
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNONE BANCHE ITALIANE SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **5/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA PATRIZIA BERLOCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: ARCHITETTO LORENZO DI GREGORIO
Codice fiscale: DGRLNZ63S02F052Y
Studio in: VIA DE RUGGIERI 1 - MATERA
Telefono: 0835/330017
Email: lodigr@tiscali.it
Pec: lorenzo.digregorio@archiworldpec.it



Beni in Matera (MT)
Località/Frazione

Lotto:001

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Identificativo corpo: Appartamento in Matera via Trieste, 11.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Matera (MT)

Quota e tipologia del diritto

1/2 d

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ - Residenza alla data del pignoramento: \ _____ Matera
75100 - Residenza attuale: \ _____ Matera 75100 - Stato Civile: Libero - Regime Patrimoniale:
separazione dei beni - Data Matrimonio: 05-05-2000 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con
provvedimento del Tribunale di Matera n. 141/2013, in data 19/02/2015 è stata omologata la sep-
arazione consensuale fra i coniugi.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati: *All. 1-2-3*

Intestazione:

_____ , proprietaria per 1/2;
_____ proprietario per 1/2., foglio 68, particella 138, subalterno 5,
indirizzo via Trieste, 11, scala unica, piano 3 - 4, comune Matera, categoria A/3, classe 2 , con-
sistenza 6,5 vani, superficie Totale 115 mq, rendita € Euro 419,62

Derivante da: impianto meccanografico del 30/06/1987; variazione toponomastica del
05/10/2012; annotazione di immobile g.a.f. codifica piano incoerente; variazione del quadro tar-
iffario del 01/01/1992; variazione del quadro tariffario del 01/01/1994; superficie di impianto
pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/09/1962, prot.
000000905.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Tabelle millesimali non presenti.

Confini:

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di tras-
crizione:** Si

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Suddivisione degli ambienti interni non corrispon-
dente alla planimetria.

Regolarizzabili mediante: pratica catastale



Descrizione delle opere da sanare: Presentazione nuova planimetria aggiornata, con l'attuale distribuzione interna.

Presentazione planimetria catastale aggiornata: € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è fa parte del quartiere "Villa Longo" dell'abitato di Matera.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe:residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche:Non specificato

Attrazioni storiche:Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus urbani, extra urbani e Stazione Ferrovia A 200 metri

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento in Matera via Trieste, 11**

Appartamento facente parte di una palazzina condominiale composto da: ingresso, cucina, bagno, ripostiglio, soggiorno, tre camere da letto e tre balconi. Costituisce parte integrante dell'appartamento un ripostiglio sottotetto sito al piano quarto. **All. 18 (Foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9)**

1. Quota e tipologia del diritto

1/2

Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento Matera 75100 -

Residenza attuale Matera 75100 - Stato Civile: Libero - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 05-05-2000 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Matera n. 141/2013, in data 19/02/2015 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **113,86**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1957

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Sufficienti. Si rilevano macchie di umidità diffuse dovute a problemi di



condensa.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: cemento armato condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a fald materiale: cemento armato condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a doppia rampa materiale: cemento armato ubicazione: vano condominiale servoscala: assente condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: pilastri in cemento armato condizioni: sufficienti
Travi	materiale: cemento armato condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta-ribalta materiale: PVC protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: guaina bituminosa ardesiata coibentazione: assente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: blocchi in laterizio coibentazione: camera d'aria rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative in riferimento all'epoca della realizzazione
Citofonico	tipologia: audio condizioni: mediocri conformità: rispettoso della vigente normativa in riferimento all'epoca della realizzazione



Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: sufficienti conformità: rispettoso della vigente normativa in relazione all'epoca di installazione
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso della vigente normativa all'epoca della realizzazione
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in cemento-amianto recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : mediocre condizioni: sufficienti conformità: rispettosa della vigente normativa riferita all'epoca di realizzazione
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in acciaio zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettosa della vigente normativa riferita all'epoca della realizzazione
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative in relazione allepoca della realizzazione
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle normative vigenti alla data dell'installazione
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative alla data dell'installazione

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2001
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo



Stato impianto	efficiente
Potenza nominale	24,4
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Millesimi di proprietà: Il condominio non possiede tabelle millesimali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Impossibilitato alla redazione del certificato di prestazione energetica in quanto la debitrice non ha fornito al CTU il libretto dell'impianto di riscaldamento.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Identificativo corpo: Appartamento in Matera via Trieste, 11.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Matera (MT)

Quota e tipologia del diritto

1/2 d

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento Matera

75100 - Residenza attuale: Matera 75100 - Stato Civile: Libero - Regime Patrimoniale:

separazione dei beni - Data Matrimonio: 05-05-2000 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Matera n. 141/2013, in data 19/02/2015 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietaria per 1/2;

proprietario per 1/2., foglio 68, particella 138, subalterno 5,

indirizzo via Trieste, 11, scala unica, piano 3 - 4, comune Matera, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie Totale 115 mq, rendita € Euro 419,62

Derivante da: impianto meccanografico del 30/06/1987; variazione toponomastica del 05/10/2012; annotazione di immobile g.a.f. codifica piano incoerente; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; variazione del quadro tariffario del 01/01/1994; superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/09/1962, prot. 000000905.



Millesimi di proprietà di parti comuni: Tabelle millesimali non presenti.

Confin

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Si

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Suddivisione degli ambienti interni non corrispondente alla planimetria.

Regolarizzabili mediante: pratica catastale

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione nuova planimetria aggiornata, con l'attuale distribuzione interna.

Presentazione planimetria catastale aggiornata: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: APPARTAMENTO IN MATERA VIA TRIESTE, 11

Dati catastali: proprietaria per 1/2; ,
proprietario per 1/2., foglio 68, particella 138, subalterno 5, indirizzo via Trieste, 11, scala unica, piano 3 - 4, comune Matera, categoria A/3, classe 2 , consistenza 6,5 vani, superficie Totale 115 mq, rendita € Euro 419,62

Quota e tipologia del diritto:

- 1/2 di - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Si

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Titolare/Proprietario:

proprietario **proprietario/i**



ante ventennio al **03/01/2000**. In forza di compravendita - a rogito di Mario Madio, in data 29/04/1993, ai nn. 84126; registrato a Matera, in data 13/05/1993, ai nn. 863.

Titolare/Proprietario: _____, proprietaria per 1/2;
 _____, proprietario per 1/2. dal 04/01/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di compravendita - a rogito di Disabato Angelo, in data 04/01/2000, ai nn. 41988; trascritto a Matera, in data 13/01/2000, ai nn. 187/258.

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. N.7730 **All. 4**

Intestazione: Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Matera

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione dei fabbricati INA-CASA (1° biennio del secondo settennio) in località Villa Longo.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/03/1957 al n. di prot. 1638

Rilascio in data 05/06/1957 al n. di prot. 7730

Abitabilità/agibilità in data 24/03/1960 al n. di prot. 9004 Div. IV **All. 5**

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Distribuzione interna non corrispondente alla pianta autorizzata

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Distribuzione interna dell'appartamento

Presentazione pratica edilizia: € 1.800,00

Oneri Totali: **€ 1.800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 59 del 19/07/2021 e Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 11/03/2021.
Zona omogenea:	T3 - Tessuti di impiantounitario non recente configurato e completo prevalentemente residenziale.



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di _____ contro _____
 Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Matera in data 28/01/2020 ai nn. iscritto/trascritto a Matera in data 12/02/2020 ai nn. 992/1221;

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contrc _____
 Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 42.000,00; Importo capitale: € 31974,27; A rogito di Tribunale di Bari in data 07/05/2016; Iscritto/trascritto a Bari in data 21/06/2016 ai nn. 662/5744



Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:

No

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

Nessuno

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 395,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Avvertenze ulteriori:Nessuna

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: Appartamento in Matera via Trieste, 11 - Abitazione di tipo economico [A3]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie utile netta

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------



Appartamento	sup reale netta	90,96	1,00	90,96
Balconi	sup reale netta	8,90	0,25	2,23
Ripostiglio sottotetto	sup reale netta	14,00	1,00	14,00
		113,86		107,19

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Matera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Varie agenzie immobiliari operanti su Matera.;

Altre fonti di informazione: Ufficio tecnico ATER Matera.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento in Matera via Trieste, 11. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 154.704,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	90,96	€ 1.600,00	€ 145.536,00
Balconi	2,23	€ 1.600,00	€ 3.568,00
Ripostiglio sottotetto	14,00	€ 400,00	€ 5.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 154.704,00
Valore corpo			€ 154.704,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 154.704,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.352,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento in Matera via Trieste, 11	Abitazione di tipo economico [A3]	107,19	€ 154.704,00	€ 77.352,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.000,00



Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€151.704,00**

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:

QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

All. 6

**Identificativo corpo: Appartamento in Matera via Trieste, 11.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Matera (MT)**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Matera 75100 -

Residenza attuale: Matera 75100 - Stato Civile: Libero - Regime Patrimoniale: separazione dei

beni - Data Matrimonio: 05-05-2000 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Matera n. 141/2013, in data 19/02/2015 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Beni in **Matera (MT)**
Località/Frazione

Lotto:002

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Identificativo corpo: Appartamento in Matera via G. Pietrafesa, 16.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Matera (MT)

Quota e tipologia del diritto

2/9 di - Piena proprietà
 Cod. Fiscale - Residenza alla data del pignoramento: Matera
 75100 - Residenza attuale: Matera 75100 - Stato Civile: Libero - Regime Patrimoniale:
 separazione dei beni - Data Matrimonio: 05-05-2000

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

2/9 di - Piena proprietà
 Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Matera 75100,
 - Residenza attuale: Matera 75100 - Stato Civile: Coniugata -
 Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 02-05-1990

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

3/9 di - Piena proprietà
 Cod. Fiscale - Residenza alla data del pignoramento: Matera 75100,
 - Residenza attuale: Matera 75100, - Stato Civile: vedova - Regime
 Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 26-09-1966

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati: All. 7-8-9

Intestazione: , nata a , proprietaria per 3/9;
 , proprietaria per 2/9;
 , proprietaria per 2/9; proprietaria
 per 2/9., foglio 68, particella 729, subalterno 62, indirizzo via Giovanni Pietrafesa, 16, piano 1, co-
 mune Matera, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7, superficie Totale mq 131, rendita € Euro
 524,20

Derivante da: Frazionamento e fusione del 10/11/2008 protocollo n.MT0197578 della particella
 729 subalterno 47 (in forza di ampliamentodel 19/04/2006 protocollo n.MT0024647 della parti-
 cella 729 subalterno 43), particella 729 subalterno 41, particella 729 subalterno 42, particella 729
 subalterno 44, particella 729 subalterno 45 e particella 729 subalterno 46 tutte in forza di fra-
 zionamento, fusione da bene comune non censibilead abitazione del 26/02/1996 della particella
 729 da subalterno 1 a subalterno 11 giusta costituzione del 16/06/1987 in atti dal 23/08/1990.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 176,408

Confini**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:Si**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si



Identificativo corpo: Garage in Matera via G. Pietrafesa, 16.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Matera (MT)

Quota e tipologia del diritto

2/9 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Matera
75100 - Residenza attuale: Matera 75100 - Stato Civile: Libero - Regime Patrimoniale:
separazione dei beni - Data Matrimonio: 05-05-2000

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

2/9 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Matera 75100,
- Residenza attuale: Matera 75100 - Stato Civile: Coniugata -
Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 02-05-1990

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

3/9 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Matera 75100,
- Residenza attuale: Matera 75100, - Stato Civile: vedova - Regime
Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 26-09-1966

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati: *All. 7-10-11*

Intestazione: , nata a proprietaria per 3/9;

, proprietaria per 2/9;

proprietaria per 2/9;

, proprietaria

per 2/9., foglio 68, particella 729, subalterno 63, indirizzo via Giovanni Pietrafesa, 16, piano terra, comune Matera, categoria C/6, classe 9, consistenza mq. 18, superficie Totale mq 21, rendita € Euro 54,85

Derivante da: Frazionamento e fusione del 10/11/2008 protocollo n.MT0197578 della particella 729 subalterno 47 (in forza di ampliamentodel 19/04/2006 protocollo n.MT0024647 della particella 729 subalterno 43), particella 729 subalterno 41, particella 729 subalterno 42, particella 729 subalterno 44, particella 729 subalterno 45 e particella 729 subalterno 46 tutte in forza di frazionamento, fusione da bene comune non censibilead abitazione del 26/02/1996 della particella 729 da subalterno 1 a subalterno 11 giusta costituzione del 16/06/1987 in atti dal 23/08/1990.

Confini

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di un piccolo bagno non riportato in pianta.

Regolarizzabili mediante: pratica catastale

Descrizione delle opere da sanare: Piccolo bagno già realizzato



Presentazione planimetria aggiornata: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è fa parte del quartiere "San Giacomo" dell'abitato di Matera

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona:La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe:residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche:Non specificato

Attrazioni storiche:Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus urbani e extra urbani, Stazione Ferrovia A

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento in Matera via G. Pietrafesa, 16**

Appartamento facente parte di una palazzina condominiale composto da: salone, cucina, veranda chiusa, vano centrale termica, corridoio, due bagni, tre camere da letto e un balcone.

All. 18 (Foto 10-11-12-13-14-15-16-17)

1. Quota e tipologia del diritto

2/9 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Matera 75100 -

Residenza attuale: Matera 75100 - Stato Civile: Libero - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 05-05-2000

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

2/9 Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Matera 75100, ,

- Residenza attuale: Matera 75100 - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale:

separazione dei beni - Data Matrimonio: 02-05-1990

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

3. Quota e tipologia del diritto

3/9 Piena proprietà



Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Matera 75100,
 - Residenza attuale: Matera 75100, - Stato Civile: vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 26-09-1966

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **115,44**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1976

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: sufficienti

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: cemento armato condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: solaio piano materiale: cemento armato condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: cemento armato condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a U con tre rampe e due ripiani d'angolo materiale: cemento armato ubicazione: vano condominiale servoscala: assente condizioni: discrete
Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: cemento armato condizioni: sufficienti
Travi	materiale: cemento armato condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: mediocri
Infissi esterni	tipologia: anta-ribalta materiale: PVC protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cucinino
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: mediocri
Manto di copertura	materiale: guaina bituminosa coibentazione: assente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: a doppia foderaco coibentazione: camera d'aria rivestimento:



	intonaco condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battenti materiale: alluminio preverniciato accessori: senza maniglione antipánico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucini materiale: gres condizioni: discrete

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative in riferimento all'epoca della realizzazione
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso della vigente normativa in riferimento all'epoca della realizzazione
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso della vigente normativa all'epoca della realizzazione
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettosa della vigente normativa riferita all'epoca di realizzazione
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in acciaio zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettosa della vigente normativa riferita all'epoca della realizzazione
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative in relazione allepoca della realizzazione
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle normative vigenti alla data dell'installazione



Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficiente conformità: rispettoso delle vigenti normative alla data dell'installazione
---------	---

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Millesimi di proprietà:176,408**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:**Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:**Impossibilitato alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto la debitrice non ha fornito al CTU il libretto dell'impianto**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Garage in Matera via G. Pietrafesa, 16**

Garage con piccolo bagno, dotato di doppio ingresso: uno pedonale e uno carrabile.

All. 18 (Foto 18-19)**1. Quota e tipologia del diritto****2/9****Piena proprietà**Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: **Matera 75100 -**Residenza attuale: **Matera 75100 - Stato Civile: Libero - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 05-05-2000**

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto**2/9****Piena proprietà**Cod. Fiscale - Residenza alla data del pignoramento: **Matera 75100,**- Residenza attuale: **Matera 75100** - Stato Civile: **Coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 02-05-1990**

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

3. Quota e tipologia del diritto**3/9 Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Matera 75100,
 Residenza attuale: Matera 75100, - Stato Civile: vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 26-09-1966

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **19,10**

E' posto al piano: Terra

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficienti

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: solaio pianomateriale: cemento armato condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovescemateriale: cemento armato condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: cemento armato condizioni: sufficienti
Travi	materiale: cemento armato condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battentemateriale: metallo condizioni: mediocri
Infissi interni	tipologia: soffietto materiale: PVC condizioni: mediocri
Manto di copertura	materiale: guaina bituminosa coibentazione: assente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: a doppia foderacoibentazione: camera d'aria rivestimento: intonaco condizioni: mediocri
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: mediocri



Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso della vigente normativa all'epoca della realizzazione
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettosa della vigente normativa riferita all'epoca di realizzazione
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in acciaio zincato condizioni: mediocri conformità: rispettosa della vigente normativa riferita all'epoca della realizzazione Note: La tubazione è collegata al sovrastante appartamento
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative in relazione alle epoche della realizzazione

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1991
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO



Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Millesimi di proprietà:18,159**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:**Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:**Per i locali C/6 - Autorimessa, noo va redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo: Appartamento in Matera via G. Pietrafesa, 16.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Matera (MT)****Quota e tipologia del diritto****2/9 di** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Matera

75100 - Residenza attuale: Matera 75100 - Stato Civile: Libero - Regime Patrimoniale:

separazione dei beni - Data Matrimonio: 05-05-2000

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto**2/9 di** Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Matera 75100,

- Residenza attuale: Matera 75100 - Stato Civile: Coniugata -

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 02-05-1990

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto**3/9 di** Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Matera 75100,

Residenza attuale: Matera 75100, - Stato Civile: vedova - Regime

Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 26-09-1966

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nata , proprietaria per 3/9;
 , proprietaria per 2/9;
 proprietaria per 2/9; , proprietaria per 2/9., foglio 68, particella 729, subalterno 62, indirizzo via Giovanni Pietrafesa, 16, piano 1, comune Matera, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7, superficie Totale mq 131, rendita € Euro 524,20

Derivante da: Frazionamento e fusione del 10/11/2008 protocollo n.MT0197578 della particella 729 subalterno 47 (in forza di ampliamentodel 19/04/2006 protocollo n.MT0024647 della particella 729 subalterno 43), particella 729 subalterno 41, particella 729 subalterno 42, particella 729 subalterno 44, particella 729 subalterno 45 e particella 729 subalterno 46 tutte in forza di frazionamento, fusione da bene comune non censibilead abitazione del 26/02/1996 della particella 729 da subalterno 1 a subalterno 11 giusta costituzione del 16/06/1987 in atti dal 23/08/1990.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 176,408

Confini

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:Si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si

Identificativo corpo: Garage in Matera via G. Pietrafesa, 16.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Matera (MT)

Quota e tipologia del diritto

2/9 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Matera
 75100 - Residenza attuale Matera 75100 - Stato Civile: Libero - Regime Patrimoniale:
 separazione dei beni - Data Matrimonio: 05-05-2000

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

2/9 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Matera 75100,
 - Residenza attuale: Matera 75100 - Stato Civile: Coniugata -
 Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 02-05-1990

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

3/9 di

- Piena proprietà



Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Matera 75100,
 - Residenza attuale: Matera 75100, via G. Pietrafesa, 16 - Stato Civile: vedova - Regime
 Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 26-09-1966

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nata a , proprietaria per 3/9;
 , proprietaria per 2/9;
 , proprietaria per 2/9;
 , proprietaria per 2/9., foglio 68, particella 729, subalterno 63, indirizzo via Giovanni Pietrafesa, 16, piano terra, comune Matera, categoria C/6, classe 9, consistenza mq. 18, superficie Totale mq 21, rendita € Euro 54,85

Derivante da: Frazionamento e fusione del 10/11/2008 protocollo n.MT0197578 della particella 729 subalterno 47 (in forza di ampliamentodel 19/04/2006 protocollo n.MT0024647 della particella 729 subalterno 43), particella 729 subalterno 41, particella 729 subalterno 42, particella 729 subalterno 44, particella 729 subalterno 45 e particella 729 subalterno 46 tutte in forza di frazionamento, fusione da bene comune non censibilead abitazione del 26/02/1996 della particella 729 da subalterno 1 a subalterno 11 giusta costituzione del 16/06/1987 in atti dal 23/08/1990.

ConfinConformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di un piccolo bagno non riportato in pianta.

Regolarizzabili mediante: pratica catastale

Descrizione delle opere da sanare: Piccolo bagno già realizzato

Presentazione planimetria aggiornata: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: APPARTAMENTO IN MATERA VIA G. PIETRAFESA, 16

Dati catastali: , proprietaria per 3/9;
 , proprietaria per 2/9;
 , proprietaria per 2/9;
 , proprietaria per 2/9., foglio 68, particella 729, subalterno 62, indirizzo via Giovanni Pietrafesa, 16, piano 1, comune Matera, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7, superficie Totale mq 131, rendita € Euro 524,20



Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in Matera via G. Pietrafesa, 16 e Garage in Matera via G. Pietrafesa, 16

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3]sito in Matera (MT) **All. 12**

Numero pratica: 2857

Intestazione: Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Matera

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione N°18 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/1976 al n. di prot.

Rilascio in data 20/02/1976 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in Matera via G. Pietrafesa, 16

Abitazione di tipo economico [A3]sito in Matera(MT) **All. 13**

Numero pratica: prot. n° 3/1754/82

Intestazione: e altri

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 22/02/1982 al n. di prot.

Rilascio in data 15/10/1985 al n. di prot. 3/1754/82

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in Matera via G. Pietrafesa, 16

Abitazione di tipo economico [A3]sito in Matera(MT) **All. 14**

Numero pratica: prot. B3/2521/87

Intestazione: e altri

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Ampliamento vano cucina.

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 25/05/1987 al n. di prot.

Rilascio in data 21/07/1988 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in Matera via G. Pietrafesa, 16

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]sito in Matera(MT) **All. 15**

Numero pratica: 3/7209/90

Intestazione: Ente provinciale per l'Edilizia Residenziale di Matera

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di N° 18 garages al piano porticato della palazzina in via Pietrafesa n. 12-14-16 ai sensi della Legge n. 122/89

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/10/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 18/10/1991 al n. di prot. 3/7209/90

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage in Matera via G. Pietrafesa, 16



Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in Matera via G. Pietrafesa, 16

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di un piccolo bagno.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di un piccolo bagno

Presentazione pratica edilizia: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage in Matera via G. Pietrafesa, 16

Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 59 del 19/07/2021 e Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 11/03/2021.
Zona omogenea:	T3 - Tessuti di impianto unitario non recente configurato e completo prevalentemente residenziale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in Matera via G. Pietrafesa, 16

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 59 del 19/07/2021 e Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 11/03/2021.
Zona omogenea:	T3 - Tessuti di impianto unitario non recente configurato e completo prevalentemente residenziale.



Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage in Matera via G. Pietrafesa, 16

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento in Matera via G. Pietrafesa, 16
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Matera (MT),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Garage in Matera via G. Pietrafesa, 16
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Matera (MT),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- A favore della massa dei creditori contro

Derivante da: sentenza di fallimento; A
rogito di Tribunale di Matera in data 29/07/2015 ai nn. iscritto/trascritto a Matera in
data 05/08/2015 ai nn. 5194/6395;

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in Matera via G. Pietrafesa, 16 e Gar-
age in Matera via G. Pietrafesa, 16

- A favore della massa dei creditori contro

A rogito di ufficiale giudiziario in data 28/01/2020 ai nn. is-
critto/trascritto a Matera in data 12/02/2020 ai nn. 992/1221;

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in Matera via G. Pietrafesa, 16

- A favore della massa dei creditori contro

Derivante da: sentenza di fallimento; A
rogito di Tribunale di Matera in data 28/01/2020 ai nn. iscritto/trascritto a Matera in
data 12/02/2020 ai nn. 992/1221;

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage in Matera via G. Pietrafesa, 16

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:



Nessuna.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

- Ipoteca legale annotata a favore di ATER Matera ATER Matera contro Deri-
vante da: compravendita; Importo ipoteca: € 36852,00; A rogito di Carriero in data
23/03/2011; Iscritto/trascritto a Matera in data 11/04/2011 ai nn. 481/3129
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in Matera via G. Pietrafesa, 16

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro
Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 42.000,00; Importo capitale: €
31974,27; A rogito di Tribunale di Bari in data 07/05/2016; Iscritto/trascritto a Bari in
data 21/06/2016 ai nn. 662/5744
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in Matera via G. Pietrafesa, 16

- Ipoteca legale annotata a favore di ATER Matera ATER Matera contro Deri-
vante da: compravendita; Importo ipoteca: € 36852,00; A rogito di Carriero in data
23/03/2011; Iscritto/trascritto a Matera in data 11/04/2011 ai nn. 481/3129
Dati precedenti relativi ai corpi: Garage in Matera via G. Pietrafesa, 16

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro ;
Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 42.000,00; Importo capitale: €
31974,27; A rogito di Tribunale di Bari in data 07/05/2016; Iscritto/trascritto a Bari in
data 21/06/2016 ai nn. 662/5744
Dati precedenti relativi ai corpi: Garage in Matera via G. Pietrafesa, 16

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.



QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DE-MANIALE:

Identificativo corpo: Appartamento in Matera via G. Pietrafesa, 16
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Matera (MT),

Identificativo corpo: Garage in Matera via G. Pietrafesa, 16
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Matera (MT),

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

Identificativo corpo: Appartamento in Matera via G. Pietrafesa, 16
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Matera (MT),

Identificativo corpo: Garage in Matera via G. Pietrafesa, 16
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Matera (MT),

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Identificativo corpo: Appartamento in Matera via G. Pietrafesa, 16
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Matera (MT),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 375,00 circa.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Garage in Matera via G. Pietrafesa, 16
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Matera (MT),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: indicate insieme all'appartamento.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: Appartamento in Matera via G. Pietrafesa, 16 - Abitazione di tipo economico [A3]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Superficie utile netta

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale netta	111,97	1,00	111,97



balcone	sup reale netta	3,47	0,25	0,87
		115,44		112,84

Identificativo corpo: Garage in Matera via G. Pietrafesa, 16 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie utile netta

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale netta	19,10	1,00	19,10
		19,10		19,10

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Matera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Varie agenzie immobiliari operanti su Matera.;

Altre fonti di informazione: ATER Matera.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento in Matera via G. Pietrafesa, 16. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 180.544,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	111,97	€ 1.600,00	€ 179.152,00



balcone	0,87	€ 1.600,00	€ 1.392,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 180.544,00
Valore corpo			€ 180.544,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 180.544,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 140.423,11

Garage in Matera via G. Pietrafesa, 16. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.010,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	19,10	€ 1.100,00	€ 21.010,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 21.010,00
Valore corpo	€ 21.010,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 21.010,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.341,11

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento in Matera via G. Pietrafesa, 16	Abitazione di tipo economico [A3]	112,84	€ 180.544,00	€ 140.423,11
Garage in Matera via G. Pietrafesa, 16	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	19,10	€ 21.010,00	€ 16.341,11

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€199.354,00
---	--------------------

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:**QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO****All. 6-16-17**

**Identificativo corpo: Appartamento in Matera via G. Pietrafesa, 16.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in**



Quota e tipologia del diritto**2/9 di****- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: 75100 -
 Residenza attuale: Matera 75100 - Stato Civile: Libero - Regime Patrimoniale: separazione dei
 beni - Data Matrimonio: 05-05-2000

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto**2/9 di****Piena proprietà**

Cod. Fiscale - Residenza alla data del pignoramento: Matera 75100,
 - Residenza attuale: Matera 75100 - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale:
 separazione dei beni - Data Matrimonio: 02-05-1990

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto**3/9 di****- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Matera 75100,
 - Residenza attuale: Matera 75100, - Stato Civile: vedova - Regime Patrimoniale: sep-
 arazione dei beni - Data Matrimonio: 26-09-1966

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificativo corpo: Garage in Matera via G. Pietrafesa, 16.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in****Quota e tipologia del diritto****2/9 di****- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Matera 75100 -
 Residenza attuale: Matera 75100 - Stato Civile: Libero - Regime Patrimoniale: separazione dei
 beni - Data Matrimonio: 05-05-2000

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto**2/9 di****Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Matera 75100,
 - Residenza attuale: Matera 75100 Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale:
 separazione dei beni - Data Matrimonio: 02-05-1990

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto**3/9 di****Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Matera 75100,
 - Residenza attuale: Matera 75100, - Stato Civile: vedova - Regime Patrimoniale: sep-
 arazione dei beni - Data Matrimonio: 26-09-1966



Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

All. 19 Verbale sopralluogo

Data generazione:
20-03-2023

L'Esperto alla stima
ARCHITETTO LORENZO DI GREGORIO

