

TRIBUNALE DI MATERA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: BDM BANCA SPA (già Banca Popolare di Bari) sede legale
Corso Cavour n. 19, Bari
rappresentata dall'avv. SINISI LUIGI

Contro: Sig.
e Sig.ra

N° Gen. Rep. 73/2025

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22 settembre 2026

Giudice Delle Esecuzioni: dott.ssa VALERIA LA BATTAGLIA

Custode Giudiziario: Dott. GALLOTTA GIUSEPPE

RELAZIONE DI STIMA

Esperto estimatore: Ing. Fragasso Maria Caterina

Codice Fiscale: FRGMCT65E64F052L

Studio in: via m. r. Greco 18 –

Sede operativa: via Nino Rota 296

75100 MATERA

Telefono: 3274633273

e-mail: ingfragasso@alice.it

Pec: mariacaterina.fragasso@ingpec.eu

LOTTO UNICO

IMMOBILE SITO IN VIALE CARLO LEVI, 6/C – ALLOGGIO DI TIPO CIVILE

PREMESSA

La sottoscritta Ing. Maria Caterina Fragasso, nominata C.T.U. dal Giudice Dott.ssa Valeria La Battaglia il 01/04/2026 in sostituzione dell'Ing. _____, e previo giuramento prestato in data 08/04/2026, espone quanto segue.

Le operazioni peritali sono state formalmente avviate il 17/04/2026. In tale data, la scrivente ha effettuato un primo incontro preliminare con il Custode Giudiziario, dott. Giuseppe Gallotta, presso i luoghi di causa; l'incontro era finalizzato a rintracciare i debitori esegutati, risultati irreperibili alle comunicazioni a mezzo raccomandata precedentemente inviate dal Custode stesso. Tuttavia, il tentativo esperito in quel giorno non ha dato gli esiti sperati. Successivamente, a seguito di ulteriori e mirate ricerche anagrafiche e documentali, si è riusciti a stabilire un contatto telefonico con i debitori. Per l'effetto, previo accordo con le parti e congiuntamente al Custode Giudiziario, è stato fissato il sopralluogo definitivo per il giorno 27/04/2026. In tale data si è regolarmente acceduto all'immobile, procedendo all'esecuzione dei rilievi metrici, delle misurazioni, alla redazione del necessario corredo fotografico e alla redazione del verbale di accesso (*RGE_73_2025_VERBALE DI SOPRALLUOGO*). Infine, all'esito dell'esame e dello studio della documentazione in atti presso il proprio studio, riscontrate alcune carenze nella documentazione a fascicolo, la scrivente ha provveduto a reperire i documenti mancanti (visure, certificazioni, planimetrie, atti di stato civile, ecc.) presso gli uffici competenti.

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

La sottoscritta CTU precisa che:

- a) **Certificazione notarile sostitutiva.** Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile Sostitutiva. La stessa risale all'atto di acquisto originario, trascritto in data antecedente di oltre venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento, e riporta correttamente i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato (*RGE_73_2025_Certificazione Notarile Sostitutiva*).
- b) **Estratto catastale attuale e Estratto catastale storico.** Il creditore procedente non ha depositato nel fascicolo telematico gli estratti catastali (attuale e storico) relativi ai beni oggetto di pignoramento. Pertanto, la scrivente ha provveduto all'acquisizione d'ufficio dei suddetti documenti, che si allegano alla presente relazione (*RGE_73_2025_Visura Catastale Attuale e Visure Storiche dell'immobile, RGE_73_2025_Visura Storica del Terreno*).
- c) **Stato civile e regime patrimoniale.** A integrazione dei certificati di residenza già agli atti, la scrivente ha reperito presso i competenti uffici i Certificati di Stato Civile e l'Estratto dell'Atto di Matrimonio dei debitori esegutati. Tale attività si è resa necessaria per accertare il regime patrimoniale dei medesimi, che risultano coniugati **in regime di separazione dei beni**. Si è

inoltre provveduto ad acquisire il certificato di residenza aggiornato del Sig. _____ il quale ha variato il proprio domicilio nelle more del procedimento a seguito dell'avvio della procedura di separazione legale (*RGE_73_2025_Estratto dell'Atto di Matrimonio-Certificato Civile-Certificato di Residenza del sig.*

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1: Identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento

a) DIRITTI REALI PIGNORATI

Il bene oggetto di pignoramento è di proprietà del sig. _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ e della sig.ra _____ per la quota di $\frac{1}{2}$, in regime di separazione dei beni.

Il diritto reale indicato nella Certificazione notarile sostitutiva e nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di compravendita rogato dal notaio Di Sabato Giuseppe il 20 settembre 2019, repertorio 6018/5019, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Matera (*RGE_73_2025_ATTO DI COMPRAVENDITA*). Al riguardo si precisa che, sebbene nell'atto di provenienza (Atto di Compravendita) non sia esplicitata la dicitura letterale "per la quota di $\frac{1}{2}$ ", il cespite è stato acquistato dai compratori "in parti uguali tra loro", espressione che equivale giuridicamente alla quota millesimale del 50% (pari a $\frac{1}{2}$) in capo al debitore esecutato.

b) BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento si legge: **Immobile sito nel Comune di Matera in Viale Carlo Levi n. 6/C, censito in Catasto Fabbricati al foglio 101, particella 657 sub. 71, categoria A/2.**



Vista Google

Non si riscontrano difformità formali dei dati di identificazione catastali: i dati indicati nella Certificazione notarile sostitutiva e nell'Atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati negli atti catastali alla data del pignoramento.

Per quanto concerne l'ipotesi di "Difformità sostanziali" sono presenti alcune lievi discrepanze grafiche rispetto alla planimetria depositata in catasto, come una modesta risega nel locale bagno. Si precisa che tale modifica non incide sul numero dei vani né sulla superficie utile in modo apprezzabile, pertanto **non costituisce una difformità sostanziale**. Tuttavia, ai fini della regolarizzazione catastale, si rende necessario procedere all'aggiornamento della rappresentazione grafica mediante la presentazione di una nuova planimetria aggiornata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio (procedura DOCFA).

Considerata la perfetta conformità dei dati identificativi catastali, si assumono quali riferimenti ufficiali i dati riportati nella tabella sottostante:

DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALI:

COMUNE CENSUARIO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	INDIRIZZO
MATERA	101	657	71	A/2	Viale Carlo Levi n. 6/C, piano 2, interno 9

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato originariamente inserito in un comparto progettato su suoli di proprietà della Congregazione dei Padri Rogazionisti del Sacro Cuore di Gesù, ricadente nell'ambito delle 'Attrezzature Collettive' (Zona 8 dello strumento urbanistico). Dalle indagini svolte dall'Esperto Estimatore non sono emerse circostanze che facciano ritenere gli immobili in oggetto realizzati nell'ambito dell'edilizia agevolata/convenzionata o fruente di finanziamenti pubblici ex art. 10 L. 167/1962 o L. 865/1971.

A conferma di ciò, si richiama espressamente la relazione allegata al Permesso di Costruire prot. n. 3/7214/02, redatta dal legale rappresentante, Padre Angelo Sardone (RGE_73_2025_Relazione allegata al PdCn. 3/7214/02). In essa viene esplicitamente certificato che la Congregazione proprietaria ha fatto fronte alla realizzazione del manufatto attingendo in maniera considerevole alle proprie risorse finanziarie. La stessa relazione documenta che per il completamento del programma costruttivo l'Ente ha fatto ricorso al canale del credito ordinario tramite la contrazione di un mutuo fondiario assistito da ipoteca, escludendo qualsivoglia sussidio o contributo pubblico straordinario erogato a fondo perduto.

Trova ulteriore riscontro l'esame delle relazioni tecniche allegate ai titoli abilitativi tempo per tempo rilasciati, nelle quali non si rinviene alcuna menzione circa la presenza di finanziamenti pubblici o vincoli di edilizia agevolata, mentre si fa esplicito riferimento alla normativa regionale (L.R. Basilicata n. 25/2009 art. 5 comma 3), che consente il mutamento di destinazione d'uso «*purché non soggette al vincolo derivante dal finanziamento pubblico*».

Pertanto, accertata l'assenza di regimi di edilizia sociale o vincoli di prezzo imposti a monte, il bene viene stimato al pieno e libero valore di mercato.

Per quanto concerne la natura del diritto stagiato, si evidenzia che l'area di sedime (Particella 657) originariamente di proprietà della Congregazione dei Padri Rogazionisti del Cuore di Gesù,

come già detto, è pervenuto alla società Stella Maris S.r.l. unitamente al fabbricato parzialmente costruito a seguito di acquisto a titolo oneroso mediante atto di compravendita rogato dal Notaio Vito Nobile in data 26 settembre 2003 (Rep. 45176).

L'atto descrive una normale vendita della piena ed intera proprietà (suolo e fabbricato in corso di costruzione) con l'aggiunta di una servitù attiva a favore del fondo compravenduto. Non emerge alcun elemento riconducibile a una proprietà superficiaria.

Ciononostante si precisa che è stata formalmente inoltrata apposita istanza all'Ufficio competente della Regione Basilicata al fine di verificare l'eventuale sussistenza di Usi Civici gravanti sull'area di sedime originaria. Alla data attuale non è ancora pervenuto il relativo riscontro, la presente stima viene pertanto formulata sul presupposto della libertà del bene da tali gravami demaniali, con riserva di depositare in atti l'attestazione regionale non appena rilasciata (RGE_73_2025_Istanza di rilascio doc. svincolo idrogeologico_Istanza Usi Civici).

In risposta al quesito formulato, si procederà alla formazione di un **unico lotto di vendita**.

I relativi dati di identificazione catastale attuali sono già stati esposti nella tabella precedente, mentre di seguito si riportano i confini del compendio immobiliare.

CONFINI:

L'unità immobiliare confina a Sud – Est con il subalterno 45, a Nord – Ovest con il subalterno 23, a Sud – Ovest con il vano scala condominiale e con il subalterno 43 e a Nord -Est con il cortile interno.

Per l'individuazione grafica dei confini appena elencati si rimanda all'elaborato planimetrico allegato (RGE_73_2025_Elaborato planimetrico), riportato in formato ridotto nella pagina seguente.



Elaborato Planimetrico

Si precisa che tale elaborato graficamente non risulta aggiornato nella numerazione dei subalterni. Infatti, l'unità immobiliare in oggetto vi figura ancora con il vecchio subalterno 44, identificativo risalente all'atto di acquisto del 2008 a favore della sig.ra Rosanna Padula.

A seguito delle successive variazioni catastali (meglio dettagliate nella sezione "Storia catastale"), l'immobile ha assunto l'attuale subalterno 71. Si specifica, ad ogni modo, che la consistenza e la conformazione grafica dell'immobile sono rimaste identiche: l'elaborato allegato resta pertanto un riferimento valido per perimetrazione e confini, previa sola rettifica dell'indicatore numerico del subalterno (da sub. 44 a sub. 71) ed eventualmente delle altre numerazioni correlate o variate nel tempo.

Di seguito l'estratto Mappe in Linea RSDI Basilicata



Estratto Mappe in Linea RSDI BASILICATA

Riassumendo: trattandosi di una unità immobiliare si ha un unico lotto di vendita.

LOTTO UNICO
COMUNE DI MATERA VIALE CARLO LEVI N. 6/C
ABITAZIONE CIVILE - fgl n. 101 p.lla 657 sub. 71

QUESITO N. 2: elencare e individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

L'unità immobiliare di che trattasi a destinazione residenziale è ubicata nel Comune di Matera in viale Carlo Levi n. 6/c, al piano secondo, interno 9 di un fabbricato civile.

L'immobile è inserito nel "Condomini di Residenze Integrate Sant'Annibale Maria di Francia", un edificio a **tipologia** in linea, è caratterizzato da uno sviluppo longitudinale che segue l'orografia del terreno, sito nel quartiere La Nera (Viale Carlo Levi). Un tempo rione popolare, la zona è oggi un contesto civile residenziale molto richiesto, a ridosso del centro. La posizione è strategica e ricca di servizi: la vicinanza a istituti scolastici superiori e, soprattutto, al Campus dell'Università degli Studi della Basilicata garantisce un'ottima vivacità urbana e rende l'immobile ideale sia come abitazione principale che come investimento ad alta redditività.

Il fabbricato in cui è inserita l'unità in oggetto, è stato costruito agli inizi degli anni 2000.

Come evidenziato nella documentazione fotografica allegata (*RGE_73_2025 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*), l'immobile è costituito da un corpo di fabbrica multipiano. La porzione in cui ricade l'unità in oggetto, con ingresso dal civico 6/C, dotato di ascensore, si sviluppa su tre livelli, oltre al piano di copertura e presenta una netta separazione funzionale: le unità abitative del piano terra risultano autonome e dotate di aree verdi esclusive, mentre gli alloggi dei piani superiori (primo e secondo) condividono il medesimo vano d'accesso verticale tramite un ingresso comune.

Dal punto di vista strutturale e costruttivo, l'edificio è realizzato con telaio portante in conglomerato cementizio armato (travi e pilastri); i solai interpiano sono del tipo in latero-cemento, costituiti da travetti precompressi e blocchi interposti in laterizio (pignatte) con funzione di alleggerimento. Il solaio di copertura presenta una conformazione piana. L'involucro edilizio è composto da murature perimetrali esterne in blocchi di laterizio forato, dello spessore complessivo di circa 40/45 cm, mentre le tramezzature interne sono realizzate in mattoni forati con spessore finito pari a 12 cm. Le strutture di fondazione sono costituite da plinti posti su pali.

Sotto il profilo manutentivo e conservativo, l'immobile si presenta esternamente in mediocri condizioni. I prospetti evidenziano un diffuso degrado degli strati di finitura, caratterizzato da intonaci ammalorati, distacchi corticali e lacune in più punti, unitamente a un esteso quadro fessurativo a carico delle facciate. Particolare criticità si rileva in corrispondenza degli intradossi dei balconi, dove si riscontrano fenomeni di espulsione del rivestimento. Per quanto concerne le pertinenze esterne e i percorsi di accesso, si segnala che il rivestimento in marmo dei gradini risulta divelto o frammentato in vari punti configurando non solo un danno estetico ma anche un potenziale ostacolo alla regolare fruizione in sicurezza del camminamento.

Sul lastrico solare (ovvero terrazzo piano) è presente un impianto fotovoltaico, regolarmente legittimato. Si precisa, tuttavia, che l'unità immobiliare in oggetto non ne trae alcun beneficio energetico, in quanto l'impianto non risulta asservito all'appartamento pignorato.

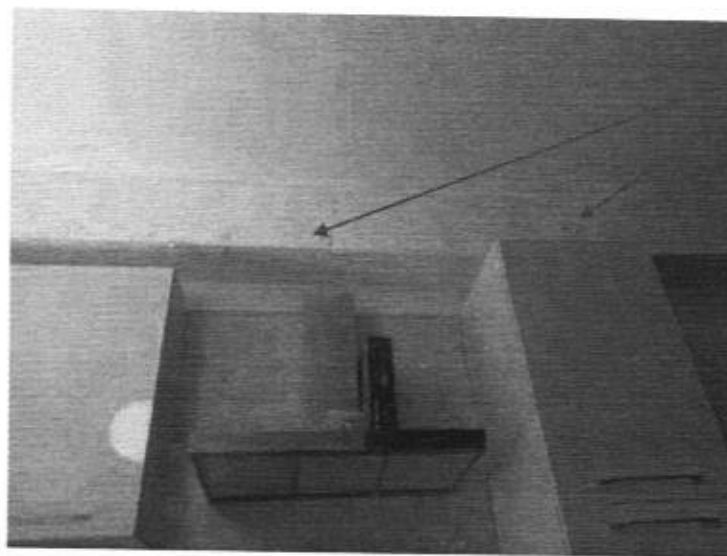
Circa le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento, si fa presente quanto segue.

L'unità immobiliare, censita come categoria A/2 (abitazione di tipo civile), si sviluppa su una superficie netta calpestabile di circa 70,00 mq, con un'altezza utile interna di 3,00 m.

L'immobile è internamente ripartito in tre vani principali oltre agli accessori. Per quanto concerne le finiture, i pavimenti sono realizzati in parquet in tutti gli ambienti, fatta eccezione per il locale cucina/pranzo e il servizio igienico dove è presente un rivestimento in ceramica sia a pavimento che a parete.

Le pareti interne sono intonacate e rifinite con tinteggiatura. I serramenti interni e gli infissi esterni sono realizzati in legno. L'alloggio dispone di un unico affaccio sul prospetto laterale del fabbricato, servito da un balcone scoperto.

L'unità immobiliare (internamente) si presenta, nel complesso, in buono stato di conservazione e manutenzione generale. Tuttavia, nel vano cucina, si rileva un fenomeno localizzato di degrado dello strato di finitura (intonaco e tinteggiatura) in corrispondenza di un elemento orizzontale in aggetto (trave o finta trave). Nello specifico, si riscontra il distacco e l'esfoliazione della pellicola pittorica, con parziale affioramento dell'intonaco sottostante. Trattandosi di un vizio superficiale di lieve entità è ripristinabile con ordinari interventi di manutenzione.



Distacco ed
esfoliazione
della pittura

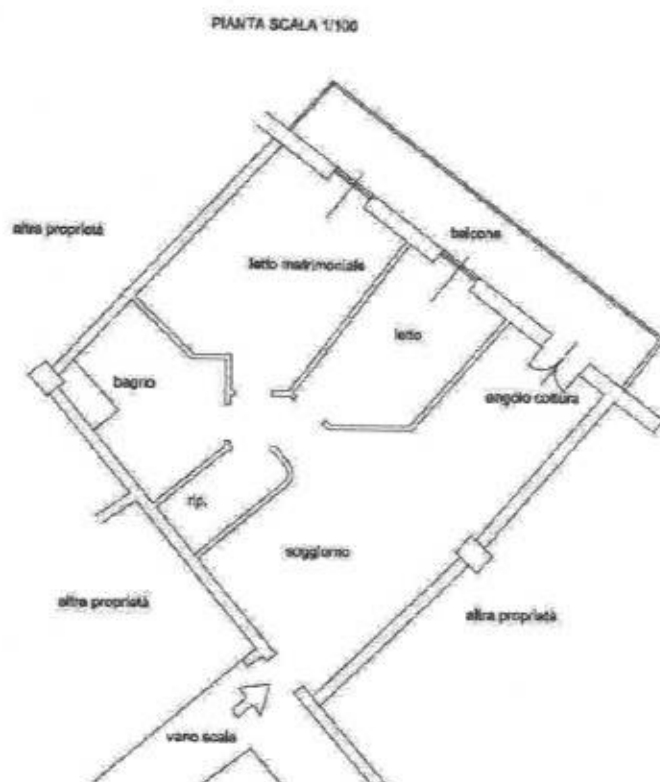
Per quanto concerne le dotazioni tecnologiche, gli impianti idrico-sanitario ed elettrico risultano rispondenti alle normative vigenti all'epoca della loro realizzazione o successiva revisione, e si presentano in regolare stato di esercizio.

Un discorso a parte va fatto per l'impianto di riscaldamento: l'unità immobiliare è stata originariamente concepita con un impianto di riscaldamento centralizzato a pannelli radianti a pavimento. Tale sistema ha consentito all'immobile di conseguire la classe energetica "E", come da Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto dall'Ing. Guida, allegato alla

presente (documentazione a valle dell'Atto di Compravendita. *RGE_73_2025_Atto di Compravendita*). Come formalmente comunicato dall'amministratore condominiale, Rag. Francesco P. Dell'Acqua, il servizio di riscaldamento centralizzato a pavimento è stato interrotto a seguito della formale dismissione dell'impianto condominiale deliberata dall'assemblea. Di conseguenza, l'immobile viene temporaneamente riscaldato mediante pompe di calore autonome (condizionatori inverter) le quali, tuttavia, non presentano una potenza termica sufficiente a coprire l'intero fabbisogno del cespite. Tale mutamento impiantistico renderà necessaria la redazione di un nuovo Attestato di Prestazione Energetica (APE) aggiornato allo stato di fatto.

L'immobile gode dell'uso di un posto auto comune in area condominiale, dove sono previsti anche parcheggi per disabili.

La superficie commerciale, con riferimento alla tabella riportata nella risposta al quesito n. 12 TABELLA – PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, è pari a 83,23 mq. e comprende la superficie lorda dell'alloggio e le aree scoperte del balcone (nella quota del 25%).



Planimetria dell'alloggio nello stato attuale

A corredo della descrizione analitica dell'unità immobiliare e del fabbricato, si riportano di la planimetria dell'alloggio aggiornata allo stato attuale e la documentazione fotografica. Tale documentazione è finalizzata a fornire una rappresentazione visiva immediata e dettagliata dello stato dei luoghi, delle finiture e delle criticità precedentemente evidenziate.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Immobile
oggetto
dell'esecuzio
ne
immobiliare

Prospetto principale
(Foto n. 2 e n. 3)

FOTO N. 1 – VISTA GOOGLE DELL'INTERO COMPLESSO



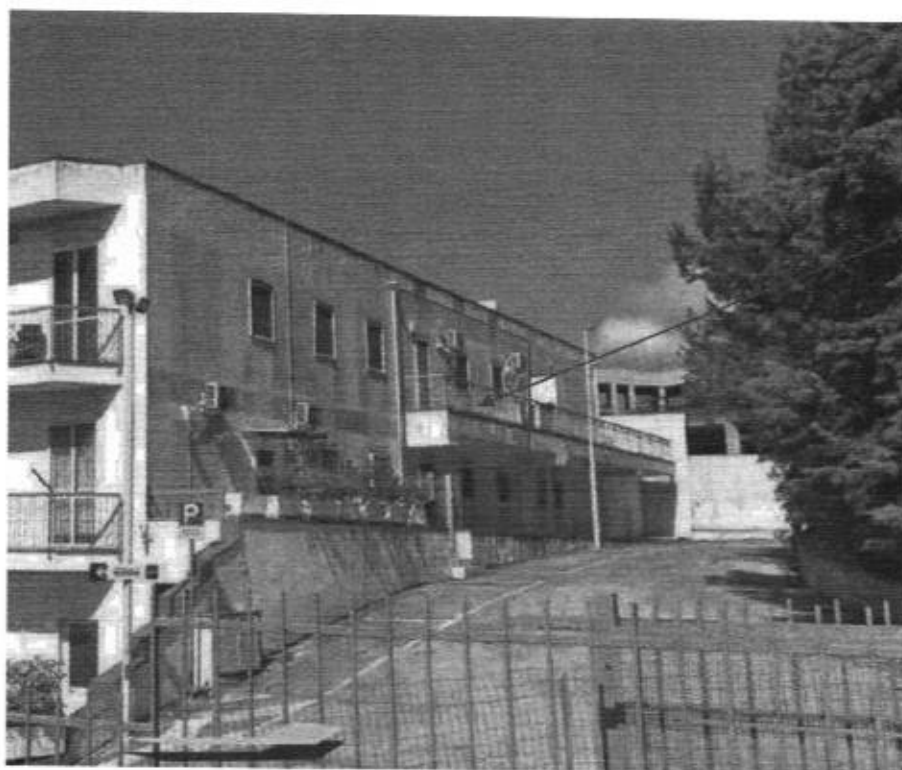
Accesso al
vano scala
civico 6/C

FOTO N. 2 - PROSPETTO PRINCIPALE



Prospetto su
cui si affaccia
l'immobile in
oggetto
(prospetto
Nord)

FOTO N. 3 – PROSPETTO PRINCIPALE



Immobile
oggetto di
esecuzione
immobiliare

FOTO N. 4 – PROSPETTO LATERALE lato Nord



FOTO N. 5 – INTERNO VANO SCALA

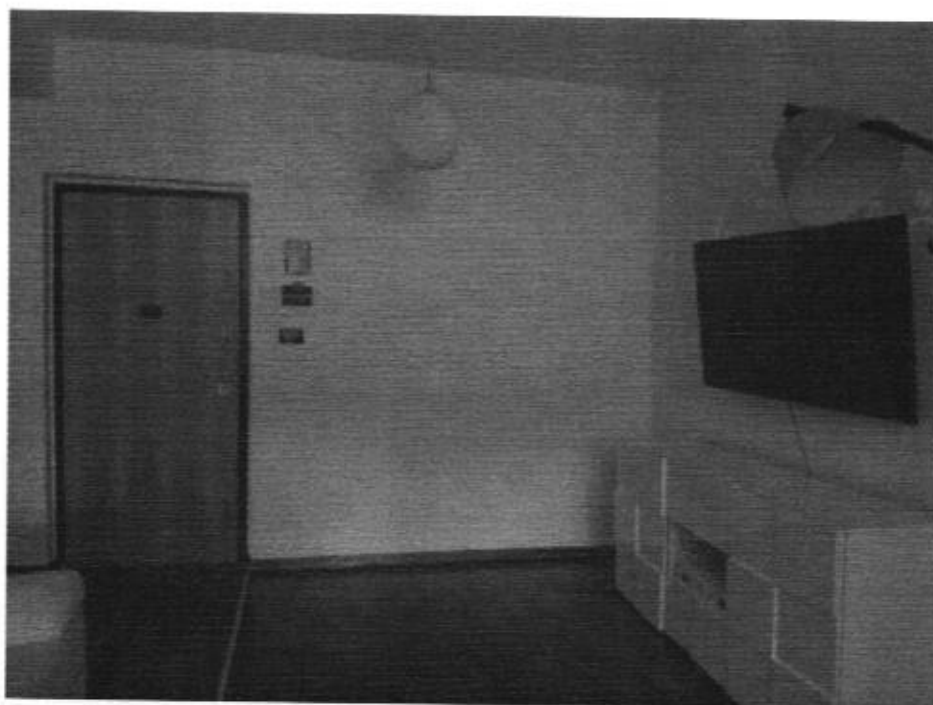


FOTO N. 6 – INGRESSO SOGGIORNO

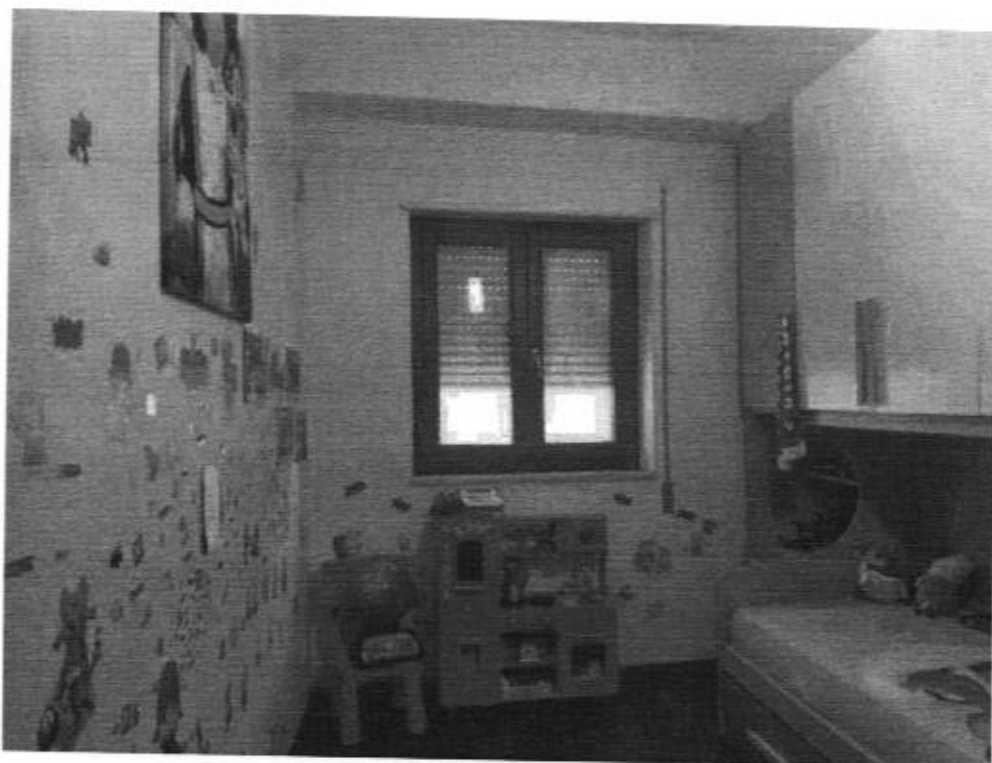


FOTO N. 7 – CAMERETTA

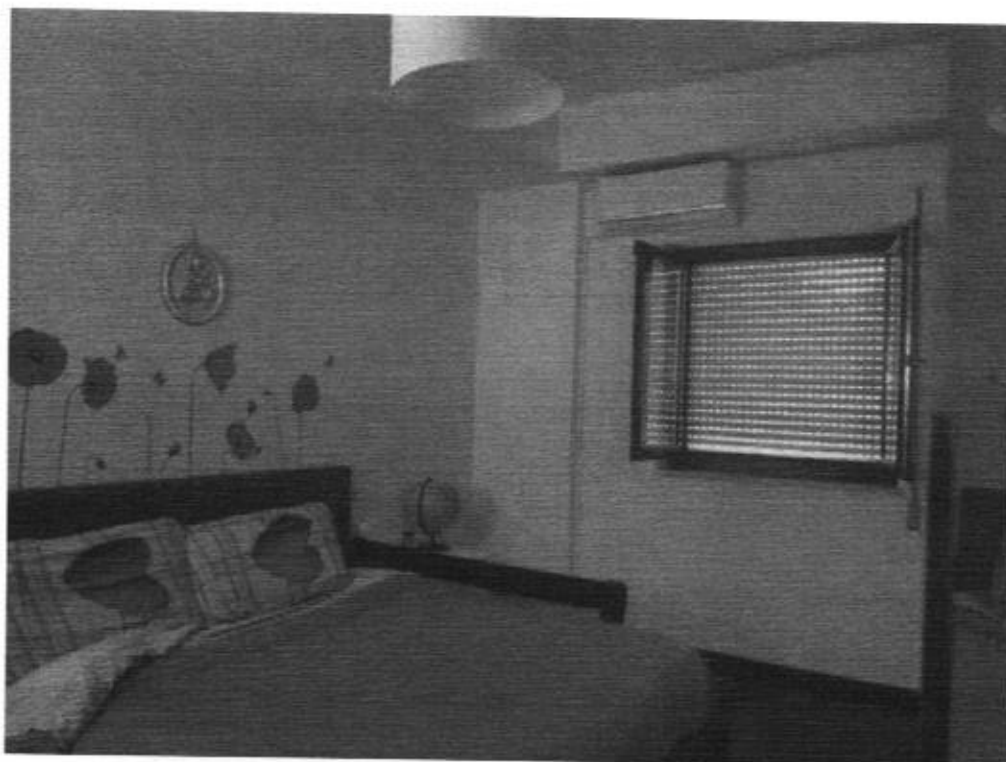


FOTO N. 8 – CAMERA DA LETTO

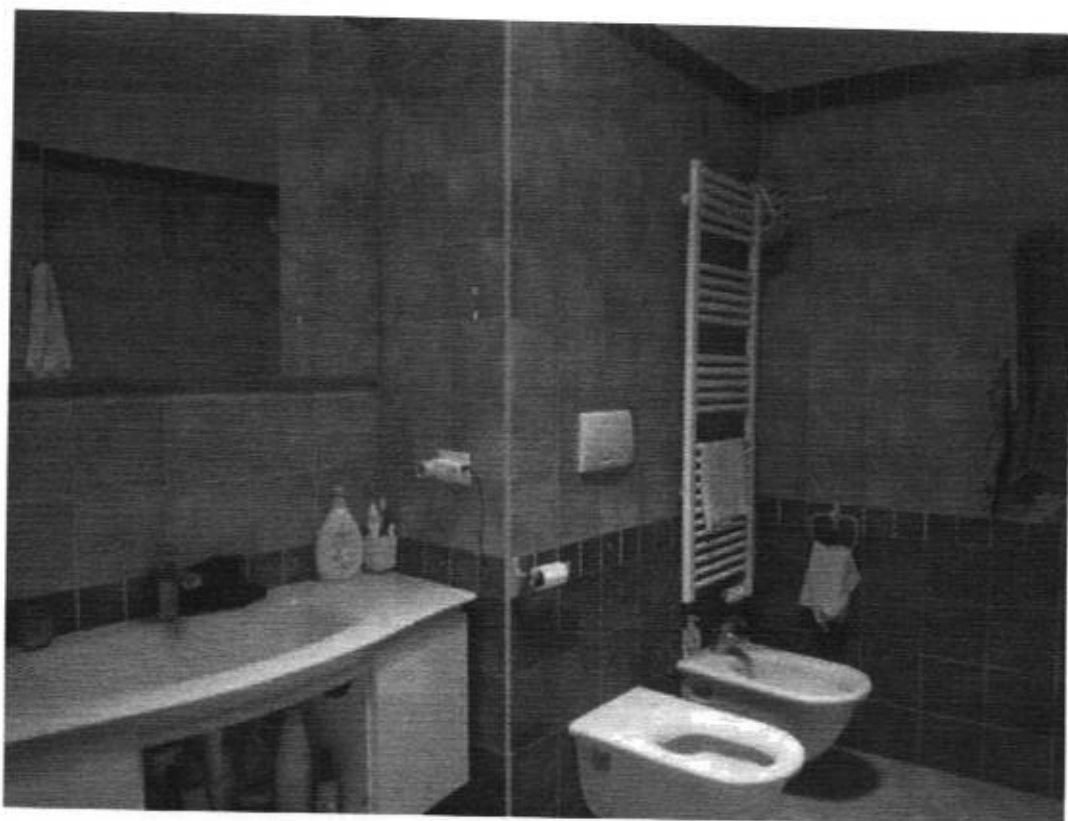


FOTO N. 9 - BAGNO

QUESITO N. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

La particella del terreno sul quale il fabbricato è stato realizzato è identificata al catasto terreni di Matera al foglio 101 particella 657. Si allega la visura storica del terreno (RGE_73_2025_Visura Storica del Terreno).

Dati identificativi, come da estratto catastale attuale

Comune di Matera, sezione urbana, foglio 101 p.lla 657, sub.71, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 4, consistenza 3,5 vani.

Intestati catastali:

proprietà per $\frac{1}{2}$;

diritto di
liritto di proprietà per $\frac{1}{2}$.

La ricostruzione storico-catastale dell'immobile in oggetto — identificato all'attualità al Foglio 101, Particella 657, Subalterno 71 del Comune di Matera — evidenzia un'articolata serie di trasformazioni edilizie, fusioni, frazionamenti e mutamenti di destinazione d'uso che hanno interessato il compendio in generale e l'unità immobiliare in particolare a partire dall'anno 2004. Di seguito si ripercorrono cronologicamente le tappe evolutive che hanno condotto alla configurazione attuale del bene.

La storia catastale dell'immobile prende avvio il 16 dicembre 2004 con la presentazione della pratica di costituzione n. MT0097352 da parte della società costruttrice Stella Maris S.r.l.. In

questa prima fase transitoria, finalizzata a delineare la struttura del fabbricato in vista dei successivi interventi, la proprietà viene ripartita in due sole componenti iniziali:

- **Il Subalterno 24**, costituito al piano terra con la natura giuridico-catastale di Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.), deputato a fungere da area comune di ingresso e servizio per l'intero plesso;
- **Il Subalterno 6**, una macro-unità distribuita sui piani Terra, Primo e Secondo (T-1-2) censita nella categoria fittizia F/4 (Unità in corso di definizione). Tale identificativo privo di rendita fungeva, di fatto, da "contenitore" provvisorio del volume edificato, in attesa del completamento delle opere di divisione interna.

Il 3 ottobre 2005, esaurita la fase preliminare, viene introdotta in atti la pratica di frazionamento e fusione n. MT0061306. Con questo atto geometrico si procede alla formale soppressione dei subalterni 6 e 24 e alla contestuale, per frazionamento e fusione, generazione di ben 22 distinte unità immobiliari. Per quanto concerne la linea evolutiva del bene in esame, assumono rilevanza due specifiche unità di tipo residenziale generate dall'operazione:

- **Il Subalterno 37**, classificato come abitazione di tipo civile (Cat. A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita catastale € 449,32), situato ai piani T-2;
- **Il Subalterno 44**, anch'esso censito come residenziale (Cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita catastale € 224,66), situato al piano secondo.

Il 3 novembre 2008, a seguito del subentro della sig.ra Rosanna Padula nella titolarità dei beni, viene posta in essere una radicale riconversione funzionale mediante la pratica n. MT0192058. I predetti subalterni 37 e 44 vengono soppressi e fusi tra loro per dare vita al **Subalterno 68**, subendo un cambio di destinazione d'uso da abitazione a ufficio. L'unità viene così riclassificata nella categoria A/10 (Uffici e studi privati, classe 2, consistenza 3 vani), con un incremento della rendita catastale a € 735,95, quadro valutativo che troverà formale validazione definitiva in atti il 15 luglio 2009 (Pratica n. MT0114344).

La destinazione d'uso ad ufficio permane per circa quattro anni. Il 6 dicembre 2012, infatti, viene depositata la pratica n. MT0182020 per il ripristino della destinazione originaria da ufficio a civile abitazione. L'istanza determina la soppressione del subalterno 68 e la costituzione del definitivo **Subalterno 71**. L'immobile torna a essere censito in categoria A/2 (classe 4, consistenza 3 vani) con una rendita iniziale proposta di € 224,66. Tale classamento si consolida per decorrenza dei termini (stabilità della rendita senza rettifiche da parte dell'Ufficio) in data 6 dicembre 2013.

Dalla sua costituzione ad oggi, il Subalterno 71 è stato oggetto di successivi e conclusivi aggiornamenti volti a perfezionarne la conformazione grafica e l'esatta localizzazione:

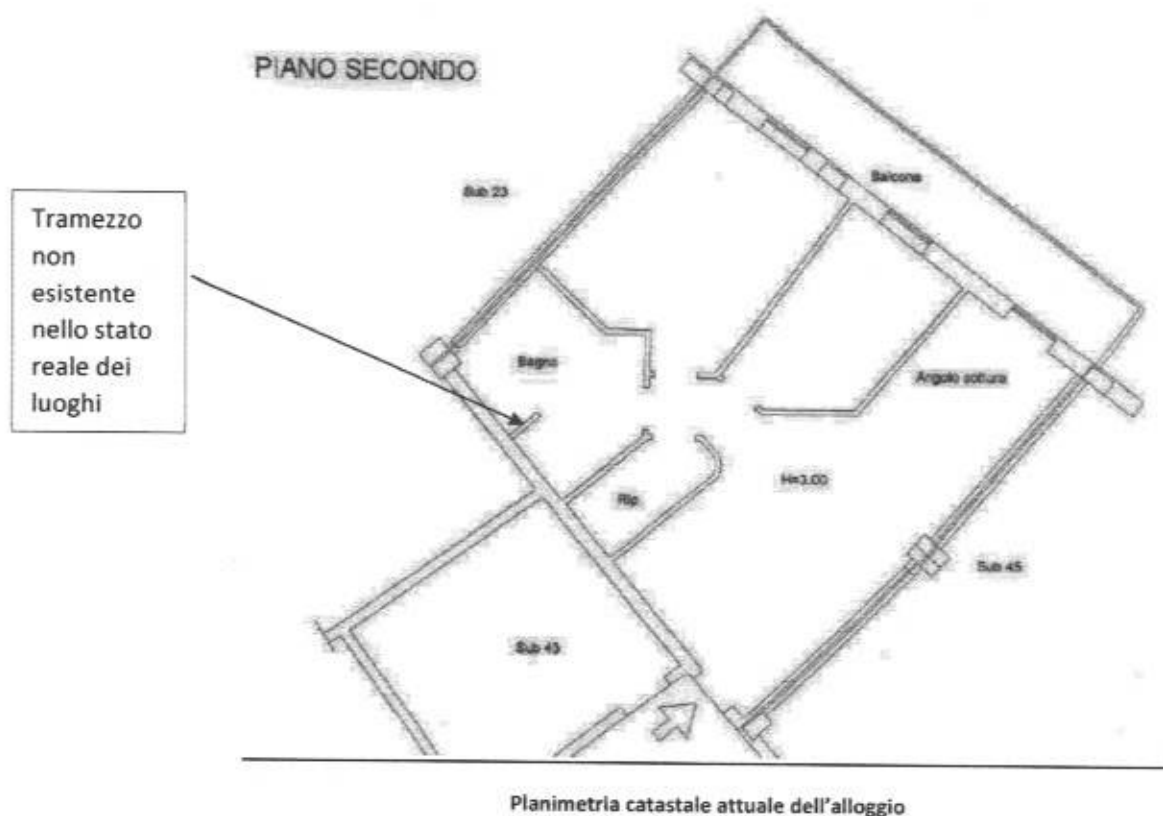
- Il 6 maggio 2015 (Pratica n. MT0069511), viene recepita una variazione toponomastica d'ufficio che adegua l'indirizzo dello stradario comunale da "Via Carlo Levi" a "Viale Carlo Levi n. 6/C Piano 2";
- Il 9 giugno 2016 (Pratica n. MT0054721), viene presentata una denuncia di Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (D.D.S.I.). Questo aggiornamento planimetrico ridefinisce l'esatta consistenza dell'alloggio, che passa a 3,5 vani a fronte di una superficie totale calcolata in 78 m². La rendita catastale viene conseguentemente rideterminata nell'importo

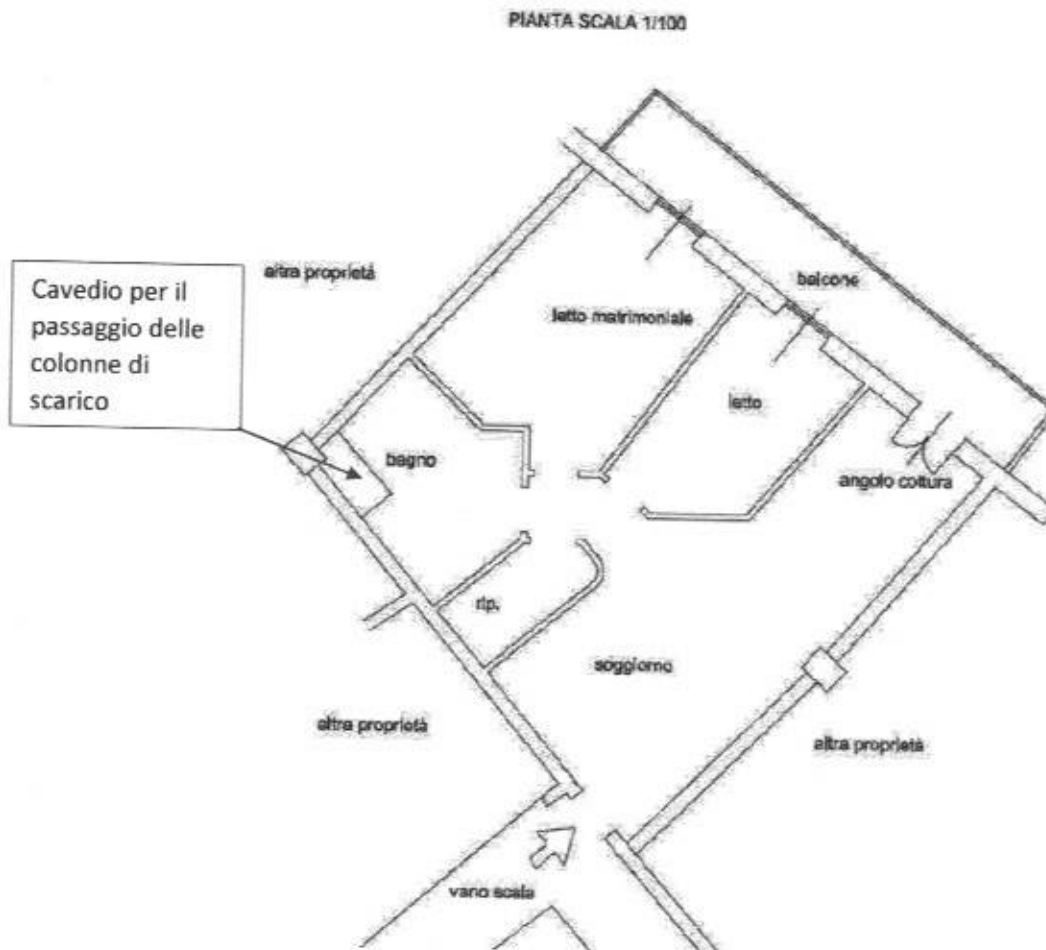
definitivo di € 262,10 (successivamente validata nel 2017), introducendo contestualmente nei registri l'esatta specificazione dell'Interno 9.

Esiste corrispondenza formale (quanto a foglio, particella e subalterno) dei dati indicati nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nell'Atto di acquisto con le risultanze catastali. Non si riscontrano variazioni riguardanti i dati identificativi assunti, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

In sede di sopralluogo, si è riscontrata una lieve difformità grafica tra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale agli atti (*RGE_73_2025_Planimetria catastale*). Nello specifico, all'interno del locale bagno, è presente una risega tecnica (verosimilmente un cavedio per il passaggio delle colonne di scarico) non riportata nella rappresentazione grafica catastale. Tale divergenza è configurabile come una lieve difformità interna, che non altera la rendita catastale né la consistenza del bene. Si rende tuttavia necessario procedere all'adeguamento della rappresentazione grafica mediante la presentazione di una nuova planimetria aggiornata tramite procedura DOCFA.

Di seguito si riportano la planimetria catastale e la planimetria dello stato reale dei luoghi con l'indicazione grafica delle difformità riscontrate.





Planimetria dell'alloggio nello stato attuale

Per eliminare la difformità esistente:

Poiché la modifica risale probabilmente alla fase di costruzione (variante in corso d'opera non dichiarata), non c'è una "doppia conformità" da verificare, ma si tratta di una tolleranza esecutiva o di una parziale difformità interna.

La procedura corretta è la presentazione di una CILA in Sanatoria (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) che cumulerà e sanerà anche l'ulteriore difformità relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni (meglio specificata nel prosieguo), anch'essa attualmente priva di idoneo titolo abilitativo.

Ottenuta la ricevuta di avvenuta presentazione della CILA in sanatoria, sarà possibile procedere all'aggiornamento della conformità catastale mediante procedura DOCFA, affinché la planimetria agli atti corrisponda fedelmente allo stato di fatto legittimato.

I costi presunti per la regolarizzazione delle suddette difformità (urbanistiche e catastali) vengono stimati complessivamente in € 2.500,00.

Si allega l'estratto di mappa (RGE_73_2025 ESTRATTO DI MAPPA), riportandolo di seguito in formato ridotto.



Estratto di Mappa

QUESITO N. 4: procedere alla predisposizione di uno schema sintetico-descrittivo del lotto**PROSPETTO SINTETICO****1. LOTTO UNICO****2. IDENTIFICAZIONE E UBICAZIONE DEL BENE**

- Comune: Matera (MT), Viale Carlo Levi n. 6/C – Quartiere "La Nera".
- Descrizione: piena proprietà appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, interno 9, composto da n. 3 vani più accessori.
- Confini: Sud-Est con sub. 45, Nord-Ovest con sub. 23, Sud-Ovest con vano scala condominiale e sub. 43.
- Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Matera, Foglio 101, Particella 657, Subalterno 71, categoria A2.

3. REGIME DI PROPRIETÀ E STATO DI OCCUPAZIONE

- Titolarità: Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sig.ri _____ e _____, in regime di separazione dei beni.
- Stato di occupazione: Occupato dalla contitolare Sig.ra _____.

Risulta pendente un procedimento di separazione personale tra i comproprietari Sig. _____ e Sig.ra _____ (in regime di separazione dei beni). Nell'ambito di tale giudizio, in data 21/01/2026, è stato emesso provvedimento temporaneo e urgente di assegnazione della casa coniugale in favore della Sig.ra _____, che attualmente occupa l'immobile. Si precisa che il giudizio si trova tuttora nella fase di assunzione delle prove e non è stata ancora pronunciata sentenza definitiva. Si allega alla presente il suddetto provvedimento (*RGE_73_2025_PROVVEDIMENTO PROVVISORIO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE*).

4. REGOLARITÀ EDILIZIA, CATASTALE E AMBIENTALE

- Titoli edilizi ed Agibilità: Edificio realizzato in forza di Concessione Edilizia prot. n. 3/6970/95 e successive proroghe/varianti; PdC prot. N. 3/7214/02; PdC prot. N. 3467/04; DIA in accertamento di conformità 06348 del 2009; DIA prot. n. 034720 del 06/07/2011; Certificato di agibilità rilasciato il 28/12/2012 (prot. n. 68800) e rettificato con prot. n. 92398 del 19/12/2016.
- Difformità riscontrate per l'alloggio oggetto di stima:
 - Edilizia: Difformità nella distribuzione interna degli spazi (necessaria CILA in sanatoria ex art. 36-bis d.P.R. 380/01).
 - Catastale: Discrepanza grafica nel bagno (necessario aggiornamento tramite procedura DOCFA).
- Difformità riscontrate per il compendio immobiliare di cui fa parte l'alloggio:
 - Assenza dell'autorizzazione/svincolo idrogeologico (necessaria istanza alla Regione Basilicata / Ente delegato) ed eventuali sanatorie dei titoli abilitativi rilasciati.

5. PROSPETTO DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Voci di Stima / Regularizzazione	Importo / Quota
Valore di Stima dell'Immobile (al lordo dei vizi/difformità)	€ 155.000,00
Deduzione per regularizzazione CILA in sanatoria + DOCFA	- € 2.500,00
Deduzione pro-quota per istanza Svincolo Idrogeologico (sub. 71)	- € 265,00
Abbattimento pro-quota per Permesso di Costruire in sanatoria	2,5% sul valore di stima
ABBATTIMENTO PER VENDITA FORZATA	-€ 11.870,00
VALORE DI STIMA CORRETTO / PREZZO BASE D'ASTA P.A.	€ 137.000,00

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

Dall'esame della documentazione ipo-catastale e della certificazione notarile depositata in atti, la storia dei trasferimenti del bene nel ventennio risulta così ricostruita:

1. L'immobile è stato realizzato dalla Società Stella Maris S.r.l. su un terreno (originariamente in titolarità di una istituzione ecclesiastica) pervenuto alla medesima con atto di compravendita rogato dal Notaio Nobile Vito in data 26/09/2003 (Rep. 45175 - Racc. 10304), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Matera il 13/10/2003 ai nn. 10138/8136. Il predetto titolo di provenienza attesta che la compravendita ha riguardato sia il terreno che la porzione di immobile già edificata all'epoca del rogito.
2. Con atto di compravendita rogato dal Notaio Grassano Nicola in data 26/09/2008 (Rep. 34418 - Racc. 14271), la Società Stella Maris S.r.l. ha alienato l'unità immobiliare alla Sig.ra Padula Rosanna. L'atto è stato trascritto il 09/10/2008 ai nn. 8550/6301.
3. In data 14/07/2016, la Sig.ra Padula Rosanna ha venduto il bene alla Sig.ra Calia Anna con atto rogato dal Notaio Grassano Nicola (Rep. 43375 - Racc. 20027), trascritto il 21/07/2016 ai nn. 6746/5464.

4. La sig.ra Calia Anna ha venduto il bene ai sigg.ri Mazzei Antonio e Olivieri Antonia con atto di compravendita rogato dal Notaio Di Sabato Giuseppe il 12/07/2018 repertorio n. 4341/3623 trascritto all'Agenzia delle Entrate di Matera il 23/07/2018 nn. 6953/5259.
5. Infine, con atto di compravendita rogato dal Notaio Grassano Nicola in data 20/09/2019 (Rep. 6018/5019), i sigg.ri Mazzei Antonio e Olivieri Antonia hanno alienato la proprietà ai Sigg.ri _____, attuali proprietari esecutati. L'atto risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Matera in data 24/09/2019 ai nn. 8205/6254 (RGE_73_2025_Atto di Compravendita).

La scrivente ha verificato la regolare continuità delle trascrizioni: per quanto riguarda il terreno su cui sorge il fabbricato, in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche, si precisa che l'intestazione attuale nei registri del Catasto Fabbricati (intestato pro-quota ai debitori esecutati _____) corrisponde pienamente ai nominativi e alle quote dei soggetti risultanti dai Registri Immobiliari (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera).

QUESITO N. 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (RGE_73_2025_CDU), l'area ricade in:

- Zona a vincolo paesaggistico-ambientale (D.Lgs. 42/04, art. 136 - Aree di notevole interesse pubblico: "Zona Centro Storico e dei Sassi sita nel Comune di Matera", D.M. 23 agosto 1966, G.U. n. 244 del 30 settembre 1966);
- Zona a vincolo idrogeologico (R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 - Vincolo Idrogeologico, Zona IV).



Estratto RSDI Regione Basilicata con evidenza del vincolo idrogeologico (area in rosa)

Per quanto riguarda il **vincolo paesaggistico-ambientale**, il relativo Nulla Osta è stato richiesto e ottenuto (prot. 3467 del 05/05/2004); Per quanto riguarda il **vincolo idrogeologico**, non sono presenti evidenze agli atti. Dall'esame della documentazione e dalle verifiche effettuate presso

i competenti uffici del Comune di Matera, non sono emersi elementi o provvedimenti all'interno dei faldoni messi a disposizione durante l'accesso agli atti. Per opportuno scrupolo, è stata inoltrata apposita istanza tramite PEC all'ufficio regionale competente, al fine di verificare l'esistenza di un'eventuale autorizzazione relativa allo svincolo idrogeologico, alla quale la Regione Basilicata non ha ancora risposto (RGE_73_2025_Istanza rilascio doc. svincolo idrogeologico_Istanza Usi Civici). Pertanto, non essendo stata rinvenuta detta autorizzazione all'interno dei fascicoli, non risultando la stessa menzionata nei vari titoli abilitativi rilasciati né all'interno delle relazioni tecniche a corredo dei medesimi, i titoli stessi risultano formalmente carenti di tale autorizzazione.

Per sanare tale omissione si renderà necessaria la richiesta di una Autorizzazione Idrogeologica in Sanatoria presso la Struttura Tecnica competente (Regione Basilicata – Dipartimento Politiche agricole e forestali – Ufficio foreste e tutele territorio).

I costi presunti per il suddetto adempimento vengono stimati prudenzialmente in complessivi € 15.000,00 (di cui €2.200,00 per le indagini geologiche e geognostiche, €800,00 per le prove di laboratorio, € 2.500,00 per il progetto e elaborati grafici svincolo, € 2.000,00 per la relazione geologica e sismica, € 2.500,00 per sanzioni amministrative, diritti di segreteria, oltre IVA e Cassa).

Si precisa che il citato importo si riferisce all'intero compendio immobiliare; pertanto, la quota effettivamente a carico dell'alloggio oggetto di stima (Foglio 334 -) dovrà essere ripartita in base alle tabelle millesimali. Si riporta il calcolo secondo la Tabella A:

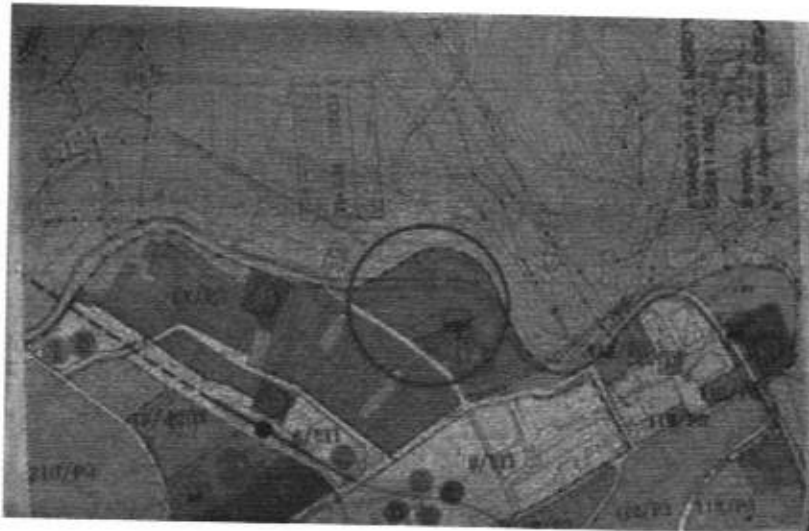
$$(\text{€ } 15.000 \times 17,62/1000) = \text{€ } 265,00 \text{ p.a.}$$

Ottenuto il parere favorevole in merito al vincolo idrogeologico, occorrerà presentare un'istanza per il rilascio di un nuovo Permesso di Costruire in Sanatoria presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di Matera.

Si evidenzia che, allo stato attuale, non è possibile quantificare con precisione i relativi costi di rilascio del nuovo titolo abilitativo, poiché il calcolo esatto della sanzione e del contributo di costruzione — ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia e delle normative locali — richiede obbligatoriamente i dati dimensionali dell'intero fabbricato (superfici, volumi, altezze e destinazioni d'uso plurime). Tali elementi esulano dall'oggetto della singola unità pignorata e dalla documentazione attualmente accessibile.

Pertanto, si ritiene opportuno stimare il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, considerando la necessità di futuri oneri di regolarizzazione a carico dell'acquirente, circostanza di cui si è tenuto conto nel deprezzamento estimativo complessivo del bene (-2.5%).

Qualora la Regione Basilicata dovesse esibire l'autorizzazione idrogeologica originaria (attestando la legittimità delle opere antecedenti senza necessità di sanatoria), la scrivente si riserva di trasmettere, eventualmente, formale nota di rettifica al Giudice delle Esecuzioni e al Custode Giudiziario non appena giungerà il riscontro ufficiale della Regione Basilicata.



Stralcio PRG Nigro '99

A seguito dell'istanza del 18/05/2026 di accesso agli atti (*RGE_73_2025_Istanza accesso atti*), tramite il portale telematico Sude (Sportello Unico dell'Edilizia) e indirizzata al Comune di Matera – Settore Gestione del Territorio, Servizio Urbanistica, con la quale si richiedeva la visione di tutti i titoli abilitativi rilasciati sull'immobile sito in via Carlo Levi n. 6 (A, B, C) intestati sia alla Congregazione dei Padri Rogazionisti, sia alla Società Stella Maris e sia alla sig.ra Rosanna Padula, dall'esame della documentazione si evince quanto segue:

L'intero complesso immobiliare, formato da un corpo A e un corpo B, è stato realizzato agli inizi degli anni 2000 con i seguenti titoli abilitativi, rilasciati dal Comune di Matera:

Concessione Edilizia prot. n. 3/6970/95 in data 29/01/1996 a favore della Congregazione dei Padri Rogazionisti del Sacro Cuore di Gesù per i lavori di ampliamento del complesso edilizio "Casa Villaggio del Fanciullo S. Antonio" in Via A. M. di Francia / Via C. Levi, prorogata in data 20 dicembre 1998 **prot. n. 3/9872/98** (prima proroga), successivamente, in data 16 novembre 2000 **prot. n. 3/9308** (seconda proroga) e, infine in data 8/11/2002 **prot. n. 3/8055/02**.

Per i suddetti titoli abilitativi, tutti richiesti a nome della Congregazione dei Padri Rogazionisti del Sacro Cuore di Gesù, si allega l'Attestato delle Concessioni edilizie rilasciate entro il 2002 da parte del Comune di Matera (*RGE_73_2025_Attestazione Concessioni edilizie rilasciate entro il 2002*).

Permesso di Costruire prot. n. 3/7214/02 del 23/09/2003 intestato alla Congregazione dei Padri Rogazionisti del Sacro Cuore di Gesù e relativo ai corpi A e B (funzionalmente autonomi) con il quale, tenuto conto della suddivisione dei costi e della gestione economica, si chiede il rilascio di due distinti titoli abilitativi (Permessi di Costruire) separati, rispettivamente per il Corpo A e per il Corpo B.

Variante al Permesso di Costruire n. 3/7214/02 intestato alla Società Stella Maris srl che in data 26/09/2023 ha acquistato dai Padri Rogazionisti l'area su cui insiste il corpo B

dell' "Ampliamento del villaggio del fanciullo" (inclusa la parziale struttura del corpo B già realizzata) con atto di compravendita rogato dal Notaio Nobile Vito (Rep. 45175 - Racc. 10304).

Permesso di costruire in variante prot. n. 3467/04 del 28/07/2004 intestato alla Società Stella Maris s.r.l. e relativo ai lavori di ampliamento della casa "Villaggio del fanciullo S. Antonio".. (RGE_73_2025_PdC in variante prot. n. 3467_04). Ai fini del rilascio di quest'ultimo permesso di costruire la società Stella Maris srl richiedeva e otteneva l'Autorizzazione Paesaggistica-Ambientale con prot. n. 3467 del 05/05/2004 ai sensi della Legge Regionale 50/93 per il solo corpo B.

Per l'alloggio oggetto di stima:

DIA_ Accertamento di Conformità prot. n. 063481 del 23 novembre 2009 "Interventi in corso di esecuzione consistenti in "lavori di modifica delle divisioni interne" richiesta dalla sig.ra Rosanna Padula per l'immobile in via Carlo Levi n. 6/C fgl 101, p.lla 657 sub 44, oggi sub. 71.

DIA prot. n. 034720 del 06/07/2011 a nome della sig.ra Rosanna Padula "Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche da residenza collettiva a civile abitazione per l'unità immobiliare identificata con il sub 68 (ex 44) oggi sub 71.

Di seguito la planimetria di progetto legittimato

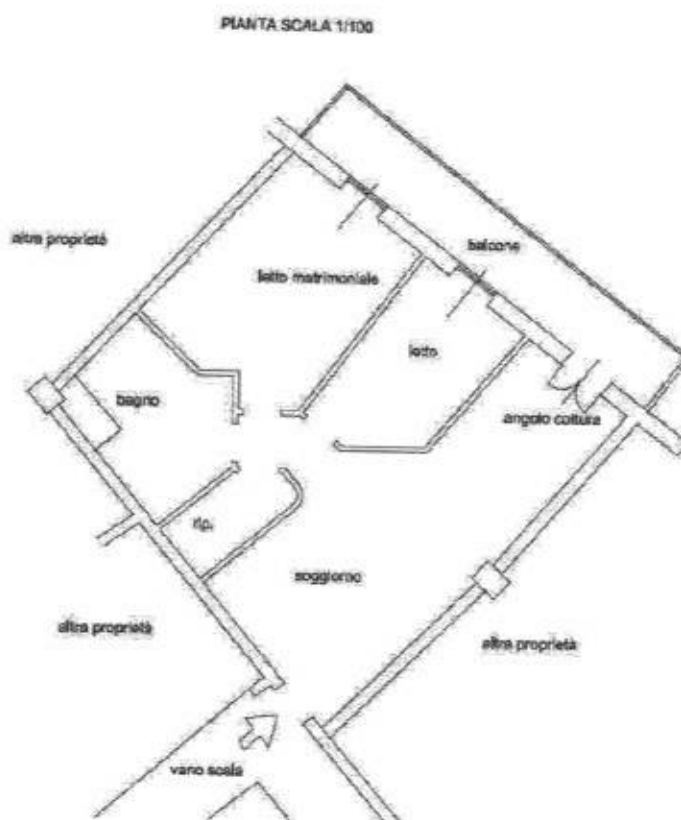


Planimetria sub 71 (ex 68, ex 44)allegata alla DIA prot. n. 034720 del 06/07/2011

L'immobile è dotato di certificazione di agibilità prot. n. 68482/12 rettificato in data 19 dicembre 2016 prot. n. 92398 (RGE_73_2025_Certificato di Agibilità prot. n. 92398_04).

Nei fascicoli visionati non sono presenti altre pratiche (CILA/SCIA).

Si riportano di seguito la planimetria dello stato di fatto attuale così come rilevata dalla scrivente durante il sopralluogo del 27/04/2026 e la planimetria del progetto approvato.



Planimetria stato di fatto (ad oggi)



Planimetria di progetto approvato (allegato alla Dia prot. n. 034720 anno 2011 per
Mutamento di destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche da residenza collettiva in residenza)

Dalla rassegna comparativa tra lo stato di fatto e l'ultimo stato approvato, si evidenzia una discrepanza riguardante la distribuzione degli spazi interni.

Nello specifico, all'interno dell'appartamento è stato realizzato un tramezzo divisorio non autorizzato che ha ridotto la consistenza originaria della zona giorno per ricavare una camera da letto aggiuntiva (stanzetta). Inoltre, all'interno del locale bagno, in corrispondenza del muro di divisione, si rileva la presenza di una risega tecnica, verosimilmente eseguita in fase costruttiva come cavedio impiantistico per consentire il passaggio delle colonne di scarico condominiali.

Tali difformità distributive e strutturali interne richiedono, per la loro regolarizzazione amministrativa, la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria). Come già evidenziato nelle pagine precedenti, il costo complessivo stimato per sanare le difformità edilizie e la conseguente variazione catastale è pari a € 2.500,00.

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

L'immobile è in possesso dei debitori esecutati, sigg.ri _____ nato a _____ il _____
e residente a _____ in _____,
_____ nata a _____ e residente a _____
in regime di separazione di beni.

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta occupata dalla Sig.ra _____

Per quanto concerne il comproprietario debitore, Sig. _____, si dà atto che lo stesso ha variato il proprio domicilio, risultando non più convivente nell'immobile staggito (si veda il certificato di Residenza aggiornato del sig. _____). Tale circostanza è riconducibile alla procedura di separazione legale attualmente in corso tra i coniugi, come emerso dalle verifiche anagrafiche e dalle informazioni assunte in sede di accesso. E' stato emesso un provvedimento provvisorio, come meglio specificato in seguito, di assegnazione della casa coniugale alla sig.ra _____ che attualmente occupa l'immobile.

QUESITO N. 8: specificare vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Sulla base delle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Matera, i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene sono i seguenti:

Riferiti all'immobile identificato come subalterno 71:

1. Ipoteca Volontaria:

- **Iscrizione del 24/09/2019** (Registro Particolare 1093, Registro Generale 8207): Si tratta dell'iscrizione dell'ipoteca legale volontaria, derivante dalla concessione del mutuo fondiario. Questo costituisce un onere reale che grava sull'immobile e lo vincola a garanzia del rimborso del mutuo.

- **Iscrizione del 21/07/2016** (Registro Particolare 792, Registro Generale 6747) la presente iscrizione riguarda l'ipoteca del 21/07/2016 che è stata totalmente cancellata in data 13/08/2018 e pertanto non costituisce più un vincolo.

2. Vincolo Pignoratizio (Procedura Espropriativa):

- **Trascrizione del 07/01/2026** (Registro Particolare 58, Registro Generale 62): Costituisce la trascrizione del pignoramento immobiliare che ha dato origine alla presente procedura espropriativa con la quale l'immobile è stato assoggettato a vendita forzata per la soddisfazione del credito del creditore procedente.

3. Trascrizioni di Compravendita:

- **Trascrizione del 21/07/2016** (Registro Particolare 5464, Registro Generale 6746), **del 23/07/2018** (Registro Particolare 5259, Registro Generale 6953), **del 24/09/2019** (Registro Particolare 6254, Registro Generale 8205). Queste formalità attestano i successivi trasferimenti di proprietà dell'immobile, identificando l'attuale titolare. Non sono vincoli o oneri, ma definiscono la storia giuridica della proprietà.

Riferiti allo stesso immobile quando era identificato come subalterno 44:

1. Domanda Giudiziale Trascritta (Potenziale Vincolo di Annullamento):

- **Trascrizione del 25/01/2010** (Registro Particolare 510, Registro Generale 733): Si tratta della trascrizione di domanda giudiziale per la dichiarazione di annullamento di atti, emessa dal Tribunale di Matera (Rep. n. 109 del 13/01/2010). Stato attuale e impatto giuridico: Tale formalità costituiva un vincolo potenziale in grado di pregiudicare la validità dei titoli di provenienza dell'immobile e di renderne incerta la commerciabilità. Tuttavia, dall'esame dei documenti correlati alla nota emerge che in data 11/01/2012 è stata eseguita la relativa Annotazione n. 26 di CANCELLAZIONE (*RGE_73_2025_Cancellazione vincolo*). Pertanto, il vincolo derivante dalla domanda giudiziale risulta essere stato formalmente eliminato e non grava più sul bene.

2. Trascrizione di Compravendita:

- **Trascrizione del 09/10/2008** (Registro Particolare 6301, Registro Generale 8550): Attesta un precedente trasferimento di proprietà.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

I seguenti pesi, oneri e vincoli resteranno a carico dell'aggiudicatario/acquirente e non saranno cancellati dal decreto di trasferimento:

- **Domande Giudiziali:** Alla luce dell'annotazione di cancellazione n. 26 dell'11/01/2012, la domanda giudiziale del 25/01/2010 (Reg. Part. 510, Reg. Gen. 733) non costituisce più un pregiudizio pendente. Il bene risulta quindi libero da

- domande giudiziali trascritte e non cancellate, garantendo la regolarità della continuità delle trascrizioni e la piena commerciabilità dell'immobile;
- **Provvedimento di assegnazione della casa coniugale:** In data 21/01/2026, nell'ambito del procedimento di separazione personale pendente tra i coniugi, è stato emesso il provvedimento provvisorio e urgente di assegnazione della casa coniugale in favore della Sig.ra _____, la quale attualmente occupa l'immobile. Si precisa che il giudizio (RG n. 566/2025) si trova tuttora nella fase di assunzione delle prove e non è stata ancora pronunciata sentenza definitiva (RGE_73_2025_Provvedimento provvisorio di Assegnazione della casa coniugale).
 - **Oneri e Limiti di Natura Condominiale:**
 - a) L'immobile è disciplinato da un Regolamento di Condominio di natura contrattuale, con le relative tabelle millesimali generali e d'uso che l'acquirente sarà tenuto a rispettare;
 - b) Ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c., l'acquirente è obbligato solidalmente con i debitori esegutati al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e a quello precedente. Si segnala che, alla data del 15/05/2026, la morosità maturata dai debitori esegutati ammonta complessivamente a € 14.232,85, di cui una quota parte (relativa al biennio di solidarietà) graverà sull'aggiudicatario.
 - **Spese di Regolarizzazione Urbanistico-Edilizia:** gli oneri per la completa regolarizzazione delle difformità riscontrate e precedentemente elencate restano a carico dell'acquirente.

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

I seguenti vincoli e iscrizioni pregiudizievoli saranno cancellati a spese della procedura con l'emissione del Decreto di Trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione:

- **Iscrizioni Ipotecarie:** L'ipoteca volontaria iscritta il 24/09/2019 (Reg. Part. 1093, Reg. Gen. 8207) a garanzia del mutuo fondiario.
- **Trascrizioni di Pignoramento:** La trascrizione del pignoramento immobiliare del 07/01/2026 (Reg. Part. 58, Reg. Gen. 62) che ha originato la presente procedura.

QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Il bene oggetto del pignoramento non si trova su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

In ordine alla verifica sulla sussistenza di censi, livelli, enfiteusi, usi civici o altri oneri reali di natura pubblica o privata gravanti sull'immobile stagiato, si espone quanto segue a valle delle indagini storiche e catastali eseguite:

1. Diritti reali, personali e regolarità della proprietà

- **Diritti reali di godimento o contratti opponibili:** Non sussistono diritti di usufrutto, uso, abitazione, superficie o contratti di locazione opponibili alla procedura

esecutiva. Il bene è pignorato per l'intero diritto di piena proprietà in capo ai debitori esecutati.

- **Vincoli amministrativi, convenzioni e tutele del territorio:** L'immobile non risulta gravato da convenzioni PEEP (edilizia convenzionata/agevolata) né da vincoli storico-artistici della Soprintendenza ai Beni Culturali. Come evidenziato nel Quesito n. 5, risulta soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale e a vincolo idrogeologico. Alla data attuale, la conformità rispetto al vincolo paesaggistico – ambientale risulta regolarizzata (Nulla-Osta prot. n. 3467 del 05/05/2004 ai sensi della L.R. 20/93) mentre non sono stati reperiti documenti che dimostrano la conformità rispetto al vincolo idrogeologico.

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

Sulla base delle informazioni e dei rendiconti formali forniti in data 15/05/2026 dal Rag. Francesco Paolo Dell'Acqua, amministratore pro-tempore del "Condominio di Residenze Integrate Sant'Annibale Maria di Francia" (con sede in Matera, Via della Croce n. 8), si relaziona dettagliatamente quanto segue:

1) Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ordinaria

L'immobile è disciplinato da un regolamento di condominio di natura contrattuale. Sulla base dell'ultimo preventivo della gestione ordinaria e delle rate emesse dall'amministratore, le spese ordinarie di gestione e manutenzione del cespite (identificato nei rendiconti condominiali come Interno L/14 - sub. 44/71) sono quantificabili in:

- **Quota ordinaria annua:** € 840,00, ripartiti in 4 rate trimestrali da € 210,00 ciascuna.

2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Alla data del sopralluogo e delle indagini peritali, l'amministratore non ha segnalato la pendenza di ulteriori spese straordinarie deliberate dall'assemblea e non ancora scadute.

3) Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni (Solidarietà ex art. 63 disp. att. c.c.)

Al 15/05/2026, la situazione debitoria complessiva accumulata dai comproprietari esecutati ammonta a complessivi € 14.232,85.

Ai fini dell'informazione ai potenziali acquirenti in asta deve essere così ripartito:

- Spese a carico dell'acquirente (Biennio di solidarietà 2025 - 2026):
 - a) Rate ordinarie anno 2025: € 840,00 (Rata 1, 2, 3 e 4 da € 210,00 cad.).
 - b) Spese legali addebitate (voce "Avvocato Pinto" del 09/10/2025): € 263,53.
 - c) Rate ordinarie anno 2026 scadute al 15/05/2026: € 420,00 (Rate 1 e 2 del 2026).

Subtotale stimato a carico dell'aggiudicatario: € 1.523,53 (oltre alle rate ordinarie del 2026 che matureranno fino all'emissione del decreto di trasferimento).

- Spese escluse dalla solidarietà (A carico esclusivo dei debitori eseguiti):
 - d) Saldo passivo pregresso al 01/01/2025: € 12.709,32. Questa quota, riferendosi ad anni precedenti al biennio di legge, non potrà essere richiesta dal Condominio all'aggiudicatario della procedura esecutiva.
- 4) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato
 - **Altre procedure:** Ad esclusione della presente procedura esecutiva immobiliare (R.G.E. n. 73/2025), non si segnalano altri procedimenti giudiziari civili pendenti sul cespite. Si fa notare, tuttavia, che il condominio "Residenze Integrate Sant'Annibale M. F." risulta titolare di un credito di circa 14.800,00 (oltre accessori) garantito dal Decreto Ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 259/2026 (R.G. 739/2026) emesso da Tribunale di Matera in data 18/07/2026.

QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni

Il quesito estimativo posto alla scrivente è quello di determinare il più probabile valore di mercato del lotto oggetto di causa.

Si tratta di determinare il valore venale dei beni o, come d'accezione comune, il più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca delle valutazioni.

Da indagini di mercato esperite presso le principali agenzie immobiliari locali, nonché da verifiche e ricerche storiche condotte sulle quotazioni ufficiali dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e sui principali borsini immobiliari di settore, si rileva che il mercato immobiliare nel Comune di Matera ha mostrato, nell'arco degli ultimi quindici anni, un trend di leggera e costante crescita (o di complessiva stabilità con dinamiche espansive nelle zone di pregio), dimostrando una forte resilienza rispetto alla media del contesto patrimoniale meridionale.

La presenza nel mercato immobiliare di beni simili a quello di vendita, inducono la scrivente a risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, la sottoscritta ha tenuto conto di alcuni fattori intrinseci e estrinseci (ubicazione, vicinanza ai servizi, alle attività commerciali e agli uffici, epoca di costruzione, finiture esterne e interne, stato di manutenzione, ecc.) che necessariamente influiscono sulla stima dei beni.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

METODO 1

Sotto il profilo tecnico-estimativo, si rileva che i dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI – 2° semestre 2025) collocano Viale Carlo Levi all'interno della Zona OMI D1 (Periferica/Semiperiferica). Tale classificazione è determinata dalla posizione del rione rispetto al nucleo storico dei Sassi e dal carattere prevalentemente residenziale del comparto.

Tuttavia, ad avviso della scrivente CTU, tale inquadramento statistico deve essere ponderato con le caratteristiche intrinseche della microzona (silenziosità, panorama e vicinanza alle strutture universitarie), che rendono il quartiere La Nera un'area di particolare interesse nel mercato locale. Questa zona è infatti spesso preferita ad altre aree periferiche per la qualità della vivibilità urbana, l'assenza del caos turistico e la sua collocazione a ridosso del centro storico.

Di seguito la scheda dell'Osservatorio OMI relativa all'anno 2025 (RGE_73_2025_SCHEDA OSSERVATORIO OMI 2025 – DATI QUOTAZIONI BORSINI IMMOBILIARI).

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: MATERA

Fascia/zona: Periferia/VA CLEVA/F.C.I.,C.DA LE PIANE/TORRENTE GRAVINA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Min	Max	Superficie (L/M)	Min	Max	Superficie (L/M)
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2000	L	4,6	8,4	L
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1800	L	4,6	7,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1700	L	4,6	7,3	L
Autorimesse	NORMALE	720	960	L	1,6	2	L
Box	NORMALE	720	960	L	1,6	2	L
Posti auto coperti	NORMALE	360	480	L	1,1	1,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	180	215	L	0,6	0,7	L
Ville e vilini	NORMALE	1400	2000	L	4,4	5,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giacuto O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legende

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.136 del 23 marzo 1998.

Ai fini della determinazione del valore di mercato unitario, si assumono quali riferimenti i dati elaborati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona D1 (Periferia/Via Lucana-Pianelle-Torrente Gravina), relativi alla tipologia "Abitazioni civili" in stato conservativo "Ottimo" (il cui intervallo varia da un minimo di 1.600 €/mq a un massimo di 2.050 €/mq).

Come già detto, pur trattandosi di una macro-zona catalogata dall'OMI come "periferica", la scrivente rileva come il quartiere La Nera goda di una collocazione urbana peculiare e strategica, caratterizzata da una spiccata vicinanza al centro storico, da un contesto residenziale tranquillo e dalla presenza di primari servizi alla persona e scolastici.

Pertanto, combinando l'ottimo stato conservativo e manutentivo degli ambienti interni con la favorevole collocazione micro-territoriale del fabbricato, si ritiene congruo posizionare il valore unitario di partenza nella fascia medio-alta del range OMI, assumendo un valore base pari a 1.920,00 €/mq. Tale quotazione tiene conto, tra l'altro, della ridotta quadratura commerciale dell'alloggio, elemento che ne incrementa la liquidabilità e l'appetibilità sul mercato locale. A tale valore base si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- **Stato conservativo globale (0,95):** coefficiente determinato dalla media ponderata tra l'ottimo stato interno e lo stato esterno del fabbricato, quest'ultimo valutato come mediocre a causa dei fenomeni di degrado riscontrati sulle facciate;
- **Funzionalità distributiva (0,96):** coefficiente di penalizzazione applicato in ragione della pianta irregolare dell'immobile, condizionata dalla curvatura geometrica dell'edificio;
- **Pertinenze / Posto auto (1,05):** incremento prudenziale del +5% giustificato dalla presenza di un posto auto assegnato, oltre posti per i visitatori e per i diversamente abili, elemento di forte valorizzazione in un contesto urbano circostante caratterizzato da ampi spazi esterni ma ad accesso regolamentato;
- **Impianto di riscaldamento:** A seguito dei sopralluoghi e delle verifiche strumentali ed documentali eseguite, attualmente l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), rifatto dalla sottoscritta, colloca l'immobile in Classe D. Tale classificazione, formalmente migliorativa rispetto alla precedente Classe E, deriva esclusivamente dai modelli di calcolo previsti dalla normativa vigente (UNI TS 11300), i quali valutano l'efficienza teorica delle pompe di calore (nello specifico, i due split esistenti) come fonte rinnovabile ad alto rendimento.

Sotto il profilo meramente pratico, funzionale e commerciale, tuttavia, l'impianto attuale risulta dimensionalmente del tutto insufficiente a soddisfare il fabbisogno termico globale dell'alloggio, data la totale assenza di elementi terminali di emissione nei restanti vani abitabili.

Pertanto, poiché la Classe D formale non rispecchia l'effettivo comfort termico né lo stato di fatto dell'immobile, si ritiene necessario operare un correttivo sul valore di stima. Al fine di evitare una duplice e incongruente penalizzazione basata su coefficienti di merito astratti, non verrà applicato alcun coefficiente correttivo percentuale; si procederà, invece, a decurtare direttamente dal valore di stima finale il costo stimato per le opere di adeguamento e completamento necessarie a dotare l'intero cespite di un impianto di riscaldamento idoneo e a norma.

Non si ritiene, inoltre, di dover applicare alcun coefficiente correttivo correlato all'età dell'edificio. Le quotazioni correnti della banca dati OMI, infatti, fotografano l'attuale mercato immobiliare del Comune di Matera per la microzona di via Carlo Levi. Poiché il comparto urbano di riferimento è omogeneo e caratterizzato da fabbricati aventi la medesima epoca costruttiva (compresa tra gli anni '80/'90 e i primi anni 2000), i valori di mercato considerati incorporano già intrinsecamente il fattore di vetustà temporale, evitando così una duplicazione della penalizzazione.

Valore di mercato rettificato:

$$\text{€/mq } 1.920 \times (0,95 \times 0,96 \times 1,05) = \text{€/mq } 1.920 \times 0,958 = 1.839,36 \text{ €/mq}$$

Un valore solido, coerente con la realtà dell'immobile, superiore alla "media normale" della zona (giustificato dagli interni ma opportunamente limato per i difetti intrinseci ed estrinseci del palazzo).

Tale valore va moltiplicato per la superficie commerciale, pari a 83,23 mq, che include il 25% della superficie dei balconi. Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato seguendo i criteri specificati nella tabella seguente:

TABELLA – PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore massimo di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore massimo di 50 cm
Mansarde	75%	H media minima 2,40 m
Sottotetti non abitabili	35%	H media minima minore di 2,40 m; H minima minore di 1,50 m
Soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali	80%	H minima 2,40 m
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali	60%	H media minima 2,40 m
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolato al 10%
Terrazzi e logge	35%	Applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolato al 10%
Terrazze e attici a tasca	40%	Applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolato al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolato al 10%
Giardini e aree di pertinenza di appartamento	15%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5%

Quindi

$V_1 = 1.839,36/\text{mq} \times 83,13\text{mq} = \text{€ } 152.876,07$ che approssimato dà il valore di **153.000,00 € p.a.** (diconsi euro centocinquantatremila/00)

A questo valore vanno decurtate le spese necessarie per riattivare l'impianto a pavimento pari a circa 3.000 € (es: € 1.200 per caldaia a bassa temperatura, € 550 per gruppo miscelatore, €

450 per collettore e tubazioni, € 200 per lavaggio impianti e additivi chimici, € 400 per manodopera specializzata, € 200 per Collaudo, Accensione e Dichiarazione di Conformità).

Quindi il valore finale è pari convenzionalmente ad €. **150.000,00**.

METODO 2

Dai dati rivenienti dai Borsini Immobiliare si ha:



Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di abitazioni in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.388	Euro 1.776	Euro 2.163

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Per la medesima zona, la tipologia "Abitazioni in stabili di fascia media" riporta valori compresi tra un minimo di 1.388 €/mq e un massimo di 2.163 €/mq. Applicando le medesime considerazioni sulla posizione strategica e sulla qualità degli ambienti interni e delle ridotte dimensioni dell'alloggio che lo rendono appetibile, la quotazione desumibile dal Borsino si posiziona nella fascia alta del range, attestandosi a 1.980 €/mq.

$$\text{€/mq } 1.980 \times 0.95 \times 0.96 \times 1.05 = \text{€/mq } 1.896,05$$

$$V2 = \text{€/mq } 1.896,05 \times 83,13 \text{ mq} = \text{€ } 157.618,63 \text{ che approssimato dà il valore } \textbf{158.000,00€}$$

(diconsi euro centocinquantomila/00)

A cui vanno detratti sempre 3.000 € per riattivare l'impianto a pavimento.

Quindi il valore finale è pari convenzionalmente a €. **155.000,00**.

METODO 3

Il metodo analitico determina il valore di mercato di un bene mediante la capitalizzazione del suo reddito netto annuo, ordinario e continuativo, applicando un saggio di capitalizzazione espressivo del rendimento normalmente richiesto dal mercato per investimenti di analoga natura e rischio.

Dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona omogenea in esame, per la tipologia "Abitazioni civili" in "Ottimo" stato conservativo, si rileva una forchetta del valore di locazione compresa tra un minimo di 4,80 € al mese al mq e un massimo di 8,40 € al mese/mq.

In analogia con quanto stabilito per la stima del valore di vendita — e in considerazione dell'ottimo stato conservativo e manutentivo degli ambienti interni, unitamente alla favorevole collocazione micro-territoriale del fabbricato (prossimità al polo universitario) — si ritiene congruo posizionare il canone locativo di partenza nella fascia medio-alta del range OMI. Viene pertanto assunto un canone mensile base pari a €/mq 7,00 (anziché il valore mensile medio aritmetico di 6,60 €/mq).

Applicando a tale valore base i medesimi coefficienti di merito adottati nei metodi comparativi ($0,95 \times 0,96 \times 1,05 = 0,958$), si ottiene il canone unitario correttivo finale:

Canone mensile unitario rettificato è pari a 6,70 €/mq (€/mq 7,00 x 0,958)

Applicato alla superficie commerciale di 83,23 mq:

83,13 mq x 6,70 €/mq = 556,97 €/mese

Determinazione del Reddito Lordo Annuo

Ipotizzando la riscossione anticipata dei canoni mensili, si applica la formula della rata anticipata con saggio d'interesse $i = 2,0\%$ per cui dobbiamo trovare il tasso mensile equivalente (i_m) in regime di capitalizzazione composta che risulta pari

$$i_m = (1 + 0,02)^{\frac{1}{12}} - 1 \approx 0,16516\%$$

Il Reddito Lordo ($M=R_L$) risulta

$$M = R \cdot \frac{(1 + i_m)^{12} - 1}{i_m} \cdot (1 + i_m)$$

$M = R_L = 6.763,95$ €/anno

Considerato il regime fiscale (es. IMU), le spese di gestione non recuperabili, l'assicurazione e una quota prudenziale per sfittanza e inesigibilità, si stimano le spese padronali (S_p) nell'incidenza media ordinaria del 28,00%:

$S_p = \text{€/anno } 6.763,95 \times 28,00\% = 1.893,91$ €/anno

Reddito Netto Annuo (R_n):

$R_n = R_L - S_p = 6.763,95 \text{ €} - 1.893,91 \text{ €} = 4.870,04$ €/anno

Scelta del Saggio di Capitalizzazione:

La vicinanza all'Università rende l'immobile facilissimo da affittare a stanze a studenti con rendimenti lordi molto elevati. Per il mercato immobiliare residenziale di Matera nella zona D1

si assume un saggio base del 3.00%, idoneo per investimenti a rendimento stabile (garantito dalla forte domanda universitaria e dalla tranquillità residenziale).

Si adotta pertanto un saggio finale $r = 3.00\%$.

Calcolo del Valore:

$V_3 = 4.870,04 \text{ €} / 0,030 = 162.334,67 \text{ €}$ Arrotondato 162.000,00 € (diconsi centosessantaduemila/00).

Detrazione per Adeguamento Impianto di Riscaldamento:

$V_3 = 162.000,00 \text{ €} - 3.000,00 \text{ €} = 159.000,00 \text{ €}$

Quadro di Sintesi e Perequazione Finale dei Risultati

I risultati ottenuti dall'applicazione dei tre metodi estimativi, tutti al netto delle spese di completamento dell'impianto di riscaldamento (pari a € 3.000,00), risultano perfettamente coerenti ed allineati entro un intervallo di scostamento inferiore al 10%:

Metodo Estimativo	Valore Lordo	Detrazione Riscaldamento	Valore Netto Stima
Metodo 1 (Sintetico-O.M.I.)	153.000,00 €	- 3.000,00 €	150.000,00 €
Metodo2 (Sintetico-Borsino)	158.000,00 €	- 3.000,00 €	155.000,00 €
Metodo 3 (Analitico-Reddito)	162.000,00 €	- 3.000,00 €	159.000,00 €

Calcolo del Valore Medio Ordinario (V_{medio})

$V_{\text{medio}} = (V_1 + V_2 + V_3) / 3 = (150.000,00 + 155.000,00 + 159.000,00) / 3 = 464.000,00 / 3 = € 154.666,00$

che p.a. **€ 155.000,00** (diconsi centocinquantacinquemila/00).

Detrazioni Finali e Valore d'Asta per Esecuzione Immobiliare

Al valore di mercato ordinario così individuato vengono apportate le seguenti detrazioni per adeguare il bene alle sue effettive condizioni giuridiche e di vendita forzata:

Detrazione per difformità edilizie/catastali:

- Spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica dell'alloggio € 2.500,00 (CILA e DOCFA);
- Svincolo idrogeologico (quota parte) € 265,00
- Abbattimento (2,5%) pro quota, per sanare i titoli abilitativi dell'intero complesso, (come indicato al quesito 6) $€ 155.000,00 \times 0.025 = € 3.875,00$ p.a. Tale abbattimento è computato a titolo di ristoro per la minore appetibilità sul mercato del bene, per il rischio giuridico legato all'incompletezza del titolo abilitativo e per la copertura dei futuri e incerti oneri tecnici e sanzionatori necessari alla regolarizzazione dell'immobile.

Totale detrazione € (2.500 + 265 + 3.875) = € 6.622,00

Abbattimento per vendita forzata (R.D. 1398/1930 e prassi giurisprudenziale):

Per un immobile piccolo, appetibile e facilmente locabile, si è optato per una riduzione più contenuta del 8% per assenza di garanzia per vizi, tempi di sgombero e modalità dell'asta:

€ (155.000,00 – 6.622,00) x 8% = p.a. 11.870,00€

Determinazione Finale del Valore di Stima

Valore Finale = 155.000,00€ - 6.622,00€ - 11.870,00 € = p.a. € 136.508,00

Il valore del bene è pari a **€ 137.000,00** (diconsi euro centotrentasettemila/00) p.a..

CLAUSOLA DI CONDIZIONE E DI RIDETERMINAZIONE DEL VALORE

Il valore di stima sopra determinato è stato calcolato cautelativamente decurtando, tra l'altro, i costi di regolarizzazione in materia idrogeologica e sanatoria dei titoli abilitativi. Qualora l'Ente Regionale, a seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente, dovesse esibire l'Autorizzazione idrogeologica originaria (attestando la legittimità delle opere antecedenti senza necessità di sanatoria), il valore finale della stima dovrà intendersi rideterminato in aumento dell'importo decurtato. La scrivente si riserva di trasmettere eventuale formale nota di rettifica al Giudice delle esecuzioni e al Custode Giudiziario non appena giungerà il riscontro ufficiale della Regione Basilicata.

QUESITO N. 13: Procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa, pertanto non si procede alla valutazione della sola quota.

QUESITO N. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Acquisita la Certificazione dello Stato Civile, l'estratto dell'Atto di Matrimonio e il certificato di residenza che qui si allegano (*RGE_73_2025_ Estratto Atto di Matrimonio – Certificato di Stato Civile - Certificato di Residenza*), si asserisce che il sig. _____, debitore

esecutato, è nato a _____ e residente a _____, la
sig.ra _____, debitore esecutato, è nata a _____ e residente a _____
sono in regime di separazione di bene.

Da quanto sopra esposto, si ritiene di aver ottemperato al mandato conferito.

Matera 06/08/2026

In fede

Ing. Fragasso Maria Caterina