



TRIBUNALE ORDINARIO DI MATERA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

RGE nn. 85/2022 + 12/2023

GIUDICE

dott.ssa Valeria La Battaglia

PROCEDURA PROMOSSA DA:

-
-

tramite

- Studio Legale avv. - FIRENZE
Pec: [.....](#)
- Studio Legale – MATERA
Pec:

DEBITORI:

- – Via –
- – Via –

UDIENZA DEL 23/06/2026

CUSTODE GIUDIZIARIO

d.ssa Carmela DIBERNARDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA LOTTO UNICO

TECNICO INCARICATO

ing. Salvatore Nardone

INDICE

PREMESSA	pag.	3
CONTROLLO PRELIMINARE	"	4
QUESITO N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	"	5
QUESITO N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	"	5
QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato	"	19
QUESITO N.4: schema sintetico descrittivo del lotto	"	21
QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà del bene pignorato	"	24
QUESITO N.6: regolarità edilizia ed urbanistica	"	24
QUESITO N.7: stato di possesso attuale dell'immobile	"	30
QUESITO N.8: vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	"	30
QUESITO N.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	"	31
QUESITO N.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	"	32
QUESITO N.11: spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso	"	32
QUESITO N.12: valutazione dei beni	"	32
QUESITO N.13: valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per sola quota	"	36
QUESITO N.14: certificazioni Stato Civile, Anagrafe e Regime patrimoniale dell'esecutato	"	36
NOTA CONCLUSIVA	"	37

PREMESSA

Il G.E. dott.ssa Valeria La Battaglia, con provvedimento in data 20/01/2026 e in sostituzione dell'arch., conferiva allo scrivente l'incarico di Esperto Estimatore per rispondere ai 14 quesiti elencati nella Sez. A del tabulato contenente il dispositivo dell'incarico, in relazione alle procedure espropriative RGE. nn. 85/2022 e 12/2023; il correlato giuramento è stato prestato per via telematica. La data dell'udienza risulta fissata al 23/06/2026 e, per effetto, il limite per il deposito della perizia, pari ad almeno giorni 30 prima della data dell'udienza, è il 24/05/2026.

In esecuzione dell' incarico ricevuto e previa notifica alle parti, è stato esperito n.1 sopralluogo (cfr.: ALL_22) e sono stati eseguiti i necessari accessi agli atti presso l' Ufficio dello Stato Civile, presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Matera, nonché presso l'Agenzia delle Entrate.

Gli immobili oggetto di procedura, per effetto della localizzazione e reciproca correlazione, sono oggetto di un solo lotto.

Le 14 risposte fornite con la presente relazione seguono strettamente l'ordine dei quesiti riportati nel dispositivo dell'incarico, cui si rinvia.

Le ragioni in forza delle quali si è instaurata la procedura espropriativa sono costituite da:

- Pignoramento immobiliare (RGE N. 85/2022) dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Matera Rep. N. 1291/2022, notificato ai debitori il 26/09/2022, contro +, trascritto a Matera il 29/12/2022 ai nn. R.G. 12733 e R.P. 9872; **RINUNCIATO NELLA PARTE RELATIVA AL FG. 67 P.LLE 1878 SUB 28 E 1887 SUB 9;**
- Pignoramento immobiliare (RGE. N. 12/2023) dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Matera in data 20/01/2023 Rep. N. 106C, notificato alle parti tramite Racc. AR n. 68530483202-5 inviata controtrascritto a Matera il 20/02/2023 ai nn. R.G. 1608 e R.P. 1241; **RELATIVO AGLI IMMOBILI FG. 159 P.LLE 1878 SUB 28 E 1887 SUB 9:**
- **SENTENZA N. 687/2024 RG. N. 1769/2024 REP. N. 663/2024 del 04/09/2024 del Tribunale di Matera che ha trasferito gli immobili pignorati ad agli eredi, e che, di conseguenza, li sottrae al pignoramento.**

Pertanto all'esito del confronto dei pignoramenti innanzi indicati con la SENTENZA N. 687/2024 RG. N. 1769/2024 REP. N. 663/2024 del 04/09/2024 del Tribunale di Matera, gli immobili residuati nel pignoramento risultano essere solo quelli in danno del debitore sig.

CONTROLLO PRELIMINARE



L'istanza di vendita del creditore procedente è supportata, ai sensi dell'art.567 comma 2 C.P.C. come modificato dalla Legge 03/08/1998 n. 302 e ss.ii., da (cfr.: ALL_6)

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE



La certificazione sostitutiva delle iscrizioni e delle trascrizioni certifica la provenienza ventennale.



Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale e le visure catastali storiche aggiornate al 05/01/2023.



Le certificazioni notarili sostitutive riportano i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.



Il creditore procedente ha depositato il Certificato di Stato Civile-Residenza-Matrimonio dell' esecutato datati Novembre 2023; lo scrivente ha provveduto alla loro riacquisizione in data Maggio 2026 (cfr.: All. n.1, n. 2 e n. 3) ed i relativi dati sono:

....., nato a il

- CODICE FISCALE:
- RESIDENZA: Via -
- CONIUGATO dal in (MT) con la sig.ra, nata il a(MT)
- Annotazioni: in regime di separazione dei beni ex art. 162 comma 2 cod. civ.

QUESITO N. 1

**IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI
OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**



I diritti reali oggetto di pignoramento sono la **PIENA PROPRIETA'** 1/1 dei seguenti immobili:

- NCEU MATERA Foglio 67 part. 1873 sub 21, Piano 3-4, Categoria A/2 Classe 6, Consistenza vani 7,5, Rendita € 774,69, Via Taranto n. 5; Totale mq. 152, Totale Escluse aree scoperte mq. 138;
- NCEU MATERA Foglio 67 part. 1873 sub 6, Piano T, Categoria C/6/3, Classe 9^a, Consistenza mq.30, Rendita € 91,41, Via Taranto n. 5; Dati di Superficie : Totale mq. 32.



I diritti reali indicati nell'Atto di Pignoramento corrispondono a quelli riportati nei relativi titoli di proprietà.



Non si rilevano difformità tra i dati di identificazione catastale riportati nell'Atto di Pignoramento con quelli risultanti in Catasto e non risultano attive procedure espropriative per pubblica utilità.



FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto di pignoramento, in funzione della loro correlazione ed appetibilità sul mercato, formano un solo lotto.

QUESITO N. 2

**ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI IL LOTTO
E PROCEDERE ALLA LORO DESCRIZIONE MATERIALE**



CARATTERISTICHE GENERALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI ESECUZIONE

CARATTERISTICHE GENERALI DEL TERRITORIO

Le unità immobiliari costituenti il LOTTO sono ubicate nella zona Nord del centro abitato del Comune di Matera, città di circa sessantamila abitanti, sede della omonima Provincia, situata su un affioramento roccioso nel cuore della Basilicata; comprendente un complesso di Case-Grotta scavate nella montagna, comunemente denominate “SASSI DI MATERA” e costituenti un polo turistico di livello internazionale.

Altitudine: 401 m s.l.m.

Cl. climatica: zona D, 1 776 GG

Cl. sismica: zona 3 (sismicità bassa)

Densità: 151,61 ab./km²

Frazioni: La Martella, Picciano A, Picciano B, Venusio, Villaggio Timmari.

La città si trova nella parte orientale della Basilicata a 401 m s.l.m., al confine con la parte sud-occidentale della città metropolitana di Bari (con i comuni di Altamura, Gravina in Puglia e Santeramo in Colle) e l'estrema parte nord-occidentale della provincia di Taranto (con i comuni di Ginosa e Laterza). Il quartiere in cui è ubicato l'immobile, in posizione semicentrale, risulta tranquillo ed interessato da traffico locale durante la giornata, è prossimo ai principali servizi cittadini pubblici e privati: Tribunale, Prefettura, Comune, scuole, banche, ecc.

La viabilità per accedere a Matera è caratterizzata da diverse opzioni di trasporto, con restrizioni specifiche per il centro storico.

1. Accesso in Auto (Principali Direttrici)

- **Da Nord** dall'autostrada Napoli-Bari tramite la SS. 655 Bradanica.
- **Dal versante adriatico (Bari):** Si percorre la **SS 96** (Barese) e successivamente la **SS 99** (Altamura-Matera). Quest'ultima è una superstrada a quattro corsie che rappresenta il collegamento più rapido per chi proviene dall'autostrada A14 (uscita Bari Nord).
- **Da Versante Tirrenico (Potenza/Salerno):** L'accesso avviene tramite la **SS 407 Basentana** fino allo svincolo per Ferrandina, proseguendo poi sulla **SS 7 Appia** in direzione Matera.
- **Da Sud (Versante Ionico):** Si utilizza la **SS 106 Jonica** fino all'altezza di Metaponto, imboccando poi la **SS 175** o la **SS 380** verso Matera.

2. Collegamenti Ferroviari

- **Ferrovie Appulo Lucane (FAL):** Matera è collegata a **Bari Centrale** tramite la linea a scartamento ridotto. I tempi di percorrenza sono di circa 1 ora e 20 minuti.
- **FS / Nuova Linea Ferrandina-Matera:** A gennaio 2026, i lavori per la nuova linea ferroviaria nazionale che collegherà Matera alla rete FS (stazione Ferrandina-Matera La Martella) sono in fase avanzata, con una conclusione prevista per le opere principali finanziate dal PNRR entro **giugno 2026**. Fino al completamento, resta attivo il servizio bus sostitutivo o **FrecciaLink** dalle stazioni di Ferrandina e Salerno.

3. Collegamenti Bus e Aeroportuali

- **Aeroporto di Bari Palese:** È collegato a Matera tramite il servizio navetta **Pugliairbus** (circa 60 km).
- **Autolinee Nazionali:** Matera è servita da diverse compagnie (MarinoBus, Marozzi, Miccolis) che la collegano direttamente con Roma, Napoli, Milano e altre principali città.

4. Parcheggi

- **Parcheggi consigliati:** poiché il centro è in gran parte pedonale o ZTL, è consigliabile utilizzare i parcheggi di scambio come quelli in **via Saragat, Piazza della Visitazione o Piazza Cesare Firrao**.

ZTL e Restrizioni (Gennaio 2026)

L'accesso ai Rioni Sassi è regolamentato da varchi elettronici attivi secondo il calendario invernale (fino al 30 giugno):

- **ZTL Sassi:** Generalmente attiva tutti i giorni dalle **10:00 alle 20:30**.
- **Altre zone:** Le ZTL Ridola, Casalnuovo e Stigliani sono attive feriali e festivi dalle **20:30 alle 24:00**.
- **Varchi principali:** I punti di controllo si trovano in via D'Addozio e via Bruno Buozzi.

Lavori in corso e Viabilità Locale

Nel 2026 la Basilicata è interessata da numerosi cantieri infrastrutturali legati al PNRR. Si segnalano possibili interventi di manutenzione programmata sulla **SS7 Appia** in provincia di Matera. Per aggiornamenti in tempo reale sui varchi, è possibile consultare il [Portale ZTL del Comune di Matera](#).

CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE

Le caratteristiche geomorfologiche di Matera sono definite dalla **Murgia Materana**, un altopiano calcareo solcato dalla **Gravina di Matera**, torrente che ha scavato un canyon con pareti ripide. I Sassi sono scavati principalmente nella tenera **calcarenite (tufo)**, una roccia sedimentaria facilmente lavorabile che ha permesso la creazione di insediamenti rupestri complessi, sfruttando grotte naturali e creando una città a più livelli.

DESCRIZIONE DELLA LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato contenente le due unità immobiliari esegutate si trova in Via Taranto, in zona residenziale periferica, a poca distanza dalla ZONA PAIP e ricade nel Piano di Lottizzazione "Granulare".

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari esegutate sono un garage al Piano Terra e un appartamento al Terzo Piano, con sovrastante sottotetto non abitabile; esse sono contenute in un condominio con impianto a "U", con la corte direttamente aperta su Via Taranto (si evidenzia che nei disegni approvati dal Comune di Matera, il Piano Terra corrisponde al Seminterrato e il Terzo Piano corrisponde all'Attico).

BOX-GARAGE-DEPOSITO al Piano Terra, ha una Consistenza di mq. 30 netti con una Superficie Catastale Totale di mq. 32, con strutture in cemento armato ordinario; e' di forma rettangolare con altezza di mt. 2,40 e risulta diviso in due parti: quella prospiciente la saracinesca di ingresso di mt. 6,10 x 2,85 e la parte retrostante di mt. 4,40 x 2,85 che contiene anche un piccolo bagno; munito di utenza idrica ed elettrica: in buono stato; con pavimento in grès; munito di due finestre: una nel wc e l'altra nel vano ripostiglio.

APPARTAMENTO al Terzo Piano di mq. 115 con 18 mq. di balconi, servito da ascensore, è collegato al sovrastante “SOTTOTETTO NON ABITABILE” sia con una scala interna in legno (ubicata nel vano destinato in progetto a “ripostiglio”) sia con la scala condominiale.

Dal riscontro con la Relazione Tecnica del progetto approvato e da quanto è stato possibile osservare, il fabbricato è costituito da:

- fondazioni a travi rovesce in cemento armato;
- intelaiatura di pilastri e travi in cemento armato;
- solai in c.a. misti a laterizi da cm. 16+4;
- balconi a soletta alleggerita;
- muratura perimetrale dello spessore cm. 30 costituita da due cortine di mattoni con interposta camera da cm. 10 isolata con lastra di lana di roccia da cm. 3 di spessore;
- tramezzature in forati da cm. 8 x 25 x 25

con finiture esterne costituite da:

- intonaci civili premiscelati;
- parapetti balconi in muratura mista a ringhiere in ferro;

con finiture interne costituite da:

- intonaci civili rasati a stucco;
- pavimenti e rivestimenti lucidi in ceramica granito gres;
- bussole in legno tamburato;
- sanitari in porcellana bianca;
- rubinetteria in acciaio cromato pesante;

con:

- impianto fognante in pvc pesante collegato alla rete fognante dinamica urbana;
- con impianto idrico sottotraccia in tubazione in plastica derivato dalla rete idrica urbana;
- impianto elettrico sottotraccia in corrugato di pvc munito di interruttore salvavita e di messa a terra;
- con impianti telefonico e citofonico separati sottotraccia in corrugati di pvc;

- con impianto di riscaldamento autonomo a gas di città con accumulo per acqua calda sanitaria;
- con le camere da letto ad Est e la cucina munite di climatizzatore inverter.

Le aree esterne della corte condominiale sono pavimentate in asfalto.

Il sig. non ha fornito l'APE in quanto smarrito, e comunque vecchio di oltre 10 anni e quindi scaduto.

SOTTOTETTO NON ABITABILE, (con superficie di mq. 97, con altezza al colmo centrale di mt. 2,10 e, ai bordi laterali, di mt. 0,85), è munito di wc e presenta una organizzazione di spazi e di servizi che consentono, di fatto, anche una permanenza temporanea.

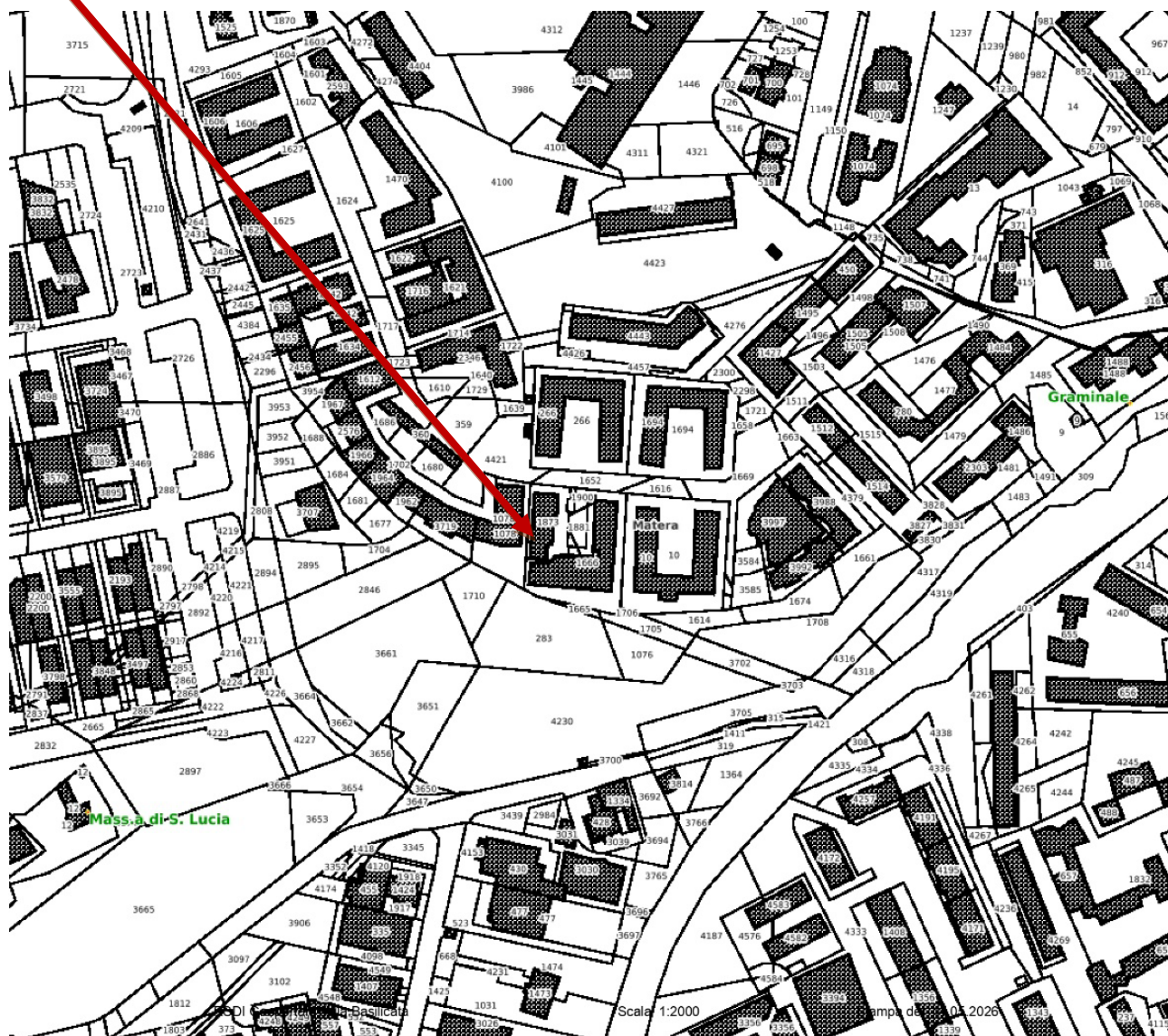
TUTTO IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE.

N.B.: a tutt'oggi le quote millesimali dei due immobili e il relativo stato dei pagamenti condominiali (richiesti con pec del 11/05/2026 e sollecitati più volte telefonicamente sia prima sia dopo la pec) non sono stati resi disponibili dall'amministratore. (cfr: All_23)

CITTA' DI MATERA AEROFOTOGRAMMETRIA

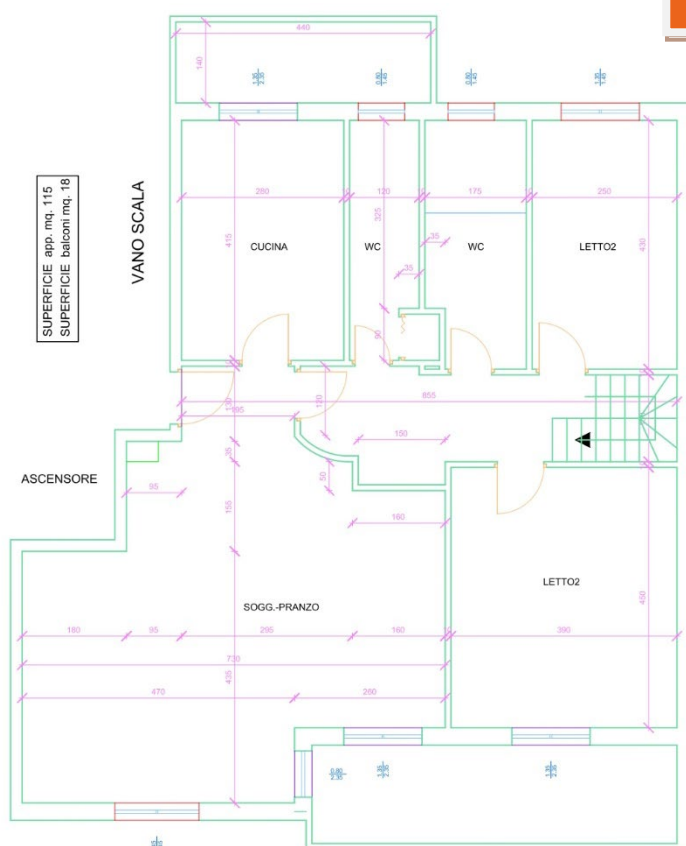


ESTRATTO DI MAPPA Fg. 67 P.IIa 1873



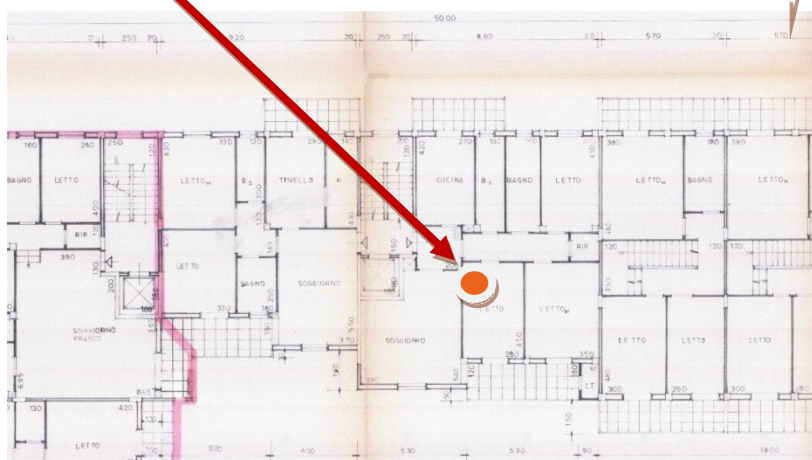
STATO DI FATTO APPART.

NORD



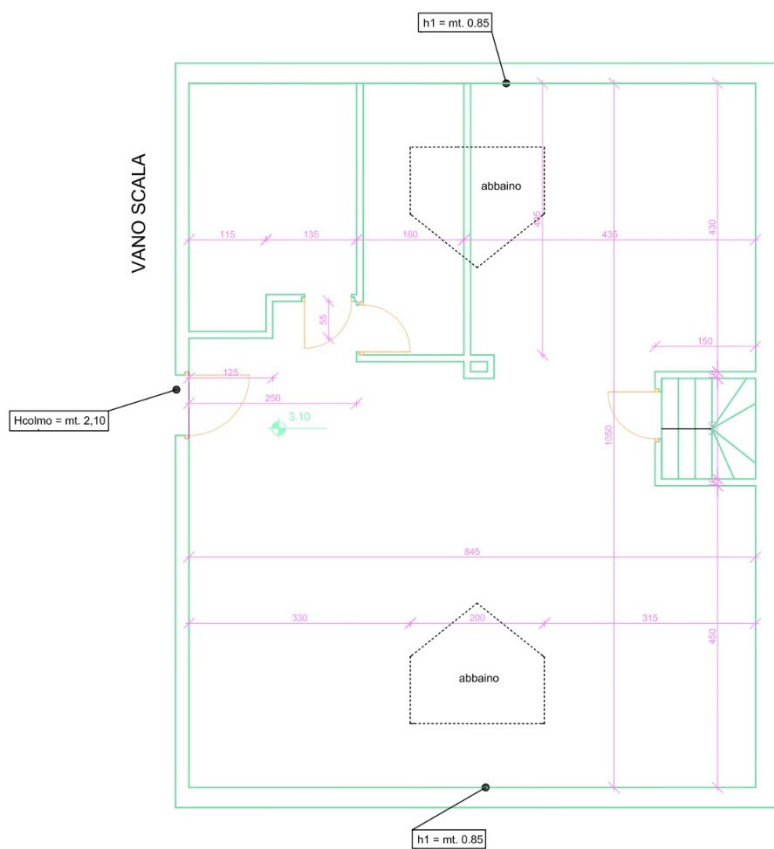
PROGETTO APPROVATO APPART.

NORD



STATO DI FATTO SOTTOTETTO

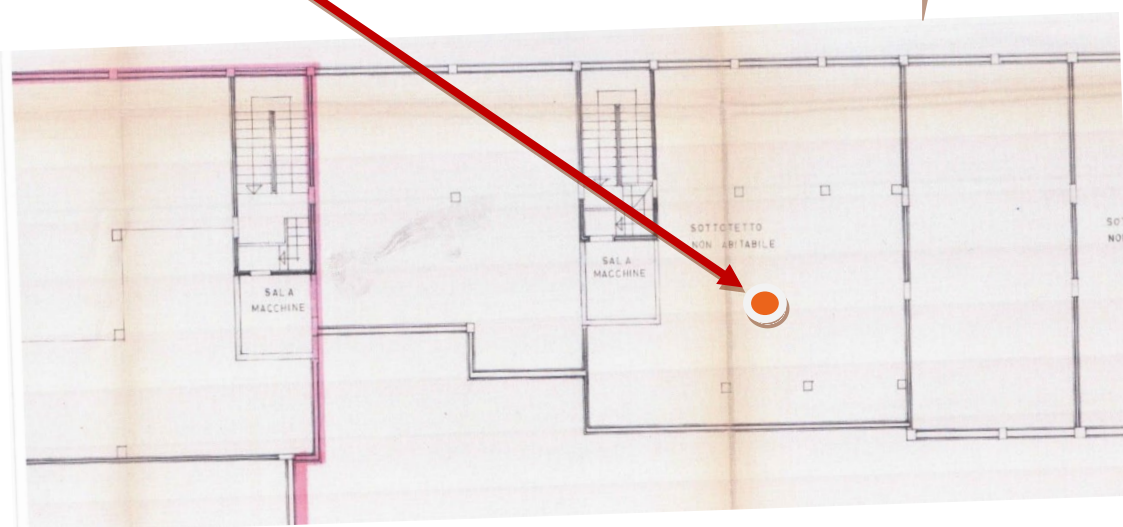
NORD



PIANO QUARTO

PROGETTO APPROVATO SOTTOTETTO

NORD

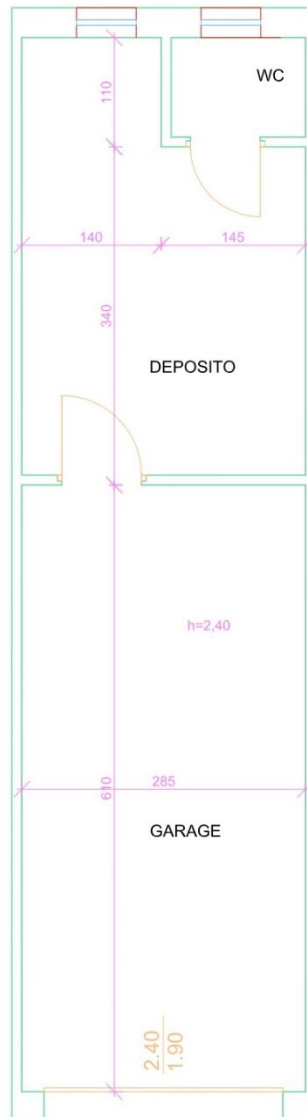


STATO DI FATTO GARAGE

NORD



Sup. mq. 32



PROGETTO APPROVATO GARAGE

NORD

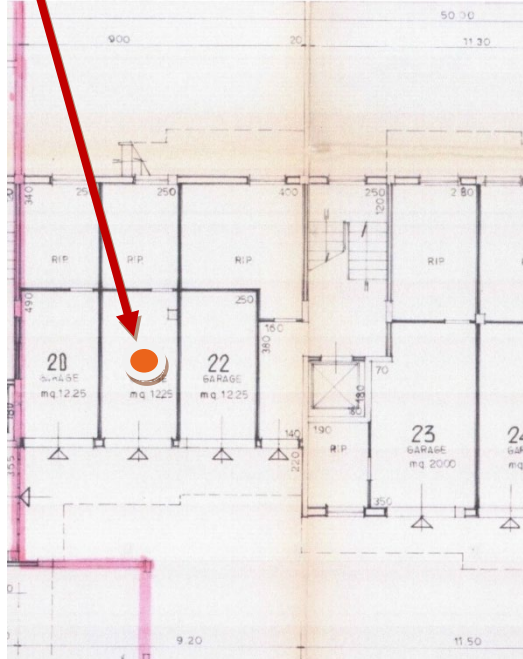
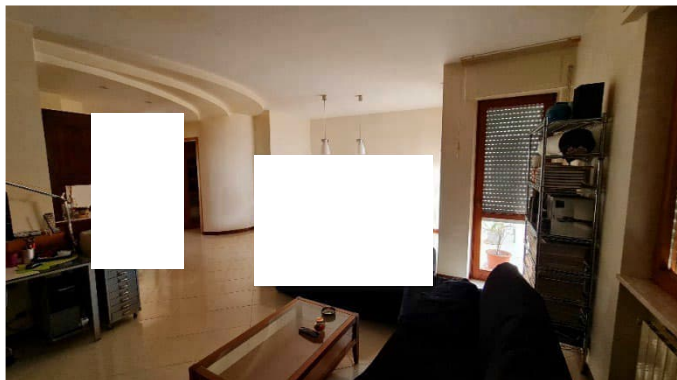


FOTO APPARTAMENTO



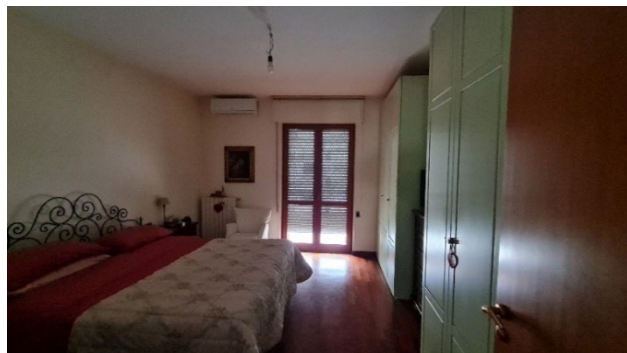
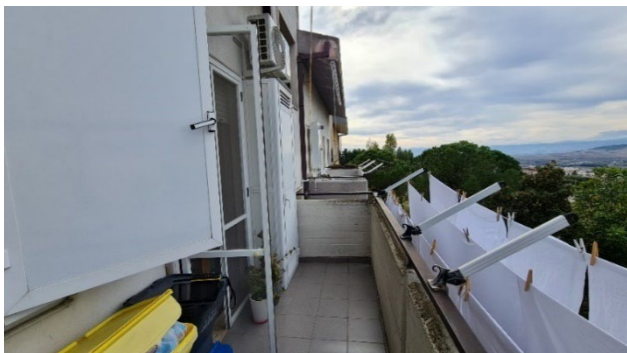
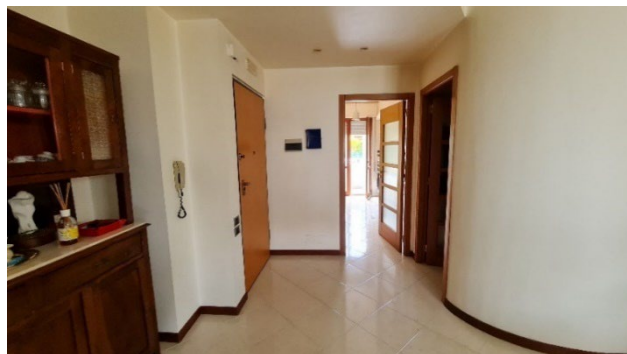
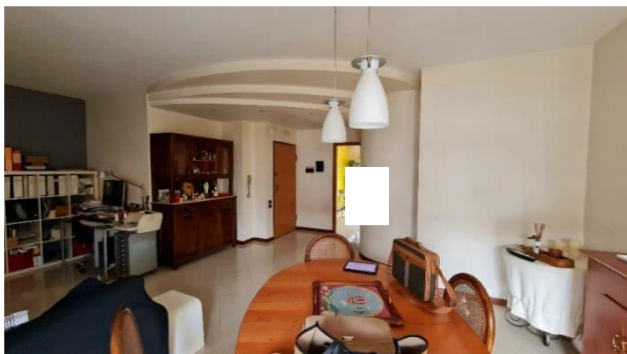


FOTO SOTTOTETTO

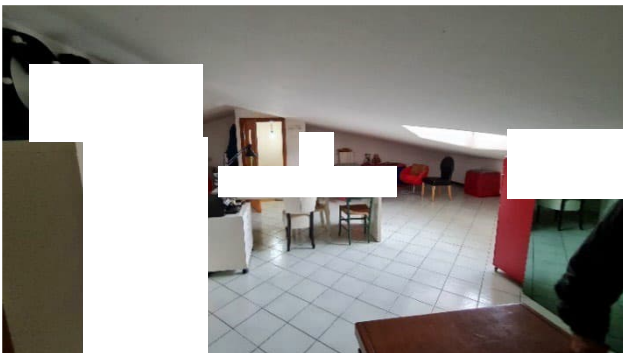
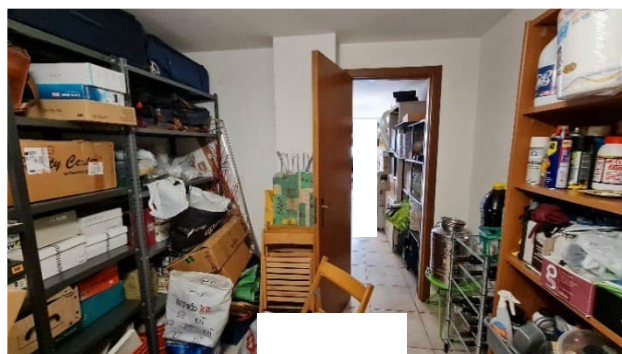


FOTO GARAGE



QUESITO N. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

I beni pignorati sono così identificati in catasto:



1) Comune Censuario di **MATERA** (F052), Catasto Fabbricati **FOGLIO DI MAPPA N. 67**
PART. 1873 SUB 21, Categoria **A/2**, Classe **6**, Consistenza vani **7,5** Rendita **€ 774,69**
Via Taranto n. 5, Piano 3-4; (cfr.: All. 15, 18);

In ditta a:

....., nato a il

- CODICE FISCALE:
- RESIDENZA: dal in Via -
- CONIUGATO dal in (MT) con la sig.ra, nata a il
- DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' in regime di separazione dei beni ex art. 162 comma 2 c.c.

DATI IDENTIFICATIVI:

IMMOBILE ATTUALE:

- dal 07/03/1994: Comune di Matera (F052) (MT) Foglio n. 67 Particella 1873 sub 21 – Via Taranto n. 5/M int.5 - Piano 3-4 - Costituzione n. 110.2/1994 del 07/03/1994 in atti dal 07/03/1994.

CLASSAMENTO:

- immobile attuale, dal 07/03/1994: Comune di Matera (F052) (MT) Foglio n. 67 Particella 1873 sub 21 - Rendita € 774,69 Categoria A/2, Classe 6 Consistenza 7,5 vani – Partita 1015428.

DATI DI SUPERFICIE

- immobile attuale, dal 09/11/2015 Comune di Matera (F052) (MT) Foglio n. 67 Particella 1873 sub 21 Totale mq. 142 – Totale escluse aree scoperte: mq. 138 - Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 su planimetria presentata il 07/03/1994 prot. N. 000000110

STORIA CATASTALE

- **immobile attuale**, dal 07/03/1994 al 25/01/1995 Comune di Matera (F052) (MT) Foglio n. 67 Particella 1873 sub 21 in ditta di e – C.F.: con sede in – Diritto di PROPRIETA' per **COSTITUZIONE** n. 110.2/1994 del 07/03/1994 in atti dal 07/03/1994;
- **immobile attuale**, dal 25/01/1995 Comune di Matera (F052) (MT) Foglio n. 67 Particella 1873 sub 21 in ditta – Diritto di PROPRIETA' per **COMPRAVENDITA** del 25/01/1995 per atto notaio Rep. N. 31695 Registrato a Matera in data 13/02/1995 al n. 312 – Voltura n. 1041.1/1995 in atti dal 15/03/1995.

2) COMUNE CENSUARIO DI MATERA (F052) (MT) FOGLIO N. 67 PARTICELLA 1873 SUB 6 (cfr.: All. 14, 17):

- **immobile attuale**, dal 07/03/1994 al 25/01/1995 Comune di Matera (F052) (MT) Foglio n. 67 Particella 1873 sub 21 in ditta – C.F.: con sede in – Diritto di PROPRIETA' per Costituzione n. 110.2/1994 del 07/03/1994 in atti dal 07/03/1994;
- **immobile attuale**, dal 25/01/1995 Comune di Matera (F052) (MT) Foglio n. 67 Particella 1873 sub 21 in ditta – Diritto di PROPRIETA' per **COMPRAVENDITA** del 25/01/1995 per atto notaio Rep. N. 31695 Registrato a Matera in data 13/02/1995 al n. 312 – Voltura n. 1041.1/1995 in atti dal 15/03/1995.

QUESITO N. 4

SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO

Il LOTTO comprende la piena proprietà 1/1 di:

BOX-GARAGE-DEPOSITO in Catasto di Matera al Fg. 67 p.lla 1873 sub 6, al Piano Terra, sito in Via Taranto 5/M di Matera, con una Consistenza di mq. 30 netti, con una Superficie Catastale Totale di mq. 32, con strutture in cemento armato ordinario; e' di forma rettangolare con altezza di mt. 2,40 e risulta diviso in due parti: quella prospiciente la saracinesca di ingresso di mt. 6,10 x 2,85 e la parte retrostante di mt. 4,40 x 2,85 contenente anche un piccolo bagno; munito di utenza idrica ed elettrica: in buono stato; con pavimento in grès; munito di due finestre: una nel wc e l'altra nel vano ripostiglio; con leggere modifiche edilizie sanabili, consistenti nella costruzione di un vano wc e di una finestra non prevista.

CONFINI

Il **GARAGE** confina a Est e ad Ovest con spazio condominiale; a Nord con il sub 7 ed a Sud con il sub 5.

La sanatoria per legittimare le modifiche edilizie indicate viene posta a carico dell'acquirente.

APPARTAMENTO in Catasto di Matera al Fg. 67 p.lla 1873 sub 21, al Terzo Piano del condominio..... sito in Via Taranto 5/M di Matera; di mq. 115 con 18 mq. di balconi, servito da ascensore, collegato al sovrastante "SOTTOTETTO NON ABITABILE" sia con una scala interna in legno (ubicata nel vano destinato in progetto a "ripostiglio") sia con la scala condominiale; con strutture in c.a., tramezzi in forati da cm. 5, tompagnature da cm. 30 coibentate,

con finiture interne costituite da:

- intonaci civili rasati a stucco;
- pavimenti e rivestimenti lucidi in ceramica granito gres;
- bussole in legno tamburato;
- sanitari in porcellana bianca;
- rubinetteria in acciaio cromato pesante;

con impianto fognante in pvc pesante collegato alla rete fognante dinamica urbana;
con impianto idrico sottotraccia in tubazione in plastica derivato dalla rete idrica urbana;
impianto elettrico sottotraccia in corrugato di pvc munito di interruttore salvavita e di messa a terra;
con impianti telefonico e citofonico separati sottotraccia in corrugati di pvc;
con impianto di riscaldamento autonomo a gas di città con accumulo per acqua calda sanitaria;
con le camere da letto ad Est e la cucina munite di climatizzatore inverter; privo di APE e con leggere modifiche interne sanabili, dovute essenzialmente all'inserimento di una scala in legno nel vano ripostiglio che consente il collegamento interno con il **SOTTOTETTO NON ABITABILE**, (con superficie di mq. 97, con altezza al colmo centrale di mt. 2,10 e, ai bordi laterali, di mt. 0,85), è munito di wc e presenta una organizzazione di spazi e di servizi che consentono, di fatto, anche una permanenza temporanea.

TUTTO IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE.

La sanatoria per legittimare le modifiche edilizie indicate viene posta a carico dell'acquirente.

CONFINI

L' APPARTAMENTO, sovrastante il sub 16 e sottostante al vano sottotetto, confina a Est e ad Ovest con spazio condominiale; a Nord con il sub 17 ed a Sud con il sub 20 + vano scala.

COEFFICIENTI PER COMPUTO SUPERFICI COMMERCIALI

Coefficienti correnti desunti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate e dai criteri contenuti nel DPR 138/98:

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima m 2,40
Sottotetti non abitabili	30-35%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	40-60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima m 2,40

Balconi e Lastrici solari	10-25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Precisazioni: per le superfici non comuni- canti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati a dei vani principali)	20-30%	altezza minima di m 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima m 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di m 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	

TABELLA SUPERFICI REALI E COMMERCIALI

Le superfici commerciali sono state determinate utilizzando i coefficienti innanzi riportati, opportunamente adeguati al caso in esame.

DESCRIZIONE SUPERFICI	SUP. REALE MQ	INCIDENZA %	SUP. EQUIV. MQ	SUP. COMM. MQ
PIANO TERZO	115	100	115	115
PIANO SOTTOTETTO	97	35	34	34
SUP. BALCONI	18	10	2	2
SUP. GARAGE	32	50	16	16
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			mq. 167	

PREZZO DI VENDITA euro € 303.000 (diconsi euro trecentotremila)

QUESITO N. 5

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

A far tempo dalla data di trascrizione del pignoramento del 26/09/2022 e, andando a ritroso nel tempo, entrambi gli immobili pignorati costituenti il LOTTO sono così pervenuti al sig.

.....

- **immobile attuale**, dal 07/03/1994 al 25/01/1995 Comune di Matera (F052) (MT) Foglio n. 67 Particella 1873 sub 21 in ditta – C.F.: con sede in – Diritto di PROPRIETA' per **COSTITUZIONE** n. 110.2/1994 del 07/03/1994 in atti dal 07/03/1994;
- **immobile attuale**, dal 25/01/1995 Comune di Matera (F052) (MT) Foglio n. 67 Particella 1873 sub 21 in ditta – Diritto di PROPRIETA' per **COMPRAVENDITA** del 25/01/1995 per atto notaio Rep. N. 31695 Registrato a Matera in data 13/02/1995 al n. 312 – Voltura n. 1041.1/1995 in atti dal 15/03/1995.

QUESITO N. 6

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

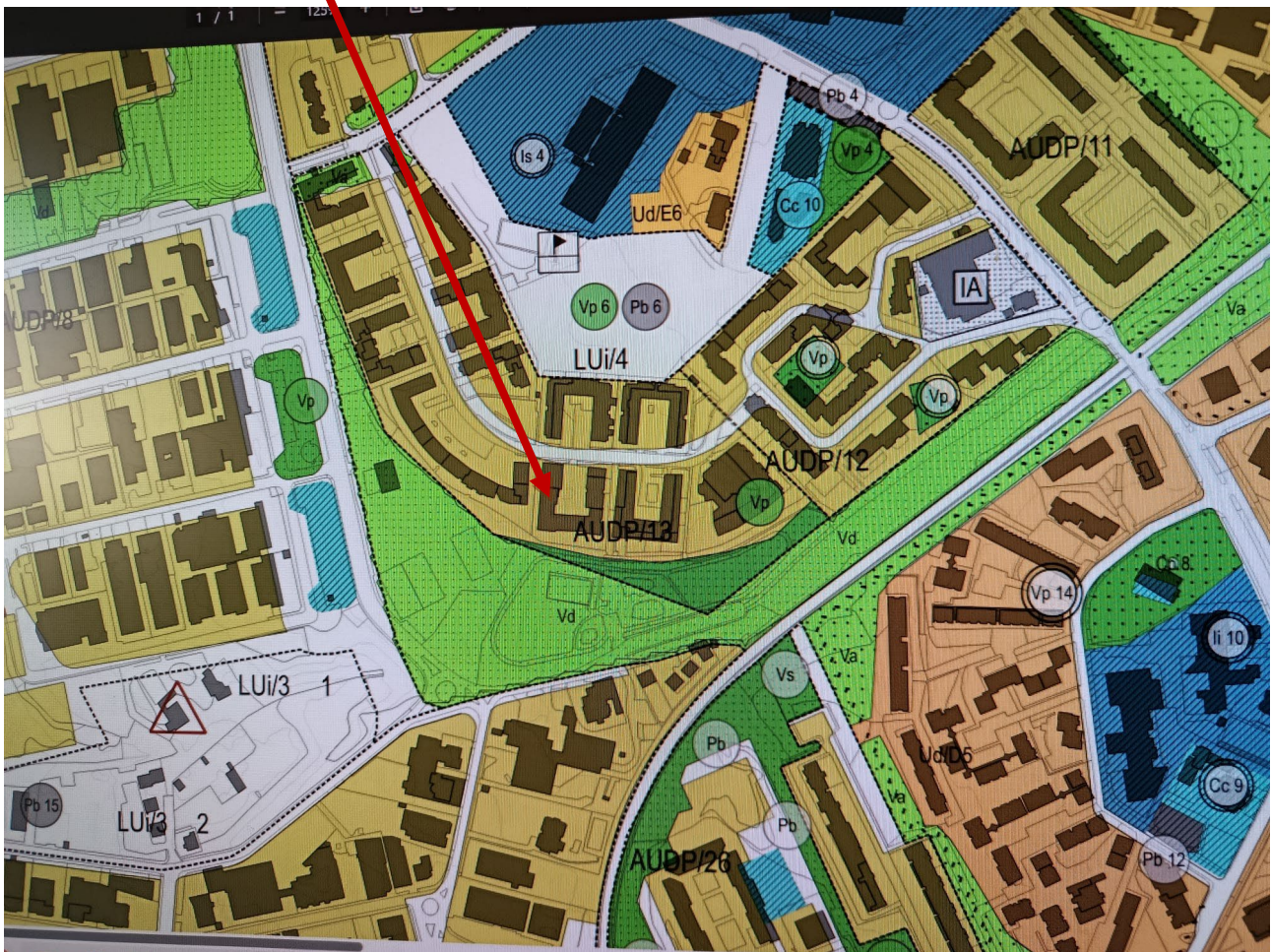
Gli immobili eseguiti sono disciplinati dall'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Matera; in tale zona, ai sensi della Delibera di C.R. n. 927/05 della Regione Basilicata di approvazione del Piano del Parco della Murgia Materana, è stato esteso *“a tutti i progetti relativi ad interventi da realizzare compresi in una fascia di 5 km*

esterna al perimetro dell'area SIC/ZPS 'Gravine di Matera' l'obbligo della preventiva Valutazione di incidenza ai sensi del DPR n. 120/03 e secondo il disposto della DGR n. 2454/02".

STRALCIO REGOLAMENTO URBANISTICO MATERA – ZONA "AUDP/13"

(Aree Urbane a Disciplina Progressiva)

FABBRICATO CONTENENTE GLI IMMOBILI ESECUTATI



Dai riferimenti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Matera risulta che il fabbricato contenente gli immobili eseguiti ricade nella Lottizzazione "Granulari" ZONA 4 LOTTO n. 24 (approvata con DCC n. 687/1988 e n. 837/1988) ed è stato autorizzato dai seguenti atti amministrativi rilasciati dal Comune:

- Concessione Edilizia prot. B3/0365-91 rilasciata in data 08/08/1991 a nome dell'impresa;
- Concessione Edilizia prot. B3/0333 - 92 rilasciata in data 25/06/1992;

- Concessione Edilizia prot. 3/7504/93 rilasciata in data 04/03/1994;
- Concessione Edilizia prot. B3/8147/93 rilasciata in data 01/01/1995.

Dal confronto dei grafici di progetto forniti dal Comune con lo Stato di Fatto rilevato, si riscontrano le seguenti difformità:

- Costruzione di un vano wc all'interno del garage al Piano Terra, con l'aggiunta di una finestra sulla parete di compagno ad Ovest;
- Trasformazione del "Rip." dell'appartamento al terzo piano in "Botola", con inserimento di una scala in legno che consente il collegamento diretto con il "Sottotetto Non Abitabile";
- Costruzione all'interno del "Sottotetto Non Abitabile" di due vani per wc e servizi.

Le Norme vigenti per l'edificazione sulla p.lla n. 1873 sono quelle del Regolamento Urbanistico (cfr Attestato di Destinazione Urbanistica All_7):

MODALITA' DI ATTUAZIONE (A): Diretta

CATEGORIE INTERVENTO: MO, MS, RE (2), RE/AL RE/S (2bis) RE/S (3), DR1, DR2 (4), NC (5) (12), VU1, VU2

INDICE UTILIZZAZIONE FONDI (If) (B): Esistente (7)

DESTINAZIONE D'USO EDIFICI (C): R1, R2, Pel, Pe2, Ps1, Ps2, Pcl, Pc2, Pe9, Pe10 (6), Par1

DISTANZE MINIME (D) DC, DS, DE: Esistente. Nel caso di DR2 e NC, i valori di legge ovvero da Piano generale o Piano attuativo che ha generato il Tessuto nel quale l'intervento ricade

H MAX (D): Esistente. Nel caso di DR2 e NC, quella della disciplina generale o attuativa che ha generato il tessuto nel quale l'intervento ricade

USI AREE PERTINENZE: Apl, Ap7

Note alla Tabella DISCIPLINA DEI TESSUTI DELLO SPAZIO URBANO

- (A) *Nei Tessuti della Città consolidata da riqualificare e completare e della Città in via di formazione da completare possono essere individuati, oltre a quelli già individuati dal RU nel Tessuto T6, Ambiti per Programmi Integrati nei quali si applica la disciplina di cui all'Art.17.*
- (B) *L'Indice di edificabilità fondiaria-If rappresenta l'edificabilità massima realizzabile nelle Componenti-Tessuti dello urbano. Per edificabilità "esistente" si intende, secondo i casi: la SUL delle unità edilizie esistenti, legittime o legittimate; ovvero l'edificabilità attribuita dalla pianificazione generale previgente (PRG'99/2007 o in assenza PRG '75) al tessuto nel quale ricade l'intervento come riportato negli elaborati grafici di zonizzazione del RU, ovvero, qualora i Tessuti derivino da Piani attuativi, quella assentita da detti Piani. L'edificabilità "esistente" è applicata ai lotti liberi non già asserviti ad altre costruzioni, ovvero ai lotti per i quali è dimostrata una capacità*

edificatoria residua rispetto a quella originariamente attribuita o assentita. I lotti liberi o porzioni di essi già asserviti a edifici realizzati con precedenti titoli abilitativi, sono esclusi dalla norma di tessuto, fatti salvi usi e caratteristiche delle aree di pertinenza. Qualora, all'interno di tali Tessuti, ci siano spazi liberi che il Piano attuativo prevedeva pubblici, essi vanno ceduti e comunque non sono oggetto della norma di tessuto.

- (C) *In tutti i Tessuti, salvo i Tessuti per attività, sono sempre ammesse le destinazioni Ca, Tr3, Tr4.*
- (D) *Nel caso dei parametri edilizi (H man e Distanze) per "esistente" si intende, secondo i casi: le altezze e le distanze effettivamente riscontrabili nelle unità edilizie oggetto di intervento; ovvero quanto disciplinato in materia dalla pianificazione generale previgente (PRG'75 o PRG'99/2007 secondo i casi) che ha generato il tessuto nel quale ricade l'intervento come riportato negli elaborati grafici di zonizzazione del RU; ovvero quanto disciplinato in materia dai Piani attuativi che hanno generato il Tessuto nel quale ricade l'intervento.*
- (1) *Gli interventi si intendono estesi all'intera unità edilizia.*
- (2) *RE con esclusione di Demolizione e ricostruzione.*
- (2bis) *Gli interventi di RE/AL e RE/S sono ammessi solo in caso di capacità edificatoria residua rispetto alla edificabilità "esistente" di cui alla Nota (B).*
- (3) *In presenza di "strutture non finite" gli interventi di RE/S sono ammessi alle condizioni di cui alla nota (11).*
- (4) *E' ammessa esclusivamente per manufatti tipologicamente e/o funzionalmente incongruenti con il tessuto circostante, con una SUL pari a quella attuale aumentata max 50% e numero di livelli sovrapposti non superiore a quattro. E' ammessa per tutti i manufatti, con una SUL pari a quella attuale aumentata del 20%, con un numero di livelli sovrapposti pari a quello attuale aumentato al max di uno. Ciò nel rispetto in*
ambidue i casi degli altri parametri edilizi.
- (5) *E' ammessa esclusivamente nei lotti liberi, secondo la disciplina di PRG (PRG'75 o PRG'99/2007, o di piano attuativo che ha originato il tessuto nel quale ricadono), ovvero in sede di Programma Integrato di cui alla nota (A).*
- (6) *Con esclusione delle discoteche.*
- (7) *Esistente più eventuale RE/AL e/o RE/S ammessa nei casi di cui alla nota (11).*
- (8) *Tramite la procedura del Programma Integrato di cui all'Art.17 nelle porzioni di Tessuto ricadenti negli Ambiti a Programma Integrato individuati ne1'Elab. P.3, nel rispetto dei parametri definiti nella presente Tabella e di quanto previsto all'Art.49, comma 3.*
- (9) *Da definirsi in sede di Piano attuativo nel rispetto delle norme di legge.*
- (10) *Nella porzione di Tessuto T7 ricompresa tra la ferrovia, via San Vito e il confine del Parco dell'Altopiano Murgico alla quantità di SUL esistente possono sommarsi mq 2.000 di SUL a fronte della cessione gratuita al Comune de11'adiacente area de11'ex discarica; in tal caso l'intervento è sottoposto ad attuazione diretta condizionata assistita da convenzione con la quale si formalizza l'impegno alla cessione di cui sopra.*
- (11) *E' ammessa esclusivamente per le unità edilizie esistenti con un numero di livelli di calpestio sovrapposti pari o inferiore a due (numero di livelli comprensivo del livello terra) ed un'altezza dalla linea di gronda non superiore a ml 8,00 ed inferiore a quella di almeno uno degli edifici adiacenti, purché la sopraelevazione non superi la linea di gronda dell'edificio adiacente più alto.*
- (12) *Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla eventuale cessione di una fascia di suolo di ml 3,00, lungo strada e internamente al lotto, per realizzazione/adequamento di viabilità, di marciapiedi, di stalli per auto, di verde e di spazi di relazione, secondo le modalità di cui all'Art.14.*
- (13) *Nel caso di Tessuti TH ai margini dello Spazio urbano, gli interventi di DR2 devono porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico degli edifici, la cui altezza non può superare i tre livelli sovrapposti.*
- (14) *Per i Tessuti TI2r è prescritta una cessione pari al 35% della St per verde e parcheggi pubblici e un indice di*

copertura del 35%. Per la qualità de1 progetto ai sensi dell'Art.25 è riconosciuto un incremento della SUL realizzabile fino al 20%. Per i Tessuti T12a sono prescritti gli standard di legge. Al Tessuto individuato con il codice T12r(*) ne11'Elab. P.3 si applicano i parametri del Piano integrato "Granulari" - PPr/3.

- (15) *"Nella zona classificata 10 del PRG è consentita la realizzazione di complessi per attività artigianali e commerciali, magazzini, depositi ed uffici inerenti la conduzione de11'azienda. In detta zona è consentita, inoltre, la costruzione di abitazioni per i diretti conduttori edo per il personale di custodia delle singole aziende. La distanza minima delle costruzioni dalle strade o dai confini dei lotti, ove si distacchino dai confini stessi, dovrà essere di ml 5.00. La distanza minima tra le costruzioni di lotti liberi qualora si distacchino, anche se con strade e spazi pubblici interposti, dovrà essere di ml 10.00. Il lotto minimo deve essere di mq 1500. L'indice fondiario di fabbricabilità non deve essere superiore a mc/mq 4.00. La superficie massima coperta non deve essere superiore al 50% della superficie totale del lotto di cui massimo il 10% può essere destinato a uffici, servizi ed alloggi. Le costruzioni devono avere le seguenti caratteristiche:*
- (16) *Opifici, depositi, tettoie, sale di esposizione*
- (17) *Altezza massima all'imposta della copertura non superiore a ml 8.00.*
- (18) *Sono in ogni caso consentite maggiori altezze per la costruzione di silos, nonché volumi tecnici quali torri di raffreddamento, extra-corsa per macchinari di sollevamento, camini e condotte di aerazione.*
- (19) *Uffici - Servizi - Alloggi*
- (20) *Altezza max ml 7.40*
- (21) *Numero max. piani fuori terra 2*
- (22) *Volume max edificabile mc 1.100.*
- (23) *Per i lotti aventi superficie uguale o superiore a 3.000 mq è consentito un volume massimo edificabile di mc 1.500.*
- (24) *11 numero massimo consentito degli alloggi, per ogni insediamento produttivo è 2. Ciascuno alloggio non potrà avere superficie utile abitabile maggiore di mq 120.*
- (25) *(*) la disposizione si rimuove in seguito a11'abrogazione della Legge 1357/55.*

ambedue i casi degli altri parametri edilizi.

- (26) *E' ammessa esclusivamente nei lotti liberi, secondo la disciplina di PRG (PRG'75 o PRG'99/2007, o di piano attuativo che ha originato il tessuto nel quale ricadono), ovvero in sede di Programma Integrato di cui alla nota (A).*
- (27) *Con esclusione delle discoteche.*
- (28) *Esistente più eventuale RE/AL e/o RE/S ammessa nei casi di cui alla nota (11).*
- (29) *Tramite la procedura del Programma Integrato di cui all'Art.17 nelle porzioni di Tessuto ricadenti negli Ambiti a Programma Integrato individuati ne11'Elab. P.3, nel rispetto dei parametri definiti nella presente Tabella e di quanto previsto all'Art.49, comma 3.*
- (30) *Da definirsi in sede di Piano attuativo nel rispetto delle norme di legge.*
- (31) *Nella porzione di Tessuto T7 ricompresa tra la ferrovia, via San Vito e il confine del Parco dell'Altopiano Murgico alla quantità di SUL esistente possono sommarsi mq 2.000 di SUL a fronte della cessione gratuita al Comune de11'adiacente area de11'ex discarica; in tal caso l'intervento è sottoposto ad attuazione diretta condizionata assistita da convenzione con la quale si formalizza l'impegno alla cessione di cui sopra.*
- (32) *E' ammessa esclusivamente per le unità edilizie esistenti con un numero di livelli di calpestio sovrapposti pari o inferiore a due (numero di livelli comprensivo del livello terra) ed un'altezza dalla linea di gronda non superiore a ml 8,00 ed inferiore a quella di almeno uno degli edifici adiacenti, purché la sopraelevazione non superi la linea di gronda dell'edificio adiacente più alto.*
- (33) *Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla eventuale cessione di una fascia di suolo di ml 3,00, lungo*

strada e internamente al lotto, per realizzazione/adequamento di viabilità, di marciapiedi, di stalli per auto, di verde e di spazi di relazione, secondo le modalità di cui all'Art.14.

- (34) *Nel caso di Tessuti TH ai margini dello Spazio urbano, gli interventi di DR2 devono porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico degli edifici, la cui altezza non può superare i tre livelli sovrapposti.*
- (35) *Per i Tessuti T12r è prescritta una cessione pari al 35% della St per verde e parcheggi pubblici e un indice di copertura del 35%. Per la qualità de1 progetto ai sensi dell'Art.25 è riconosciuto un incremento della SUL realizzabile fino al 20%. Per i Tessuti T12a sono prescritti gli standard di legge. Al Tessuto individuato con il codice T12r(*) ne11'Elab. P.3 si applicano i parametri del Piano integrato "Granulari" - PPr/3.*
- (36) *"Nella zona classificata 10 del PRG è consentita la realizzazione di complessi per attività artigianali e commerciali, magazzini, depositi ed uffici inerenti la conduzione de11'azienda. In detta zona è consentita, inoltre, la costruzione di abitazioni per i diretti conduttori edo per il personale di custodia delle singole aziende. La distanza minima delle costruzioni dalle strade o dai confini dei lotti, ove si distacchino dai confini stessi, dovrà essere di ml 5.00. La distanza minima tra le costruzioni di lotti liberi qualora si distacchino, anche se con strade e spazi pubblici interposti, dovrà essere di ml 10.00. Il lotto minimo deve essere di mq 1500. L'indice fondiario di fabbricabilità non deve essere superiore a mc/mq 4.00. La superficie massima coperta non deve essere superiore al 50% della superficie totale del lotto di cui massimo il 10% può essere destinato a uffici, servizi ed alloggi. Le costruzioni devono avere le seguenti caratteristiche:*
- (37) *Opifici, depositi, tettoie, sale di esposizione*
- (38) *Altezza massima all'imposta della copertura non superiore a ml 8.00.*
- (39) *Sono in ogni caso consentite maggiori altezze per la costruzione di silos, nonché volumi tecnici quali torri di raffreddamento, extra-corsa per macchinari di sollevamento, camini e condotte di aerazione.*
- (40) *Uffici - Servizi - Alloggi*
- (41) *Altezza max ml 7.40*
- (42) *Numero max. piani fuori terra 2*
- (43) *Volume max edificabile mc 1.100.*
- (44) *Per i lotti aventi superficie uguale o superiore a 3.000 mq è consentito un volume massimo edificabile di mc 1.500.*
- (45) *11 numero massimo consentito degli alloggi, per ogni insediamento produttivo è 2. Ciascuno alloggio non potrà avere superficie utile abitabile maggiore di mq 120.*
- (46) *(*) la disposizione si rimuove in seguito a11'abrogazione della Legge 1357/55.*

Dal confronto degli immobili rilevati con le Planimetrie Catastali si rileva conformità; pertanto gli immobili oggetto di esecuzione possono essere così caratterizzati:

CONFORMITA' EDILIZIA

DIFFORMITA' SANABILI

CONFORMITA' CATASTALE

CONFORMI

CONFORMITA' URBANISTICA

CONFORMI

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTI PROPRIETA'

CONFORMI

Gli immobili esegutati risultano muniti del Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Matera (cfr: All_24), ma privi di APE.

QUESITO N. 7

STATO DI POSSESSO ATTUALE DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto della presente procedura risultano posseduti dall' esecutato sig. e dal suo nucleo familiare.

QUESITO N. 8

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI

Da informazioni attinte presso la Cancelleria del Tribunale di Matera e per quanto è stato possibile accertare, non risulterebbero attive altre procedure esecutive pendenti, né procedimenti giudiziali civili; gli immobili sono privi di vincoli storico-artistici, e sono condizionati dalle seguenti formalità:



ELENCO FORMALITÀ RELATIVE AGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESPROPRIO

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** (cfr.: All_4) a rogito del notaio del 25 gennaio 1995, sede di Matera, Repertorio n. 31695 Raccolta n. 12404, registrato a Matera il 13/2/1995 al N. 312, **trascritto** (cfr.: All_5) a Matera il 20 febbraio 1995 al n. 1227 di R.G. e n. 1076 di R.P. con cui la ditta con sede in alla Via, c.f.:, in persona di nato a il ed ivi domiciliato per la carica presso la sede sociale, ove sopra, in virtù dei poteri derivantigli dai patti sociali in vigore, **VENDEVA** i diritti di piena proprietà 1/1 al sig., nato a il ed ivi residente in Via c.f.:, coniugato in regime di separazione dei beni, l'immobile riportato in Catasto nel Comune Censuario di Matera al Foglio n. 67 p.lla 1873 subalterno 21 e p.lla 1873 subalterno 6 dello stesso foglio di Mappa; la vendita risulta fatta ed accettata con tutti i relativi diritti, accessioni e pertinenze, con le servitù attive e passive se e come esistenti, con i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, nulla escluso od eccettuato.

NEL PERIODO IN ESAME (fino al primo trasferimento anteriore al ventennio) GLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI HANNO FORMATO OGGETTO DELLE SEGUENTI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- 1) **IPOTECA ESATTORIALE** **SOLO SULLA P.LLA N. 1873 SUB 21**, per la somma complessiva di euro 58.189,58 (di cui euro 29.094,79 in linea capitale), con formalità in data 01/04/2019 iscritta a Matera in pari data R.P. n. 465,
– a **FAVORE** di sede in Roma c.f.:
– **CONTRO** sig....., nato a il ed ivi residente in Via c.f.
- 2) **IPOTECA GIUDIZIALE** per la somma complessiva di euro 1.200.000,00 (di cui euro 600.000,00 in linea capitale), per **DECRETO INGIUNTIVO n. 6027 emesso dal Tribunale di Milano in data 28/02/2013, iscritta a Matera in data 4/10/2020 Reg: Part. N. 844**
– **A FAVORE** della Società, c.f.:;
– **CONTRO** sig., nato a il ed ivi residente in Via c.f.
- 3) **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** in data 26/09/2022 Cron. 1291/2022, Reg. Part. N. 9.872
– **A FAVORE** della Società
– **CONTRO** (tra gli altri) sig., nato a il ed ivi residente in Via c.f.....

QUESITO N. 9

**VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO
SU SUOLO DEMANIALE**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 10

VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Per quanto è stato possibile accertare, gli immobili oggetto di espropriazione sono liberi da censi, livelli o usi civici, da vincoli storico artistico, architettonici, archeologici, da diritti di usufrutto, uso/assegnazione a favore di terzi, da domande giudiziali e da giudizi in corso, da sequestri penali ed amministrativi; risultano vincolati dal Regolamento Urbanistico secondo le risultanze di cui al precedente Quesito n. 6.

QUESITO N. 11

SPESE DI GESTIONE DEI BENI PIGNORATI

Non risultano fornite dall'amministratrice condominiale spese di gestione dei beni pignorati.

QUESITO N. 12

VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO DI MERCATO

Tenendo in considerazione:

- che per la valutazione del bene oggetto di esecuzione è opportuno utilizzare il metodo di calcolo della stima sintetica o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni simili e di caratteristiche analoghe e dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto il parametro tecnico/economico di €/mq;
- che con tale metodo si può risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

$$\text{Valore del bene} = \text{Sup. dell'immobile} \times \text{Valore medio di mercato},$$

sono stati compulsati i seguenti riferimenti e fonti di informazione:

- Atto di acquisto
- Catasto di Matera - Sezione territoriale di Matera
- Ufficio tecnico di Matera
- Agenzie immobiliari di Matera
- Agenzia delle Entrate – OMI per la provincia di Matera.

ATTO DI ACQUISTO

Il prezzo di acquisto pari a lire 168.000.000 in data 25/01/1995 (cfr.: All_4), rivalutato secondo i parametri ISTAT determina un valore attuale (compreso interessi legali) pari a € 257.156; rapportando quest'ultimo valore alla superficie commerciale egli immobili si ottiene un prezzo unitario pari a: $257156/167 =$ €/mq. 1.540

VALORE CATASTALE:

VALORE CATASTALE: $\text{rendita catastale}(\text{app.}+\text{garage}) \times 126 = (774,69 + 91,41) \times 126 = 866,1 \times 126 =$ € 109.000; rapportando quest'ultimo valore alla superficie commerciale di mq. 167 si ottiene un prezzo unitario pari a: $109.000/167 =$ €/mq. 650

BANCA DATI OMI anno 2025 semestre 2^(cfr ALL.8)

COMUNE di MATERA CODICE ZONA D2 :

Abitazioni civili in stato OTTIMO €/mq. 1.800 – 2.400;

si ritiene adeguato prendere in considerazione il valore medio della forbice, si ha:

$$(1800 + 2400)/2 = \text{€/mq. 2.100}$$

a) **RIFERIMENTI AGENZIE IMMOBILIARI**

Valori compresi tra 1.800 e 2.200 €/mq.; valore medio:

€/mq. 2.000

Escludendo il valore catastale di €/mq. 650 ed il valore corrispondente all'epoca dell'acquisto di €/mq. 1540 che sono palesemente fuori mercato, e tenendo in conto che le costruzioni della zona sono relativamente recenti, si determina il valore unitario in:

$$(2100 + 2000)/2 = \text{€/mq. 2.050}$$

COEFFICIENTI CORRETTIVI

- per vetustà pari ad anni 25: 0,9
- riscaldamento autonomo a gas + inverter: 1,05
- presenza di ascensore: 1,05
- infissi a taglio termico + tompagni coibentati: 1,1
- sottotetto non abitabile, direttamente collegato all'appartamento e strutturato con servizi: 1,1

PERTANTO IL COEFFICIENTE RISULTANTE E': $(0,9 + 1,05 + 1,05 + 1,1 + 1,1) = 1,04$ e il

conseguente **PREZZO UNITARIO DIVENTA** $2050 \times 1,04 = \text{€/mq. 2.132}$

mentre il **VALORE DELL'IMMOBILE** risulta pari in cifra tonda a:

$$\text{mq. 167} \times 2132 \text{ €/mq} = \text{€ 356.000}$$

DETERMINAZIONE DEI COSTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE PER RICONDURRE

L'IMMOBILE ESECUTATO ALLA CONFORMITA' EDILIZIA

Le attività necessarie consistono sostanzialmente nella sanatoria delle modifiche risultanti dal confronto tra lo Stato di Fatto con il Progetto Approvato; il relativo costo, comprensivo dei rilievi e formalizzazione documentale delle istanze da porre a carico dell'acquirente, viene così identificato:

- CILA IN SANATORIA per legittimazione del vano wc e finestra nel locale garage al Piano Terra, stimato forfettariamente in euro 1.500, compreso sanzione amministrativa;

- SCIA IN SANATORIA per legittimazione variazioni all'appartamento ed al sottotetto, compreso caratterizzazione e verifica sismica. Trattandosi di difformità anche strutturali (variazioni nei carichi e nelle strutture), non è possibile determinare in questa sede né i costi di sanatoria né delle sanzioni; pertanto si indica forfettariamente una presumibile spesa definita nella percentuale di circa il 10% del valore dell'immobile: $356.000 \times 15\% = \text{€ } 53.000$.

IL VALORE DELL' IMMOBILE OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE RIMANE

PERTANTO DETERMINATO IN EURO: $356.000 - 53.000 = \text{€ } 303.000$

ed è così identificato:

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA (SEMPLIFICATA) € 303.000,00

U. I.	DESTINAZIONE	SUP. EQUIV.	VAL. UNITARIO	VAL. COMPLESSIVO
Fg.67 part. 1873 sub21+sub6	app.+ garage	mq. 167	€/mq.1814	303.000,00

UNITÀ AD USO APPARTAMENTO + GARAGE IN COMUNE DI MATERA (MT)

Particella n. 1873 sub 21 + sub 6, Foglio di mappa n. 67

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA (SEMPLIFICATA)
€ 303.000**

 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL' IMMOBILE OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE.

IL VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO DEI BENI DA ESPROPRIARE RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETÀ E' IN CIFRA TONDA PARI A:

€ 303.000

(diconsi euro trecentotremila)



PREZZO DI VENDITA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

TUTTO QUANTO PREMESSO, il valore dei beni esecutati, nello stato di fatto in cui trovansi, è di **€ 303.000** ed il prezzo di vendita del LOTTO è pari a:

euro € 303.000 (diconsi euro trecentotremila)

QUESITO N. 13

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



NON VI SONO QUOTE INDIVISE.

QUESITO N. 14

ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE....

Dal Certificato dello Stato Civile (cfr.: All_1) ed Estratto di Matrimonio (cfr.: All_3) risulta che il debitore esecutato è il sig.

....., nato a il

- CODICE FISCALE:.....
- RESIDENZA: Via -
- CONIUGATO dal in (MT) con la sig.ra, nata il
a(MT)
- Annotazioni: in regime di separazione dei beni ex art. 162 comma 2 cod. civ.

NOTA CONCLUSIVA

Nel ringraziare per la fiducia e nel restare a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni, rassegno la presente composta da 37 pagine e n. 3 CARTELLE di Allegati; nella consapevolezza di avere operato in buona fede e coscienza professionale, in espletamento dell'incarico ricevuto.

Policoro 22/05/2026

IL C. T. U.
Ing. Salvatore Nardone