
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

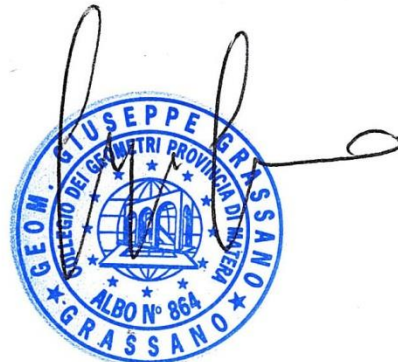
N° Gen. Rep. **73/2022**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA LA BATTAGLIA**

Custode Giudiziario: **ELVIRA LUIGIA DREOSTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 1 e 2

Esperto alla stima: GEOMETRA GIUSEPPE GRASSANO
Codice fiscale: GRSGPP67C14E147A
Email: grassanog@tiscali.it
Pec: giuseppe.grassano@geopec.it



Beni in **Grassano (MT)**
Località/Frazione **zona C1 residenziale ecc..**
Vico Gaetano Briganti - Via delle Rose - Via Matera

Lotto:1

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: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Grassano (MT) CAP: 75014 frazione: Zona C1 residenziale ecc., Vico Gaetano Briganti n. 2

Note: fabbricato.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza alla data del pignoramento:

Residenza attuale:

- Stato Civile:

- Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore: Con Atto in data 14.12.1994 a rogito del Notaio dott.

Nicola MADIO del distretto Notarile di Matera

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 13, particella 2126, subalterno 3, indirizzo Vico Gaetano Briganti ,
piano 2, comune Grassano, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 480,30

Confini: L'unità edilizia confina a nord con Vico Gaetano Briganti, ad est con particella 2128, a sud con Via delle Rose e ad ovest con particella 2121.

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; note:

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

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Grassano (MT) CAP: 75014 frazione: Zona C1 residenziale ecc., Via delle Rose snc.



Note: fabbricato.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza alla data del pignoramento:

- Residenza attuale:

- Stato Civile:

- Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio:

- Ulteriori informazioni sul debitore: Con Atto in data 14.12.1994 a rogito del Notaio dott.

Nicola MADIO del distretto Notarile di Matera

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 13, particella 2126, subalterno 7, indirizzo Via delle Rose snc, piano

T, comune Grassano, categoria C/6, classe 2, consistenza 69,00 mq, rendita € 160,36

Confini: L'unità edilizia confina a nord con terrapieno di Vico Gaetano Briganti, ad est con particella 2128, a sud con Via delle Rose e ad ovest con particella 2126.

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: Variazione distributiva interna

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Variazione distributiva interna

Variazione catastale (Docfa): € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Esiste la conformità catastale tra quello attualmente riportato in catasto e quello realizzato. L'unità edilizia presenta nella parte posteriore un abuso insanabile (zona fuori sagoma sottostante area pubblica adibita a sede stradale) che va rimosso. Ciò comporta una variazione 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):

Abitazione e garage siti nell'abitato del Comune di Grassano (MT) è riportati in catasto al foglio n. 13, particella 2126, sub 3 (abitazione) e sub 7 (garage).

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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: commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato



Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'unità edilizia è di proprietà della E' ad uso esclusivo della s
 costituendone l'abitazione principale.
 L'unità edilizia è stata costruita, unitamente al fabbricato cui fa parte, a seguito del rilascio della C.E. n. 6/1996 in data 29.02.1996, al deposito Legge Regionale n. 40/82 al n. 10775 del 28.02.1996 e della Legge n. 1086/71 al n. 627 del 28.02.1996 presso Regione Basilicata - Ufficio Territorio di Matera - Servizio Sismico. Per la stessa e per l'intero fabbricato è stato rilasciato il certificato di collaudo in data 06.09.1997 acquisito in deposito il 08.09.1997. Per il titolo edilizio, C.E. n. 6/1996, non è stato possibile visionare e avere copia della documentazione in quanto presso l'archivio del comune di Grassano (MT) non è stata reperita la pratica (vedasi nota di risposta del Comune di Grassano del 14.11.2023). E' stata acquisita la documentazione presentata presso la Regione Basilicata - Ufficio del Territorio di Matera - Servizio Sismico. Dal sopralluogo effettuato, dalla redazione elaborati grafici, dal riscontro tra quanto riportato (documentazione Regione Basilicata - Ufficio del Territorio di Matera - Servizio Sismico) e quanto realizzato è emerso quanto segue:
 1. una diversa distribuzione interna rispetto alla documentazione acquisita dalla Regione Basilicata - Ufficio del Territorio di Matera - Servizio Sismico;
 2. modifiche prospettiche rispetto alla documentazione acquisita dalla Regione Basilicata - Ufficio del Territorio di Matera - Servizio Sismico, in particolare:
 -realizzazione del balcone prospiciente Via delle Rose;
 -diverso posizionamento del balcone prospiciente su Vico Gaetano Briganti;
 -diversa realizzazione di finestre e balconi e viceversa.
 Le suddette difformità vanno sanate.

1. Quota e tipologia del diritto 1000/1000

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
 - Residenza attuale: - Stato Civile:
 - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: Ulteriori informazioni sul debitore: Con Atto in data 14.12.1994 a rogito del Notaio dott. Nicola MADIO del distretto Notarile di Matera

Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **158,50**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1996 a seguito rilascio C.E. n. 6/1996 in data 29.02.1996

L'edificio è stato ristrutturato nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di mt. 2.82

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
 Condizioni generali dell'immobile: Buone.



LOTTO 1, corpo A



— unità edilizia interessata



— unità edilizia interessata





Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|--|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: tetto riportato (muretti in forati e tavelloni) condizioni: buone Note: |
| Fondazioni | tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone |
| Scale | tipologia: a rampe parallele materiale: struttura in c.a. e rivestimento in granite ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone |
| Solai | tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: c.a. condizioni: buone |

Componenti edilizie e costruttive:



| | |
|---------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone |
| Pareti esterne | materiale: mattoni forati tipo Poroton e e mattoni posti in foglio coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone Note: |
| Pavim. Esterna | materiale: piastrelle in monocottura e klinker condizioni: buone Note: Relativamente al terrazzo e ai balconi |
| Pavim. Interna | materiale: gres porcellanato condizioni: buone Note: |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata in alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagni e cucina materiale: Gres condizioni: buone |

Impianti:

| | |
|------------|---|
| Citofonico | tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone - conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Fognatura | tipologia: separate rete di smaltimento: tubi in PVC re-capito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene - condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Telefonico | tipologia: sottotraccia centralino: presente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |



| | |
|---------|--|
| Termico | tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
|---------|--|

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

| | |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | con radiatori in ghisa alimentati a gas metano |
| Stato impianto | buono |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F - EPgl, nren 133,38 kWh/m² anno

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

L'unità edilizia è di proprietà della [redacted] priva di finiture interne. L'unità edilizia è stata costruita, unitamente al fabbricato cui fa parte, a seguito del rilascio della C.E. n. 6/1996 in data 29.02.1996, al deposito Legge Regionale n. 40/82 al n. 10775 del 28.02.1996 e della Legge n. 1086/71 al n. 627 del 28.02.1996 presso Regione Basilicata - Ufficio Territorio di Matera - Servizio Sismico. Per la stessa e per l'intero fabbricato è stato rilasciato il certificato di collaudo in data 06.09.1997 acquisito in [redacted] deposito [redacted] il [redacted] 08.09.1997. Per il titolo edilizio, C.E. n. 6/1996, non è stato possibile visionare e avere copia della documentazione in quanto presso l'archivio del Comune di Grassano (MT) non è stata reperita la pratica (vedasi nota di risposta del Comune di Grassano del 14.11.2023). E' stata acquisita la documentazione presentata presso la Regione Basilicata - Ufficio del Territorio di Matera - Servizio Sismico. Dal sopralluogo effettuato, dalla redazione elaborati grafici, dal riscontro tra quanto riportato (documentazione Regione Basilicata - Ufficio del Territorio di Matera - Servizio Sismico) e quanto realizzato è emerso quanto segue:

1. una diversa destinazione d'uso (da negozio a garage) rispetto alla documentazione acquisita dalla Regione Basilicata - Ufficio del Territorio di Matera - Servizio Sismico;
2. una diversa distribuzione interna rispetto alla documentazione acquisita dalla Regione Basilicata - Ufficio del Territorio di Matera - Servizio Sismico;
3. presenza nella parte posteriore di un abuso insanabile che va rimosso per ripristinare la sagoma di ingombro, rispetto alla documentazione acquisita dalla Regione Basilicata - Ufficio del Territorio di Matera - Servizio Sismico.

Per le suddette difformità e ripristino occorre presentare presso gli Enti competenti una pratica di variazione di destinazione d'uso e distributiva interna.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza alla data del pignoramento:

- Residenza attuale:

Stato Civile:

- Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore:

Con Atto in data 14.12.1994 a rogito del Notaio dott. Nicola MADIO del distretto Notarile di Matera

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **89,50**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1996 a seguito rilascio C.E. n. 6/1996 in data 29.02.1996

L'edificio è stato ristrutturato nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di mt. 3.59

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1



Stato di manutenzione generale: trattasi di una unità edilizia
 Condizioni generali dell'immobile: Buone.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|---|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: tetto riportato (muretti in forati e tavelloni) condizioni: buone Note: |
| Fondazioni | tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone |
| Solai | tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: c.a. condizioni: buone |



Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|--------------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: saracinesca materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone |
| Pareti esterne | materiale: Muratura in tufo coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone Note: |
| Pavim. Esterna | materiale: calcestruzzo condizioni: buone Note: Relativamente al porticato. |
| Pavim. Interna | materiale: battuto di cemento condizioni: buone Note: |

Impianti:

| | |
|-----------|--|
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone - conformità: rispettoso delle vigenti normative |
|-----------|--|

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

| | |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Tipologia di impianto | |
| Stato impianto | |

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 |
|---|----|

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Millesimi di proprietà: Non specificato**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:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Grassano (MT) CAP: 75014 frazione: Zona C1 residenziale ecc., Vico Gaetano Briganti n. 2**

Note: fabbricato.

Quota e tipologia del diritto**1000/1000** di**Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Residenza alla data del pignoramento: V

- Residenza attuale:

- Stato Civile:

- Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore: Con Atto in data 14.12.1994 a rogito del Notaio dott.

Nicola MADIO del distretto Notarile di Matera

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

foglio 13, particella 2126, subalterno 3, indirizzo Vico Gaetano Briganti , piano 2, comune Grassano, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 480,30

Confini: L'unità edilizia confina a nord con Vico Gaetano Briganti, ad est con particella 2128, a sud con Via delle Rose e ad ovest con particella 2121.**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; note:



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

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Grassano (MT) CAP: 75014 frazione: Zona C1 residenziale ecc., Via delle Rose snc.

Note: fabbricato.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza alla data del pignoramento:

- Residenza attuale:

- Stato Civile:

- Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio:

- Ulteriori informazioni sul debitore: Con Atto in data 14.12.1994 a rogito del Notaio dott.

Nicola MADIO del distretto Notarile di Matera

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 13, particella 2126, subalterno 7, indirizzo Via delle Rose snc, piano

T, comune Grassano, categoria C/6, classe 2, consistenza 69,00 mq, rendita € 160,36

Confini: L'unità edilizia confina a nord con terrapieno di Vico Gaetano Briganti, ad est con particella 2128, a sud con Via delle Rose e ad ovest con particella 2126.

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: Variazione distributiva interna

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Variazione distributiva interna

Variazione catastale (Docfa): € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Esiste la conformità catastale tra quello attualmente riportato in catasto e quello realizzato. L'unità edilizia presenta nella parte posteriore un abuso insanabile (zona fuori sagoma sottostante area pubblica adibita a sede stradale) che va rimosso. Ciò comporta una variazione 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: A

Dati catastali:

foglio 13, particella 2126, subalterno 3, indirizzo Vico Gaetano Briganti , piano 2, comune Grassano, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 480,30

Quota e tipologia del diritto:

- 1000/1000 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:Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia:NON si dichiara la conformità edilizia. Vedasi a quanto riportato nelle informazioni relative alla conformità urbanistica.

Conformità urbanistica:NON si dichiara la conformità urbanistica.

CORPO: B

Dati catastali:

foglio 13, particella 2126, subalterno 7, indirizzo Via delle Rose snc, piano T, comune Grassano, categoria C/6, classe 2, consistenza 69,00 mq, rendita € 160,36

Quota e tipologia del diritto:

- 1000/1000 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. Esiste la conformità catastale tra quello attualmente riportato in catasto e quello realizzato. L'unità edilizia presenta nella parte posteriore un abuso insanabile (zona fuori sagoma sottostante area pubblica adibita a sede stradale) che va rimosso. Ciò comporta una variazione catastale.

Conformità edilizia:NON si dichiara la conformità edilizia. Vedasi a quanto riportato nelle informazioni relative alla conformità urbanistica.

Conformità urbanistica:NON si dichiara la conformità urbanistica.



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

Titolare/Proprietario:

Prop. per 1/1 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Vito NOBILE , in data 24/04/1997, ai nn. 20268; registrato a Matera, in data 13/05/1997, ai nn. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario:

- Prop. per 1/1 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Vito NOBILE , in data 29/05/2001, ai nn. 35629/6134; registrato a Matera, in data 26/01/2001, ai nn. 4788/3652.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2]sito in **Grassano (MT) CAP: 75014 frazione: Zona C1 residenziale ecc., Vico Gaetano Briganti n. 2**

Numero pratica: 6/1996

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato per civile abitazione.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/02/1996 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]sito in **Grassano (MT) CAP: 75014 frazione: Zona C1 residenziale ecc., Via delle Rose snc.**

Numero pratica: 6/1996

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato per civile abitazione.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/02/1996 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Vedasi a quanto riportato nelle informazioni relative alla conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Vedasi a quanto riportato nelle informazioni relative alla conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | adottata dal C.C. n. 270 del 05.10.1987 e D.P.R.G. n. 581 del 11.05.1989 Regione Basilicata - Dipartimento Assetto del Territorio - Ufficio Urbanistico e Ambiente |
| Zona omogenea: | Zona C.6.2 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | Lottizzazione convenzionata |
| Estremi delle convenzioni: | Delibera di Consiglio Comunale n.35 del 04.06.1993 |
| Obblighi derivanti: | Realizzazione diretta delle urbanizzazione primarie, ricadenti nella lottizzazione, da parte dei privati. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se si, di che tipo? | Realizzazione di opere difforme comunque sanabili. |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI |
| Se si, quali? | Occorre procedere alla sanatoria. |
| Altro: | |

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità edilizia è di proprietà della
E' ad uso esclusivo della costituendone l'abitazione



principale. L'unità edilizia è stata costruita, unitamente al fabbricato cui fa parte, a seguito del rilascio della C.E. n. 6/1996 in data 29.02.1996, al deposito Legge Regionale n. 40/82 al n. 10775 del 28.02.1996 e della Legge n. 1086/71 al n. 627 del 28.02.1996 presso Regione Basilicata - Ufficio Territorio di Matera - Servizio Sismico. Per la stessa e per l'intero fabbricato è stato rilasciato il certificato di collaudo in data 06.09.1997 acquisito in deposito il 08.09.1997. Per il titolo edilizio, C.E n. 6/1996, non è stato possibile visionare e avere copia della documentazione in quanto presso l'archivio del comune di Grassano (MT) non è stata reperita la pratica (vedasi nota di risposta del Comune di Grassano del 14.11.2023). E' stata acquisita la documentazione presentata presso la Regione Basilicata - Ufficio del Territorio di Matera - Servizio Sismico. Dal sopralluogo effettuato, dalla redazione elaborati grafici, dal riscontro tra quanto riportato (documentazione Regione Basilicata - Ufficio del Territorio di Matera - Servizio Sismico) e quanto realizzato è emerso quanto segue: 1. una diversa distribuzione interna rispetto alla documentazione acquisita dalla Regione Basilicata - Ufficio del Territorio di Matera - Servizio Sismico; 2. modifiche prospettiche rispetto alla documentazione acquisita dalla Regione Basilicata - Ufficio del Territorio di Matera - Servizio Sismico, in particolare: -realizzazione del balcone prospiciente Via delle Rose; - diverso posizionamento del balcone prospiciente su Vico Gaetano Briganti; -diversa realizzazione di finestre e balconi e viceversa. Le suddette difformità vanno sanate.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria Edilizia

Descrizione delle opere da sanare: 1. diversa distribuzione interna; 2. modifiche prospettiche: - realizzazione del balcone prospiciente Via delle Rose; -diverso posizionamento del balcone prospiciente su Vico Gaetano Briganti; -diversa realizzazione di finestre e balconi e viceversa. Costi per la sanatoria. : € 4.107,65

Spese di sanatoria presunte: € 4.107,65

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | adottata dal C.C. n. 270 del 05.10.1987 e D.P.R.G. n. 581 del 11.05.1989 Regione Basilicata - Dipartimento Assetto del Territorio - Ufficio Urbanistico e Ambiente |
| Zona omogenea: | Zona C.6.2 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | Lottizzazione convenzionata |
| Estremi delle convenzioni: | Non specificato |
| Obblighi derivanti: | Realizzazione diretta delle urbanizzazione primarie, ricadenti nella lottizzazione, da parte dei privati. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se si, di che tipo? | Realizzazione di opere sanabili (variazione di destinazione d'uso e distributiva interna) e non sanabile relativi alla parte posteriore. |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI |



| | |
|---------------|--|
| Se si, quali? | Occorre sanare e chiudere la parte posteriore. |
| Altro: | |

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità edilizia è di proprietà d
 priva di finiture interne. L'unità edilizia è stata costruita, unitamente al fabbricato cui fa
 parte, a seguito del rilascio della C.E. n. 6/1996 in data 29.02.1996, al deposito Legge Regionale n. 40/82
 al n. 10775 del 28.02.1996 e della Legge n. 1086/71 al n. 627 del 28.02.1996 presso Regione Basilicata -
 Ufficio Territorio di Matera - Servizio Sismico. Per la stessa e per l'intero fabbricato è stato rilasciato il
 certificato di collaudo in data 06.09.1997 acquisito in deposito il 08.09.1997. Per il titolo edilizio, C.E n.
 6/1996, non è stato possibile visionare e avere copia della documentazione in quanto presso l'archivio
 del Comune di Grassano (MT) non è stata reperita la pratica (vedasi nota di risposta del Comune di
 Grassano del 14.11.2023). E' stata acquisita la documentazione presentata presso la Regione Basilicata
 - Ufficio del Territorio di Matera - Servizio Sismico. Dal sopralluogo effettuato, dalla redazione elaborati
 grafici, dal riscontro tra quanto riportato (documentazione Regione Basilicata - Ufficio del Territorio di
 Matera - Servizio Sismico) e quanto realizzato è emerso quanto segue: 1. una diversa destinazione
 d'uso (da negozio a garage) rispetto alla documentazione acquisita dalla Regione Basilicata - Ufficio del
 Territorio di Matera - Servizio Sismico; 2. una diversa distribuzione interna rispetto alla documentazione
 acquisita dalla Regione Basilicata - Ufficio del Territorio di Matera - Servizio Sismico; 3. presenza nella
 parte posteriore di un abuso insanabile che va rimosso per ripristinare la sagoma di ingombro, rispetto
 alla documentazione acquisita dalla Regione Basilicata - Ufficio del Territorio di Matera - Servizio Sismi-
 co. Per le suddette difformità e ripristino occorre presentare presso gli Enti competenti una pratica di
 variazione di destinazione d'uso e distributive interna.

Regolarizzabili mediante: Variazione Urbanistica (destinazione d'uso e diversa distribuzione interna) e la
 chiusura della parte posteriore.

Descrizione delle opere da sanare: Destinazione d'uso e diversa distribuzione interna. Costi per la sana-
 toria. : € 2.617,65

Spese di sanatoria presunte: € 2.617,65

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Grassano (MT), Vico Gaetano Briganti n. 2

Occupato da _____ **ostituendone l'abitazione principale, in**
 qualità di proprietario dell'immobile

Note:

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Grassano (MT), Via delle Rose snc.

Occupato da _____ **in qualità di proprietario dell'immobile**

Note:



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 _____ contro _____
 Derivante da: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MATERA; A rogito di Tribunale di Matera in data 22/08/2022 ai nn. 1147 registrato a MATERA in data 14/09/2022 ai nn. iscritto/trascritto a MATERA in data 14/09/2022 ai nn. 8564/6905;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di _____ contro C _____
 Derivante da: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MATERA; A rogito di Tribunale di Matera in data 22/08/2022 ai nn. 1147 registrato a MATERA in data 14/09/2022 ai nn. iscritto/trascritto a MATERA in data 14/09/2022 ai nn. 8564/6905;

Dati precedenti relativi ai corpi: B*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 attiva a favore di _____ contro _____
 A rogito di Tribunale di Grosseto in data 30/04/2014 ai nn. 5814; Registrato a Matera in data 18/07/2014; Iscritto/trascritto a Matera in data 18/07/2014 ai nn. 5659/501

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro _____
 A rogito di Tribunale di Grosseto in data 04/08/2015 ai nn. 786; Registrato a Matera in data 14/08/2015; Iscritto/trascritto a Matera in data 14/08/2015 ai nn. 6621/762

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro _____
 A rogito di Tribunale di Grosseto in data 30/04/2014 ai nn. 5814; Registrato a Matera in data 18/07/2014; Iscritto/trascritto a Matera in data 18/07/2014 ai nn. 5659/501

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro _____
 A rogito di Tribunale di Grosseto in data 04/08/2015 ai nn. 786; Registrato a Matera in data 14/08/2015; Iscritto/trascritto a Matera in data 14/08/2015 ai nn. 6621/762



Dati precedenti relativi ai corpi: B

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:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Grassano (MT), Vico Gaetano Briganti n.2.

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Grassano (MT), Via delle Rose snc.

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

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Grassano (MT), Vico Gaetano Briganti n.2.

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Grassano (MT), Via delle Rose snc.

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

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Grassano (MT), Vico Gaetano Briganti n.2.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Grassano (MT), Via delle Rose snc.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: A - Abitazione di tipo civile [A2]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza si è tenuto conto della superficie lorda di pavimento.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione | sup lorda di pavimento | 121,00 | 1,00 | 121,00 |
| Terrazza | sup lorda di pavimento | 13,00 | 0,30 | 3,90 |
| Balcone nord | sup lorda di pavimento | 4,50 | 0,30 | 1,35 |
| Balcone sud | sup lorda di pavimento | 20,00 | 0,30 | 6,00 |
| | | 158,50 | | 132,25 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza si è tenuto conto della superficie lorda di pavimento.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Garage | sup lorda di pavimento | 65,00 | 1,00 | 65,00 |
| Porticato | sup lorda di pavimento | 24,50 | 0,35 | 8,58 |
| | | 89,50 | | 73,58 |



| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | | |
|--|--|--|--|--|

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2023

Zona: Grassano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Garage

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 300

Valore di mercato max(€/mq): 450

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del valore dell'abitazione si è tenuto conto dei prezzi di mercato correnti nella zona dove è ubicato l'immobile. Invece per la determinazione del valore di mercato del garage si è tenuto conto delle quotazioni del O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) semestre 2023/2 elaborazione del 29.05.2024.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera - Servizio di pubblicità immobiliare;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) provincia di Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.050,00/mq (valore abitazioni civili di recente compravendita).

€ 375,00/mq (valore medio autorimesse allo stato normale O.M.I.). .

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 138.862,50.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione | 121,00 | € 1.050,00 | € 127.050,00 |
| Terrazza | 3,90 | € 1.050,00 | € 4.095,00 |
| Balcone nord | 1,35 | € 1.050,00 | € 1.417,50 |
| Balcone sud | 6,00 | € 1.050,00 | € 6.300,00 |



| | |
|---|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 138.862,50 |
| Valore corpo | € 138.862,50 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 138.862,50 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 138.862,50 |

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.074,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Garage | 65,00 | € 375,00 | € 24.375,00 |
| Porticato | 8,58 | € 375,00 | € 3.217,50 |

| | |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 27.592,50 |
| Unità edilizia allo stato rustico detrazione del 20.00% | € -5.518,50 |
| Valore corpo | € 22.074,00 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 22.074,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 22.074,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione di tipo civile [A2] | 132,25 | € 138.862,50 | € 138.862,50 |
| B | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 73,58 | € 22.074,00 | € 22.074,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|------------|
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | € 0,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 6.975,30 |
| 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: | €153.961,20 |
|---|--------------------|

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****Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Grassano (MT) CAP: 75014 frazione: Zona C1 residenziale ecc., Vico Gaetano Briganti n. 2

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza alla data del pignoramento:

- Residenza attuale:

Stato Civile:

- Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio:

Ulteriori informa-

zioni sul debitore: Con Atto in data 14.12.1994 a rogito del Notaio dott. Nicola MADIO del distretto Notarile di Matera

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Grassano (MT) CAP: 75014 frazione: Zona C1 residenziale ecc., Via delle Rose snc.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza alla data del pignoramento:

- Residenza attuale:

- Stato Civile:

- Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio:

Ulteriori informa-

zioni sul debitore: Con Atto in data 14.12.1994 a rogito del Notaio dott. Nicola MADIO del distretto Notarile di Matera

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Lotto:2

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: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grassano (MT) CAP: 75014 frazione: Zona C1 residenziale ecc., Via Matera n. 42

Note: fabbricato.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza alla data del pignoramento:

- Residenza attuale:

- Stato Civile:

Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio:

- Ulteriori informazioni sul debitore:

ha costruito la propria abita-

zione prima del matrimonio.



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

foglio 13, particella 1313, subalterno 4, indirizzo Via Matera , piano 2-3, comune Grassano, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 340,86

Confini: L'unità edilizia confina a nord con Via Matera, ad est con particella 1314, a sud con Via Fratelli Cervi e ad ovest con particella 1184.

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La difformità catastale è dovuta alla presenza di una tettoia retrattile sul terrazzo.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Tettoia retrattile sul terrazzo.

Variazione catastale (Dcfa): € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La difformità catastale è dovuta alla presenza di una tettoia retrattile sul terrazzo.

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):

Abitazione sita nell'abitato del Comune di Grassano (MT) è riportata in catasto al foglio n. 13, particella 1313, sub 4.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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: commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

L'unità edilizia è di proprietà del _____ E' a disposizione _____ che risiede in altra Regione che la usa in occasione del suo rientro nel paese di origine vale a dire Grassano (MT).

L'unità edilizia è stata costruita a seguito del rilascio della C.E. n. 43/89 in data 18.08.1989 e della C.E. in variante n. _____ del _____ 43/89 del _____ 16.04.1992.



Dal sopralluogo effettuato, dalla redazione elaborati grafici, dal riscontro tra quanto riportato (documentazione allegata alla C.E. n. 43/89 in data 18.09.1989 e alla C.E. in variante n. 43/89 del 16.04.1992) e quanto realizzato è emerso quanto segue:

1. lieve variazione distributiva interna al piano terzo (soffitta);
2. modifica prospettica della facciata esposta a sud, su via Fratelli Cervi, dovuta alla realizzazione di una tettoia retrattile sul terrazzo di pertinenza della soffitta.

Le suddette difformità vanno sanate.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza alla data del pignoramento:

- Residenza attuale:

- Stato Civile:

- Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Ulteriori informa-

zioni sul debitore:

ha costruito la propria abitazione prima del matrimonio.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **162,65**

E' posto al piano: Secondo e Terzo

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1967 (piano terra con accesso da Via Fratelli Cervi) e nel 1989 (piano primo, secondo e terzo) a seguito del rilascio C.E. n. 43/89 del 18.08.1989 e successiva variante

L'edificio è stato ristrutturato nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 42; ha un'altezza utile interna di mt. 2.72

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone.





**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---------------------|--|
| Copertura | tipologia: a falde e a terrazza materiale: Latero cemento condizioni: buone Note: |
| Fondazioni | tipologia: Fondazioni continue materiale: c.a. condizioni: buone |
| Scale | tipologia: a rampe parallele materiale: struttura in c.a. e rivestimento in granite ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone |
| Solai | tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: muratura condizioni: buone |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap-parelle materiale protezione: plastic condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone |
| Pareti esterne | materiale: Muratura in tufo coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone Note: |
| Pavim. Esterna | materiale: Mattonelle in gres condizioni: buone Note: Relativamente al terrazzo e ai balconi |
| Pavim. Interna | materiale: monocottura e gres porcellanato condizioni: buone Note: Il pavimento in monocottura al piano secondo mentre il pavimento in gres porcellanato al piano terzo (soffitta) |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: |



| | |
|--------------|---|
| | senza maniglione antipanico condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagni e cucina materiale: Gres condizioni: buone |

Impianti:

| | |
|------------|---|
| Citofonico | tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone -conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Fognatura | tipologia: separate rete di smaltimento: tubi in PVC re-capito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene -condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Telefonico | tipologia: sottotraccia centralino: presente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Termico | tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |

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

| | |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
|----------------------------------|----|



| | |
|---------------------------------------|--|
| Tipologia di impianto | con radiatori in ghisa alimentati a gas metano |
| Stato impianto | buono |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica G - EPgl, nren 149,25 kWh/m² anno**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo:** A.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grassano (MT) CAP: 75014 frazione: Zona C1 residenziale ecc., Via Matera n. 42**

Note: fabbricato.

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di****Piena proprietà**

Conformità catastale:NON si dichiara la conformità catastale. La difformità catastale è dovuta alla presenza di una tettoia retrattile sul terrazzo.

Conformità edilizia:NON si dichiara la conformità edilizia. Vedasi a quanto riportato nelle informazioni relative alla conformità urbanistica.

Conformità urbanistica:NON si dichiara la conformità urbanistica.

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

Titolare/Proprietario:

Prop. per 1/1. **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Atto di Donazione e Divisione - a rogito di Notaio Casino Michele Arcangelo, in data 25/09/1991, ai nn. 47633/1278; registrato a Matera, in data 08/10/1991, ai nn. 6639/5594 - 6640/5595.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 43/89 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di sopraelevazione di un fabbricato

Oggetto: sopraelevazione

Presentazione in data 05/05/1989 al n. di prot. 5295/89

Rilascio in data 10/08/1989 al n. di prot. 5295/89

Abitabilità/agibilità in data 07/03/1994 al n. di prot.

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Vedasi a quanto riportato nelle informazioni relative alla conformità urbanistica.

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

| | |
|----------------------------------|---------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
|----------------------------------|---------------------------|



| | |
|---|--|
| In forza della delibera: | adottata dal C.C. n. 270 del 05.10.1987 e D.P.R.G. n. 581 del 11.05.1989 Regione Basilicata - Dipartimento Assetto del Territorio - Ufficio Urbanistico e Ambiente |
| Zona omogenea: | B1 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se si, di che tipo? | Realizzazione di opere difforme comunque sanabili. |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI |
| Se si, quali? | Occorre procedere alla sanatoria. |
| Altro: | |

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità edilizia è di proprietà del sig. _____ E' a disposizione del sig. _____ che risiede in altra Regione che la usa in occasione del suo rientro nel paese di origine vale a dire Grassano (MT). L'unità edilizia è stata costruita a seguito del rilascio della C.E. n. 43/89 in data 18.08.1989 e della C.E. in variante n. 43/89 del 16.04.1992. Dal sopralluogo effettuato, dalla redazione elaborati grafici, dal riscontro tra quanto riportato (documentazione allegata alla C.E. n. 43/89 in data 18.09.1989 e alla C.E. in variante n. 43/89 del 16.04.1992) e quanto realizzato è emerso quanto segue: 1. lieve variazione distributiva interna al piano terzo (soffitta); 2. modifica prospettica della facciata esposta a sud, su via Fratelli Cervi, dovuta alla realizzazione di una tettoia retrattile sul terrazzo di pertinenza della soffitta. Le suddette difformità vanno sanate.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria Edilizia

Descrizione delle opere da sanare: 1. variazione distributiva interna al piano terzo (soffitta); 2. modifica prospettica della facciata esposta a sud, su via Fratelli Cervi, dovuta alla realizzazione di una tettoia retrattile sul terrazzo di pertinenza della soffitta. Costi per la sanatoria.: € 2.667,65

Spese di sanatoria presunte: € **2.667,65**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

Altro L'immobile è a disposizione del sig. _____ e che lo usa in occasione del suo rientro nel paese di origine vale a dire Grassano (MT). , in qualità di proprietario dell'immobile

Note:

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 _____ Deri-
vante da: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MATERA; A rogito di Tribunale di Matera in data
22/08/2022 ai nn. 1147 registrato a MATERA in data 14/09/2022 ai nn. iscrit-
to/trascritto a MATERA in data 14/09/2022 ai nn. 8564/6905;

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 attiva a favore di _____ contro _____
A rogito di Tribunale di Grosseto in data 30/04/2014 ai nn. 5814/1; Reg-
istrato a Matera in data 18/07/2014; Iscritto/trascritto a MATERA in data 18/07/2014
ai nn. 5660/502

- Ipoteca legale attiva a favore di _____ contro _____
A rogito di Equitalia in data 21/11/2016 ai nn. 699/6716; Registra-
to a Matera in data 21/11/2016; Iscritto/trascritto a MATERA in data 21/11/2016 ai
nn. 10098/1242

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

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: A - Abitazione di tipo economico [A3]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza si è tenuto conto della superficie lorda di pavimento.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione | sup lorda di pavimento | 102,00 | 1,00 | 102,00 |
| Balcone sud | sup lorda di pavimento | 9,30 | 0,30 | 2,79 |
| Soffitta | sup lorda di pavimento | 29,50 | 0,50 | 14,75 |
| Terrazzo | sup lorda di pavimento | 21,85 | 0,30 | 6,56 |
| | | 162,65 | | 126,10 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del valore dell'abitazione si è tenuto conto dei prezzi di mercato correnti nella zona dove è ubicato l'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 850,00/mq (valore abitazioni civili di recente compravendita)..

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 107.185,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione | 102,00 | € 850,00 | € 86.700,00 |
| Balcone sud | 2,79 | € 850,00 | € 2.371,50 |
| Soffitta | 14,75 | € 850,00 | € 12.537,50 |
| Terrazzo | 6,56 | € 850,00 | € 5.576,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 107.185,00 |
| Valore corpo | | | € 107.185,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 107.185,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 107.185,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione di tipo economico [A3] | 126,10 | € 107.185,00 | € 107.185,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|------------|
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | € 0,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 2.917,65 |
| 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: | €104.267,35 |
|---|--------------------|

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 AN-AGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grassano (MT) CAP: 75014 frazione: Zona C1 residenziale ecc., Via Matera n. 42

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza alla data del pignoramento:

Residenza attuale:

Stato Civile:

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Ulteriori informa-

zioni sul debitore:

ha costruito la propria abitazione prima del matrimonio.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Data generazione:

25-06-2024

L'Esperto alla stima
GEOMETRA GIUSEPPE GRASSANO

