
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **37/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-09-2023 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti: 001 Garage, 002 Abitazione civile, 003 unità immobiliare in corso di costruzione, 004 unità immobiliare in corso di costruzione, 005 Sottotetto in corso di costruzione, 006 Terreno

Esperto alla stima: ING. FRANCESCA RAGONE

Codice fiscale: RGNFNC81R49G712N

Studio in: VIA A. LAMARMNORA 7 - MONTESCAGLIOSO

Telefono: 328/0093338

Email: francescaragone@libero.it

Pec: francesca.ragone@ingpec.eu



Beni in **Ferrandina (MT)**
Località/Frazione
Via Nicholas Green n, 105

Lotto: 001 - Garage

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.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ferrandina (MT) CAP: 75013, Nicholas Green n. 105

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED], Di-
ritto di proprietà per 1/2; [REDACTED]

Dritto di proprietà per 1/2,, foglio 43, particella 1075, subalterno 2, indirizzo Via Nicholas Green n. 105, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 94, superficie 94, rendita € 218,46

Derivante da: Atto del 07/10/1992 Pubblico ufficiale Madio Nicola Sede Ferrandina (MT) Repertorio n. 19392 – UR ede Matera (MT) Registrazione n. 1608 registrato in data 26/10/1992 – Divisione Voltura n. 3647.2/1992 in atti dal 23/02/1993;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



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

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto occupa il piano seminterrato di un fabbricato, con quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, ubicato a Ferrandina (MT) in via Nicholas Green n. 105.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Matera.

Attrazioni paesaggistiche: Sassi di Matera.

Attrazioni storiche: Sassi di Matera.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato.

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

L'unità immobiliare catastalmente individuata come C/6 ubicata al piano seminterrato, con doppio ingresso, un ingresso dalla corte esterna comune a tutti i subalterni, il secondo accesso dal vano scala comune a tutti i subalterni, è utilizzata come tavernetta e deposito. La superficie utile calpestabile al piano terra è di mq 90 circa.

La struttura portante è in c.a. con muratura di tamponamento in laterizio, è composto da due vani e un wc, il vano principale adibito a tavernetta e il vano secondario posto nel retro adibito a deposito. Internamente ed esternamente l'immobile si presenta in buono stato manutentivo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **94,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1988

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988



L'unità immobiliare è identificata con il numero: 105; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Unità immobiliare ad uso garage

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a fald materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: al rustico ubicazione: intern aservoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: anta a battente e fissi materiale: plastica protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr? scondizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipánico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in gres condizioni: buone



Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: al rustico condizioni: buone
-------	--

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: non a norma
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: non a norma

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	ad acqua con caldaia a metano
Stato impianto	normale
Potenza nominale	24 KW
Impianto a norma	NO
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
-----------------------------	----



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: nessuna**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** 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.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ferrandina (MT) CAP: 75013, Nicholas Green n. 105****Quota e tipologia del diritto****1/2 di** [REDACTED] **Piena proprietà****Cod. Fiscale:** [REDACTED]**Eventuali comproprietari:**

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

0

Quota e tipologia del diritto**1/2 di** [REDACTED] **- Piena proprietà****Cod. Fiscale:** [REDACTED]**Eventuali comproprietari:**

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

0



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], Di-
 ritto di proprietà per ½ [REDACTED]
 Diritto di proprietà per ½, foglio 43, particella 1075, subalterno 2, indirizzo Via Nicholas Green n. 105, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 94, superficie 94, rendita € 218,46

Derivante da: Atto del 07/10/1992 Pubblico ufficiale Madio Nicola Sede Ferrandina (MT) Repertorio n. 19392 – UR ede Matera (MT) Registrazione n. 1608 registrato in data 26/10/1992 – Divisione Voltura n. 3647.2/1992 in atti dal 23/02/1993;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Ortofoto fabbricato

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

CORPO: A

Dati catastali: [REDACTED] Diritto di
 proprietà per ½; [REDACTED] Diritto di pro-
 prietà per ½, foglio 43, particella 1075, subalterno 2, indirizzo Via Nicholas Green n. 105, piano S1, cate-
 goria C/6, classe 2, consistenza 94, superficie 94, rendita € 218,46



Quota e tipologia del diritto:

- 1/2 di [REDACTED] Piena proprietà
- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] X, proprietaria per 1/3, [REDACTED],
 [REDACTED], proprietaria per 1/3, [REDACTED]
 [REDACTED] proprietaria per 1/3 dal 22/02/1975 al 12/09/1991. In forza di dall'impianto meccanografico.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED], comproprietario per parte dell'area, [REDACTED]
 [REDACTED], comproprietaria per parte dell'area, [REDACTED]
 [REDACTED], comproprietaria per parte dell'area, [REDACTED]
 [REDACTED], comproprietario per parte dell'area dal 13/06/1992 al 07/10/1992. In forza di Variazione d'ufficio.
 Note: Variazione d'ufficio del 12/09/1991 in atti dal 25/11/1991 (n. 49.2/1991)

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] Diritto di proprietà per ½, in comunione legale dei beni; [REDACTED]
 [REDACTED], Diritto di proprietà per ½, in comunione legale dei beni; dal 07/10/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di Madio Nicola, in data 07/10/1992, ai nn. 19392/6356; trascritto a Matera, in data 22/10/1992, ai nn. 7198/6153.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 35/88
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Costruzione di due fabbricati per civili abitazioni in località Gesù Cristo
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 18-05-1988 al n. di prot. 35.

Numero pratica: 3/2006
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire



Per lavori: Completamento di due fabbricati per civili abitazioni in via Nicholas Green

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09-02-2006 al n. di prot. 3

Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Differenti aperture sui prospetti, modifiche dei balconi, diversa distribuzione interna.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità

Descrizione delle opere da sanare: Aperture infissi, balconi, diversa distribuzione interna.

Accertamento di conformità: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 512 del 24/03/2003
Zona omogenea:	Art. 17 – Tessuto in Corso di Formazione con edificazione quasi completa – (TCF1)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 – Tessuto in Corso di Formazione con edificazione quasi completa – (TCF1) Regime di Intervento della Trasformazione C (RIT3) Regime d'Uso Insediativo-Residenziale Assimilabile alla Zona Omogenea "C" (singole concessioni) del D.M. 1444/68 Le aree che formano il Tessuto in Corso di Formazione con edificazione quasi completa (TCF1) corrispondono a quelle che nella Tav. 7d della vigente VPRG/98 sono tipizzate come Zone "C" (singole concessioni). Per loro natura tali aree non hanno esaurito la loro potenzialità edificatoria in riferimento a nuove costruzioni. Nello specifico si individuano le seguenti sottozone: - Sottozona TCF1e (assimilabile alla Zona Omogenea "C23") Ubicata tra via Borsellino e via Green, per la quale sono consentiti i seguenti interventi: • per gli edifici esistenti: - "Manutenzione Ordinaria" (MO), gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; - "Manutenzione Straordinaria" (MS), le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e



sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; - “Risanamento Conservativo” (RC), che comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio; - “Ristrutturazione Edilizia” (RE), che comprendono interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti; - “Demolizione e Ricostruzione” (DR), dove la ricostruzione dovrà riprodurre integralmente le parti demolite sotto l’aspetto dimensionale (rapporto superfici/ volume esistente). E’ consentito, altresì, un incremento della volumetria nella misura del 20% dell’esistente per interventi di riqualificazione e/o ricostruzione degli edifici degradati (non storici), finalizzati al miglioramento della dotazione dei servizi, previa redazione di profilo regolatore da sottoporre alla valutazione da parte dell’Ufficio Tecnico Comunale. • per le aree libere: - si confermano i seguenti indici e parametri massimi ammissibili di cui alla tabella 4 – “Zone C di completamento” delle Norme Tecniche di Attuazione della vigente VPRG: - rapporto di copertura 1/3; - altezza massima ml. 10,00; - distacchi stradali: ml 5,00 o verde; - distacchi dai confini: aderenza o ml 5,00; - distacchi tra pareti finestrate ml. 10,00; - indice di fabbricabilità fondiario 3,00 mc/mq. Sono ammissibili Piani Attuativi che potranno comprendere diverse aree, anche non contigue, ma comunque di tipo omogeneo e comunque facenti parte della stessa sottozona. La volumetria prevista in detta zona, oltre quella di previsione pari a 3,00 mc/mq, potrà essere incrementata prendendo in considerazione anche più aree non contigue e utilizzando altre volumetrie derivanti da demolizioni o da volumetrie edificabili in altre parti dell’Ambito Urbano. Le superfici derivanti dalle suddette demolizioni saranno utilizzate per la verifica e l’attuazione degli standards nei piani attuativi. Detti Piani Attuativi seguiranno la procedura di formazione ed approvazione prevista per le varianti agli strumenti urbanistici approvati. •Nelle aree gravate dalla Criticità Ambientale Ib1:



	"Aree utilizzabili ai fini urbanistici" (così come riportate nell'allegata tavola G07 di sintesi della pericolosità e criticità geologica e geomorfologica) sono consentite le demolizioni e le ricostruzioni.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima ammessa:	10 mt

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

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

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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:

Nessuna.



Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di

Derivante da: Sentenza di condanna I grado: Sent. n. 229/2017 Trib. Matera sez. Lavoro iscritto/trascritto a Matera in data 03/06/2021 ai nn. 4700/3772;

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:

Non ricadono su suolo demaniale

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

nessuno

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: Nessuna

Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza è stato assunto il metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto dalla



somma della superficie reale, costituita dalla superficie lorda di pavimento comprensiva dei muri interni e perimetrali, e dalle quote di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi e terrazze a servizio. Il calcolo della superficie delle pertinenze è stata considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto la superficie dei balconi è stata considerata al 25% della superficie effettiva. - Le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non sono state valutate nella superficie da stimare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup lorda di pavimento	94,00	1,00	94,00
		94,00		94,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2°

Zona: Ferrandina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimesse

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 420

Valore di mercato max(€/mq): 630

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

sintetico comparativo per confronto diretto

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 525 €/mq;

Altre fonti di informazione: Geopoi.



8.3 Valutazione corpi:**A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 59.220,00.

Considerato la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, la sottoscritta ha ritenuto opportuno valutare

il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo alla stima sintetica comparativa parametrica

semplificata.

- Tale procedimento fonda sulla conoscenza dei prezzi di compravendita, valutati al metro quadrato

di superficie commerciale, di immobili simili a quello oggetto di stima.

- Il valore unitario di mercato è stato desunto dalle tabelle pubblicate dall'osservatorio del mercato

immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

- Le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non sono state valutate nella superficie da stimare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	94,00	€ 630,00	€ 59.220,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 59.220,00
Valore corpo			€ 59.220,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.220,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.220,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	94,00	€ 59.220,00	€ 59.220,00

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%) € 8.883,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€47.837,00**

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

nessuna



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.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ferrandina (MT) CAP: 75013, Nicholas Green n. 105

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Lotto:002 - Abitazione civile

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: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ferrandina (MT) CAP: 75013, Nicholas Green n. 105

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]



Eventuali comproprietari:

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , Di-
ritto di proprietà per ½;

Dritto di proprietà per ½,, foglio 43, particella 1075, subalterno 3, indirizzo Via Nicholas Green n. 105, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5, rendita € 278,89

Derivante da: Atto del 07/10/1992 Pubblico ufficiale Madio Nicola Sede Ferrandina (MT) Repertorio n. 19392 – UR ede Matera (MT) Registrazione n. 1608 registrato in data 26/10/1992 – Divisione Voltura n. 3647.2/1992 in atti dal 23/02/1993;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto occupa il piano terra di un fabbricato, con quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, ubicato a Ferrandina (MT) in via Nicholas Green n. 105.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Matera.

Attrazioni paesaggistiche: Sassi di Matera.

Attrazioni storiche: Sassi di Matera.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

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

L'unità immobiliare catastalmente individuata come A/3 ubicata al piano terra, con doppio ingresso, un ingresso dalla corte esterna comune a tutti i subalterni, il secondo accesso dal vano scala comune a tutti i subalterni, è utilizzata come abitazione principale dalla famiglia dell'esecutato. La superficie utile calpestabile al piano terra è di mq 90 circa.

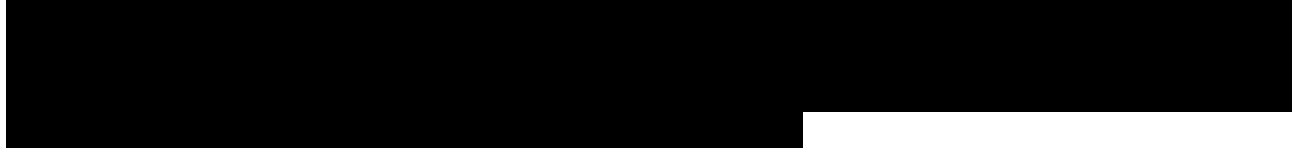
La struttura portante è in c.a. con muratura di tamponamento in laterizio, è composto da un vano ingresso, due camere da letto, un soggiorno, una cucina, un wc.

Internamente ed esternamente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione.



1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

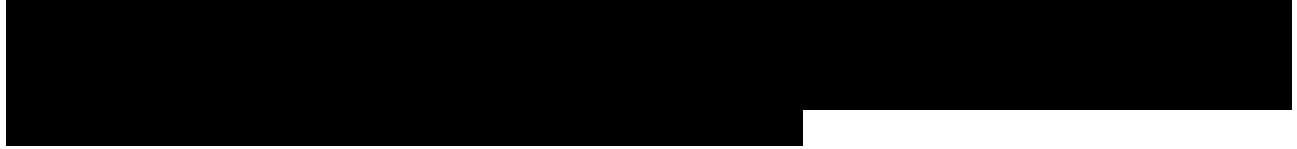


Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà



Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **99,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1988

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 105; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Unità immobiliare ad uso garage

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falda materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: al rustico ubicazione: internaservoscala : assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio apertura: manuale condizioni: sufficienti
----------	--



Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: plastica protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr? condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Blindata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle in gres condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in gres condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: al rustico condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: non a norma
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: non a norma



Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone
---------	---

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	ad acqua con caldaia a metano
Stato impianto	normale
Potenza nominale	24 KW
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Millesimi di proprietà: nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: 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: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ferrandina (MT) CAP: 75013, Nicholas Green n. 105

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

0

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

0

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], Di-
ritto di proprietà per 1/2; [REDACTED],

Diritto di proprietà per 1/2,, foglio 43, particella 1075, subalterno 3, indirizzo Via Nicholas Green n. 105, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5, rendita € 278,89

Derivante da: Atto del 07/10/1992 Pubblico ufficiale Madio Nicola Sede Ferrandina (MT) Repertorio n. 19392 – UR Sede Matera (MT) Registrazione n. 1608 registrato in data 26/10/1992 – Divisione Voltura n. 3647.2/1992 in atti dal 23/02/1993;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



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

CORPO: B

Dati catastali [redacted] Diritto di proprietà per ½; [redacted] Diritto di proprietà per ½; foglio 43, particella 1075, subalterno 3, indirizzo Via Nicholas Green n. 105, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5, rendita € 278,89

Quota e tipologia del diritto:

- 1/2 di [redacted] – Piena proprietà
- 1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

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

Titolare/Proprietario: [redacted]
[redacted] proprietaria per 1/3, [redacted],
[redacted], proprietaria per 1/3, [redacted]
[redacted] proprietaria per 1/3. dal 22/02/1975 al 12/09/1991. In forza di dall'impianto meccanografico.

Titolare/Proprietario: [redacted]
[redacted] comproprietario per parte dell'area, [redacted]
[redacted], comproprietaria per parte dell'area, [redacted]
[redacted] comproprietaria per parte dell'area, [redacted]
[redacted] comproprietario per parte dell'area. dal 13/06/1992 al 07/10/1992. In forza di Variazione d'ufficio.
Note: Variazione d'ufficio del 12/09/1991 in atti dal 25/11/1991 (n. 49.2/1991)

Titolare/Proprietario: [redacted]
[redacted] Diritto di proprietà per ½, in comunione legale dei beni; [redacted]
[redacted] Diritto di proprietà per ½, in comunione legale dei beni; dal 07/10/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di Madio Nicola, in data 07/10/92, ai nn. 19392/6356; trascritto a Matera, in data 22/10/1992, ai nn. 7198/6153.



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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 35/88

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due fabbricati per civili abitazioni in località Gesù Cristo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18-05-1988 al n. di prot. 35.

Numero pratica: 3/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Completamento di due fabbricati per civili abitazioni in via Nicholas Green

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09-02-2006 al n. di prot. 3

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Differenti aperture sui prospetti, modifiche dei balconi, diversa distribuzione interna.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità

Descrizione delle opere da sanare: Aperture infissi, balconi, diversa distribuzione interna.

Accertamento di conformità: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 512 del 24/03/2003
Zona omogenea:	Art. 17 – Tessuto in Corso di Formazione con edificazione quasi completa – (TCF1)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 – Tessuto in Corso di Formazione con edificazione quasi completa – (TCF1) Regime di Intervento della Trasformazione C (RIT3) Regime d'Uso Insediativo-Residenziale Assimilabile alla Zona Omogenea "C" (singole concessioni) del D.M. 1444/68 Le aree che formano il Tessuto in Corso di Formazione con edificazione quasi completa (TCF1) corrispondono a quelle che nella Tav. 7d della vigente VPRG/98 sono tipizzate come Zone



“C” (singole concessioni). Per loro natura tali aree non hanno esaurito la loro potenzialità edificatoria in riferimento a nuove costruzioni. Nello specifico si individuano le seguenti sottozone: - Sottozona TCF1e (assimilabile alla Zona Omogenea “C23”) Ubicata tra via Borsellino e via Green, per la quale sono consentiti i seguenti interventi: • per gli edifici esistenti: - “Manutenzione Ordinaria” (MO), gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; - “Manutenzione Straordinaria” (MS), le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; - “Risanamento Conservativo” (RC), che comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio; - “Ristrutturazione Edilizia” (RE), che comprendono interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti; - “Demolizione e Ricostruzione” (DR), dove la ricostruzione dovrà riprodurre integralmente le parti demolite sotto l’aspetto dimensionale (rapporto superfici/ volume esistente). E’ consentito, altresì, un incremento della volumetria nella misura del 20% dell’esistente per interventi di riqualificazione e/o ricostruzione degli edifici degradati (non storici), finalizzati al miglioramento della dotazione dei servizi, previa redazione di profilo regolatore da sottoporre alla valutazione da parte dell’Ufficio Tecnico Comunale. • per le aree libere: - si confermano i seguenti indici e parametri massimi ammissibili di cui alla tabella 4 – “Zone C di completamento” delle Norme Tecniche di Attuazione della vigente VPRG: - rapporto di copertura 1/3; - altezza massima ml. 10,00; - distacchi stradali: ml 5,00 o verde; - distacchi dai confini: aderenza o ml 5,00; - distacchi tra pareti finestrate ml. 10,00; - indice di fabbricabilità fondiario 3,00 mc/mq. Sono ammissibili Piani Attuativi che po-



	tranno comprendere diverse aree, anche non contigue, ma comunque di tipo omogeneo e comunque facenti parte della stessa sottozona. La volumetria prevista in detta zona, oltre quella di previsione pari a 3,00 mc/mq, potrà essere incrementata prendendo in considerazione anche più aree non contigue e utilizzando altre volumetrie derivanti da demolizioni o da volumetrie edificabili in altre parti dell'Ambito Urbano. Le superfici derivanti dalle suddette demolizioni saranno utilizzate per la verifica e l'attuazione degli standards nei piani attuativi. Detti Piani Attuativi seguiranno la procedura di formazione ed approvazione prevista per le varianti agli strumenti urbanistici approvati. •Nelle aree gravate dalla Criticità Ambientale Ib1: "Aree utilizzabili ai fini urbanistici" (così come riportate nell'allegata tavola G07 di sintesi della pericolosità e criticità geologica e geomorfologica) sono consentite le demolizioni e le ricostruzioni.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima ammessa:	10 mt

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

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

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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:

Nessuna.

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Sentenza di condanna I grado: Sent. n. 229/2017 Trib Matera sez. Lavoro iscritto/trascritto a Matera in data 03/06/2021 ai nn. 4700/3772;

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:

Non ricadono su suolo demaniale

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

Nessuno



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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: Nessuna

Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: B - Abitazione di tipo civile [A2]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza è stato assunto il metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto dalla somma della superficie reale, costituita dalla superficie lorda di pavimento comprensiva dei muri interni e perimetrali, e dalle quote di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi e terrazze a servizio. Il calcolo della superficie delle pertinenze è stata considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto la superficie dei balconi è stata considerata al 25% della superficie effettiva. - Le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non sono state valutate nella superficie da stimare.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	94,00	1,00	94,00
Balconi	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
		99,00		95,25

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: 2°

Zona: Ferrandina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max(€/mq): 1100



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

sintetico comparativo per confronto diretto

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 925 €/mq;

Altre fonti di informazione: Geopoi.

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

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 88.800,00.

Considerato la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, la sottoscritta ha ritenuto opportuno valutare

il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo alla stima sintetica comparativa parametrica

semplificata.

- Tale procedimento fonda sulla conoscenza dei prezzi di compravendita, valutati al metro quadrato

di superficie commerciale, di immobili simili a quello oggetto di stima.

-Il valore unitario di mercato è stato desunto dalle tabelle pubblicate dall'osservatorio del mercato

immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

- Le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non sono state valutate nella superficie da stimare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	94,00	€ 925,00	€ 86.950,00
Balconi	1,25	€ 925,00	€ 1.156,25
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 88.800,00
Valore corpo			€ 88.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Abitazione di tipo civile [A2]	95,25	€ 88.800,00	€ 88.800,00



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%)	€ 13.320,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€72.980,00
---	-------------------

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

nessuna.

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: B.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ferrandina (MT) CAP: 75013, Nicholas Green n. 105****Quota e tipologia del diritto****1/2 di [REDACTED] Piena proprietà**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED] o.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Lotto:003 - unità immobiliare in corso di costruzione**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: C.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Ferrandina (MT) CAP: 75013, Nicholas Green n. 105

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] ero.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], Diritto di proprietà per ½ [REDACTED]

Diritto di proprietà per ½, foglio 43, particella 1075, subalterno 5, indirizzo Via Nicholas Green n. 105, piano 1, categoria F/3

Derivante da: Atto del 07/10/1992 Pubblico ufficiale Madio Nicola Sede Ferrandina (MT) Repertorio n. 19392 – UR ede Matera (MT) Registrazione n. 1608 registrato in data 26/10/1992 – Divisione Voltura n. 3647.2/1992 in atti dal 23/02/1993; Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 13/03/2009, Pratica n. MT0043780 in atti dal 13/03/2009. Unità afferenti edificate in sopraelevazione (n. 409.1/2009);

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto occupa il piano primo di un fabbricato, con quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, ubicato a Ferrandina (MT) in via Nicholas Green n. 105.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.



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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Matera.

Attrazioni paesaggistiche: Sassi di Matera.

Attrazioni storiche: Sassi di Matera.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto C

L'unità immobiliare, si presenta allo stato rustico con tramezzature interne, è priva di impianti ed opere di finitura, sono presenti gli infissi delle aperture esterne. Esternamente l'immobile si presenta intonacato ed in buono stato di conservazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **99,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 105; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare, si presenta allo stato rustico con tramezzature, privo di impianti ed opere di finitura interne, mentre all'esterno si presenta completamente rifinito e intonacato, sono presenti anche gli infissi esterni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone Note: L'Ufficio del Genio Civile di Matera, per le opere strutturali, in data 8.04.1989 ha rilasciato autorizzazione per l'inizio dei lavori, ai sensi della Legge Regionale 29/11/1982 nr. 40.- Per detto fabbricato, ai sensi
---------	---



	della L. 1086/71, è stato depositato il progetto delle strutture, pratica nr. 1280, a firma dell'arch. Francesco Bonanata.
Copertura	tipologia: a faldemateriale: c.a.condizioni: buone Note: L'Ufficio del Genio Civile di Matera, per le opere strutturali, in data 8.04.1989 ha rilasciato autorizzazione per l'inizio dei lavori, ai sensi della Legge Regionale 29/11/1982 nr. 40.- Per detto fabbricato, ai sensi della L. 1086/71, è stato depositato il progetto delle strutture, pratica nr. 1280, a firma dell'arch. Francesco Bonanata.
Fondazioni	materiale: c.a.condizioni: buone Note: L'Ufficio del Genio Civile di Matera, per le opere strutturali, in data 8.04.1989 ha rilasciato autorizzazione per l'inizio dei lavori, ai sensi della Legge Regionale 29/11/1982 nr. 40.- Per detto fabbricato, ai sensi della L. 1086/71, è stato depositato il progetto delle strutture, pratica nr. 1280, a firma dell'arch. Francesco Bonanata.
Scale	tipologia: a rampe parallelemateriale: al rustico ubicazione: internaser-voscala: assente condizioni: buone Note: L'Ufficio del Genio Civile di Matera, per le opere strutturali, in data 8.04.1989 ha rilasciato autorizzazione per l'inizio dei lavori, ai sensi della Legge Regionale 29/11/1982 nr. 40.- Per detto fabbricato, ai sensi della L. 1086/71, è stato depositato il progetto delle strutture, pratica nr. 1280, a firma dell'arch. Francesco Bonanata.
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone Note: L'Ufficio del Genio Civile di Matera, per le opere strutturali, in data 8.04.1989 ha rilasciato autorizzazione per l'inizio dei lavori, ai sensi della Legge Regionale 29/11/1982 nr. 40.- Per detto fabbricato, ai sensi della L. 1086/71, è stato depositato il progetto delle strutture, pratica nr. 1280, a firma dell'arch. Francesco Bonanata.
Strutture verticali	materiale: c.a.condizioni: buone Note: L'Ufficio del Genio Civile di Matera, per le opere strutturali, in data 8.04.1989 ha rilasciato autorizzazione per l'inizio dei lavori, ai sensi della Legge Regionale 29/11/1982 nr. 40.- Per detto fabbricato, ai sensi della L. 1086/71, è stato depositato il progetto delle strutture, pratica nr. 1280, a firma dell'arch. Francesco Bonanata.
Travi	materiale: c.a.condizioni: buone Note: L'Ufficio del Genio Civile di Matera, per le opere strutturali, in data 8.04.1989 ha rilasciato autorizzazione per l'inizio dei lavori, ai sensi della Legge Regionale 29/11/1982 nr. 40.- Per detto fabbricato, ai sensi della L. 1086/71, è stato depositato il progetto delle strutture, pratica nr. 1280, a firma dell'arch. Francesco Bonanata.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: plastica protezione: inesistente condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone



Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: al rustico
Plafoni	materiale: al rustico
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: al rustico
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: al rustico
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: al rustico condizioni: buone

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

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
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
-----------------------------	----

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: nessuna**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** 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:** C.**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Ferrandina (MT) CAP: 75013, Nicholas Green n. 105****Quota e tipologia del diritto****1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà****Eventuali comproprietari:****[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà**

0

Quota e tipologia del diritto**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà****Eventuali comproprietari:****[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà****Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** [REDACTED] Di-
ritto di proprietà per 1/2 [REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/2,, foglio 43, particella 1075, subalterno 5, indirizzo Via Nicholas Green n. 105, piano 1, categoria F/3

Derivante da: Atto del 07/10/1992 Pubblico ufficiale Madio Nicola Sede Ferrandina (MT) Repertorio n. 19392 – UR ede Matera (MT) Registrazione n. 1608 registrato in data 26/10/1992 – Divisione Voltura n. 3647.2/1992 in atti dal 23/02/1993; Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 13/03/2009, Pratica n. MT0043780 in atti dal 13/03/2009. Unità afferenti edificate in sopraelevazione (n. 409.1/2009);**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



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

CORPO: C

Dati catastali: [REDACTED], Diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$; [REDACTED], Diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$; foglio 43, particella 1075, subalterno 5, indirizzo Via Nicholas Green n. 105, piano 1, categoria F/3

Quota e tipologia del diritto:

- $\frac{1}{2}$ di [REDACTED] - Piena proprietà
- $\frac{1}{2}$ di [REDACTED] - Piena proprietà

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per $\frac{1}{3}$, [REDACTED]
[REDACTED], proprietaria per $\frac{1}{3}$, [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per $\frac{1}{3}$. dal 22/02/1975 al 12/09/1991. In forza di dall'impianto meccanografico.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] comproprietario per parte dell'area, [REDACTED]
[REDACTED], comproprietaria per parte dell'area, [REDACTED]
[REDACTED] comproprietaria per parte dell'area, [REDACTED]
[REDACTED] comproprietario per parte dell'area. dal 13/06/1992 al 07/10/1992. In forza di Variazione d'ufficio.
Note: Variazione d'ufficio del 12/09/1991 in atti dal 25/11/1991 (n. 49.2/1991)

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$, in comunione legale dei beni; [REDACTED]
[REDACTED], Diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$, in comunione legale dei beni; dal 07/10/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di Madio Nicola, in data 07/10/1992, ai nn. 19392/6356; trascritto a Matera, in data 22/10/1992, ai nn. 7198/6153.



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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 35/88

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due fabbricati per civili abitazioni in località Gesù Cristo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18-05-1988 al n. di prot. 35.

Numero pratica: 3/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Completamento di due fabbricati per civili abitazioni in via Nicholas Green

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09-02-2006 al n. di prot. 3

Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Differenti aperture sui prospetti, modifiche dei balconi, diversa distribuzione interna.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità

Descrizione delle opere da sanare: Aperture infissi, balconi, diversa distribuzione interna.

Accertamento di conformità: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 512 del 24/03/2003
Zona omogenea:	Art. 17 – Tessuto in Corso di Formazione con edificazione quasi completa – (TCF1)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 – Tessuto in Corso di Formazione con edificazione quasi completa – (TCF1) Regime di Intervento della Trasformazione C (RIT3) Regime d'Uso Insediativo-Residenziale Assimilabile alla Zona Omogenea "C" (singole concessioni) del D.M. 1444/68 Le aree che formano il Tessuto in Corso di Formazione con edificazione quasi completa



(TCF1) corrispondono a quelle che nella Tav. 7d della vigente VPRG/98 sono tipizzate come Zone "C" (singole concessioni). Per loro natura tali aree non hanno esaurito la loro potenzialità edificatoria in riferimento a nuove costruzioni. Nello specifico si individuano le seguenti sottozone: - Sottozona TCF1e (assimilabile alla Zona Omogenea "C23") Ubicata tra via Borsellino e via Green, per la quale sono consentiti i seguenti interventi: • per gli edifici esistenti: - "Manutenzione Ordinaria" (MO), gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; - "Manutenzione Straordinaria" (MS), le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; - "Risanamento Conservativo" (RC), che comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; - "Ristrutturazione Edilizia" (RE), che comprendono interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; - "Demolizione e Ricostruzione" (DR), dove la ricostruzione dovrà riprodurre integralmente le parti demolite sotto l'aspetto dimensionale (rapporto superfici/ volume esistente). E' consentito, altresì, un incremento della volumetria nella misura del 20% dell'esistente per interventi di riqualificazione e/o ricostruzione degli edifici degradati (non storici), finalizzati al miglioramento della dotazione dei servizi, previa redazione di profilo regolatore da sottoporre alla valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. • per le aree libere: - si confermano i seguenti indici e parametri massimi ammissibili di cui alla tabella 4 – "Zone C di completamento" delle Norme Tecniche di Attuazione della vigente VPRG: - rapporto di copertura 1/3; - altezza massima ml. 10,00; - distacchi stradali: ml 5,00 o verde; - distacchi dai confini: aderenza o ml 5,00; - distacchi tra pareti finestrate ml. 10,00; - indice di fabbricabilità fondiario 3,00



	mc/mq. Sono ammissibili Piani Attuativi che potranno comprendere diverse aree, anche non contigue, ma comunque di tipo omogeneo e comunque facenti parte della stessa sottozona. La volumetria prevista in detta zona, oltre quella di previsione pari a 3,00 mc/mq, potrà essere incrementata prendendo in considerazione anche più aree non contigue e utilizzando altre volumetrie derivanti da demolizioni o da volumetrie edificabili in altre parti dell'Ambito Urbano. Le superfici derivanti dalle suddette demolizioni saranno utilizzate per la verifica e l'attuazione degli standards nei piani attuativi. Detti Piani Attuativi seguiranno la procedura di formazione ed approvazione prevista per le varianti agli strumenti urbanistici approvati. •Nelle aree gravate dalla Criticità Ambientale Ib1: "Aree utilizzabili ai fini urbanistici" (così come riportate nell'allegata tavola G07 di sintesi della pericolosità e criticità geologica e geomorfologica) sono consentite le demolizioni e le ricostruzioni.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima ammessa:	10 mt

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

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

Libero

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:

Nessuna.

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:

Nessuna.

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Sentenza di condanna I grado: Sent. n. 229/2017 Trib Matera sez. Lavoro iscritto/trascritto a Matera in data 03/06/2021 ai nn. 4700/3772;

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:

Non ricadono su suolo demaniale

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

Nessuno



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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: Nessuna

Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: C - Fabbricato in corso di costruzione [C]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza è stato assunto il metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto dalla somma della superficie reale, costituita dalla superficie lorda di pavimento comprensiva dei muri interni e perimetrali, e dalle quote di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi e terrazze a servizio. Il calcolo della superficie delle pertinenze è stata considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto la superficie dei balconi è stata considerata al 25% della superficie effettiva. - Le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non sono state valutate nella superficie da stimare.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	94,00	1,00	94,00
Balconi	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
		99,00		95,25

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: 2°

Zona: Ferrandina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max(€/mq): 1100



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

sintetico comparativo per confronto diretto

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 925 €/mq;

Altre fonti di informazione: Geopoi.

8.3 Valutazione corpi:**C. Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 44.448,00.

Considerato la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, la sottoscritta ha ritenuto opportuno valutare

il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo alla stima sintetica comparativa parametrica

semplificata.

- Tale procedimento fonda sulla conoscenza dei prezzi di compravendita, valutati al metro quadrato

di superficie commerciale, di immobili simili a quello oggetto di stima.

-Il valore unitario di mercato è stato desunto dalle tabelle pubblicate dall'osservatorio del mercato

immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

- Considerato la vetustà, le caratteristiche specifiche del bene e le spese necessarie per realizzare

le opere di completamento, al valore unitario precedentemente individuato è stato applicato un coefficiente di aggiustamento pari al 50%.-.

- Le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non sono state valutate nella superficie da stimare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	94,00	€ 463,00	€ 43.522,00
Balconi	1,25	€ 463,00	€ 578,75
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 44.448,00
Valore corpo			€ 44.448,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.448,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.448,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C	Fabbricato in corso di costruzione [C]	95,25	€ 44.448,00	€ 44.448,00



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%)	€ 6.667,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€35.280,80
---	-------------------

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

nessuna.

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: C.****Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Ferrandina (MT) CAP: 75013, Nicholas Green n. 105****Quota e tipologia del diritto****1/2 di [REDACTED] Piena proprietà**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



Lotto:004 - unità immobiliare in corso di costruzione

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

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

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

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

Identificativo corpo: D.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Ferrandina (MT) CAP: 75013, Nicholas Green n. 105

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], Diritto di proprietà per ½; [REDACTED]

Diritto di proprietà per ½, foglio 43, particella 1075, subalterno 6, indirizzo Via Nicholas Green n. 105, piano 2, categoria F/3

Derivante da: Atto del 07/10/1992 Pubblico ufficiale Madio Nicola Sede Ferrandina (MT) Repertorio n. 19392 – UR ede Matera (MT) Registrazione n. 1608 registrato in data 26/10/1992 – Divisione Voltura n. 3647.2/1992 in atti dal 23/02/1993; Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 13/03/2009, Pratica n. MT0043780 in atti dal 13/03/2009. Unità afferenti edificate in sopraelevazione (n. 409.1/2009);

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



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

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto occupa il piano secondo di un fabbricato, con quattro piani fuori terra ed un piano seminter-rato, ubicato a Ferrandina (MT) in via Nicholas Green n. 105.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Matera.

Attrazioni paesaggistiche: Sassi di Matera.

Attrazioni storiche: Sassi di Matera.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto D

L'unità immobiliare, si presenta allo stato rustico con tramezzature interne, è priva di impianti ed opere di finitura, sono presenti gli infissi delle aperture esterne. Esternamente l'immobile si presenta intonacato ed in buono stato di conservazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **99,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 105; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare, si presenta allo stato rustico con tramezzature, privo di impianti ed opere di finitura interne, mentre all'esterno si presenta completamente rifinito e intonacato, sono presenti anche gli infissi esterni.



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a.condizioni: buone Note: L'Ufficio del Genio Civile di Matera, per le opere strutturali, in data 8.04.1989 ha rilasciato autorizzazione per l'inizio dei lavori, ai sensi della Legge Regionale 29/11/1982 nr. 40.- Per detto fabbricato, ai sensi della L. 1086/71, è stato depositato il progetto delle strutture, pratica nr. 1280, a firma dell'arch. Francesco Bonanata.
Copertura	tipologia: a faldamateriale: c.a.condizioni: buone Note: L'Ufficio del Genio Civile di Matera, per le opere strutturali, in data 8.04.1989 ha rilasciato autorizzazione per l'inizio dei lavori, ai sensi della Legge Regionale 29/11/1982 nr. 40.- Per detto fabbricato, ai sensi della L. 1086/71, è stato depositato il progetto delle strutture, pratica nr. 1280, a firma dell'arch. Francesco Bonanata.
Fondazioni	materiale: c.a.condizioni: buone Note: L'Ufficio del Genio Civile di Matera, per le opere strutturali, in data 8.04.1989 ha rilasciato autorizzazione per l'inizio dei lavori, ai sensi della Legge Regionale 29/11/1982 nr. 40.- Per detto fabbricato, ai sensi della L. 1086/71, è stato depositato il progetto delle strutture, pratica nr. 1280, a firma dell'arch. Francesco Bonanata.
Scale	tipologia: a rampe parallelemateriale: al rusticoubicazione: internaservoscala: assentecondizioni: buone Note: L'Ufficio del Genio Civile di Matera, per le opere strutturali, in data 8.04.1989 ha rilasciato autorizzazione per l'inizio dei lavori, ai sensi della Legge Regionale 29/11/1982 nr. 40.- Per detto fabbricato, ai sensi della L. 1086/71, è stato depositato il progetto delle strutture, pratica nr. 1280, a firma dell'arch. Francesco Bonanata.
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallelecondizioni: buone Note: L'Ufficio del Genio Civile di Matera, per le opere strutturali, in data 8.04.1989 ha rilasciato autorizzazione per l'inizio dei lavori, ai sensi della Legge Regionale 29/11/1982 nr. 40.- Per detto fabbricato, ai sensi della L. 1086/71, è stato depositato il progetto delle strutture, pratica nr. 1280, a firma dell'arch. Francesco Bonanata.
Strutture verticali	materiale: c.a.condizioni: buone Note: L'Ufficio del Genio Civile di Matera, per le opere strutturali, in data 8.04.1989 ha rilasciato autorizzazione per l'inizio dei lavori, ai sensi della Legge Regionale 29/11/1982 nr. 40.- Per detto fabbricato, ai sensi della L. 1086/71, è stato depositato il progetto delle strutture, pratica nr. 1280, a firma dell'arch. Francesco Bonanata.
Travi	materiale: c.a.condizioni: buone Note: L'Ufficio del Genio Civile di Matera, per le opere strutturali, in data 8.04.1989 ha rilasciato autorizzazione per l'inizio dei lavori, ai sensi della Legge Regionale 29/11/1982 nr. 40.- Per detto fabbricato, ai sensi della L. 1086/71, è stato depositato il progetto delle strutture, pratica nr. 1280, a firma dell'arch. Francesco Bonanata.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battentemateriale: alluminioapertura: manualecondizioni: sufficienti
----------	--



Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: plastica protezione: inesistente condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: al rustico
Plafoni	materiale: al rustico
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: al rustico
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: al rustico
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: al rustico condizioni: buone

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

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
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
-----------------------------	----



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: nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: 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: D.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Ferrandina (MT) CAP: 75013, Nicholas Green n. 105

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

E

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

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Di-
 ritto di proprietà per ½; [REDACTED],
 Diritto di proprietà per ½, foglio 43, particella 1075, subalterno 6, indirizzo Via Nicholas Green n.
 105, piano 2, categoria F/3

Derivante da: Atto del 07/10/1992 Pubblico ufficiale Madio Nicola Sede Ferrandina (MT) Reperto-
 rio n. 19392 – UR ede Matera (MT) Registrazione n. 1608 registrato in data 26/10/1992 – Divi-
 sione Voltura n. 3647.2/1992 in atti dal 23/02/1993; Unità afferenti edificate in sopraelevazione
 del 13/03/2009, Pratica n. MT0043780 in atti dal 13/03/2009. Unità afferenti edificate in soprae-
 levazione (n. 409.1/2009);

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna
 Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

CORPO: D

Dati catastali: [REDACTED], Diritto di
 proprietà per ½; [REDACTED] Diritto di pro-
 prietà per ½, foglio 43, particella 1075, subalterno 6, indirizzo Via Nicholas Green n. 105, piano 2, catego-
 ria F/3

Quota e tipologia del diritto:

- 1/2 di [REDACTED] Piena proprietà
- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietaria per 1/3, [REDACTED]
 [REDACTED], proprietaria per 1/3, [REDACTED]
 [REDACTED] proprietaria per 1/3 dal 22/02/1975 al 12/09/1991. In forza
 di dall'impianto meccanografico.



Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] comproprietario per parte dell'area, [REDACTED]
 [REDACTED] comproprietaria per parte dell'area, [REDACTED]
 [REDACTED] comproprietaria per parte dell'area,
 [REDACTED] comproprietario
 per parte dell'area dal 13/06/1992 al 07/10/1992. In forza di Variazione d'ufficio.
 Note: Variazione d'ufficio del 12/09/1991 in atti dal 25/11/1991 (n. 49.2/1991)

Titolare/Proprietario [REDACTED]
 [REDACTED] Diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$, in comunione legale dei beni; [REDACTED]
 [REDACTED], Diritto di proprietà
 per $\frac{1}{2}$, in comunione legale dei beni; dal 07/10/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di
 atto di divisione - a rogito di Madio Nicola, in data 07/10/1992, ai nn. 19392/6356; trascritto a
 Matera, in data 22/10/1992, ai nn. 7198/6153.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 35/88
 Intestazione [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Costruzione di due fabbricati per civili abitazioni in località Gesù Cristo
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 18-05-1988 al n. di prot. 35.

Numero pratica: 3/2006
 Intestazione [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Completamento di due fabbricati per civili abitazioni in via Nicholas Green
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 09-02-2006 al n. di prot. 3

Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Differenti aperture sui prospetti, modifiche dei balconi, diversa distribuzione interna.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità

Descrizione delle opere da sanare: Aperture infissi, balconi, diversa distribuzione interna.

Accertamento di conformità: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



Conformità urbanistica:**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 512 del 24/03/2003
Zona omogenea:	Art. 17 – Tessuto in Corso di Formazione con edificazione quasi completa – (TCF1)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 – Tessuto in Corso di Formazione con edificazione quasi completa – (TCF1) Regime di Intervento della Trasformazione C (RIT3) Regime d'Uso Insediativo-Residenziale Assimilabile alla Zona Omogenea "C" (singole concessioni) del D.M. 1444/68 Le aree che formano il Tessuto in Corso di Formazione con edificazione quasi completa (TCF1) corrispondono a quelle che nella Tav. 7d della vigente VPRG/98 sono tipizzate come Zone "C" (singole concessioni). Per loro natura tali aree non hanno esaurito la loro potenzialità edificatoria in riferimento a nuove costruzioni. Nello specifico si individuano le seguenti sottozone: - Sottozona TCF1e (assimilabile alla Zona Omogenea "C23") Ubicata tra via Borsellino e via Green, per la quale sono consentiti i seguenti interventi: • per gli edifici esistenti: - "Manutenzione Ordinaria" (MO), gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; - "Manutenzione Straordinaria" (MS), le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; - "Risanamento Conservativo" (RC), che comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; - "Ristrutturazione Edilizia" (RE), che comprendono interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; - "Demolizione e Ricostruzione" (DR), dove la ricostruzione dovrà riprodurre integralmente le parti demolite sotto l'aspetto dimensionale (rapporto superfici/ volume esistente). E' consentito,



	altresì, un incremento della volumetria nella misura del 20% dell'esistente per interventi di riqualificazione e/o ricostruzione degli edifici degradati (non storici), finalizzati al miglioramento della dotazione dei servizi, previa redazione di profilo regolatore da sottoporre alla valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. • per le aree libere: - si confermano i seguenti indici e parametri massimi ammissibili di cui alla tabella 4 – “Zone C di completamento” delle Norme Tecniche di Attuazione della vigente VPRG: - rapporto di copertura 1/3; - altezza massima ml. 10,00; - distacchi stradali: ml 5,00 o verde; - distacchi dai confini: aderenza o ml 5,00; - distacchi tra pareti finestrate ml. 10,00; - indice di fabbricabilità fondiario 3,00 mc/mq. Sono ammissibili Piani Attuativi che potranno comprendere diverse aree, anche non contigue, ma comunque di tipo omogeneo e comunque facenti parte della stessa sottozona. La volumetria prevista in detta zona, oltre quella di previsione pari a 3,00 mc/mq, potrà essere incrementata prendendo in considerazione anche più aree non contigue e utilizzando altre volumetrie derivanti da demolizioni o da volumetrie edificabili in altre parti dell'Ambito Urbano. Le superfici derivanti dalle suddette demolizioni saranno utilizzate per la verifica e l'attuazione degli standards nei piani attuativi. Detti Piani Attuativi seguiranno la procedura di formazione ed approvazione prevista per le varianti agli strumenti urbanistici approvati. • Nelle aree gravate dalla Criticità Ambientale Ib1: “Aree utilizzabili ai fini urbanistici” (così come riportate nell'allegata tavola G07 di sintesi della pericolosità e criticità geologica e geomorfologica) sono consentite le demolizioni e le ricostruzioni.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima ammessa:	10 mt

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna



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

Libero

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:

Nessuna.

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:

Nessuna.

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Lupo Lucano Servizi di Vigilanza di Stefano Rocco Bonora & C. sas contro FERRIFrancesco; Derivante da: Sentenza di condanna I grado: Sent. n. 229/2017 Trib Matera sez. Lavoro iscritto/trascritto a Matera in data 03/06/2021 ai nn. 4700/3772;

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:

Non ricadono su suolo demaniale

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

Nessuno

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: Nessuna

Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: D - Fabbricato in corso di costruzione [C]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza è stato assunto il metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto dalla somma della superficie reale, costituita dalla superficie lorda di pavimento comprensiva dei muri interni e perimetrali, e dalle quote di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi e terrazze a servizio. Il calcolo della superficie delle pertinenze è stata considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto la superficie dei balconi è stata considerata al 25% della superficie effettiva. - Le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non sono state valutate nella superficie da stimare.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	94,00	1,00	94,00
Balconi	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
		99,00		95,25

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: 2°

Zona: Ferrandina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max(€/mq): 1100

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

sintetico comparativo per confronto diretto

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 925 €/mq;

Altre fonti di informazione: Geopoi.

8.3 Valutazione corpi:

D. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 44.448,00.

Considerato la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, la sottoscritta ha ritenuto opportuno valutare

il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo alla stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

- Tale procedimento fonda sulla conoscenza dei prezzi di compravendita, valutati al metro quadrato

di superficie commerciale, di immobili simili a quello oggetto di stima.

-Il valore unitario di mercato è stato desunto dalle tabelle pubblicate dall'osservatorio del mercato

immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

- Considerato la vetustà, le caratteristiche specifiche del bene e le spese necessarie per realizzare

le opere di completamento, al valore unitario precedentemente individuato è stato applicato un coefficiente di aggiustamento pari al 50%.-.

- Le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non sono state valutate nella superficie da stimare.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	94,00	€ 463,00	€ 43.522,00
Balconi	1,25	€ 463,00	€ 578,75
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 44.448,00
Valore corpo			€ 44.448,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.448,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.448,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D	Fabbricato in corso di costruzione [C]	95,25	€ 44.448,00	€ 44.448,00

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%)	€ 6.667,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€35.280,80
---	-------------------

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

nessuna.

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: D.**

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Ferrandina (MT) CAP: 75013, Nicholas Green n. 105

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà



Eventuali comproprietari:

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

Lotto:005 - Sottotetto in corso di costruzione

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: E.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Ferrandina (MT) CAP: 75013, Nicholas Green n. 105

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

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

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , Di-
ritto di proprietà per ½;

Diritto di proprietà per ½; foglio 43, particella 1075, subalterno 7, indirizzo Via Nicholas Green n. 105, piano 3, categoria F/3

Derivante da: Atto del 07/10/1992 Pubblico ufficiale Madio Nicola Sede Ferrandina (MT) Repertorio n. 19392 – UR ede Matera (MT) Registrazione n. 1608 registrato in data 26/10/1992 – Divisione Voltura n. 3647.2/1992 in atti dal 23/02/1993; Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 13/03/2009, Pratica n. MT0043780 in atti dal 13/03/2009. Unità afferenti edificate in sopraelevazione (n. 409.1/2009);



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto occupa il piano terzo (sottotetto) di un fabbricato, con quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, ubicato a Ferrandina (MT) in via Nicholas Green n. 105.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Matera.

Attrazioni paesaggistiche: Sassi di Matera.

Attrazioni storiche: Sassi di Matera.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto E

L'unità immobiliare, si presenta allo stato rustico con tramezzature interne, è priva di impianti ed opere di finitura, sono presenti gli infissi delle aperture esterne. Esternamente l'immobile si presenta intonacato ed in buono stato di conservazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

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

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

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

Superficie complessiva di circa mq **99,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2006



L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 105; ha un'altezza utile interna di circa m. 1,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare, si presenta allo stato rustico con tramezzature, privo di impianti ed opere di finitura interne, mentre all'esterno si presenta completamente rifinito e intonacato, sono presenti anche gli infissi esterni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a.condizioni: buone Note: L'Ufficio del Genio Civile di Matera, per le opere strutturali, in data 8.04.1989 ha rilasciato autorizzazione per l'inizio dei lavori, ai sensi della Legge Regionale 29/11/1982 nr. 40.- Per detto fabbricato, ai sensi della L. 1086/71, è stato depositato il progetto delle strutture, pratica nr. 1280, a firma dell'arch. Francesco Bonanata.
Copertura	tipologia: a faldemateriale: c.a.condizioni: buone Note: L'Ufficio del Genio Civile di Matera, per le opere strutturali, in data 8.04.1989 ha rilasciato autorizzazione per l'inizio dei lavori, ai sensi della Legge Regionale 29/11/1982 nr. 40.- Per detto fabbricato, ai sensi della L. 1086/71, è stato depositato il progetto delle strutture, pratica nr. 1280, a firma dell'arch. Francesco Bonanata.
Fondazioni	materiale: c.a.condizioni: buone Note: L'Ufficio del Genio Civile di Matera, per le opere strutturali, in data 8.04.1989 ha rilasciato autorizzazione per l'inizio dei lavori, ai sensi della Legge Regionale 29/11/1982 nr. 40.- Per detto fabbricato, ai sensi della L. 1086/71, è stato depositato il progetto delle strutture, pratica nr. 1280, a firma dell'arch. Francesco Bonanata.
Scale	tipologia: a rampe parallelemateriale: al rusticoubicazione: internaser-voscala: assentecondizioni: buone Note: L'Ufficio del Genio Civile di Matera, per le opere strutturali, in data 8.04.1989 ha rilasciato autorizzazione per l'inizio dei lavori, ai sensi della Legge Regionale 29/11/1982 nr. 40.- Per detto fabbricato, ai sensi della L. 1086/71, è stato depositato il progetto delle strutture, pratica nr. 1280, a firma dell'arch. Francesco Bonanata.
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallelecondizioni: buone Note: L'Ufficio del Genio Civile di Matera, per le opere strutturali, in data 8.04.1989 ha rilasciato autorizzazione per l'inizio dei lavori, ai sensi della Legge Regionale 29/11/1982 nr. 40.- Per detto fabbricato, ai sensi della L. 1086/71, è stato depositato il progetto delle strutture, pratica nr. 1280, a firma dell'arch. Francesco Bonanata.
Strutture verticali	materiale: c.a.condizioni: buone Note: L'Ufficio del Genio Civile di Matera, per le opere strutturali, in data 8.04.1989 ha rilasciato autorizzazione per l'inizio dei lavori, ai sensi della Legge Regionale 29/11/1982 nr. 40.- Per detto fabbricato, ai sensi della L. 1086/71, è stato depositato il progetto delle strutture, pratica nr. 1280, a firma dell'arch. Francesco Bonanata.
Travi	materiale: c.a.condizioni: buone Note: L'Ufficio del Genio Civile di Matera, per le opere strutturali, in data 8.04.1989 ha rilasciato autorizzazione per l'inizio dei lavori, ai sensi



della Legge Regionale 29/11/1982 nr. 40.- Per detto fabbricato, ai sensi della L. 1086/71, è stato depositato il progetto delle strutture, pratica nr. 1280, a firma dell'arch. Francesco Bonanata.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: plastica protezione: inesistente condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: al rustico
Plafoni	materiale: al rustico
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: al rustico
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: al rustico
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: al rustico condizioni: buone

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

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
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
-----------------------------	----

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: nessuna**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** 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:** E.**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Ferrandina (MT) CAP: 75013, Nicholas Green n. 105****Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], Diritto di proprietà per 1/2; [REDACTED]
 Diritto di proprietà per 1/2, foglio 43, particella 1075, subalterno 7, indirizzo Via Nicholas Green n. 105, piano 3, categoria F/3

Derivante da: Atto del 07/10/1992 Pubblico ufficiale Madio Nicola Sede Ferrandina (MT) Repertorio n. 19392 – UR ede Matera (MT) Registrazione n. 1608 registrato in data 26/10/1992 – Divisione Voltura n. 3647.2/1992 in atti dal 23/02/1993; Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 13/03/2009, Pratica n. MT0043780 in atti dal 13/03/2009. Unità afferenti edificate in sopraelevazione (n. 409.1/2009);

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna
 Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

CORPO: E

Dati catastali: [REDACTED] Diritto di proprietà per 1/2; [REDACTED], Diritto di proprietà per 1/2, foglio 43, particella 1075, subalterno 7, indirizzo Via Nicholas Green n. 105, piano 3, categoria F/3

Quota e tipologia del diritto:

- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà
- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietaria per 1/3, [REDACTED]
 [REDACTED] proprietaria per 1/3, [REDACTED]
 [REDACTED] proprietaria per 1/3 dal 22/02/1975 al 12/09/1991. In forza di dall'impianto meccanografico.



Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] comproprietario per parte dell'area, [REDACTED]
 [REDACTED] comproprietaria per parte dell'area, [REDACTED]
 [REDACTED] comproprietaria per parte dell'area, [REDACTED]
 [REDACTED] comproprietario
 per parte dell'area dal 13/06/1992 al 07/10/1992. In forza di Variazione d'ufficio.
 Note: Variazione d'ufficio del 12/09/1991 in atti dal 25/11/1991 (n. 49.2/1991)

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED], Diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$, in comunione legale dei beni; [REDACTED]
 [REDACTED] Diritto di proprietà
 per $\frac{1}{2}$, in comunione legale dei beni; dal 07/10/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di
 atto di divisione - a rogito di Madio Nicola, in data 07/10/1992, ai nn. 19392/6356; trascritto a
 Matera, in data 22/10/1992, ai nn. 7198/6153.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 35/88
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Costruzione di due fabbricati per civili abitazioni in località Gesù Cristo
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 18-05-1988 al n. di prot. 35.

Numero pratica: 3/2006
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Completamento di due fabbricati per civili abitazioni in via Nicholas Green
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 09-02-2006 al n. di prot. 3

Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Differenti aperture sui prospetti, modifiche dei balconi, diversa distribuzione interna.
 Regularizzabili mediante: Accertamento di conformità
 Descrizione delle opere da sanare: Aperture infissi, balconi, diversa distribuzione interna.
 Accertamento di conformità: € 2.500,00
 Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



Conformità urbanistica:**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 512 del 24/03/2003
Zona omogenea:	Art. 17 – Tessuto in Corso di Formazione con edificazione quasi completa – (TCF1)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 – Tessuto in Corso di Formazione con edificazione quasi completa – (TCF1) Regime di Intervento della Trasformazione C (RIT3) Regime d'Uso Insediativo-Residenziale Assimilabile alla Zona Omogenea "C" (singole concessioni) del D.M. 1444/68 Le aree che formano il Tessuto in Corso di Formazione con edificazione quasi completa (TCF1) corrispondono a quelle che nella Tav. 7d della vigente VPRG/98 sono tipizzate come Zone "C" (singole concessioni). Per loro natura tali aree non hanno esaurito la loro potenzialità edificatoria in riferimento a nuove costruzioni. Nello specifico si individuano le seguenti sottozone: - Sottozona TCF1e (assimilabile alla Zona Omogenea "C23") Ubicata tra via Borsellino e via Green, per la quale sono consentiti i seguenti interventi: • per gli edifici esistenti: - "Manutenzione Ordinaria" (MO), gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; - "Manutenzione Straordinaria" (MS), le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; - "Risanamento Conservativo" (RC), che comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; - "Ristrutturazione Edilizia" (RE), che comprendono interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; - "Demolizione e Ricostruzione" (DR), dove la ricostruzione dovrà riprodurre integralmente le



	parti demolite sotto l'aspetto dimensionale (rapporto superfici/ volume esistente). E' consentito, altresì, un incremento della volumetria nella misura del 20% dell'esistente per interventi di riqualificazione e/o ricostruzione degli edifici degradati (non storici), finalizzati al miglioramento della dotazione dei servizi, previa redazione di profilo regolatore da sottoporre alla valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. • per le aree libere: - si confermano i seguenti indici e parametri massimi ammissibili di cui alla tabella 4 – "Zone C di completamento" delle Norme Tecniche di Attuazione della vigente VPRG: - rapporto di copertura 1/3; - altezza massima ml. 10,00; - distacchi stradali: ml 5,00 o verde; - distacchi dai confini: aderenza o ml 5,00; - distacchi tra pareti finestrate ml. 10,00; - indice di fabbricabilità fondiario 3,00 mc/mq. Sono ammissibili Piani Attuativi che potranno comprendere diverse aree, anche non contigue, ma comunque di tipo omogeneo e comunque facenti parte della stessa sottozona. La volumetria prevista in detta zona, oltre quella di previsione pari a 3,00 mc/mq, potrà essere incrementata prendendo in considerazione anche più aree non contigue e utilizzando altre volumetrie derivanti da demolizioni o da volumetrie edificabili in altre parti dell'Ambito Urbano. Le superfici derivanti dalle suddette demolizioni saranno utilizzate per la verifica e l'attuazione degli standards nei piani attuativi. Detti Piani Attuativi seguiranno la procedura di formazione ed approvazione prevista per le varianti agli strumenti urbanistici approvati. • Nelle aree gravate dalla Criticità Ambientale Ib1: "Aree utilizzabili ai fini urbanistici" (così come riportate nell'allegata tavola G07 di sintesi della pericolosità e criticità geologica e geomorfologica) sono consentite le demolizioni e le ricostruzioni.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima ammessa:	10 mt

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna



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

Libero

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:

Nessuna.

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:

Nessuna.

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Sentenza di condanna I grado: Sent. n. 229/2017 Trib Matera sez. Lavoro iscritto/trascritto a Matera in data 03/06/2021 ai nn. 4700/3772;

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:

Non ricadono su suolo demaniale

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

Nessuno

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: Nessuna

Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: E - Fabbricato in corso di costruzione [C]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza è stato assunto il metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto dalla somma della superficie reale, costituita dalla superficie lorda di pavimento comprensiva dei muri interni e perimetrali, e dalle quote di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi e terrazze a servizio. Il calcolo della superficie delle pertinenze è stata considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto la superficie dei balconi è stata considerata al 25% della superficie effettiva. - Le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non sono state valutate nella superficie da stimare.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	94,00	1,00	94,00
Balconi	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
		99,00		95,25

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: 2°

Zona: Ferrandina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max(€/mq): 1100

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

sintetico comparativo per confronto diretto

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 925 €/mq;

Altre fonti di informazione: Geopoi.

8.3 Valutazione corpi:

E. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 24.722,00.

Considerato la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, la sottoscritta ha ritenuto opportuno valutare

il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo alla stima sintetica comparativa parametrica

semplificata.

- Tale procedimento fonda sulla conoscenza dei prezzi di compravendita, valutati al metro quadrato

di superficie commerciale, di immobili simili a quello oggetto di stima.

-Il valore unitario di mercato è stato desunto dalle tabelle pubblicate dall'osservatorio del mercato

immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

- Considerato la vetustà, le caratteristiche specifiche del bene e le spese necessarie per realizzare

le opere di completamento, al valore unitario precedentemente individuato è stato applicato un coefficiente di aggiustamento pari al 50%-.



- Le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non sono state valutate nella superficie da stimare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	94,00	€ 463,00	€ 43.522,00
Balconi	1,25	€ 463,00	€ 578,75
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 24.722,00
Valore corpo			€ 24.722,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.722,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.722,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
E	Fabbricato in corso di costruzione [C]	95,25	€ 24.722,00	€ 24.722,00

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%)	€ 3.708,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€18.513,70
---	-------------------

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

nessuna.

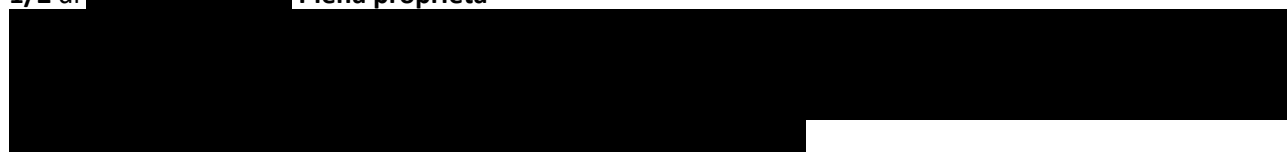
QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Identificativo corpo: E.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Ferrandina (MT) CAP: 75013, Nicholas Green n. 105

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà



Eventuali comproprietari:

Zurlo Angela Francesca - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Beni in Ferrandina (MT)

Località/Frazione

Strada provinciale Ferrandina - Macchia

Lotto: 006 - Terreno**CONTROLLO PRELIMINARE:** verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

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

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**Identificativo corpo:** F.**Terreno agricolo sito in Strada provinciale Ferrandina - Macchia****Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:** [REDACTED] proprietà 1000/1000; sezione censuaria Ferrandina, foglio 58, particella 127, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 1478, reddito dominicale: € 7,63, reddito agrario: € 4,58**Derivante da:** Atto del 16/09/1987. Pubblico ufficiale Madio Nicola, sede Ferrandina (MT), Repertorio n. 10484 – UR Sede Matera (MT) Registrazione n. 473 registrato in data 01/10/1987 – Voltura n. 266587 in atti dal 30/11/1989.

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

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'appezzamento di terreno a circa 1 Km dal centro abitato è sito sulla Strada provinciale Ferrandina
- Macchia

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Matera.

Attrazioni paesaggistiche: Sassi di Matera.

Attrazioni storiche: Sassi di Matera.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **agricolo** di cui al punto F

L'appezzamento di terreno a circa 1 Km dal centro abitato di facile raggiungibilità è prevalentemente pianeggiante, solo in parte leggermente in pendenza, recintato con rete elettrosaldata e cancello in metallo. Vi è impiantato un oliveto non irriguo, attualmente coltivato e ben tenuto.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante
Colture arboree Ulivi

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente



Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: 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: F.

Terreno agricolo sito in Strada provinciale Ferrandina - Macchia

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] proprietà 1000/1000; sezione censuaria Ferrandina, foglio 58, particella 127, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 1478, reddito dominicale: € 7,63, reddito agrario: € 4,58

Derivante da: Atto del 16/09/1987. Pubblico ufficiale Madio Nicola, sede Ferrandina (MT), Repertorio n. 10484 – UR Sede Matera (MT) Registrazione n. 473 registrato in data 01/10/1987 – Voltura n. 266587 in atti dal 30/11/1989.

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

CORPO: F

Dati catastali [redacted] proprietà 1000/1000; , sezione censuaria Ferrandina, foglio 58, particella 127, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 1478, reddito dominicale: € 7,63, reddito agrario: € 4,58

Quota e tipologia del diritto:

- 1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

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

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] Diritto di proprietà per 1000/1000; dal 22/02/1975 al 16/09/1987. In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] diritto di proprietà per 1000/1000; dal 16/09/1987 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto pubblico - Donazione - a rogito di Madio Nicola, in data 16/09/1987, ai nn. 10484; registrato a Matera, in data 01/10/1987, ai nn. 473; trascritto a Matera, in data 30/11/1989, ai nn. 266587.



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

PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

agricolo

Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 512 del 24/03/2003
Zona omogenea:	Zona Agricola E2
Norme tecniche di attuazione:	Queste aree, confinanti con il limite A.U. (ambito urbano), riportate nella tavola di zonizzazione urbana tav. 07d della variante PRG con l'indicazione "E2" vengono confermate. Per dette aree non è possibile effettuare alcun tipo di edificazione e sono consentite soltanto le coltivazioni e trasformazioni agrarie che non comportino pregiudizi per la stabilità dei terreni (tagli di alberi, sbancamenti, ecc.). Si fa presente che la particella 127 del foglio di mappa n. 58, rientra quasi totalmente nei limiti delle aree R3 - Aree a rischio idrogeologico elevato, e parzialmente nei limiti delle aree R4 - Aree a rischio idrogeologico molto elevato come individuato dal Piano Stralcio per la difesa dal Rischio Idrogeologico redatto dall'Autorità di Bacino della Basilicata, ai sensi delle Leggi n. 183/89, n. 267/98, e n. 365/2000. Strumento urbanistico di riferimento: R.U. (Deliberazione n. 16 del 05/08/2014, del Commissario ad Acta - assunta coi poteri del Consiglio Comunale).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:



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

Libero

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 [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Sentenza di condanna I grado: Sent. n. 229/2017 Trib Matera sez. Lavoro iscritto/trascritto a Matera in data 03/06/2021 ai nn. 4700/3772;

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:

Nessuna.

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:

Non ricadono su suolo demaniale

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

Nessuno

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: F - agricolo

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

sintetico comparativo per confronto diretto

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Altre fonti di informazione: Valori Agricoli Medi della provincia di Matera (2009).

8.3 Valutazione corpi:**F. agricolo**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.300,00
Valore corpo			€ 1.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
F	agricolo	1.478,00 mq	€ 8.760,00 / ha	€ 1.300,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

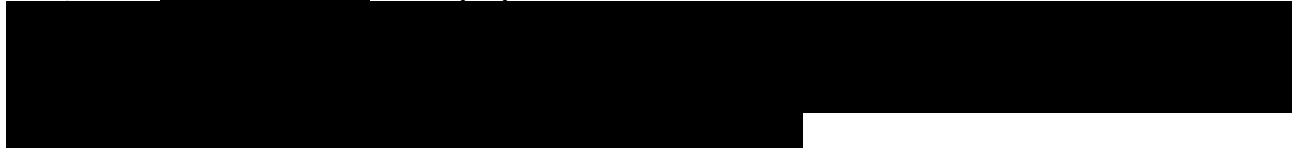
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 195,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€1.105,00
---	------------------

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

nessuna.

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: F.****Terreno agricolo sito in Strada provinciale Ferrandina - Macchia****Quota e tipologia del diritto****1000/1000 d [REDACTED] - Piena proprietà**Eventuali comproprietari: Nessuno**Allegati****ALLEGATI GENERALI**

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione reperita presso il Comune di Ferrandina (MT)
 - 2.1 - Concessione a costruire n. 35 del 18.05.1988
 - 2.2 - Concessione a costruire n. 3 del 09.02.2006
 - 2.4 - Certificato di destinazione urbanistica
 - 2.3 - Certificato di Matrimonio
3. Documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto):
 - 3.1 - Elaborato planimetrico, visura storica
 - 3.2 - Banca dati delle quotazioni immobiliari
4. Documentazione reperita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (elenco per soggetto delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli all'attualità):
 - 4.1 - Interrogazione sintetica e analitica
5. Altra documentazione:
 - 5.1 - Richiesta acconto
 - 5.2 - Spese sostenute

Data generazione:

31-08-2023

L'Esperto alla stima
ING. FRANCESCA RAGONE

