
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **2/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA LA BATTAGLIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Pietro Digilio
Codice fiscale: DGLPTR73E09I954A
Studio in: Via Iv Novembre 2 - 75011 Accettura
Telefono: 0835675818
Fax: 3479182757
Email: info@progetop.it
Pec: pietro.digilio@geopec.it

Beni in **Ferrandina (MT)**
Località/Frazione
Via Francesco Nullo, 108

Lotto:001 - Appartamento

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

Assenza di Ape

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 economico [A3] sito in Ferrandina (MT) CAP: 75013, Via Francesco Nullo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS

- Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Ulteriori informazioni sul debitore:

l'immobile è stato acquistato come bene personale antecedente la data di matrimonio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è corrispondente a quello in titolarità all'esecutato

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 101, particella 264, subalterno 4, indirizzo Via Francesco Nullo, 108, piano Terra, comune Ferrandina, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5, superficie 67, rendita € 216.91

Derivante da: Atto di compravendita del Notaio LO NIGRO Ettore di Ferrandina del 25.05.2010 n. rep. 83805/11375 trascritto a Matera ai nn. 6535/4476 in data 23.06.2010

Confini: i confini sono coerenti

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento risultano conformi alle risultanze catastali

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria depositata in catasto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento risultano conformi alle risultanze catastali

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Abitazione posta in pieno centro storico di Stigliano caratterizzato da abitazioni di primo impianto

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe:residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche:Non specificato

Attrazioni storiche:Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

L'unità immobiliare è situata nel pieno centro storico dell'abitato di Ferrandina caratterizzato da costruzioni tipiche del primo nucleo di Ferrandina, di facile accesso anche con auto, la struttura portante è in muratura mista a pietre con solai a volte

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 diOMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Ulteriori informazioni sul debitore: l'immobile è stato acquistato come bene personale antecedente la data di matrimonio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **47,46**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: fine anni 800

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010-2011

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di procedura risulta ristrutturato circa 15 anni fa dal proprietario nelle parti di rifinitura interna senza richiesta di autorizzazione da parte del comune



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti

Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone -conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : scarsa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto a gas con caloriferi
Stato impianto	buono
Potenza nominale	24

Epoca di realizzazione/adeguamento	si
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
Esiste certificato prevenzione incendi	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:Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**SI - Essendo posto a piano terra è facilmente raggiungibile da un soggetto diversamente abile**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:**Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:**Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo:** A.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ferrandina (MT) CAP: 75013, Via Francesco Nullo****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS

- Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Ulteriori informazioni sul debitore:

l'immobile è stato acquistato come bene personale antecedente la data di matrimonio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è corrispondente a quello in titolarità all'esecutato

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 101, particella 264, subalterno 4, indirizzo Via Francesco Nullo, 108, piano Terra, comune Ferrandina, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5, superficie 67, rendita € 216.91

Derivante da: Atto di compravendita del Notaio LO NIGRO Ettore di Ferrandina del 25.05.2010 n. rep. 83805/11375 trascritto a Matera ai nn. 6535/4476 in data 23.06.2010

Confini: i confini sono coerenti

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento risultano conformi alle risultanze catastali

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria depositata in catasto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento risultano conformi alle risultanze catastali



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

CORPO: A

Dati catastali: , foglio 101, particella 264, subalterno 4, indirizzo Via Francesco Nullo, 108, piano Terra, comune Ferrandina, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5, superficie 67, rendita € 216.91

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è corrispondente a quello in titolarità all'esecutato

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento risultano conformi alle risultanze catastali

Conformità catastale:Si dichiara la conformità catastale.

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

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

PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Non vi sono riscontrate pratiche edilizi e per l'unità immobiliare oggetto di procedimento

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate in fase di sopralluogo opere di ristrutturazione per modifica e adeguamento degli ambienti interni, senza la dovuta presentazione di pratica edilizia presso il comune

Regolarizzabili mediante: Scia in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli ambienti interni e ristrutturazione

Diversa distribuzione degli ambienti interni e ristrutturazione: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Nessuno strumento
Zona omogenea:	tipo A- storica
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	saturo
Rapporto di copertura:	saturo
Altezza massima ammessa:	edificato
Volume massimo ammesso:	saturo
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

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:

Nessuna.

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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 106206; Importo capitale: € 53103,00; A rogito di Notaio Lo Nigro Ettore in data 08/03/2011 ai nn. 84235/11714; Iscritto/trascritto a Matera in data 09/03/2011 ai nn. 2145/296

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:

no

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

no

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: Non vi sono spese condominiali

perche non vi è di fatto un condominio

Avvertenze ulteriori:no

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico [A3]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'unità immobiliare è situata nel pieno centro storico dell'abitato di Ferrandina caratterizzato da costruzioni tipiche del primo nucleo di Ferrandina, di facile accesso anche con auto, la struttura portante è in muratura mista a pietre con solai a volte

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale netta	46,15	1,00	46,15
balcone	sup reale netta	1,31	0,25	0,33
		47,46		46,48

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima Sintetica

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Pisticci;

Ufficio tecnico di Ferrandina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 32.437,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	46,15	€ 700,00	€ 32.305,00
balcone	0,33	€ 400,00	€ 132,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo **€ 32.437,00**

Valore corpo € 0,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 32.437,00

Valore complessivo diritto e quota € 32.437,00

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 economico [A3]	46,48	€ 32.437,00	€ 32.437,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

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: **€31.437,00**

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

L'appartamento non si presenta di facile divisibilità per le caratteristiche costruttive e per l'esiguo dimensioni dello stesso

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 economico [A3] sito in Ferrandina (MT) CAP: 75013, Via Francesco Nullo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: - Ulteriori informazioni sul debitore: l'immobile è stato acquistato come bene personale antecedente la data di matrimonio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Allegati

- Perizia
- Allegati Perizia
- Nomina CTU
- Istanze varie Perizia
- Atti vari Perizia

Data generazione:
26-06-2026

L'Esperto alla stima
Pietro Digilio