

TRIBUNALE DI MATERA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE **n.6/2025**

G.E. DOTT.SSA **Valeria LA BATTAGLIA**

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE ESECUTATO



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Fabbricato sito in Matera

Fg. 106 p.lla 170 sub 1

Arch. Valeria Duni

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

PREMESSA

Con decreto del 13 novembre 2025, comunicato a mezzo pec in data 14 novembre 2025 il G.E. Valeria LA BATTTAGLIA nominava la sottoscritta Arch. Valeria DUNI esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n.6/2025.

In data 21 novembre 2025 la sottoscritta accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito, con il deposito telematico del relativo verbale di giuramento in modalità PCT.

In data 9 gennaio 2026 la sottoscritta depositava istanza di sospensione delle operazioni peritali in primo luogo per impossibilità logistica ad effettuare il sopralluogo, per presenza di rifiuti di ogni genere nonché di animali in stato di decomposizione.

In data 21 gennaio 2026 il G.E. Valeria LA BATTTAGLIA autorizzava la sospensione delle operazioni peritali, comunicandolo alla sottoscritta in data 22 gennaio 2026.

In data 19 marzo 2026 a seguito del pagamento dell'acconto alla sottoscritta e delle operazioni di pulizia e sanificazione dell'immobile pignorato il G.E. revocava il provvedimento di sospensione disponendo la ripresa delle operazioni di stima.

In data 1 aprile 2026 la sottoscritta depositava istanza di proroga di 70 giorni per il deposito dell'elaborato peritale, proroga concessa dal G.E. in data 8 aprile 2026 e comunicata in data 9 aprile 2026.

La sottoscritta veniva incaricata dal G.E. per la redazione della perizia estimativa dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n.6/2025 del R.G.E. del Tribunale di Matera, di proprietà [REDACTED] immobile sito nel Comune di Matera in Via Salvatore e Michele Frangione n.29, accatastato nel NCEU del Comune di Matera al fg. 106, p.lla 170, sub 1.

Il G.E. poneva alla sottoscritta i quesiti descritti nel verbale di giuramento dell'esperto, cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

LE OPERAZIONI PERITALI

In data 26.11.2025 la scrivente, dopo aver contattato telefonicamente il Custode Giudiziario Avv. Maria Serafina IACOVONE, inviava comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno (Allegato A.1.) al [REDACTED]

[REDACTED] della parte Creditrice

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Procedente, all'Agenzia delle Entrate – Riscossione Creditrice Intervenuta, al Custode Giudiziario Avv. Maria Serafina IACOVONE, dove si indicava l'inizio delle operazioni peritali in data 18 dicembre 2025 alle ore 10:00 presso il bene immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare sito nel *Comune di Matera* in via Salvatore e Michele Frangione n. 29.

In data 18 dicembre 2025 la scrivente si è recata presso l'immobile sito nel Comune di Matera in via Salvatore e Michele Frangione n. 29, di proprietà di [REDACTED] prendendo visione dell'immobile senza poter effettuare rilievi metrici e fotografici ad eccezione di primi rilievi fotografici per la situazione in cui versava l'immobile come già evidenziato in premessa.

Sin dall'inizio delle operazioni peritali, la scrivente ha acquisito presso gli uffici competenti tutta la documentazione utile e necessaria all'espletamento dell'incarico.

Successivamente la sottoscritta si è recata nuovamente per effettuare rilievi metrici e fotografici nella parte esterna dell'immobile.

In data 23 Maggio 2026 la sottoscritta si è recata presso l'immobile pignorato con il Custode Giudiziario Avv. Maria Serafina Iacovone ed ha effettuato rilievi metrici e fotografici.

La sottoscritta, inoltre, in data 8 aprile 2026 dietro richiesta scritta e disponibilità del Comune di Matera, si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Matera per analizzare le pratiche edilizie relative all'immobile in argomento.

In data 22 aprile 2026 la sottoscritta ha ricevuto a mezzo pec i documenti relativi alle pratiche edilizie dell'immobile pignorato e in data 23 aprile 2026 si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Matera, dietro disponibilità del Comune di Matera per assumere informazioni sulle opere abusive riscontrate.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567 C.P.C.

1. Il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.
2. La certificazione delle iscrizioni e trascrizioni risale ad oltre venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento del 20 febbraio 2025.
3. La certificazione notarile sostitutiva riporta i dati catastali attuali.
4. Il Creditore Procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e a tal proposito il Custode Giudiziario ha acquisito il Certificato contestuale di Stato civile, di Stato di famiglia, Anagrafico di Matrimonio in data 15.05.2026, e i dati sono i seguenti:



QUESITO N.1

IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I diritti reali oggetto del pignoramento sono i seguenti:

- Piena proprietà di 1/1 in capo a [REDAZIONE] – Fg. 106, P.lla 170, sub 1 nel Comune di Matera.

Il bene oggetto del pignoramento viene riportato nel N.C.E.U. del Comune di Matera al fg. 106, p.lla 170, sub 1 , Cat. A/3, Via Salvatore e Michele Frangione n.29 Piano T (Allegato D.1)

I diritti reali pignorati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai diritti reali in titolarità della debitrice esecutata in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Non si rilevano difformità formali dei dati indicati nell'atto di pignoramento rispetto ai dati agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Sono presenti difformità sostanziali della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale, con una diversa distribuzione interna e un ampliamento della costruzione cui si rinvia alla risposta al quesito n.3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate.

Il bene oggetto del pignoramento non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

• FORMAZIONE LOTTO

L'immobile oggetto del presente lotto di vendita è situato nella zona sud del Comune di Matera in via Salvatore e Michele Frangione, una delle vie principali e centrali del Rione Agna, zona definita dal Regolamento Urbanistico come Area Urbana a Disciplina Pregressa. L'immobile si posiziona in un contesto in cui i tessuti urbani sono a bassa o media densità sorti nel secondo dopoguerra, caratterizzati da una forte integrazione tra residenze, corti comuni e ampi spazi pubblici.

Il Lotto comprende la seguente unità immobiliare:

Comune di Matera, Foglio 106, particella 170, subalterno 1, Piano Terra, Categoria A/3, con l'accesso all'immobile pignorato perpendicolare con Via Salvatore e Michele Frangione

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

posizionato sul prospetto laterale dell'intera costruzione costituita da due cellule abitative tra di loro adiacenti, proseguendo in senso orario il prospetto posteriore nella sua porzione confinante con terreno demaniale foglio 106 p.lla 776, la parte laterale confinante con foglio 106 p.lla 170 sub 2 e il prospetto principale dell'intera costruzione su cui si affaccia la zona giorno dell'immobile.



QUESITO N.2

ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

Il lotto oggetto di stima è costituito dalla seguente unità immobiliare:

Una unità immobiliare sita nel Comune di Matera con destinazione d'uso abitazione di tipo economico, con ingresso laterale in via Salvatore e Michele Frangione n. 29 costituita da un piano terra con una zona giorno su cui si affacciano due vani ed un antibagno- corridoio che porta al bagno, un ripostiglio con ingresso dalla zona esterna, un sottotetto-volume tecnico non praticabile ed un'area esterna. L'abitazione è riportata al N.C.E.U. del Comune di Matera al foglio 106 p.lla 170 sub 1. (Allegati D.1,D.8).







Caratteristiche strutturali

L'unità immobiliare oggetto di stima è stata costruita con tecniche tradizionali e materiali del territorio ed è strutturalmente composta da muratura portante in tufo, fondazioni a strisce continue in calcestruzzo ciclopico poggiate direttamente sul terreno, con solaio in latero-cemento, e copertura a falde inclinate, coppi in laterizio e canali di gronda in lamiera zincata.

Composizione interna

L'abitazione presenta un piano terra con un'altezza media di 2,80 m, il bagno di 2.50 m e il ripostiglio con un'altezza massima di 1,60, ed una area esterna che circonda l'unità immobiliare.





La superficie è caratterizzata dai seguenti vani principali e accessori così distribuiti:

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Superficie Netta
TOTALE abitazione+ripostiglio mq. 41,36
Soggiorno: mq. 14,60
Primo vano a destra: mq. 3,88
Secondo Vano: mq. 10,11
Antibagno-corridoio: mq. 4,26
Bagno : mq. 4,275
Ripostiglio: mq. 4,23
Area esterna : mq. 74

Per il computo della superficie commerciale si considera la somma delle superfici interne comprensive delle superfici dei muri perimetrali interni ed effettuato secondo i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in piante da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise;

Superficie Netta	Superficie Commerciale	Condizioni di Manutenzione
Abitazione + ripostiglio Mq. 41,36 Area esterna Mq.74	Abitazione 100% + ripostiglio 20% Mq. 48,05 Area esterna al 5% Mq. 3,7 Totale Mq. 51,75	Non buone

Pavimenti e rivestimenti

Gli interni presentano pavimenti in marmette di graniglia di cemento.

Il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica come la zona antistante il bagno.



Infissi e serramenti

L'unità immobiliare è provvista di infissi esterni di colore bianco in alluminio e persiane oscuranti e infissi interni con porte anni 60 di colore bianco.

La porta del ripostiglio è in ferro e la porta d'ingresso all'unità immobiliare in legno.

Impianti

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, elettrico, impianto a gas per il riscaldamento e la cucina e di smaltimento delle acque bianche e nere, che necessitano di una completa riqualificazione con rifacimento e modifiche di tutti gli impianti.

Esposizione e confini

L'esposizione è a nord-ovest dal lato dell'ingresso all'alloggio, a sud-ovest dal lato sulla Via Salvatore e Michele Frangione.

Inoltre confina a nord -est con terreno demaniale particella 776 e a sud-est con la p.lla 170 sub 2.

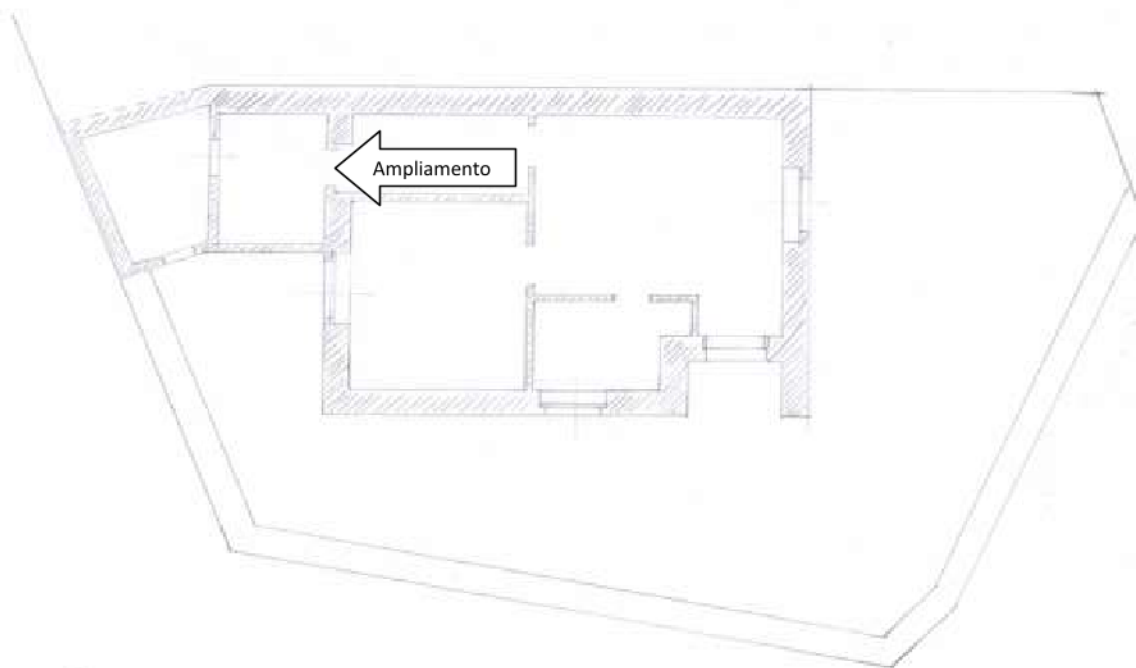
Vetustà e manutenzione

La costruzione dell'unità immobiliare si colloca tra gli anni 50 e 60 e si presenta in una situazione di degrado e deterioramento nella sua composizione che necessita di un intervento di ristrutturazione completo.

Durante i sopralluoghi si è notato la fatiscenza delle pareti con intonaco scrostato, dei pavimenti e dei rivestimenti, degli impianti da sostituire e i cedimenti strutturali con la presenza di lesioni orizzontali, verticali e diagonali che evidenziano un dissesto strutturale importante. Si è constatato anche un deterioramento dovuto ad infiltrazioni d'acqua con macchie di umidità e muffa.







QUESITO N.3

PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile di proprietà [REDACTED] è accatastato nel NCEU del Comune di Matera al foglio 106, particella 170, sub 1, categoria A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, 42 mq, piano T, via Salvatore e Michele Frangione n.29.

L'estratto catastale storico (Allegato D.2) individua le seguenti variazioni intervenute nel tempo:

- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, con variazione della rendita;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994, con variazione della rendita;

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

e individua:

- Dati di superficie per Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria con data di presentazione 18.07.1981, prot. n.1;

Per quel che riguarda la storia degli intestati dell'immobile:

- Fino al 26.09.1991 intestato a:
DEMANIO DELLO STATO;
- Dal 26.09.1991 al 6.03.2005 intestato a:

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta'

- Dal 6.03.2005 al 18.10.2005 intestato a:

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 3/15

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/15

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 3/15

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 3/15

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/15

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/15

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 3/15

- Dal 18.10.2005 :

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Vi è esatta rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di compravendita a favore [REDACTED] con le risultanze catastali.

Per quanto riguarda la storia degli intestati dell'immobile non risulta descritta la proprietaria originaria [REDACTED] a [REDACTED] 17.11.1986 al 26.09.1991, pur essendoci l'atto di compravendita del Notaio [REDACTED]

Questo perché nell'atto di compravendita del Notaio [REDACTED] l'immobile in argomento viene erroneamente individuato [REDACTED]

Solamente nell'atto di rettifica catastale successivo del 26.09.1991 è stato rettificato in foglio 106, p.lla 170, sub 1, correggendo l'errore con la Voltura n.3305.1/1991 in atti dal 11.05.1994.

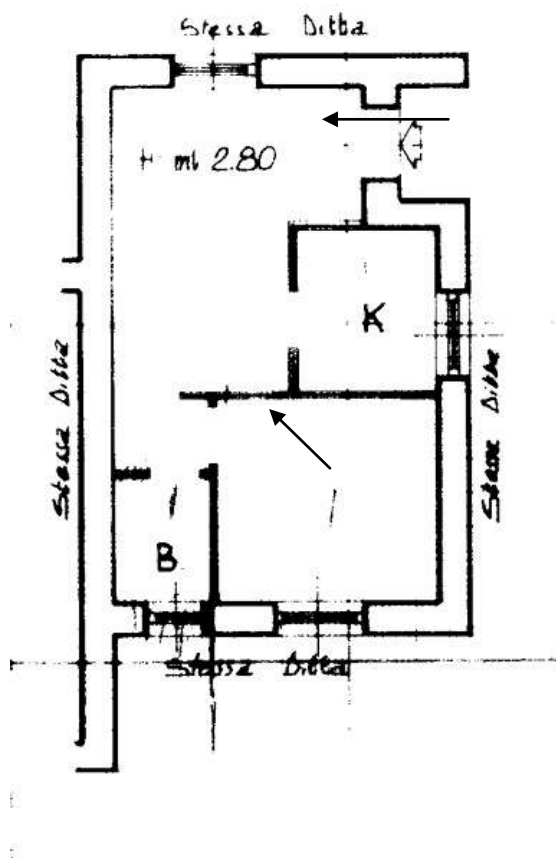
Alla correzione dell'errore di identificazione catastale relativo al numero della particella corretto solo nel 1991 non è stata però allineata la planimetria catastale variata del 25.03.1986 in atti dal 13.07.1989 per ampliamento per realizzazione di un Bagno più ripostiglio e diversa suddivisione interna come da denuncia di variazione n.1843/1986 ed è rimasta collegata al foglio 106, p.lla 169, sub 1, ad oggi soppresso. (allegati D.3,D.9)

Pertanto la planimetria catastale non è conforme per la disposizione interna dei vani, e per l'ampliamento di un bagno collegato all'immobile e di un ripostiglio con ingresso esterno. (Planimetria catastale – Allegati D.8,D9)

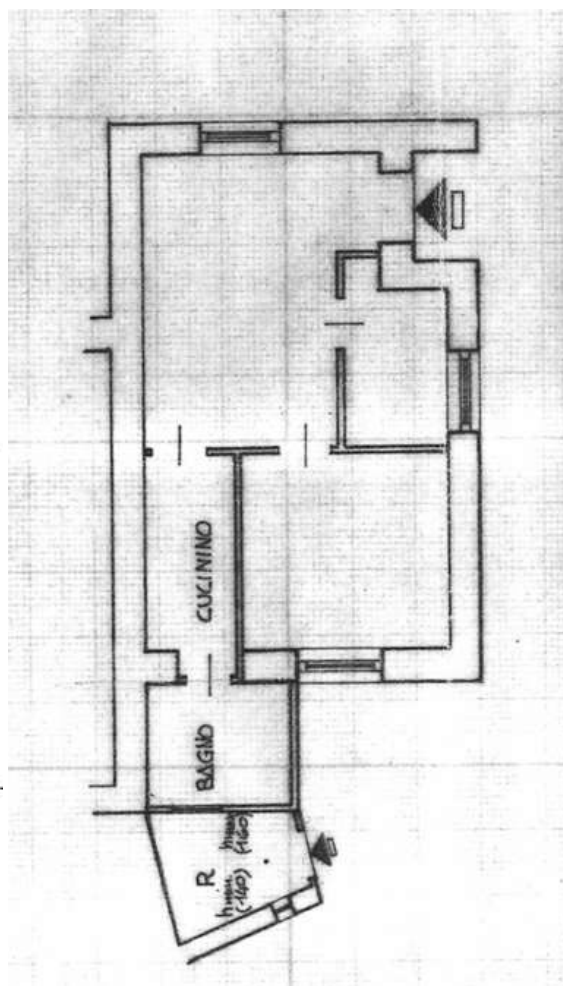
Tali difformità catastali dovranno essere regolarizzate allineando la planimetria catastale presentata per il foglio 106, p.lla 169 , sub 1 con foglio 106 p.lla 170 sub1.

Inoltre la p.lla 782 del foglio 106 che individua l'area pertinenziale dell'immobile e riporta la dicitura di ente urbano dovrebbe essere accorpata all'immobile stesso, collegata(graftata) alla particella dell'immobile, così come è stato fatto per l'immobile foglio 106 p.lla 170 sub 2 evidenziando una suddivisione già predisposta delle aree esterne relative a ciascun immobile (frazionamento del 13.01.1994 n.64.6/1994), così come è visibile nell'estratto di mappa (allegati D4,D5).

Il tutto dovrà essere regolarizzato per una spesa complessiva, completa della parcella per il tecnico, che si ritiene essere di € 500,00.



Planimetria catastale originaria



Planimetria catastale variata

QUESITO N.4

PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO:

- Piena proprietà di abitazione ubicato in Matera alla Via Salvatore e Michele Frangione n.29;
- È costituita da un piano terra con una zona giorno su cui si affacciano due vani ed un antibagno- corridoio che porta al bagno, un ripostiglio con ingresso dalla zona esterna, un sottotetto-volume tecnico non praticabile ed un'area esterna. confina a nord-ovest e nord-est con terreno demaniale p.Illa 776 del foglio 106, a sud- ovest con p.Illa 776 del foglio 106 e via Salvatore e Michele Frangione, a sud-est con la p.Illa 170 sub 2 del foglio 106.
- È riportato nel C.F. del Comune di Matera al foglio 106 p.Illa 170 sub 1;

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

- Il descritto stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, un ampliamento con realizzazione di un bagno comunicante con l'abitazione e di un ripostiglio con accesso dall'esterno;
- Vi è un condono pendente che deve essere perfezionato e chiuso, e lo stato dei luoghi è rimasto inalterato nella sua composizione relativa alla domanda di condono del 1986, con l'ampliamento e la realizzazione del bagno comunicante con l'alloggio e il ripostiglio con accesso dall'esterno, nonché la diversa distribuzione interna.

PREZZO BASE euro € 36.781,63

QUESITO N.5

PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare sopra descritta oggetto della presente relazione peritale è di proprietà [REDACTED] per averla acquistata mediante l'atto di compravendita del 18.10.2005 a [REDACTED] da Matera,

[REDACTED]

In precedenza del suddetto atto di compravendita vi è Dichiarazione di successione devoluta per legge, presentata all'ufficio registro di Matera il 10.05.2005, [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di

[REDACTED]

deceduto il 06.03.2005, per la piena proprietà.

L' Accettazione tacita di eredità è stata trascritta in data [REDACTED]

Il signor [REDACTED] in precedenza era proprietario dell'immobile pignorato

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

in virtù di Atto Notarile di Compravendita a rogito del [REDACTED]
Notaio in Matera, del [REDACTED]
Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Matera il [REDACTED]
Successivamente rettificato con Atto notarile di rettifica catastale a rogito del Notaio Casino
Michele Arcangelo, Notaio in Matera, del [REDACTED] trascritto presso
l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Matera [REDACTED]
di formalità contro [REDACTED]

La signora [REDACTED] con atto notarile del Notaio [REDACTED] el 16.11.1981, n.
[REDACTED] acquistava l'immobile in argomento, un alloggio popolare costruito a totale
carico dello Stato ai sensi della legge 17 Maggio 1952, n.619, sito nel Comune di Matera
alla via Salvatore e Michele Frangione n.29, immobile di cui era assegnataria dal 1965 e
che quindi dopo l'inoltro allo IACP della domanda di cessione in proprietà dell'alloggio
suddetto e successivo accoglimento, diventava proprietaria dell'immobile.

In ultima analisi si rileva che anche quest'ultimo atto notarile, di contratto di cessione in
proprietà del 1981 viene rettificato dall'atto notarile del 17.10.1991 per quel che riguarda i
dati catastali :....." *l'Amministrazione del Patrimonio dello Stato, l'Eper di Matera e la*
Sig.ra [REDACTED] si danno atto che l'alloggio oggetto di cessione doveva e deve
essere identificato nel N.C.E.U. coi seguenti dati: Partita n.915, Foglio 106, particella
170/1, Via Frangione n.29 , piano T.,categ.A/3....."

QUESITO N.6

VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è una abitazione costruita a totale
carico dello Stato ai sensi della Legge 17 Maggio 1952 n. 619, denominata *Risanamento
dei rioni dei "Sassi" nell'abitato del comune di Matera*, che nell'art.1 prospettava il
risanamento dei rioni Sassi:

- *Col trasferimento in nuova sede di quelle parti di detti rioni i cui ambienti siano dichiarati inabitabili;*
- *Con la riparazione degli ambienti suscettibili di idonea sistemazione ad unità edilizia e con l'esecuzione delle indispensabili opere pubbliche di carattere igienico;*
- *Con la costruzione di borgate rurali, nel quadro delle finalità previste dal regio decreto 13 febbraio 1933, n.215 sulla bonifica integrale.*

Fino al 1965 furono realizzati i borghi rurali tra cui il borgo semirurale "Agnà" dove è
situato l'immobile in argomento con 68 fabbricati, 175 alloggi, 875 vani.

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Il progetto originario del Rione Agna fu elaborato e coordinato direttamente dai tecnici del Genio Civile per conto dello Stato, caratterizzato dalle tecniche tradizionali e dai materiali del territorio combinati con le prime soluzioni standardizzate del secondo dopoguerra.

L'unità immobiliare in argomento è stata oggetto di una Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n.47, presentata in data 03.04.1986 con

[REDACTED]
Ad oggi non è stato ancora rilasciato il provvedimento finale di concessione in sanatoria.

Pertanto l'immobile presenta un condono pendente che deve essere regolarizzato prima di poter procedere con un qualsiasi intervento edilizio.

L'atto notarile di compravendita del [REDACTED]
[REDACTED]

L'abuso edilizio consiste in una diversa distribuzione degli spazi interni e in un ampliamento della cellula abitativa con la realizzazione di un bagno comunicante con l'abitazione e di un ripostiglio con accesso dall'esterno, ampliamento di complessivi 8,50 mq.

Per regolarizzare l'immobile e perfezionare il condono pendente l'ufficio tecnico del Comune di Matera ha definito una oblazione che può essere considerata di complessivi euro 250,00 , compresi diritti di segreteria, considerata l'epoca dell'abuso edilizio realizzato nel 1966, così come dichiarato [REDACTED].

Alla sanzione suddetta va poi aggiunto un importo di € 1.000,00 per spese tecniche.

Per perfezionare il condono pendente andrebbe allegata la variazione catastale aggiornata e regolarizzata con indicazione precisa della precedente identificazione catastale errata, non foglio 106, p.lla 169, sub 1, piano terra bensì foglio 106, p.lla 170, sub 1, piano terra in via Salvatore e Michele Frangione n.29; andrebbe allegata anche una planimetria originaria che in questo caso essendo la costruzione dell'immobile antecedente al 1967 e priva di licenza edilizia, può essere desunta dalla prima planimetria catastale depositata il 18.07.1981.

L'immobile è stato realizzato in forza della Legge Speciale n.619 del 17 maggio 1952 e, in assenza di licenza edilizia dell'epoca, lo stato legittimo originario è comprovato dalla planimetria catastale d'impianto compilata dallo IACP (attuale ATER). (Allegato D.8)

Inoltre l'immobile in argomento è stato successivamente oggetto di una richiesta di permesso di costruire, da parte della attuale proprietaria debitrice eseguita Signora [REDACTED], con la quale chiede il rilascio del permesso di costruire relativo ai lavori di ristrutturazione edilizia dell'unità immobiliare in data 30.05.2006.

Il permesso di costruire è stato rilasciato in data 4.10.2006.

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

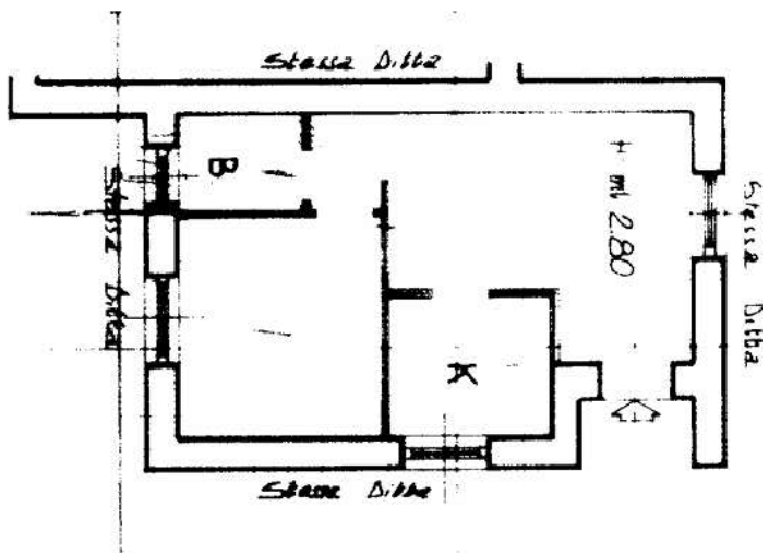
In presenza della domanda di condono suddetta [REDACTED] ha richiesto un permesso di costruire che non poteva né essere richiesto né essere rilasciato, proprio perché esiste tuttora un condono pendente.

A prescindere di chi sia la responsabilità nel non avere chiuso un condono e di avere richiesto un permesso di costruire non possibile, ad oggi il permesso di costruire è decaduto e non si è mai dato inizio ai lavori di ristrutturazione edilizia relativi.

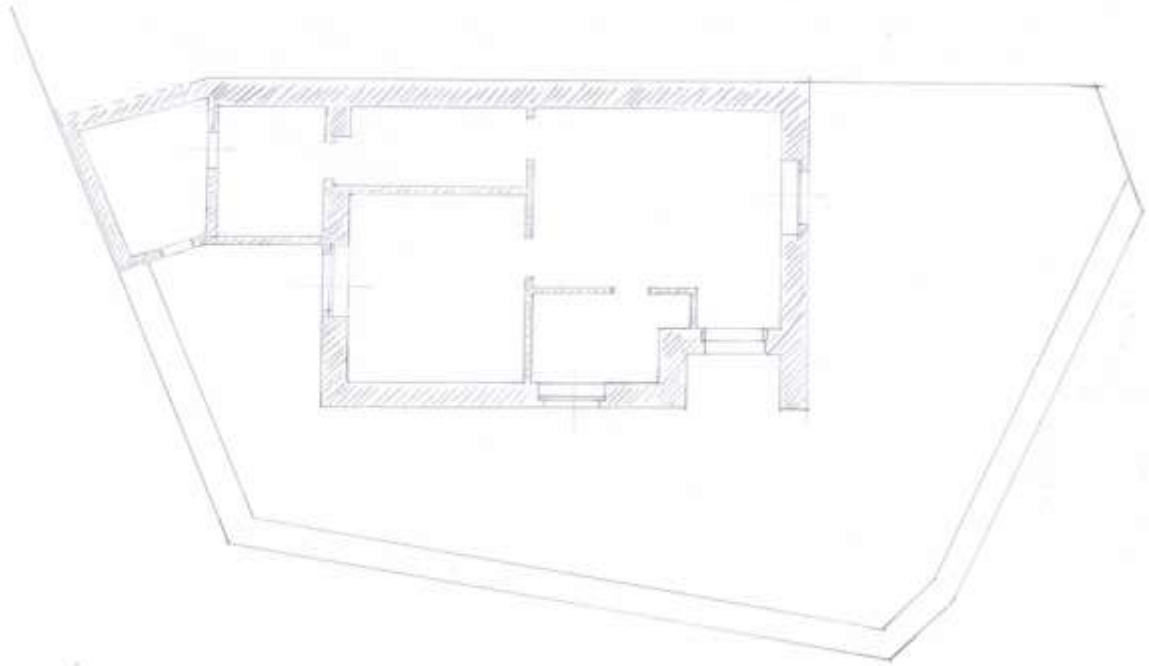
Detto ciò dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo si è notato quindi che l'immobile è rimasto inalterato nella sua composizione relativa alla domanda di condono del 1986, con l'ampliamento e la realizzazione del bagno comunicante con l'alloggio e il ripostiglio con accesso dall'esterno, nonché la diversa distribuzione interna.

L'immobile è anche provvisto di un sottotetto, che viene considerato un volume tecnico non praticabile e non concorre a definire il volume residenziale abitabile.

In ultima analisi si sottolinea la presenza di un quadro fessurativo con lesioni sia sulle pareti perimetrali che interne che definiscono un dissesto strutturale dell'unità immobiliare, e la necessità di pesanti interventi di ristrutturazione edilizia.



Planimetria originaria



Planimetria stato reale

QUESITO N.7

INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato non è occupato dai debitori esegutati, non è occupato da soggetti terzi e allo stato attuale risulta libero.

QUESITO N.8

SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

SEZIONE B : Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

1.

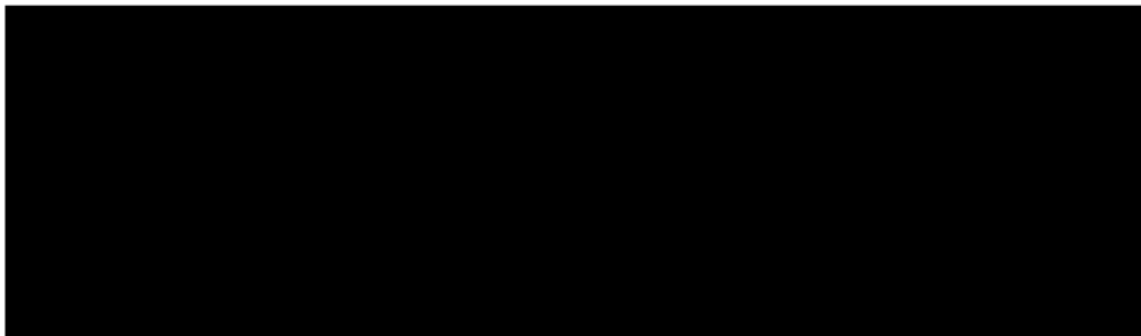
2.

3.

4.

5.

6.



7. Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura):

€ 250,00 + € 1.000,00.

costo che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

8. Difformità catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura):

€ 500,00.

costo che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

QUESITO N.9

VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N.10

VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile pignorato è libero da censo , livello o uso civico e il diritto della debitrice sul bene in argomento è di piena proprietà.

QUESITO N.11

FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

L' immobile pignorato è privo di Regolamento Condominiale e non ha spese condominiali ordinarie o/e straordinarie.

QUESITO N.12

PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

I dati utilizzati per la stima derivano dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate relativi al mercato di Matera Zona D1 per immobili a destinazione prevalente residenziale con tipologia prevalente di abitazioni civili. L'immobile in argomento si configura nella tipologia di abitazione di tipo economico con un valore di mercato tra minimo 1.200 €/mq e massimo 1.700 €/mq.

Partendo da una media tra minimo e massimo:

- Valore unitario abitazione di tipo economico **1.450 €/mq**
- Valore base 1.450,00 €/mq x 51,75 mq = **€ 75.037,50**

Valore unitario	Superficie commerciale	Valore base
1.450,00 €/mq	51,75 mq	€ 75.037,50

Dato poi lo stato di degrado e dissesto strutturale in cui versa l'immobile viene detratta una percentuale del 40% del valore base per cui:

A detrarre:

- a) € 250,00 + € 1.000,00 per le difformità edilizie;
- b) pratica docfa per difformità catastali per un totale di € 500,00;
- c) € 30.015,00 pari al 40% di € 75.037,50.

- **€ 75.037,50 - € 30.015,00 - € 1.250,00 - € 500,00 = € 43.272,50**

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

a detrarre il 15% quale abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia su vizi occulti, per cui:

- **€ 43.272,50-(€ 43.272,50x 15%) = € 43.272,50- € 6.490,875 = € 36.781,63.**

Si ritiene pertanto che l'immobile abbia il seguente valore: **€ 36.781,63.**

QUESITO N.13

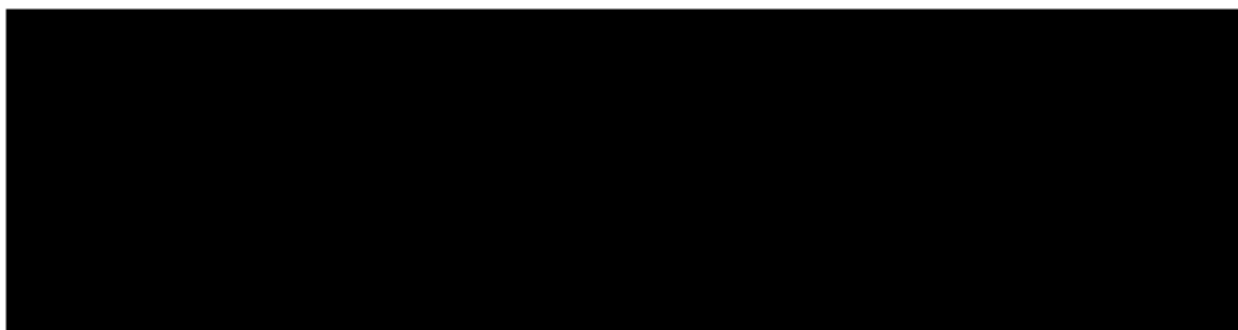
PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Il pignoramento ha ad oggetto la piena proprietà dell'unità immobiliare di proprietà della



QUESITO N.14

ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE



Matera, 8.06.2026

Arch. Valeria Duni