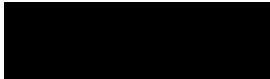


**TRIBUNALE DI MATERA**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
promossa da: **BPER CREDIT MANAGEMENT S.P.A.**  
contro: 

N. Gen. Rep. 6/2022  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/01/2024

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa VALERIA LA BATTAGLIA

---

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**  
**Abitazione (A/3) fg. 17 particella 441 sub 2**  
**Deposito (C/2) fg. 17 particella 441 sub 1**  
**Terreno fg. 17 particella 271**

---

**Esperto alla stima:** Geometra GIOVANNI SACCO  
**Codice fiscale:** SSC GNN 68H13 F052S  
**Studio in:** Via Trieste, 1 - MATERA  
**Email:** coluccisacco@gmail.com  
**Pec:** giovanni.sacco@geopec.it

---



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati catastali

**Bene:** Via Roma, 90 – Stigliano (Matera) – 75018

**Lotto:** 001

**Corpo A**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico (A3)

**Dati catastali:** [redacted] proprietario

per 1/2 in regime di separazione dei beni, [redacted]  
[redacted] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni,  
Comune di Stigliano, foglio 17, particella 441 subalterno 2, indirizzo via Roma  
n. 90, piano T-1°, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie  
catastale 95 mq, rendita € 216,91.

**Corpo: B**

**Categoria:** Deposito (C2)

**Dati catastali:** [redacted] proprietario

per 1/2 in regime di separazione dei beni, [redacted]  
[redacted] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni,  
Comune di Stigliano, foglio 17, particella 441 subalterno 1, indirizzo via Roma  
n. 90, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 69, superficie catastale  
84 mq, rendita € 149,67.

**Corpo: C**

**Categoria:** Terreno pertinenziale

**Dati catastali:** [redacted] proprietario

per 1/2 in regime di separazione dei beni, [redacted]  
[redacted] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni,  
Comune di Stigliano, foglio 17, particella 271, porzione aa uliveto classe 3, Ha  
0.28.20, R.D. € 4,37 - R.A. € 5,83, porzione ab vigneto uliveto classe 2, Ha  
0.18.00, R.D. € 6,51 - R.A. € 10,23.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Roma, 90 – Stigliano (Matera) – 75018

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione foglio 17, particella 441 subalterno 2

**Corpo:** B - Deposito foglio 17, particella 441 subalterno 1

**Corpo:** C - Terreno di pertinenza foglio 17, particella 271

**Possesso:** Occupato dal sig. [redacted], debitore, quale proprietario per 1/2  
e dal figlio [redacted] in forza di accordo di separazione  
consensuale tra coniugi, punto 3, del 28/10/2022, richiamato nella  
omologazione della separazione Tribunale di Matera del 07/11/2022.  
Attualmente nella custodia giudiziaria dell'Avv. Giuliano Scavetta.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Roma, 90 – Stigliano (Matera) – 75018

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione foglio 17, particella 441 subalterno 2

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B - Deposito foglio 17, particella 441 subalterno 1

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** C - Terreno di pertinenza foglio 17, particella 271

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI



**4. Creditori iscritti**

**Bene:** Via Roma, 90 – Stigliano (Matera) – 75018

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione foglio 17, particella 441 subalterno 2

**Corpo:** B - Deposito foglio 17, particella 441 subalterno 1

**Corpo:** C - Terreno di pertinenza foglio 17, particella 271

**Creditori iscritti:** BPER CREDIT MANAGEMENT SPCA

**5. Comproprietari**

**Bene:** Via Roma, 90 – Stigliano (Matera) – 75018

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione foglio 17, particella 441 subalterno 2

**Corpo:** B - Deposito foglio 17, particella 441 subalterno 1

**Corpo:** C - Terreno di pertinenza foglio 17, particella 271

**Regime patrimoniale:** Separazione dei beni

**Comproprietari:** Il lotto costituito dal corpo A – Abitazione, corpo B - Deposito e corpo C – Terreno di pertinenza è di proprietà degli esecutati, [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni, [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di acquisto del 09/09/2014.

**6. Misure penali**

**Bene:** Via Roma, 90 – Stigliano (Matera) – 75018

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione foglio 17, particella 441 subalterno 2

**Corpo:** B - Deposito foglio 17, particella 441 subalterno 1

**Corpo:** C - Terreno di pertinenza foglio 17, particella 271

**Misure penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Roma, 90 – Stigliano (Matera) – 75018

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione foglio 17, particella 441 subalterno 2

**Corpo:** B - Deposito foglio 17, particella 441 subalterno 1

**Corpo:** C - Terreno di pertinenza foglio 17, particella 271

**Continuità delle trascrizioni:**

Con atto di compravendita a rogito notaio Filomena Romaniello del 09/09/2014, registrato a Matera il 12/09/2014 al n. 2557, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 7231/6038 in data 16/09/2014, i coniugi

[REDACTED] in regime di separazione dei beni, acquistavano da [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili riportati in catasto Comune di Stigliano fg. 17 particella 441 sub 2 (abitazione), sub 1 (deposito), fg. 17 particella 271 terreno pertinenziale

Tali beni sono pervenuti ai [REDACTED] a seguito di:

- dichiarazione di successione di [REDACTED] apertasi in data 28/02/2006, registrata all'Ufficio del Registro di Pisticci al n. 13 vol. 206 in data 19/01/2007, e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 5036/3938 in data 23/04/2007.



## Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 6/2022

- dichiarazione di successione di \_\_\_\_\_ apertasi in data 14/05/2008, registrata all'Ufficio del Registro di Stigliano al n. 122 vol. 215 in data 22/12/2008, e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 2581/2100 in data 18/03/2009.

Con atto di compravendita a rogito notaio Maria Cervia del 12/10/2010, registrato a Verbania il 18/10/2010 al n. 2992, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 10255/7161 in data 26/10/2010,

acquista la quota di proprietà pari ad 1/6 da \_\_\_\_\_, degli immobili riportati in catasto Comune di Stigliano fg. 17 particella 441 sub 2 (abitazione), sub 1 (deposito), fg. 17 particella 271 terreno pertinenziale

Si precisa che per le dichiarazioni di successione risultano trascritti atti di accettazione tacita di eredità, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera:

- ai nn. 10256/7161 in data 26/10/2010, in riferimento all'atto notarile pubblico del 12/10/2010 a favore di \_\_\_\_\_
- ai nn. 10257/7162 in data 26/10/2010, in riferimento all'atto notarile pubblico del 12/10/2010 a favore di \_\_\_\_\_
- ai nn. 7231/6038 in data 16/09/2014, in riferimento all'atto notarile pubblico del 09/09/2014 a favore di \_\_\_\_\_
- ai nn. 7232/6039 in data 16/09/2014, in riferimento all'atto notarile pubblico del 09/09/2014 a favore di \_\_\_\_\_

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Roma, 90 – Stigliano (Matera) – 75018

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione foglio 17, particella 441 subalterno 2

**Corpo:** B – Deposito foglio 17, particella 441 subalterno 1

**Corpo:** C – Terreno di pertinenza foglio 17, particella 271

**Prezzo:** €



**Bene in Stigliano (Matera)**

Località/Frazione

Via Roma, 90

**Lotto: 001**

**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**

Con atto di compravendita a rogito notaio Filomena Romaniello del 09/09/2014, registrato a Matera il 12/09/2014 al n. 2557 (allegato 4), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 7231/6038 in data 16/09/2014, i coniugi [redacted] in regime di separazione dei beni, acquistavano da [redacted]

gli immobili riportati in catasto Comune di Stigliano fg. 17 particella 441 sub 2 (abitazione), sub 1 (deposito), fg. 17 particella 271 terreno pertinenziale

Tali beni sono pervenuti ai sig.ri [redacted] a seguito di:

- dichiarazione di successione di [redacted] apertasi in data 28/02/2006, registrata all'Ufficio del Registro di Pisticci al n. 13 vol. 206 in data 19/01/2007 (allegato 5), e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 5036/3938 in data 23/04/2007.
- dichiarazione di successione di [redacted] apertasi in data 14/05/2008, registrata all'Ufficio del Registro di Stigliano al n. 122 vol. 215 in data 22/12/2008 (allegato 6), e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 2581/2100 in data 18/03/2009.

Con atto di compravendita a rogito notaio Maria Cervia del 12/10/2010, registrato a Verbania il 18/10/2010 al n. 2992 (allegato 7), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 10255/7161 in data 26/10/2010, [redacted] acquista la quota di proprietà pari ad 1/6 da [redacted] degli immobili riportati in catasto Comune di Stigliano fg. 17 particella 441 sub 2 (abitazione), sub 1 (deposito), fg. 17 particella 271 terreno pertinenziale

Si precisa che per le dichiarazioni di successione risultano trascritti atti di accettazione tacita di eredità, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera:

- ai nn. 10256/7161 in data 26/10/2010, in riferimento all'atto notarile pubblico del 12/10/2010 a favore di [redacted]
- ai nn. 10257/7162 in data 26/10/2010, in riferimento all'atto notarile pubblico del 12/10/2010 a favore di [redacted]
- ai nn. 7231/6038 in data 16/09/2014, in riferimento all'atto notarile pubblico del 09/09/2014 a favore di [redacted]
- ai nn. 7232/6039 in data 16/09/2014, in riferimento all'atto notarile pubblico del 09/09/2014 a favore di [redacted]

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLE VENDITE:**

**Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) sito in Stigliano via Roma, 90**

**Identificativo corpo: B - Deposito (C2) sito in Stigliano via Roma, 90**

**Identificativo corpo: C - Terreno pertinenziale sito in Stigliano via Roma, 90**

Per tali immobili si è costituito un unico lotto in quanto le unità sono inserite in un unico stabile con terreno pertinenziale alle stesse.



## Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 6/2022

### Quota e tipologia del diritto

#### 1/2 di [REDACTED] – Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Residenza: Stigliano (MT) via Roma, 90 –  
Stato civile: separato, omologazione Tribunale di Matera del 07/11/2022 –  
Regime patrimoniale: separazione dei beni

#### 1/2 di [REDACTED] – Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Residenza: Stigliano (MT) via Magenta, 7  
– Stato civile: separata, omologazione Tribunale di Matera del 07/11/2022 –  
Regime patrimoniale: separazione dei beni

### Eventuali comproprietari

Nessuno

### **Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) sito in Stigliano via Roma, 90**

#### **Identificato al catasto fabbricati**

Intestazione: [REDACTED] proprietario per 1/2, [REDACTED] proprietaria per 1/2, foglio 17, particella 441 subalterno 2, indirizzo via Roma n. 90, piano T-1°, Comune di Stigliano, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 95 mq, rendita € 216,91 (allegato 8).

Confini: L'immobile è sovrastante con unità immobiliare foglio 17, particella 441 subalterno 1, altro immobile oggetto di esecuzione corpo B.

### **Identificativo corpo: B - Deposito (C2) sito in Stigliano via Roma, 90**

#### **Identificato al catasto fabbricati**

Intestazione: [REDACTED] proprietario per 1/2, [REDACTED] proprietaria per 1/2, foglio 17, particella 441 subalterno 1, indirizzo via Roma n. 90, piano S1, Comune di Stigliano, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 69, superficie 84 mq, rendita € 149,67 (allegato 9).

Confini: L'immobile è sottostante con unità immobiliare foglio 17, particella 441 subalterno 2, altro immobile oggetto di esecuzione corpo A.

### **Identificativo corpo: C - Terreno pertinenziale sito in Stigliano via Roma, 90**

#### **Identificato al catasto terreni**

Intestazione: [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni, [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni, Comune di Stigliano, foglio 17, particella 271, porzione aa uliveto classe 3, Ha 0.28.20, R.D. € 4,37 - R.A. € 5,83, porzione ab vigneto uliveto classe 2, Ha 0.18.00, R.D. € 6,51 - R.A. € 10,23 (allegato 10).

Confini: L'immobile confine con fg. 17 particella 468, particella 268, particella 415, particella 417.

### **Conformità catastale:**

**Corpo:** A - Abitazione foglio 17, particella 441 subalterno 2

Per tale immobile si sono riscontrate differenze tra la rappresentazione planimetrica catastale, planimetria depositata in atti dal 18/04/1990 (allegato 11) e l'effettivo stato dei luoghi. Al piano terra e piano primo, vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, alcune aperture murate, scala interna di collegamento tra i due livelli (allegato 12).

Regolarizzabile mediante: atto di aggiornamento catastale.

Atto di aggiornamento catastale: € 800,00

Oneri totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale



## Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 6/2022

**Corpo:** B – Deposito foglio 17, particella 441 subalterno 1

Per tale immobile si è riscontrata una differenza tra la rappresentazione planimetrica catastale, planimetria depositata in atti dal 18/04/1990 (allegato 13) e l'effettivo stato dei luoghi, risulta una apertura murata (allegato 14).

Regolarizzabile mediante: atto di aggiornamento catastale.

Atto di aggiornamento catastale: € 800,00

Oneri totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Lotto unico abitazione di tipo economico, deposito, terreno pertinenziale sito in abitato di Stigliano alla via Roma n. 90, in zona semi-periferica, (allegati 15-16).

**Caratteristiche zona:** Abitato di Stigliano zona periferica

**Area urbanistica:** Zona edificata

**Servizi presenti nella zona:** La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole, attività commerciali

**Caratteristiche zone limitrofe:** Zone limitrofe completamente urbanizzate

**Importanti centri limitrofi:** Matera

**Attrazioni paesaggistiche:** -----

**Attrazioni storiche:** -----

**Principali collegamenti pubblici:** Strada SS 7 SP EX SS 103.

### 3. STATO DI POSSESSO

**Identificativo corpo: A** - Abitazione di tipo economico (A3) sita in via Roma, 90

**Identificativo corpo: B** - Deposito (C2) sito in via Roma, 90

**Identificativo corpo: C** - Terreno pertinenziale

**Possesso:** Occupato dal [REDACTED] debitore, quale proprietario per 1/2 e dal figlio [REDACTED] in forza di accordo di separazione consensuale tra coniugi, punto 5, del 28/10/2022 (allegato 17), richiamato nella omologazione della separazione Tribunale di Matera del 07/11/2022 (allegato 18). Attualmente nella custodia giudiziaria dell'Avv. Giuliano Scavetta.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici

##### 4.1.1 Iscrizioni

Nota del 15/09/2014 – nn. 7212/625

Ipoteca volontaria per atto notaio Romaniello in data 09/09/2014, a favore Banca Popolare del Mezzogiorno SPA contro [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, a garanzia di un mutuo capitale € 55.000,00 Ipoteca di € 99.000,00 gravante sul diritto di piena proprietà sulle unità immobiliari in Stigliano in catasto fg. 17 – particella 441 sub 2-1 e fg. 17 particella 271.

##### 4.1.2 Pignoramenti

Nota del 31/01/2022 – nn. 763/626

Pignoramento Tribunale Civile di Matera in data 25/01/2022 a favore di Banca Popolare del Mezzogiorno SPA contro [REDACTED] relativamente alla proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] relativamente alla proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, gravante sulle unità immobiliari in Stigliano fg. 17 – particella 441 sub 2 e sub 1, terreno fg. 17 – particella 271.



## Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 6/2022

4.1.3 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli  
Nessuna

4.1.4 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale  
Assegnato al [REDACTED]  
in forza di accordo di separazione consensuale tra coniugi, punto 3, del  
28/10/2022, vedi allegato 15, richiamato nella omologazione della  
separazione Tribunale di Matera del 07/11/2022, vedi allegato 16.

4.1.5 Atti di asservimento urbanistico  
Nessuno

4.1.6 Altre limitazioni d'uso  
Nessuna

4.1.7 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti  
Nessuno, vedi elenchi sintetici formalità, [REDACTED]  
Maria (allegati 19-20).

### 4.2 Misure penali

Nessuna

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: Non specificato  
Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Roma, 90  
Identificativo corpo: B - Deposito (C2) sito in via Roma, 90  
Identificativo corpo: C - Terreno pertinenziale  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato  
Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia: Non specificato  
Millesimi di proprietà: Non specificato  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato  
Attestazione Prestazione Energetica:  
Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Roma, 90  
Per tale unità risulta predisposto il Certificato, redatto in data 03/09/2014, allegato  
all'atto di acquisto del 09/09/2014, validità decennale con scadenza 02/09/2024.  
Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Roma, 90**  
**Identificativo corpo: B - Deposito (C2) sito in via Roma, 90**  
**Identificativo corpo: C - Terreno pertinenziale**

Proprietà: [REDACTED] proprietà per 1/2 in  
regime di separazione dei beni, [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Con atto di compravendita a rogito notaio Filomena Romaniello del 09/09/2014,  
registrato a Matera il 12/09/2014 al n. 2557 vedi allegato 4, trascritto alla  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 7231/6038 in data  
16/09/2014, i coniugi [REDACTED] in regime di separazione  
dei beni, acquistavano da [REDACTED]  
[REDACTED] gli immobili riportati in catasto Comune di Stigliano rg. 17



## Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 6/2022

particella 441 sub 2 (abitazione), sub 1 (deposito), fg. 17 particella 271 terreno pertinenziale

Tali beni sono pervenuti ai sig.ri Disisto a seguito di:

- dichiarazione di successione di [REDACTED] apertasi in data 28/02/2006, registrata all'Ufficio del Registro di Pisticci al n. 13 vol. 206 in data 19/01/2007, vedi allegato 5, e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 5036/3938 in data 23/04/2007.
- dichiarazione di successione di [REDACTED] apertasi in data 14/05/2008, registrata all'Ufficio del Registro di Stigliano al n. 122 vol. 215 in data 22/12/2008, vedi allegato 6, e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 2581/2100 in data 18/03/2009.

Con atto di compravendita a rogito notaio Maria Cervia del 12/10/2010, registrato a Verbania il 18/10/2010 al n. 2992, vedi allegato 7, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 10255/7161 in data 26/10/2010, [REDACTED] acquista la quota di proprietà pari ad 1/6 da [REDACTED] degli immobili riportati in catasto Comune di Stigliano fg. 17 particella 441 sub 2 (abitazione), sub 1 (deposito), fg. 17 particella 271 terreno pertinenziale

Si precisa che per le dichiarazioni di successione risultano trascritti atti di accettazione tacita di eredità, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera:

- ai nn. 10256/7161 in data 26/10/2010, in riferimento all'atto notarile pubblico del 12/10/2010 a favore di [REDACTED]
- ai nn. 10257/7162 in data 26/10/2010, in riferimento all'atto notarile pubblico del 12/10/2010 a favore di [REDACTED];
- ai nn. 7231/6038 in data 16/09/2014, in riferimento all'atto notarile pubblico del 09/09/2014 a favore di [REDACTED];
- ai nn. 7232/6039 in data 16/09/2014, in riferimento all'atto notarile pubblico del 09/09/2014 a favore di [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE

**Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Roma, 90**

**Identificativo corpo: B - Deposito (C2) sito in via Roma, 90**

**Identificativo corpo: C - Terreno pertinenziale**

### 7.1 Conformità edilizia

**Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Roma, 90**

**Identificativo corpo: B - Deposito (C2) sito in via Roma, 90**

**Identificativo corpo: C - Terreno pertinenziale**

Dalle ricerche svolte è emerso che lo stabile di cui sono parti le unità è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che è stato oggetto di interventi di riparazione a seguito di eventi sismici del 1980, giusta autorizzazione e relativo buono contributo prot. n. 107/bis rilasciato dal Sindaco del Comune di Stigliano in data 01/03/1986.

Agli atti del Comune di Stigliano non risultano pratiche edilizie intestate al sig. [REDACTED] (allegato 21)

### Conformità edilizia:

**Corpo: A - Abitazione foglio 17, particella 441 subalterno 2**

Per tale immobile, utilizzando come planimetria di base quella depositata agli atti catastali, vedi allegato 11, si sono riscontrate differenze rispetto all'effettivo stato dei luoghi.



## Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 6/2022

Tali differenze riguardano, al piano terra e piano primo, diversa distribuzione degli spazi interni, la chiusura di alcune aperture, la presenza di una scala interna di collegamento tra i due livelli.

Regolarizzabile mediante: sanatorie ai sensi dell'art. 36 del DPR N. 380/2001.

Oneri totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

**Corpo:** B – Deposito foglio 17, particella 441 subalterno 1

Per tale immobile, utilizzando come planimetria di base quella depositata agli atti catastali, vedi allegato 13, si è riscontrata una differenza rispetto all'effettivo stato dei luoghi, chiusura di una apertura

Regolarizzabile mediante: sanatorie ai sensi dell'art. 36 del DPR N. 380/2001.

Oneri totali: (vedi capitolo relativo all'immobile corpo A

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

### 7.2 Conformità urbanistica

**Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Roma, 90**

**Identificativo corpo: B – Deposito (C2) sito in via Roma, 90**

**Identificativo corpo: C – Terreno pertinenziale**

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| Strumento urbanistico adottato                                 |    |
| In forza di delibera                                           |    |
| Zona omogenea                                                  |    |
| Norme tecniche di attuazione                                   |    |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico         |    |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità           | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale                 |    |
| Altezza massima ammessa                                        |    |
| Residua potenzialità edificatoria                              | NO |
| Se sì, quanto:                                                 |    |
| Altro                                                          |    |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT                     |    |
| Note                                                           |    |

### Descrizione

**Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Roma, 90**

**Identificativo corpo: B – Deposito (C2) sito in via Roma, 90**

**Identificativo corpo: C – Terreno pertinenziale**

L'edificio della tipologia isolato, all'interno del terreno pertinenziale, fg. 17 particella 271, è ubicato nell'abitato di Stigliano in zona semiperiferica, è costituito da tre piani fuori terra, composto da n. 1 abitazione su due livelli, fg. 17 particella 441 sub 2 e n. 1 deposito, fg. 17 particella 441 sub 1.

La zona è provvista di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata, solai misti in latero-cemento, murature di tompagno in conci di tufo.

### Descrizione

**Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Roma, 90**

L'unità che si sviluppa su due livelli piano terra e piano primo, con scala interna di collegamento, il piano terra ha altezza utile interna di ml 3,10, il piano primo con copertura spiovente ha altezze variabili di ml 1,10 e 2,80; il piano terra è costituito



## Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 6/2022

da: soggiorno-cucina, disimpegno, letto, bagno, lavatoio per una superficie di mq 58,00 ed un balcone della superficie di mq 2,00, il piano primo è costituito da: vano, n. 2 vani letto, bagno, ripostiglio per una superficie di mq 55,00. Si precisa che il vano ripostiglio ha altezze variabili da ml 1,10 a ml 1,60, uno dei vani letto ed il bagno ha altezza variabile da ml 1,10 a ml 2,80.

Superficie complessiva calpestabile è di mq 113,00, ma con alcuni ambienti che hanno altezze con ridotta possibilità di utilizzo.

Stato di manutenzione: il piano terra ha un buono stato di conservazione-manutenzione buono, mentre il piano primo presenta alcune criticità in corrispondenza della copertura, dovute ad accentuati fenomeni di condensa.

### Identificativo corpo: B – Deposito (C2) sito in via Roma, 90

L'unità che si sviluppa su un livello piano seminterrato, ha altezza utile interna di ml 2,80, è divisa in quattro vani per una superficie di mq 69,00.

Stato di manutenzione: pessimo

### Identificativo corpo: C – Terreno di pertinenza sito in via Roma, 90

Il terreno della consistenza di mq 4620,00, risulta area pertinenziale al fabbricato dove sono ubicate le unità corpo A e B. Tale superficie è occupata da area pavimentata per gli accessi alle unità e strada di penetrazione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Proprietà

[REDACTED] – Residenza: Stigliano (MT) via Roma, 90 –  
Stato civile: separato – Regime patrimoniale: separazione dei beni

1/2 di [REDACTED] - Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Residenza: Stigliano (MT) via Magenta, 7 –  
Stato civile: separato – Regime patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari

Nessuno

### Identificativo corpo: A – Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Roma, 90

#### Caratteristiche descrittive

#### Componenti edilizia costruttive

|                        |                                                                                  |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Cancello               | NO                                                                               |
| Infissi esterni        | PVC                                                                              |
| Infissi interni        | legno                                                                            |
| Manto di copertura     | Tetto a doppia falda                                                             |
| Pareti esterne         | Intonacate e tinteggiate                                                         |
| Pavimentazione esterna |                                                                                  |
| Pavimentazione interna | Ceramica                                                                         |
| Portone di ingresso    | Porta di ingresso blindata                                                       |
| Rivestimento           | ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b><br>condizioni: <b>buone</b>  |
| Rivestimento           | ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b><br>condizioni: <b>buone</b> |



## Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 6/2022

### Impianti

Antenna collettiva

Condizionamento NO

Elettrico SI

Fognatura SI

Gas SI

Idrico SI

Telefonico SI

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico

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

#### Riscaldamento

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI                   |
| Tipologia di impianto                 | Caldaia a gas metano |
| Stato impianto                        | Buono                |
| Impianto a norma                      | SI                   |
| Esiste la dichiarazione di conformità |                      |

#### Condizionamento e climatizzazione

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

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è determinata secondo i criteri dettati dal DPR 138/98, dal DPR 138/98, riportata sulla visura catastale, è pari a mq 95,00.

### Identificativo corpo: B - Deposito (C2) sito in via Roma, 90

#### Caratteristiche descrittive

##### Componenti edilizia costruttive

Cancello NO

Infissi esterni Ferro

Manto di copertura

Pareti esterne intonaco e pitturazione

Pavimentazione esterna NO



## Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 6/2022

Pavimentazione interna Battuto di cemento

Portone di ingresso Ferro

Rivestimento -----

### Impianti

Antenna collettiva NO

Condizionamento NO

Elettrico SI

Fognatura NO

Gas NO

Idrico NO

Telefonico NO

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico

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

#### Riscaldamento

|                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | NO    |
| Tipologia di impianto                 | ----- |
| Stato impianto                        | ----- |
| Impianto a norma                      | ----- |
| Esiste la dichiarazione di conformità | ----- |

#### Condizionamento e climatizzazione

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

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è determinata secondo i criteri dettati dal DPR 138/98, dal DPR 138/98, riportata sulla visura catastale, è pari a mq 84,00.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima

Per la valutazione delle unità immobiliari è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo.

Tale criterio è basato sul confronto del bene da stimare con altri simili esistenti nella zona, pertanto, è stata intrapresa una indagine, Agenzia delle Entrate di Matera Direzione Provinciale di Matera Ufficio Provinciale Territorio Servizi catastali – Osservatorio Mercato Immobiliare, agenzie immobiliari, sulla base



delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del locale mercato edilizio.

Il valore emerso è stato corretto ed adeguato attraverso l'applicazione di parametri, coefficienti di merito, che tengono conto della specificità e delle reali caratteristiche del bene, finiture, ubicazione, vetustà, stato di conservazione, che si discostano da quelle tipiche della media, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del locale mercato edilizio.

Il parametro di riferimento è la superficie commerciale determinata secondo i criteri dettati dal DPR 138/98 corrispondente alla superficie catastale, riportata sulla visura catastale.

## **8.2 Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate di Matera Direzione Provinciale di Matera Ufficio Provinciale Territorio Servizi catastali – Osservatorio Mercato Immobiliare, parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq).

Alla luce di quanto sopra esposto risulta che i valori di mercato recentemente attribuiti, nella zona, a beni aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto di indagine rientrano nei valori riscontrati dall'osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, fascia periferica, zona D1, destinazione residenziale:

### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

#### **Valori relativi all'Agenzia del Territorio**

Periodo: 1-2023

Comune: Stigliano

Fascia/zona: periferica – Strada Provinciale Piano, Strada Provinciale della Serra, Strada vicinale Pomarico, Strada Statale 103 Val d'Agri

Codice di zona: D1

Microzona catastale: n. 2

Tipo di destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

#### **Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3)**

Tipologia: abitazione di tipo economico

Valore di mercato: minimo (€/mq) 370,00 - massimo (€/mq): 550,00

- abitazione minimo € 370,00/mq - massimo € 550,00/mq, per l'immobile in oggetto, si attribuisce il valore unitario massimo, € 550,00/mq, esaminando fattori posizionali, casa singola, vetustà, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si ritiene corretto adeguare il valore emerso attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto della specificità e delle reali caratteristiche del bene, considerato l'ubicazione periferica, il livello di piano, la vetustà, la consistenza, lo stato di conservazione-manutenzione, la tipologia, è stato applicato un coefficiente di merito 0,90. Si avrà: € 550,00/mq x 0,90 = € 495,00/mq

#### **Identificativo corpo: B – Deposito (C2)**

Tipologia: deposito

Valore di mercato: minimo (€/mq) 300,00 - massimo (€/mq): 400,00

- deposito minimo di € 300,00/mq - massimo € 400,00/mq, per l'immobile in questione, considerato il piano di ubicazione, terra, la consistenza, la



## Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 6/2022

tipologia, lo stato di conservazione-manutenzione, si attribuisce un valore unitario minimo pari a € 300,00/mq superficie commerciale.

Nello specifico per l'unità in esame si ritiene corretto adeguare il valore emerso attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto della specificità e delle reali caratteristiche del bene, considerato l'ubicazione periferica, il livello di piano, la vetustà, la consistenza, lo stato di conservazione-manutenzione, la tipologia

Considerando gli elementi che ne caratterizzano la specificità, l'ubicazione, il livello di piano, la vetustà oltre 50 anni, lo stato di conservazione-manutenzione pessimo, la tipologia, il contesto edilizio, è stato applicato un coefficiente di merito 0,50. Si avrà: € 300,00/mq x 0,50 = € 150,00/mq

### 8.3 Valutazione corpi

#### Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Roma, 90

Stima sintetica comparativa parametrica

| Destinazione | Superficie catastale | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|----------------------|-----------------|--------------------|
| Abitazione   | 95,00                | € 495,00        | <b>€ 47.025,00</b> |

#### Identificativo corpo: B – Deposito (C2) sito in via Roma, 90

Stima sintetica comparativa parametrica

| Destinazione | Superficie catastale | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|----------------------|-----------------|--------------------|
| Deposito     | 84,00                | € 150,00        | <b>€ 12.600,00</b> |

#### Identificativo corpo: C – Terreno pertinenziale sito in via Roma, 90

Stima sintetica comparativa parametrica

| Destinazione | Superficie catastale | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|----------------------|-----------------|--------------------|
| Terreno      | 4.620,00             | € 2,00          | <b>€ 9.240,00</b>  |

## RIEPILOGO VALUTAZIONE

### Lotto 001

#### Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) - Stigliano (MT) in via Roma, 90

- Foglio 17, particella 441 subalterno 2 € 47.025,00

#### Identificativo corpo: B - Deposito (C2) – Stigliano (MT) in via Roma, 90

- Foglio 17, particella 441 subalterno 1 € 12.600,00

#### Identificativo corpo: C – Terreno pertinenziale – Stigliano (MT) in via Roma, 90

- Foglio 17, particella 271 € 9.245,00

Totale **€ 68.870,00**

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

|                                                |                    |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione catastale   | € 800,00           |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica | € 4.000,00         |
| Totale                                         | <b>€ 64.070,00</b> |

### 8.5 Prezzo base del lotto:

Prezzo di vendita del lotto **€ 64.070,00**



## Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 6/2022

Allegati:

- 1) Lettera convocazione sopralluogo;
- 2) Verbale di sopralluogo del 29/05/2023;
- 3) Nota trascrizione pignoramento del 31/01/2022;
- 4) Copia atto di acquisto del 09/09/2014;
- 5) Dichiarazione di Successione di [REDACTED] del 19/01/2007;
- 6) Dichiarazione di Successione di [REDACTED] del 22/12/2008;
- 7) Copia atto di acquisto del 12/10/2010;
- 8) Visura catastale Comune di Stigliano fg. 17 part.IIIa 441 sub 2 - Lotto 1;
- 9) Visura catastale Comune di Stigliano fg. 17 part.IIIa 441 sub 1 - Lotto 1;
- 10) Visura catastale Comune di Stigliano fg. 17 part.IIIa 271 - Lotto 1;
- 11) Planimetria catastale, abitazione, unità immob. Comune di Stigliano fg. 17 part.IIIa 441 sub 2 - Lotto 1;
- 12) Planimetria stato di fatto, unità immob. Comune di Stigliano fg. 17 part.IIIa 441 sub 2 - Lotto 1;
- 13) Planimetria catastale, abitazione, unità immob. Comune di Stigliano fg. 17 part.IIIa 441 sub 1 - Lotto 1;
- 14) Planimetria stato di fatto, unità immob. Comune di Stigliano fg. 17 part.IIIa 441 sub 1 - Lotto 1;
- 15) Inquadramento planimetrico territoriale Comune di Stigliano;
- 16) Stralcio planimetrico fg. 17 part.IIIe 441-271 Comune di Stigliano;
- 17) Accordo di separazione del 28/10/2022;
- 18) Omologazione separazione del Tribunale di Matera del 07/11/2022;
- 19) Elenco formalità ipotecarie [REDACTED];
- 20) Elenco formalità ipotecarie [REDACTED];
- 21) Attestazione Comune di Stigliano del 05/12/2023;
- 22) Comunicazione invio perizia e relativi avvisi di ricevimento.
- 23) Report fotografico.

