
TRIBUNALE DI MATERA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: - **OMISS** -

contro: - **OMISS** -

N° Gen. Rep. **54/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **PIETRO QUARTA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI
Codice fiscale: FLRGPP57R09A942F
Studio in: VIALE SIRIS 122 - NOVA SIRI
Telefono: 0835/877320
Email: giuseppe@filardi.it
Pec: giuseppe.filardi@geopec.it

BENI IN MATERA (MT)
LOCALITÀ/FRAZIONE
VIA TIMMARI N°6

Lotto:001

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

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

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Timmari n°6

Note: L'unità immobiliare in oggetto è identificabile con un abitazione al piano quarto ed annesso locale di pertinenza (ad uso garage/deposito) al piano terra. Considerato che tanto l'abitazione che il locale pertinenziale sono catastalmente identificati con un unico sub 4, della particella n° 1023, e quindi rappresentate in un'unica planimetria catastale, ai fini della stima, il compendio immobiliare sarà valutato considerando la superficie complessiva omogeneizzata delle due unità, adottando un unico valore unitario di mercato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - OMISISS -- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Residenza alla data del pignoramento: Via Timmari, n° 6 - Matera - Residenza attuale: Via Timmari, n° 6 - Matera - Ulteriori informazioni sul debitore: Si riporta che l'immobile in questione è pervenuto all'esecutato prima di contrarre matrimonio.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISISS -, nato a Matera il 09/02/1975, foglio 71, particella 1023, subalterno 4, indirizzo Via Timmari, n° 6, scala A, interno 4, piano 4-T, comune Matera, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 7, superficie mq. 132,00, rendita € 614,58

Derivante da:

Variazione del 01/12/2023 - Variazione di Toponomastica;

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione del 12/12/2011 - Variazione nel classamento;

Variazione del 13/12/2010 - Diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione;

Variazione del 01/01/1994 - Variazione del quadro tariffario;

Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità in oggetto non è stato possibile reperire le tabelle millesimali relative alle parti comuni. Tuttavia si attesta l'esistenza di parti comuni individuabili nelle scale, androni e area di corte circostante il complesso edilizio.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, ricordiamo dislocata tra il piano terra e il piano quarto risulta così delimitata. L'abitazione al piano quarto, a NORD, SUD ed OVEST confina/si affaccia sull'area di corte mentre ad EST confina con scala condominiale ed altra unità di cui ne condivide le strutture portanti e murarie. Il locale pertinenziale (garage/deposito) al piano terra, a NORD, EST ed OVEST confina con l'area di corte, mentre a SUD confina con altra unità immobiliare.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di tras-

crizione: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera - Sezione Territorio, visto lo stato dei luoghi e la planimetria in atti del catasto, a far data del 13/12/2010, non sono emerse difformità di alcun genere essendo lo stato dei luoghi conforme a quanto rappresentato in planimetria. Di contro si segnala l'assenza dell'elaborato planimetrico rappresentativo della suddivisione in subalterni dell'intero complesso edilizio. Inoltre la presenza in un'unica planimetria catastale tanto dell'abitazione che del locale pertinenziale al piano terra costituisce violazioni delle nuove disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, secondo cui occorre procedere alla separazione delle due unità e obbligo di censire il locale garage/deposito con la sua effettiva destinazione separatamente dall'abitazione. Quest'ultimo aspetto pur non costituendo difformità catastale è da regolarizzare sostenendo un costo per frazionamento unità e costituzione di nuove unità immobiliari

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA di aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: In merito alla violazione della circolare dell'Agenzia delle Entrate, occorre frazionare l'unità immobiliare, procedendo alla soppressione dell'attuale sub. 4 e costituzione di due nuovi subalterni distinti e separati.

Compenso per aggiornamento catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato nel comune di Matera, comune italiano di 60 384 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia e seconda città della Basilicata per popolazione. 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, è limitrofo al centro storico di Matera centro turistico culturale della Città, nota con gli appellativi di "Città dei Sassi" e "Città Sotterranea", è conosciuta per gli storici rioni Sassi, che costituiscono uno dei nuclei abitativi più antichi al mondo. Tranquillo di notte ed interessato da traffico intenso durante la giornata, il quartiere è ubicato al centro del perimetro urbano e prossimo ai principali servizi cittadini pubblici e privati.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Commercio: bar, tabacchi, negozi (Buona), Servizi (buoni)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Comune di Altamura.

Attrazioni paesaggistiche: Sassi di Matera.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Matera.

Principali collegamenti pubblici: Bus Urbano ed extraurbano 500 metri, Stazione ferroviaria Centrale di Matera 500 metri

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

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 71, particella n° 1023, sub. 4, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Matera alla via Timmari. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da oltre cinquant'anni, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è a terrazzo e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile. Ubicata al piano quarto ed accessibile da vano scale condominiale, si presenta costituita da un ingresso con accesso diretto all'ambiente soggiorno, da un ambiente cucina, due servizi igienici, un ripostiglio, uno studio e due stanze da letto collegati da un corridoio centrale, il tutto per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 132,00 circa, comprensiva anche di aree scoperte quali balconi e pertinenza al piano terra destinata a garage/deposito. Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta quando segue: le pareti sono del tipo in laterizio, rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera oltre a rivestimento in ceramica per i locali igienici e la cucina, la pavimentazione è del tipo in monocottura per tutti gli ambienti, fatta eccezione per il locale bagno del tipo in ceramica lucida, gli infissi interni sono legno tamburato di tipo economico, gli infissi esterni in legno con vetro doppio e tapparelle oscuranti, mentre la porta di accesso è del tipo portoncino blindato.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti necessari al confort abitativo, quali idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento, tutti funzionanti e realizzati successivamente l'entrata in vigore della legge 46/90, anche se non sono stati reperiti i certificati per attestarne la conformità. Non per ultimo si riporta che all'unità abitativa in oggetto è annesso un locale garage/deposito, anch'esso oggetto di pignoramento, censito in catasto fabbricati al foglio 71, particella n° 1023, sub. 4, costituito da un unico ambiente rifinito con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera, pavimentazione in monocottura, porta di accesso in ferro di tipo basculante e dotato di impianto elettrico e idrico. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di- OMISISS -- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Residenza alla data del pignoramento: Via Timmari, n° 6 - Matera - Residenza attuale: Via Timmari, n° 6 - Matera - Ulteriori informazioni sul debitore: Si riporta che l'immobile in questione è pervenuto all'esecutato prima di contrarre matrimonio.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **132,00**

E' posto al piano: Terra e Quarto

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6 di Via Timmari, Scala A, interno 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 per l'abitazione e metri 2,80 per la pertinenza.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura all'impianto strutturale. Per quanto riguarda le opere di finiture architettoniche interne l'unità si presenta in ottimo stato mentre per le opere esterne si rendono necessarie opere di manutenzione.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo centralizzato
Stato impianto	Funzionante
Potenza nominale	25 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: Per l'unità in oggetto nonostante costituisca porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni non vi sono tabelle o quote millesimali di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità immobiliare in oggetto ubicata al quarto piano di complesso edilizio, stante l'assenza di un impianto ascensore, non è al momento accessibile ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: In merito all'attestato di prestazione energetica, si riporta che dalle ricerche effettuate è emerso che per l'unità non è stato redatto alcun APE. In merito alla redazione di tale documento si fa presente che da verifiche preliminari la classe energetica dell'immobile risulta del tipo C. Per la redazione dell'attestato il costo somma ad € 500, previa verifica della regolarità impiantistica a cura di tecnico abilitato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Timmari n°6

Note: L'unità immobiliare in oggetto è identificabile con un abitazione al piano quarto ed annesso locale di pertinenza (ad uso garage/deposito) al piano terra. Considerato che tanto l'abitazione che il locale pertinenziale sono catastalmente identificati con un unico sub 4, della particella n° 1023, e quindi rappresentate in un'unica planimetria catastale, ai fini della stima, il compendio immobiliare sarà valutato considerando la superficie complessiva omogeneizzata delle due unità, adottando un unico valore unitario di mercato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - OMISISS -- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Residenza alla data del pignoramento: Via Timmari, n° 6 - Matera - Residenza attuale: Via Timmari, n° 6 - Matera - Ulteriori informazioni sul debitore: Si riporta che l'immobile in questione è pervenuto all'esecutato prima di contrarre matrimonio.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISISS -, nato a Matera il 09/02/1975, foglio 71, particella 1023, subalterno 4, indirizzo Via Timmari, n° 6, scala A, interno 4, piano 4-T, comune Matera, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 7, superficie mq. 132,00, rendita € 614,58

Derivante da:

Variazione del 01/12/2023 - Variazione di Toponomastica;

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione del 12/12/2011 - Variazione nel classamento;

Variazione del 13/12/2010 - Diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione;

Variazione del 01/01/1994 - Variazione del quadro tariffario;
 Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;
 Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità in oggetto non è stato possibile reperire le tabelle millesimali relative alle parti comuni. Tuttavia si attesta l'esistenza di parti comuni individuabili nelle scale, androni e area di corte circostante il complesso edilizio.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, ricordiamo dislocata tra il piano terra e il piano quarto risulta così delimitata. L'abitazione al piano quarto, a NORD, SUD ed OVEST confina/si affaccia sull'area di corte mentre ad EST confina con scala condominiale ed altra unità di cui ne condivide le strutture portanti e murarie. Il locale pertinenziale (garage/deposito) al piano terra, a NORD, EST ed OVEST confina con l'area di corte, mentre a SUD confina con altra unità immobiliare.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera - Sezione Territorio, visto lo stato dei luoghi e la planimetria in atti del catasto, a far data del 13/12/2010, non sono emerse difformità di alcun genere essendo lo stato dei luoghi conforme a quanto rappresentato in planimetria. Di contro si segnala l'assenza dell'elaborato planimetrico rappresentativo della suddivisione in subalterni dell'intero complesso edilizio. Inoltre la presenza in un'unica planimetria catastale tanto dell'abitazione che del locale pertinenziale al piano terra costituisce violazioni delle nuove disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, secondo cui occorre procedere alla separazione delle due unità e obbligo di censire il locale garage/deposito con la sua effettiva destinazione separatamente dall'abitazione. Quest'ultimo aspetto pur non costituendo difformità catastale è da regolarizzare sostenendo un costo per frazionamento unità e costituzione di nuove unità immobiliari

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA di aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: In merito alla violazione della circolare dell'Agenzia delle Entrate, occorre frazionare l'unità immobiliare, procedendo alla soppressione dell'attuale sub. 4 e costituzione di due nuovi subalterni distinti e separati.

Compenso per aggiornamento catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

CORPO: A

Dati catastali:- OMISISS -, nato a Matera il 09/02/1975, foglio 71, particella 1023, subalterno 4, indirizzo Via Timmari, n° 6, scala A, interno 4, piano 4-T, comune Matera, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 7, superficie mq. 132,00, rendita € 614,58

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - OMISISS -- Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'e-

secutato:Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia:NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica:Si dichiara la conformità urbanistica.

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

Titolare/Proprietario: SANTORUFO ANGELO, proprietario per 1/2;SANTORUFO ANNA MARIA, proprietaria per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 14/06/2000.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Matera, in data 25/02/2004, ai nn. 2091/1804.

Titolare/Proprietario: - OMISISS -, proprietario per 1/1 dal 14/06/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Casino Michele Arcangelo, in data 14/06/2000, ai nn. 89296/21512; trascritto a Matera, in data 10/07/2000, ai nn. 5482/4027.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 19233/68

Intestazione: - OMISISS -

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di realizzazione di due palazzine per civili abitazioni in Matera alla Via Consorziale Timmari-Grassano

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/09/1968 al n. di prot.

Rilascio in data 27/03/1969 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 18/09/1970 al n. di prot. 12251/1203

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità oggetto di stima dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Matera, è stato accertato che il complesso edilizio di cui l'unità costituisce porzione è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia n° 19233/68. Tuttavia, nel corso del sopralluogo e delle verifiche eseguite è stato rilevato che nell'anno 2010 l'unità è stata oggetto di una ristrutturazione per

diversa distribuzione interna. Di tale attività non è stata purtroppo rinvenuta alcuna pratica edilizia, pertanto al momento non è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia dell'unità di che trattasi. Nell'ipotesi in cui nessuna richiesta è stata presentata, l'unità è affetta da difformità edilizie per diversa distribuzione interna, sanabile con una CILA o SCIA in sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Cila/Scia in Sanatoria ai sensi del DPR 380/2001.

Descrizione delle opere da sanare: In merito all'assenza di una pratica edilizia per i lavori di ristrutturazione antecedenti l'anno 2010, occorre redigere ex novo, progetto architettonico per diversa distribuzione interna.

Compenso per redazione progetto in sanatoria: € 2.000,00

Sanzioni, bolli e diritti di segreteria: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento urbanistico
In forza della delibera:	di consiglio Comunale n°19 del 11/03/2021
Zona omogenea:	Zona T5 - Tessuti (ad attuazione diretta) altri tessuti - D.M. 1444/68 - ZTO B
Norme tecniche di attuazione:	Art. 48 - Tabella - DISCIPLINA DEI TESSUTI DELLO SPAZIO URBANO del vigente Regolamento Urbanistico - Norme Tecniche allegate.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità oggetto di stima dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Matera, è stato accertato che il complesso edilizio di cui l'unità costituisce porzione è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia n° 19233/68.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- A favore della massa dei creditori contro - OMISISS -; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili;
A rogito di Tribunale di Matera in data 01/08/2023 ai nn. 164 iscritto/trascritto a Matera in data
13/09/2023 ai nn. 8635/6824;

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Disabato Giuseppe in data 09/12/2016 ai nn. 2089/1710; Iscritto/trascritto a Matera in data 13/12/2016 ai nn. 10910/1364

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:

L'unità in oggetto non ricade su suolo demaniale

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

Dalle ricerche effettuate, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, per il bene in oggetto

to non vi sono: comproprietari, diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato; servitù attive e passive, domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per l'unità immobiliare in oggetto al momento non è stato possibile acquisire informazioni in merito ad eventuali spese condominiali insolute. Alla data del sopralluogo, l'esecutato ha dichiarato di non trovarsi in condizioni di morosità con il condominio.

Avvertenze ulteriori: Nessuna

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
 - verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e per tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile

ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
 - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
 - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
 - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
 - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
 - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;

25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione con annessa pertinenza - Foglio n° 71, particella n° 1023, sub. 4	sup lorda di pavimento	132,00	1,00	132,00
		132,00		132,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II - 2024

Zona: Matera

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2100

Valore di mercato max(€/mq): 2600

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

Valore del bene = Sup. dell'immobile x Valore medio di mercato

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq.) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Matera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall' Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera), nonché del Borsino immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalle ricerche effettuate è emerso che per la zona in esame, ubicata in posizione centrale al perimetro urbano, sono stati riscontrati i seguenti valori medi di mercato:

per abitazioni € 2.200 - 2.800 al mq;

per garage/box € 1.000 - 1.400 al mq.;

Altre fonti di informazione: Nel valutare i beni in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 280.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione con annessa pertinenza - Foglio n° 71, particella n° 1023, sub. 4	132,00	€ 2.500,00	€ 330.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 330.000,00
Deprezzamento per vetustà detrazione del 15.00%			€ -49.500,00
Valore Finale			€ 280.500,00
Valore corpo			€ 280.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 280.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 280.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	132,00	€ 280.500,00	€ 280.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 276.000,00

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

No

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Timmari n°6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - OMISISS -- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Residenza alla data del pignoramento: Via Timmari, n° 6 - Matera - Residenza attuale: Via Timmari, n° 6 - Matera - Ulteriori informazioni sul debitore: Si riporta che l'immobile in questione è pervenuto all'esecutato prima di contrarre matrimonio.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Allegati

Allegato n° 1: Verbale di sopralluogo;

Allegato n° 2: Visure e planimetrie catastali;

Allegato n° 3: Documentazione fotografica;

Allegato n° 4: Sintesi ispezioni ipotecarie;

Allegato n° 5: Titoli edilizi

Allegato n° 6: Altra documentazione.

Data generazione: 29-08-2025

L'Esperto alla stima
GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI