
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **34/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-05-2024

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

Custode Giudiziario: **AVV. MARIA ROSARIA LELLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Unità immobili-
are sita in Tricarico (MT) via
Fuori porta Fontana n.36.
FG.81 P.IIa 1847 sub.7

Esperto alla stima: Architetto Monica Iacovone
Codice fiscale: CVNMNC86H48F052F
Partita IVA: 01338330770
Studio in: via Lazio 11 - 75100 Matera
Telefono: 3277804538
Email: arch.iacovone@gmail.com
Pec: monica.iacovone@archiworldpec.it



Beni in Tricarico (MT)
Località/Frazione **Zona via delle Matine a fronte della fontana Vecchia**
via Fuori Porta Fontana

Lotto:001 - Unità immobiliare sita in Tricarico (MT) via Fuori porta Fontana n.36. FG.81 P.IIa 1847 sub.7

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 documentazione in atti allegata in fascicolo, relativa alle certificazioni richieste ai sensi dell'art. 567 C.P.C. comma 2, presenta:

- **certificazione notarile sostitutiva** messa agli atti dal creditore procedente e redatta dal notaio Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, in data 20-07-2023. Nella suddetta certificazione si riportano correttamente i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato (Foglio 81 p.IIa 1847 sub.7), i nominativi dei possessori del bene dalla data dell'atto derivativo di Donazione n.15797 del 24-09-1958 (vd.allegato n.8), alla data della trascrizione del pignoramento 26-05-2022.

- **certificazione notarile integrativa** del 08/08/2023 da cui si evince l'avvenuta trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 19/07/2023.

A completamento, la scrivente ha provveduto ad integrare la documentazione utile allegando:

- l'estratto catastale attuale (vd. allegato n.1);
- l'estratto catastale storico (vd. allegato n.2);
- planimetria catastale storica (vd. allegato n.3a-3b);
- planimetria catastale storica (vd. allegato n.4);
- certificato di stato civile del signor Caravelli Pancrazio (vd. allegato n.5);
- certificato di matrimonio (vd. allegato n. 6);
- ispezioni ipotecarie aggiornata; (vd. allegato n. 7);

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

Secondo quanto rilevato dalla certificazione notarile e dalla visura ipocatastale si evincono i seguenti atti relativi al ventennio antecedente:

- la trascrizione verbale di pignoramento immobile n.3922 del 26-05-2022
- atto di Donazione trascritto presso Agenzia del Territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di Matera il 24-09-1958 n. 15797a favore di [REDACTED];
- Dichiarazione di Successione devoluta per Testamento, presentata all'ufficio del Registro di Matera il 01/04/2009 n. 230/2009 e trascritta presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Matera il 08/07/2009 n.4403;
- Accettazione tacita di eredità trascritta il 19-07-2023 n. registro gen. 7108

Tuttavia, a seguito di un'attenta analisi, nel tentativo di reperire documentazione utile ai fini della ricostruzione della legittimità edilizia dell'immobile, la scrivente ha estratto copia dell'atto di donazione del 1958. Nel citato atto non si evince alcun riferimento all'immobile oggetto di esecuzione, piuttosto a un appezzamento di terreno sito in agro di Calciano; pertanto, non essendovi pertinenza, non è possibile asserire la continuità ventennale delle trascrizioni.

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

Identificativo corpo: CORPO A_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7.



Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tricarico (MT) CAP: 70019 frazione: Zona via delle Matine a fronte della fontana Vecchia, via Fuori Porta Fontana n.36

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Tricarico - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

L'atto di pignoramento cita il diritto di proprietà sull'immobile di [REDACTED] in ragione di 1/1 piena proprietà dell'immobile così come riportato nella visura catastale e ipocatastale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] foglio 81, particella 1847, subalterno 7, indirizzo via fuori Porta Fontana, piano I, comune Tricarico, categoria A2, classe 03, consistenza 8,5 vani, superficie 156, rendita € 614,58

Derivante da: fusione del 31.12.2018 pr [REDACTED] della soppressione e fusione delle seguenti unità: Foglio 81; P.lle 1847 sub.6; 1847 sub.4 e 1847 sub.3)

Millesimi di proprietà di parti comuni: A seguito di indagini, si attesta che non vi sono tabelle millesimali riguardanti il fabbricato in esame.

Confini: Il fabbricato confina a Nord-Est con fogl. 81 p.la 1985, a Est con strada via via Fuori Porta Fontana, a Sud con strada via delle Matine, a Ovest con strada via Carmine Convento.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Si riscontra corrispondenza fra i dati catastali indicati in visura con quelli nell'atto di pignoramento. L'immobile è identificato al Catasto dei fabbricati, comune di Tricarico Foglio 81, P.la 1847 sub. 7

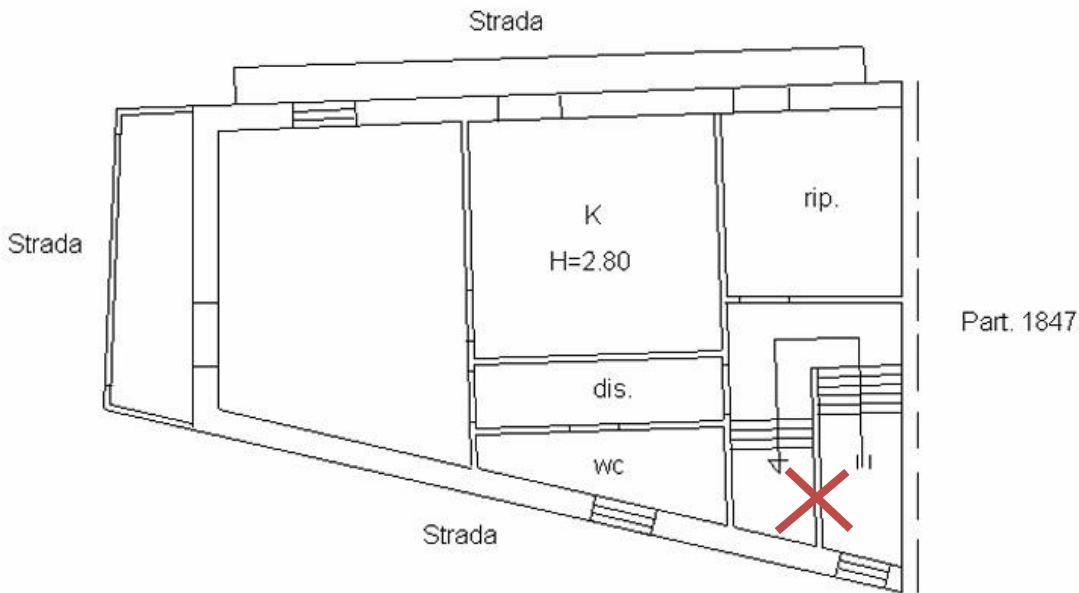
Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scrivente ha provveduto ad estrarre documentazione catastale aggiornata del bene, utile per l'analisi ed il confronto diretto con quanto rilevato in loco. Si evince piena corrispondenza tra i dati riguardanti l'intestazione, la toponomastica, la categoria e consistenza catastale ma si evidenziano varie difformità planimetriche. Nello specifico per il piano primo, manca parte della rappresentazione del corpo scala di connessione con il piano secondo, non vi è indicazione dell'ambiente soggiorno e non si evince la chiusura a volume del superficie balconata su via delle Matine, destinata a zona cottura.

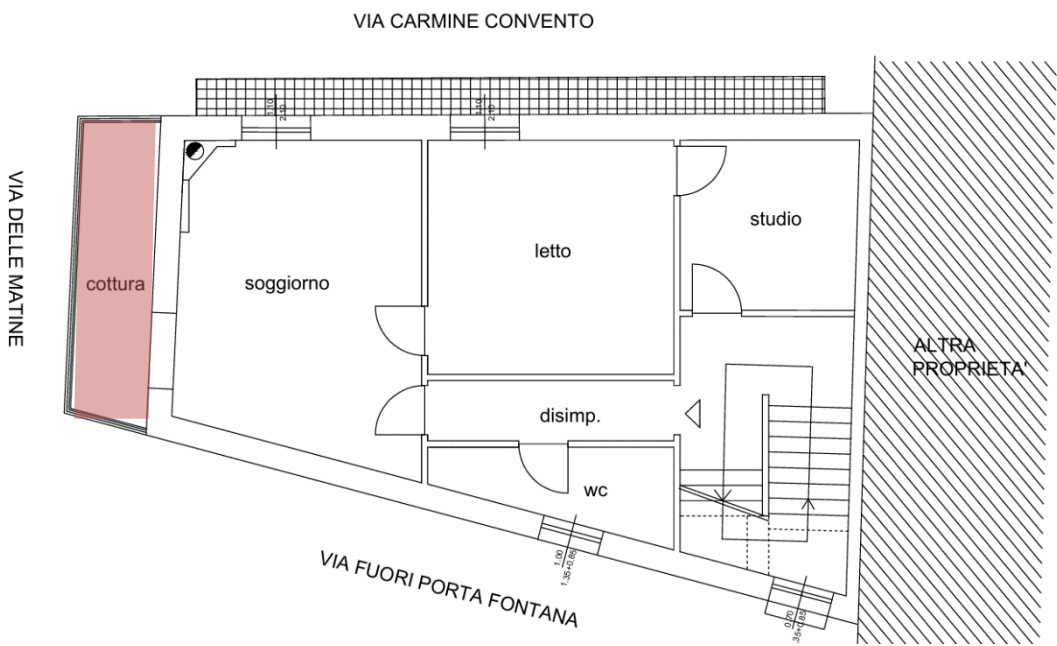


Planimetria catastale

Piano Primo



Planimetria catastale



Planimetria stato di fatto



Regolarizzabili mediante: Nuovo aggiornamento docfa

Descrizione delle opere da sanare:

- corretta rappresentazione grafica del corpo scala ;
- corretta nomenclatura degli ambienti;

aggiornamento docfa 300 euro

-oneri 50 euro per 3 sub: € 1.050,00

Oneri Totali: € **1.050,00**

Note: In tale sede si evidenzia che seppur la corrispondenza catastale sia verificata, l'operazione di fusione effettuata con pratica n. [REDACTED], che ha soppresso le unità con sub 3-4-6 dando origine al nuovo sub n.7, non è stata legittimata da alcun titolo edilizio e pertanto si configura come un illecito edilizio, così come meglio specificato nella sezione di riferimento. In termini catastali l'operazione di fusione non è giustificata, se non ai fini di vantaggi fiscali, in quanto, le due unità immobiliari, ad oggi, presentano autonomia funzionale e reddituale dal momento che, la scala, seppur comune, è esterna ai due appartamenti, e si configura come un connettivo condominiale. Si suggerisce pertanto il frazionamento a ripristino dello stato catastale precedente.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale;

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si riscontra corrispondenza fra i dati catastali indicati in visura con quelli nell'atto di pignoramento. L'immobile è identificato al Catasto dei fabbricati, comune di Tricarico Foglio 81, P.lla 1847 sub. 7

Identificativo corpo: CORPO B_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tricarico (MT) CAP: 70019 frazione: Zona via delle Matine a fronte della fontana Vecchia, via Fuori Porta Fontana n.36

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

L'atto di pignoramento cita il diritto di proprietà sull'immobile di [REDACTED] in ragione di 1/1 piena proprietà dell'immobile così come riportato nella visura catastale e ipocatastale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 81, particella 1847, subalterno 7, indirizzo via fuori Porta Fontana, piano I, comune Tricarico, categoria A2, classe 03, consistenza 8,5 vani, superficie 156, rendita € 614,58

Derivante da: fusione del 31.12.2018 pr [REDACTED] della soppressione e fusione delle seguenti unità: Foglio 81; P.lle 1847 sub.6; 1847 sub.4 e 1847 sub.3)

Millesimi di proprietà di parti comuni: A seguito di indagini, si attesta che non vi sono tabelle millesimali riguardanti il fabbricato in esame.

Confini: Il fabbricato confina a Nord-Est con fogl. 81 p.la 1985, a Est con strada via Fuori Porta Fontana, a Sud con strada via delle Matine, a Ovest con strada via Carmine Convento.

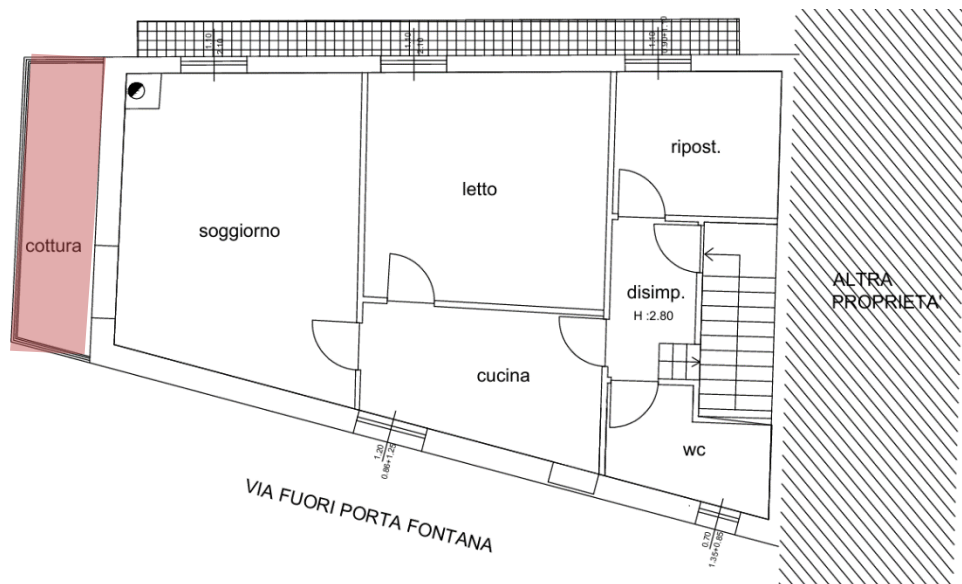
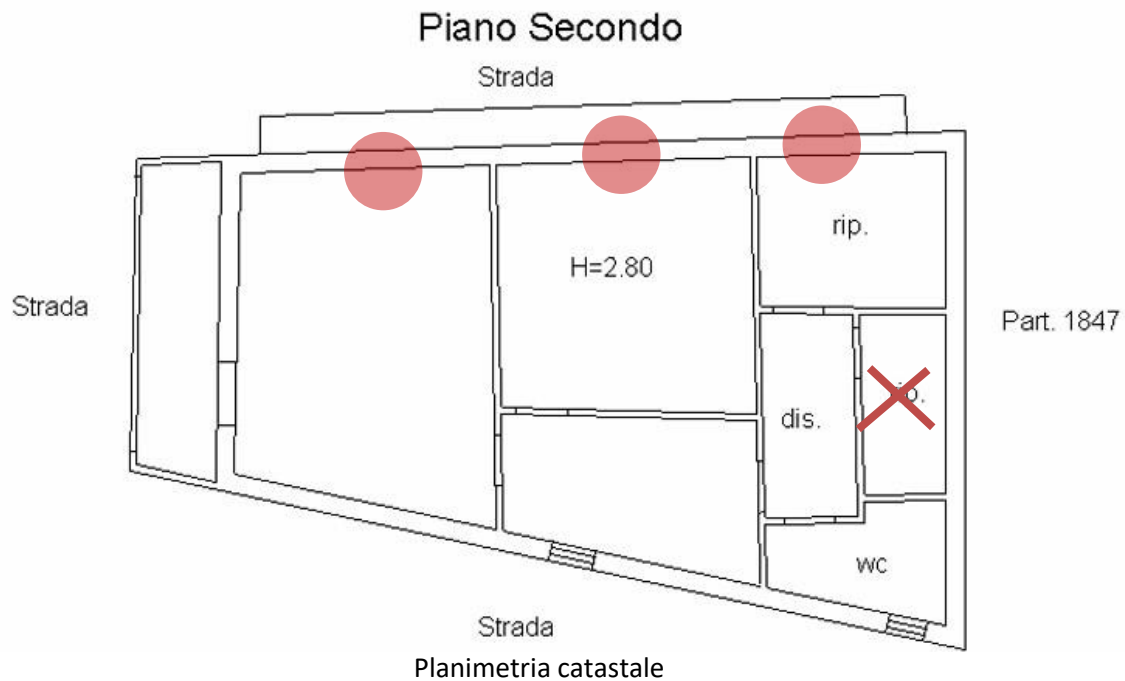
Espropriazioni per pubblica utilità: No



Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Si riscontra corrispondenza fra i dati catastali indicati in visura con quelli nell'atto di pignoramento. L'immobile è identificato al Catasto dei fabbricati, comune di Tricarico Foglio 81, P.lla 1847 sub. 7

Conformità catastale:

Per il piano secondo, le difformità riscontrate riguardano la mancata rappresentazione del vano scala di ingress e dell'accesso al piano sottotetto non praticabile. Inoltre, non vengono riportate le aperture lungo l'affaccio balconato su Via Carmine Convento e i vani non hanno nomenclatura.



Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale;

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si riscontra corrispondenza fra i dati catastali indicati in visura con quelli nell'atto di pignoramento. L'immobile è



identificato al Catasto dei fabbricati, comune di Tricarico Foglio 81, P.lla 1847 sub. 7

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

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il comune di Tricarico è situato ai confini fra la provincia di Matera e quella di Potenza, il territorio si estende fra la valle del Basento e quella del Bradano e costituisce storicamente un polo gravitazionale per i comuni limitrofi di Grassano e San Chirico. Il tessuto urbano odierno si ripartisce in macroaree visivamente riconoscibili; la più estesa presenta una caratteristica forma irregolare a macchia ed individua il centro storico del paese, storicamente interessato dall'occupazione prima Araba e poi Normanna e pertanto di notevole interesse storico-artistico. Si distinguono ulteriori e dislocate microaree di espansione, molte delle quali realizzate su iniziativa pubblica attraverso edilizia sovvenzionata e/o convenzionata e costruite a partire degli anni sessanta, al fine di soddisfare le sopravvenute esigenze abitative non più demandabili all'affollato centro storico. Il fabbricato oggetto di analisi ricade nel limite ovest dell'area più datata e storicamente rilevante, si colloca a pochi metri prima di una delle porte di ingresso della città vecchia: Porta Fontana, le cui testimonianze storiche risalgono già al XVI secolo. Nello specifico, la costruzione, in virtù della sua particolare conformazione architettonica, costituisce un limite fisico urbano del centro storico.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Palazzetto dello Sport (Buona), Ospedale e centro riabilitativo "Don Gnocchi" (Buona), Supermercato coop (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Grassano, Matera.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: porta Fontana.

Principali collegamenti pubblici: Autobus

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **CORPO A_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7**

Le due unità immobiliari costituenti il lotto in esame fanno parte di un fabbricato edilizio, libero su tre fronti, che si attesta lungo il dislivello stradale fra via Fuori Porta Fontana, via delle Matine e via Carmine Convento; l'ingresso, su via Fuori Porta Fontana, vede una scala interna comune che distribuisce entrambi gli appartamenti, rispettivamente al primo e secondo piano.

Al piano terra si trova un ulteriore appartamento, di altra proprietà, dotato di accesso indipendente, mentre al piano seminterrato vi è la pertinenza destinata a legnaia di circa 32 mq che presenta accesso a piano su Via delle Matine.

L'intero fabbricato si sviluppa su una struttura in muratura portante, i solai degli interpiani sono in laterocemento, mentre il sottotetto non praticabile presenta una copertura in travi di legno al momento gravemente ammalorata e precaria.

L'abitazione a piano primo si estende per una superficie di circa 65 mq. La distribuzione planimetrica è organizzata lungo un disimpegno di accesso su cui si apre l'ingresso del bagno e del soggiorno. Quest'ultimo presenta accesso alla superficie balconata su via delle Matine, ad oggi chiusa a volume e allestita come vano cottura. Dal soggiorno si accede alla camera da letto padronale, consecutivamente ad essa, vi è un'ulteriore camera-studio, che presenta a sua volta un secondo ingresso, direttamente comunicante con il vano scala. L'altezza interna è di 2.8 m. Gli affacci presentano superfici balconate lungo via Carmine Convento e superfici finestrate sui restanti lati. La tripla esposizione ottimale lungo i lati est-sud-ovest rende gli ambienti molto luminosi, mentre il fronte nord rimane protetto dal fabbricato confinante.



1. Quota e tipologia del diritto**1/1 [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza alla data del pignoramento: Tricarico

- Residenza attuale: Tricarico

- Stato Civile: [REDACTED]

- Regime Patrimoniale [REDACTED]

-

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **65**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: non sono stati reperiti titoli

L'unità immobiliare è identificata con il numero:

36; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Con specifico riferimento all'unità immobiliare in oggetto, si rilevano condizioni manutentive mediocri. L'immobile necessita di interventi di manutenzione finalizzati alla riqualificazione estetica e funzionale di componenti, impianti e finiture. Tuttavia, non si rilevano manifestazioni di degrado di carattere statico-strutturale, ma si evidenziano episodici fenomeni di umidità da infiltrazione. Nello specifico, le finiture murali, i rivestimenti ed i pavimenti, seppur datati, si presentano in un sufficiente stato di conservazione. Gli infissi in alluminio riportano difetti di chiusura legati al cattivo stato di manutenzione, i servizi igienici risultano completi degli accessori fissi funzionanti.

Non vi sono titoli edilizi riconducibili ad interventi di manutenzione.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta quando segue:

- le pareti sono del tipo in laterizio o muratura, rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera oltre a rivestimento in ceramica per il locale igienico e la cucina;

- la pavimentazione è in marmette per tutti gli ambienti, compreso il bagno.

- gli infissi interni sono diversificati alcuni in alluminio con vetro unico, senza vetrocamera, di color bianco, altri in ferro con unico vetro di color grigio.

L'unità, direttamente illuminata ed areata, è dotata degli impianti minimi al comfort abitativo, quali idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento. L'impianto termico vede sia i termosifoni che un camino.



prospetto su via delle Matine



prospetto su via Fuori Porta Fontana





Ingresso



camera da letto



Bagno



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetroc condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipánico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: scarse conformità: rispettoso delle norme vigenti all'epoca di realizzazione
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: L'impianto termico è stato recentemente rivisitato così come si evidenzia dalla caldaia di recente installazione.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni 80
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Note	Rispettoso delle normative vigenti all'epoca di realizzazione, collocabile intorno gli anni 80. Risulta privo di dichiarazione di conformità e le sue condizioni risentono della sua vetustà. L'impianto è fornito di sistemi di sicurezza basici (salvavita) e componentistica (frutti, pulsantiera) di mediocre qualità e scarse condizioni manutentive. Se ne consiglia un intervento di adeguamento e riqualificazione funzionale.
------	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia con termosifoni
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	non rilevabile ma recente
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto è stato recentemente riammodernato con la sostituzione della caldaia che serve entrambi gli appartamenti. Tuttavia, non sono stati sostituiti gli elementi riscaldanti.

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:1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica:G

Note Indice di prestazione energetica:Non specificato

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

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto CORPO B_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7

La scala comune con accesso su via fuori Porta Fontana, conduce all'appartamento posto al secondo piano. L'abitazione, si estende per una superficie di circa 65 mq. Distributivamente sul disimpegno di ingresso si apre, subito a ridosso dell'ingresso, un vano ripostiglio, mentre all'estremità opposta vi è il bagno. Dal corridoio si accede ad una scala provvisoria in legno che porta al cabino sottotetto non praticabile. Inoltre, vi è l'accesso ad un vano cucina, comunicante a sua volta direttamente con il soggiorno. Come per il piano primo, il balcone su via delle Matine è stato chiuso a volume e adibito ad angolo cottura. L'ambiente soggiorno si presenta porta finestra sul balcone lungo via Carmine Convento e comunica direttamente con la camera da letto. L'altezza interna è di 2.8 m. La tripla esposizione ottimale lungo i lati est-sud-ovest rende gli ambienti molto luminosi, mentre il fronte nord rimane protetto dal fabbricato confinante.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile Regime Patrimoniale: - Data

Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **75**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: non sono stati reperiti titoli

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 36; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare in oggetto si presenta in condizioni peggiorative rispetto al piano primo motivate dall'importante e diretto fenomeno di infiltrazione dovuto alla copertura obsoleta. Il sottotetto si presenta fortemente compromesso, il sistema di travi in legno è interessato dal deterioramento delle stesse che non hanno idonea stratigrafia di copertura, difatti il tetto rimane scoperto in vari punti. Nel complesso l'immobile necessita di interventi di manutenzione finalizzati alla riqualificazione estetica e funzionale di componenti, impianti e finiture. Il sopralluogo ha evidenziato un apparente stato di abbandono degli ambienti e il conseguente degrado. Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta quando segue:

- le pareti sono del tipo in laterizio o muratura, rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera oltre a rivestimento in ceramica per il locale igienico e la cucina;
- la pavimentazione è in marmette per tutti gli ambienti, compreso il bagno.
- gli infissi interni sono in ferro con vetro unico, senza vetrocamera, di color grigio.

L'unità, direttamente illuminata ed areata, è dotata degli impianti minimi da revisionare, quali idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento. L'impianto termico vede sia i termosifoni, un camino e una stufa a legna.





Ingresso



Soggiorno



Balcone via delle Matine



Cucina





Bagno

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in operac condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: scarse conformità: rispettoso delle norme vigente al period di realizzazione
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni 80
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Rispettoso delle normative vigenti all'epoca di realizzazione, collocabile fra gli anni 80. Risulta privo di dichiarazione di conformità e le sue condizioni risentono della sua vetustà. L'impianto è fornito di sistemi di sicurezza basici (salvavita) e componentistica (frutti, pulsantiera) di mediocre qualità e scarse condizioni manutentive. Se ne consiglia un intervento di adeguamento e riqualificazione funzionale.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia con termosifoni, camino e stufa a legna
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	non rilevabile ma recente
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto è stato recentemente riammodernato con la sostituzione della caldaia che serve entrambi gli appartamenti. Tuttavia, non sono statti sostituiti gli elementi riscaldanti.



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:1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica:G

Note Indice di prestazione energetica:Non specificato

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

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

Identificativo corpo: CORPO A_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tricarico (MT) CAP: 70019 frazione: Zona via delle Matine a fronte della fontana Vecchia, via Fuori Porta Fontana n.36

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Tricarico - Residenza attuale: Tricarico - Stato Civile: [REDACTED] o - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

L'atto di pignoramento cita il diritto di proprietà sull'immobile di [REDACTED] in ragione di



1/1 piena proprietà dell'immobile così come riportato nella visura catastale e ipocatastale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED], foglio 81, particella 1847, subalterno 7, indirizzo via fuori Porta Fontana, piano I, comune Tricarico, categoria A2, classe 03, consistenza 8,5 vani, superficie 156, rendita € 614,58

Derivante da: fusione del 31.12.2018 pr. [REDACTED] della soppressione e fusione delle seguenti unità: Foglio 81; P.lle 1847 sub.6; 1847 sub.4 e 1847 sub.3)

Millesimi di proprietà di parti comuni: A seguito di indagini, si attesta che non vi sono tabelle millesimali riguardanti il fabbricato in esame.

Confini: Il fabbricato confina a Nord-Est con fogl. 81 p.la 1985, a Est con strada via via Fuori Porta Fontana, a Sud con strada via delle Matine, a Ovest con strada via Carmine Convento.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Si riscontra corrispondenza fra i dati catastali indicati in visura con quelli nell'atto di pignoramento. L'immobile è identificato al Catasto dei fabbricati, comune di Tricarico Foglio 81, P.la 1847 sub. 7

Conformità catastale:

Per il piano secondo, oltre alle difformità riguardanti la chiusura della superficie balconata e la mancata rappresentazione del vano scala comune, non vengono riportate le aperture lungo l'affaccio balconato su Via Carmine Convento, manca l'accesso al vano sottotetto non praticabile e i vani non hanno nomenclatura.

Regolarizzabili mediante: Nuovo aggiornamento docfa

Descrizione delle opere da sanare:

- corretta rappresentazione grafica del corpo scala
- corretta nomenclatura degli ambienti

aggiornamento docfa 300 euro -oneri 50 euro per 3 sub: € 1.050,00

Oneri Totali: **€ 1.050,00**

Note: In tale sede si evidenzia che seppur la corrispondenza catastale sia verificata, l'operazione di fusione effettuata con pratica n. [REDACTED], che ha soppresso le unità con sub 3-4-6 dando origine al nuovo sub n.7, non è stata legittimata da alcun titolo edilizio e pertanto si configura come un illecito edilizio, così come meglio specificato nella sezione di riferimento. In termini catastali l'operazione di fusione non è giustificata, se non ai fini di vantaggi fiscali, in quanto, le due unità immobiliari, ad oggi, presentano autonomia funzionale e reddituale dal momento che, la scala, seppur comune, è esterna ai due appartamenti, e si configura come un connettivo condominiale. Si suggerisce pertanto il frazionamento a ripristino dello stato catastale precedente.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale;

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si riscontra corrispondenza fra i dati catastali indicati in visura con quelli nell'atto di pignoramento. L'immobile è identificato al Catasto dei fabbricati, comune di Tricarico Foglio 81, P.la 1847 sub. 7





Identificativo corpo: CORPO B_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tricarico (MT) CAP: 70019 frazione: Zona via delle Matine a fronte della fontana Vecchia, via Fuori Porta Fontana n.36

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted]

[redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

L'atto di pignoramento cita il diritto di proprietà sull'immobile di [redacted] in ragione di 1/1 piena proprietà dell'immobile così come riportato nella visura catastale e ipocatastale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 81, particella 1847, subalterno 7, indirizzo via fuori Porta Fontana, piano I, comune Tricarico, categoria A2, classe 03, consistenza 8,5 vani, superficie 156, rendita € 614,58

Derivante da: fusione del 31.12.2018 pr. [redacted] della soppressione e fusione delle seguenti unità: Foglio 81; P.lle 1847 sub.6; 1847 sub.4 e 1847 sub.3)

Millesimi di proprietà di parti comuni: A seguito di indagini, si attesta che non vi sono tabelle millesimali riguardanti il fabbricato in esame.

Confini: Il fabbricato confina a Nord-Est con fogl. 81 p.la 1985, a Est con strada via Fuori Porta Fontana, a Sud con strada via delle Matine, a Ovest con strada via Carmine Convento.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Si riscontra corrispondenza fra i dati catastali indicati in visura con quelli nell'atto di pignoramento. L'immobile è identificato al Catasto dei fabbricati, comune di Tricarico Foglio 81, P.la 1847 sub. 7

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale;

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



corrispondenza fra i dati catastali indicati in visura con quelli nell'atto di pignoramento. L'immobile è identificato al Catasto dei fabbricati, comune di Tricarico Foglio 81, P.Illa 1847 sub. 7

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

CORPO: CORPO A_ CIVILE ABITAZIONE PIANO PRIMO _FOGLIO 81 PARTICELLA 1847 SUBALTERNO 7

Dati catastali: [REDACTED], foglio 81, particella 1847, subalterno 7, indirizzo via fuori Porta Fontana, piano I, comune Tricarico, categoria A2, classe 03, consistenza 8,5 vani, superficie 156, rendita € 614,58

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'e-

secutato: L'atto di pignoramento cita il diritto di proprietà sull'immobile di [REDACTED] in ragione di 1/1 piena proprietà dell'immobile così come riportato nella visura catastale e ipocatastale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si riscontra corrispondenza fra i dati catastali indicati in visura con quelli nell'atto di pignoramento. L'immobile è identificato al Catasto dei fabbricati, comune di Tricarico Foglio 81, P.Illa 1847 sub. 7

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale, per le ragioni già documentate.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia. Dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio Tecnico del Comune di Tricarico, è emerso che per il fabbricato oggetto di stima non vi sono in atti titoli abilitativi. Data l'infruttuosa ricerca documentale urbanistica, si è cercata documentazione storica catastale da cui si è ricavata la mappa catastale di primo impianto, databile agli inizi degli anni '50, che riporta la presenza del fabbricato (vd allegato 11). Inoltre, è stata rinvenuta una foto storica risalente agli inizi del '900 (vd. Allegato n.10) che documenta la costruzione in data anteriore al regime concessorio in vigore dal 1968. La ricerca degli atti di provenienza si è fermata a [REDACTED] di cui sono state reperite ulteriori trascrizioni che non citano l'immobile (vd allegato n.9).

In tale sede si evidenzia l'intervento edilizio postumo riguardante la chiusura della superficie a balcone, con affaccio su via delle Matine, si configura come abuso e per tali ragioni non è possibile attestare la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: si dichiara la conformità urbanistica. Si attesta che la costruzione è stata certamente conclusa in data antecedente al regime concessorio in vigore dal 1968, così come riportato dalla documentazione storico-fotografica a supporto, rientra quindi nelle zone a disciplina pregressa in quanto già esistenti all'entrata in vigore del piano.

CORPO: CORPO B_ CIVILE ABITAZIONE PIANO PRIMO _FOGLIO 81 PARTICELLA 1847 SUBALTERNO 7

Dati catastali: [REDACTED], foglio 81, particella 1847, subalterno 7, indirizzo via fuori Porta Fontana, piano I, comune Tricarico, categoria A2, classe 03, consistenza 8,5 vani, superficie 156, rendita € 614,58

Quota e tipologia del diritto:



- 1/1 di Pancrazio Caravelli- Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: L'atto di pignoramento cita il diritto di proprietà sull'immobile di [REDACTED] in ragione di 1/1 piena proprietà dell'immobile così come riportato nella visura catastale e ipocatastale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si riscontra corrispondenza fra i dati catastali indicati in visura con quelli nell'atto di pignoramento. L'immobile è identificato al Catasto dei fabbricati, comune di Tricarico Foglio 81, P.Illa 1847 sub. 7

Conformità catastale: Non si dichiara la conformità catastale per le ragioni già espletate. (SI veda copro A).

Conformità edilizia: Non si dichiara la conformità edilizia. (SI veda copro A).

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica. (SI veda copro A).

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al 24/09/1958. In forza di ATTO DI DONAZIONE.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 01/04/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di [REDACTED], in data , ai nn. ; registrato a MATERA, in data [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO A_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7 e CORPO B_ Civile abitazione piano secondo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7 e CORPO B_ Civile abitazione piano secondo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7 e CORPO B_ Civile abitazione piano secondo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 01/04/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO B_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7



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

PRATICHE EDILIZIE

NOTE: Non sono stati rinvenuti titoli edilizi riguardanti l'immobile.

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Poiché non sono stati rinvenuti titoli edilizi riguardanti l'immobile presso l'ufficio tecnico di Tricarico (vd corrispondenza allegato n.14), si fa riferimento alla planimetria catastale stessa per la conformità edilizia. Dalla comparazione dello stato di fatto con tale planimetria si evincono varie difformità. In primis la chiusura a volume del balcone con affaccio su via delle Matine, certamente postuma, così come testimoniato dalla documentazione fotografica storica. Il volume non è sanabile in quanto non vi è volumetria residua, nell'ottica di una ristrutturazione complessiva in termini di efficientamento energetico si potrebbe valutare un incremento volumetrico giustificato dalla Legge Regionale n° 25 del 07/08/2009, verificandone le condizioni di attuazione, al momento si prevede il ripristino dello stato dei luoghi alla condizione legittima.

Meno rilevanti, ma comunque da sanare sono le difformità rappresentative della scala interna comune, in quanto sia la planimetria del piano primo che del secondo piano non riportano la corretta rappresentazione né l'accesso al vano sottotetto.

Inoltre, la fusione catastale che ha soppresso i tre sub originari del fabbricato sub. 3.4.6 confluiti poi nel sub n.7 non è stata legittimata da alcun titolo edilizio, ciò si configura come un illecito da sanare.

Regolarizzabili mediante: Cila e nuovo aggiornamento docfa

Descrizione delle opere da sanare:

CILA ripristino dello stato dei luoghi AGGIORNAMENTO DOCFA RICONFIGURAZIONE 3 SUB

PRESENTAZIONE CILA : € 700,00

NUOVO ACCATASTAMENTO X3 SUB: € 1.050,00

Oneri CILA: € 60,00

LAVORI RIPRISTINO BALCONE: € 4.000,00

Oneri Totali: € 5.810,00

Note: I lavori per il ripristino dei balconi sono stati calcolati a corpo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO A_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Sub-alterno 7

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	7/12/1968 n.76
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	ART. 6 NUCLEI EDILIZI ESISTENTI DA RISTRUTTURARE E DA COMPLETARE I) La zona di via dei Friguli e Via delle Matine a fronte della Fontana



	Vecchia Il piano prescrive che i manufatti si dispongano in contiguità reciproca ed in linea con il fronte strada sia esistente, sia di progetto e che si distacchino dal primo fronte strada e dai limiti della zona di m.6 e di m.3 dalla strada di progetto nonché dalle altre esistenti. L'altezza massima consentita è di due piani fuori terra e di m 7 su tutti i lati dell'edificio; l'indice di edificabilità in ogni caso non supererà i 2,5 mc/mq. A dette limitazioni si atterranno le alterazioni di volume, le sopraelevazioni e le ricostruzioni degli edifici esistenti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Trattandosi di una costruzione ad uso residenziale, all'interno di un nucleo edilizio già definito al momento dell'entrata in vigore del piano (1968), non possono essere verificate le specifiche condizioni di conformità rispetto allo strumento urbanistico di riferimento, ma vige la disciplina pregressa al piano e pertanto la costruzione ha conformità urbanistica.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO A_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	7/12/1968 n.76
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	ART. 6 NUCLEI EDILIZI ESISTENTI DA RISTRUTTURARE E DA COMPLETARE I) La zona di via dei Friguli e Via delle Matine a fronte della Fontana Vecchia Il piano prescrive che i manufatti si dispongano in contiguità reciproca ed in linea con il fronte strada sia esistente, sia di progetto e che si distacchino dal primo fronte strada e dai limiti della zona di m.6 e di m.3 dalla strada di progetto



	nonchè dalle altre esistenti. L'altezza massima consentita è di due piani fuori terra e di m 7 su tutti i lati dell'edificio; l'indice di edificabilità in ogni caso non supererà i 2,5 mc/mq. A dette limitazioni si atterranno le alterazioni di volume, le sopraelevazioni e le ricostruzioni degli edifici esistenti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Si rimanda alla stessa nota del corpo A

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO B_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7

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

Identificativo corpo: CORPO A_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tricarico (MT), via Fuori Porta Fontana n.36
Occupato da [REDACTED] e famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'immobile non è soggetto a spese condominiali in quanto di unica proprietà.

Identificativo corpo: CORPO B_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tricarico (MT), via Fuori Porta Fontana n.36
Occupato da [REDACTED] e famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'immobile non è soggetta a spese condominiali in quanto di unica proprietà.

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:

- Abitazione a favore di UNICREDIT SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo-verbale pignoramento immobile; A rogito di [REDACTED]



Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO A_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 7

- Abitazione a favore di UNICREDIT SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo-verbale pignoramento immobile; A rogito [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO B_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7

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 volontaria attiva a favore di UNICREDIT SPA contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 153188,00; Importo capitale: € 102125,00; A [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO A_B_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT SPA contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 153188,00; Importo capitale: € 102125,00; [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO B_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7

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: CORPO A-B_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tricarico (MT), via Fuori Porta Fontana n.36
 I beni non ricadono su suolo demaniale

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

Identificativo corpo: CORPO A-B_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tricarico (MT), via Fuori Porta Fontana n.36
 Dalle ricerche effettuate, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, per il bene in oggetto non vi sono diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie, enfiteusi nè personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato. Inoltre non vi sono servitù attive e passive, domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

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

Identificativo corpi: CORPO A-B_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tricarico (MT), via Fuori Porta Fontana n.36
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 insolte alla data della perizia: Essendo gli immobili di un'unica proprietà non vi è condominio nè spese relative insolte.
Avvertenze ulteriori:Nessuno

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: CORPO A_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7 -
Abitazione di tipo civile [A2]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. Il calcolo della consistenza è stato eseguito secondo quanto dettato dal D.P.R. 138/98 - Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione



alla Legge 662/96. Nello specifico, il parametro “superficie commerciale” è stato calcolato secondo le seguenti regole generali: - i muri interni ed esterni vanno computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. - i muri in comunione con altre proprietà si calcolano al 50%, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Non va considerata la superficie dei vani di altezza utile inferiore a 1,50 metri. Per le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati. Gli spazi e le superfici condominiali sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun immobile e non devono essere aggiunti alla superficie complessiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
balcone via fuori porta Fontana	sup lorda di pavimento	6,50	0,30	1,95
balcone via delle Matine	sup lorda di pavimento	6,00	0,30	1,8
		77,50		68,75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2023

Zona: B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Mediocre

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max(€/mq): 780

Accessori

CORPO A_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 1. legnaia	Posto al piano seminterrato 7 Sviluppa una superficie complessiva di 40 mq Valore a corpo: €7000
---	---

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Identificativo corpo: CORPO B_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7 - Abitazione di tipo civile [A2]

Informazioni relative al calcolo della consistenza: si rimanda al Corpo A.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	74,5	1,00	74,5
balcone via fuori porta Fontana	sup lorda di pavimento	6,50	0,30	1,95
balcone via delle Matine	sup lorda di pavimento	6,00	0,30	1,8
		87		79,25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2023

Zona: B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max(€/mq): 780

Accessori

CORPO B_ Civile abitazione piano

primo _Foglio 81 Particella 1847 Posto al piano seminterrato

Subalterno 7 Sviluppa una superficie complessiva di 40 mq

1. legnaia Valore a corpo: **€7000**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Il metodo di calcolo adottato è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

$$V_x = \frac{\sum V}{\sum P} \times P_x$$



dove:

$\sum V$ = sommatoria dei prezzi di mercato relativi a beni simili oggetto di recente compravendita

$\sum p$ = sommatoria dei parametri relativi ai beni simili

V_x = valore ordinario del bene oggetto di stima

P_x = parametro relativo al bene oggetto di stima

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera e Potenza;

Ufficio tecnico di Tricarico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall' Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera), nonché del Borsino immobiliare;;

Altre fonti di informazione: E' stata fatta una ricerca presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, relativa alle compravendite dell'ultimo anno avvenute nella stessa zona censuaria e per la stessa categoria catastale dell'immobile in analisi. A tal proposito sono stati visionati i seguenti atti di compravendita:

[REDACTED]

Data la staticità del mercato immobiliare di Tricarico, e l'assenza di agenzie immobiliari sul territorio, ai fini della definizione del più probabile valore di mercato sono stati presi in esame con le dovute correzioni, anche gli annunci di vendita relativi ad aree limitrofe, a fabbricati con uguale destinazione d'uso e rendita catastale. Inoltre, si è tenuto conto del periodo di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione ottimale .

8.3 Valutazione corpi:

CORPO A_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso legnaia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.687,50

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	65,00	€ 650,00	€ 42.250,00
balcone via fuori porta Fontana	1,95	€ 650,00	€ 1.267,50
Balcone via delle Matine	1,80	€ 650,00	€ 1.170,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.687,50
Valore corpo			€ 44.687,50
Valore Accessori			€ 7.000,00
Valore complessivo intero			€ 51.687,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.687,50



CORPO B_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) 45.776,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	74,50	€ 650,00	€ 48.425,00
balcone via fuori porta Fontana	1,95	€ 650,00	€ 1.267,50
balcone via delle Mat-ine	1,80	€ 650,00	€ 1.170,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.862,50
stato manutenzione scarso detrazione del 10.00%			€ -5.086,25
Valore corpo			€ 45.776,25
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.776,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.776,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
CORPO A_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso legnaia	68,75	€ 51.687,50	€ 51.687,50
CORPO B_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7	Abitazione di tipo civile [A2]	78,25	€ 45.776,25	€ 45.776,25

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 14.619,52

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e relative opere

€ 5.810,0

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€77.034,23**8.6 Regime fiscale della vendita**

senza iva

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: CORPO A_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tricarico (MT) CAP: 70019 frazione: Zona via delle Matine a fronte della fontana Vecchia, via Fuori Porta Fontana n.36

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza alla data del pignoramento: Tricarico - Residenza attuale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: CORPO B_ Civile abitazione piano primo _Foglio 81 Particella 1847 Subalterno 7.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tricarico (MT) CAP: 70019 frazione: Zona via delle Matine a fronte della fontana Vecchia, via Fuori Porta Fontana n.36

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Allegati

- 1_RGE 34/2022_Estratto catastale attuale;
- 2_RGE 34/2022_Estratto catastale storico;
- 3a_RGE 34/2022_Planimetria catastale storica appartamenti;
- 3b_RGE 34/2022_Planimetria catastale storica deposito;
- 4_RGE 34/2022_Planimetria catastale attuale;
- 5_RGE 34/2022_Certificato di residenza;
- 6_RGE 34/2022_Certificato di stato civile;
- 7_RGE 34/2022_Ispezione ipotecaria aggiornata
- 8_RGE 34/2022_Atto di Donazione 1958
- 9_RGE 34/2022_Ricerca trascrizioni Caravelli Carmine
- 10_RGE 34-2022_Foto storica
- 11_RGE 34-2022_Mappa catastale di impianto
- 12_RGE 34-2022_Rilievo stato di fatto
- 13_RGE 34-2022_Documentazione fotografica
- 14_RGE 34-2022_Corrispondenza Comune di Tricarico

Data generazione:

15-05-2024

L'Esperto alla stima
Architetto Monica Iacovone

