

---

**TRIBUNALE DI MATERA**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: -----

contro: - **OMISS** -

N° Gen. Rep. **103/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione con**  
**annesso garage e locale**  
**cantina/deposito**

**Esperto alla stima:** ING. PASQUALE ABALSAMO  
**Codice fiscale:** BLSPQL78C19I610C  
**Studio in:** VIA KARL MARX 19 - SENISE  
**Telefono:** 0973/686210  
**Email:** pasquale@abalsamo.eu  
**Pec:** pasquale.abalsamo@ingpec.eu



**Beni in Matera (MT)**  
**Località/Frazione**  
**Via Francesco Conte, n° 2**

**Lotto:001 - Abitazione con annesso garage e locale cantina/deposito**

**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 al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 27 con annessa cantina/deposito.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Matera (MT) CAP: 75100, Via Francesco Conte, n° 2**

Note: L'unità immobiliare in oggetto è identificabile con un abitazione al piano secondo ed annesso locale di pertinenza (ad uso cantina) al piano terra. Considerato che tanto l'abitazione che il locale pertinenziale sono catastalmente identificati con un unico sub 27, della particella n° 487, 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**

**1/2 di - OMISISS -- Altro: Proprietà superficiataria**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Residenza alla data del pignoramento: Via Francesco Conte, n° 2 - Matera - Residenza attuale: Via Francesco Conte, n° 2 - Matera - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

- OMISISS - - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza tra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - OMISISS -, nato a Matera il , foglio 106, particella 487, subalterno 27, indirizzo Via Francesco Conte, n° 2, piano 2-T, comune Matera, categoria A/2, classe 5, consistenza Vani 6,5, superficie mq. 115,00, rendita € 570,68

Derivante da:

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

Variazione del 15/03/2012 Variazione Classamento;

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

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

Variazione del 04/06/1990 - Classamento;

Variazione del 07/06/1989 - Costituzione

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, porticati e rampe di accesso ai locali garage.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, ricordiamo dislocata tra il piano terra e il piano secondo risulta così



delimitata. L'abitazione al piano secondo, a NORD si affaccia su area di corte comune, a SUD si affaccia in parte sull'area di corte ed in parte confina con altra unità immobiliare e vano scala condominiale, ad EST si affaccia su area di corte e ad OVEST confina con altra unità immobiliare e vano scala condominiale di cui ne condivide le strutture portanti e murarie. Il locale pertinenziale cantina posto al piano terra, confina a NORD e SUD con altre unità immobiliari, ad EST con corridoio condominiale di accesso e ad OVEST con area di corte condominiale.

Espropriazioni per pubblica utilità: Il complesso edilizio di cui l'unità costituisce porzione, è stato realizzato su area oggetto di decreto di occupazione d'urgenza.

#### **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, non 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 abitativa 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, redatta in data 07/06/1989 a firma del Geom. Michele Tataranni, non si dichiara la conformità catastale dell'unità per una diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre la ditta catastale è identificata solo con il coniuge dell'esecutata, tra l'altro per una quota di 12/85 in luogo di 1/2 corrispondente alla quota di proprietà superficaria effettivamente trasferita con atto di assegnazione di socio di cooperativa Regularizzabili mediante: Pratica DOCFA di aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità catastali individuate, occorre redigere una pratica di aggiornamento catastale, previa soppressione dell'unità esistente e costituzione di una nuova unità immobiliare con attribuzione di nuovo subalterno catastale. Inoltre occorrerà procedere all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni dell'intero complesso edilizio. Non per ultimo per via della errata attribuzione della titolarità del diritto di superficie si rende necessario una rettifica dell'intestazione per allineare la quota in proprietà superficaria.

Compenso per aggiornamento catastale DOCFA: € 1.000,00

Compenso per Voltura catastale di rettifica: € 500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In merito alla conformità catastale si riporta che in atti del catasto l'unità in oggetto è solo in ditta al sig. - OMISISS - non risultando la ditta in favore di - OMISISS -.

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, non si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: B - Garage al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 12.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Matera (MT) CAP: 75100, Via Francesco Conte, n° 2**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - OMISISS -- Altro: Proprietà superficaria**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: -

#### Eventuali comproprietari:

- OMISISS - - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza tra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato.



**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** - OMISISS -, nato a Matera il , foglio 106, particella 487, subalterno 12, indirizzo Via Francesco Conte, n° 2, piano T, comune Matera, categoria C/6, classe 9, consistenza mq. 18,00, superficie mq. 20,00, rendita € 54,85

**Derivante da:**

Variazione del 13/05/2022 - Variazione di Toponomastica;

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

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

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

Variazione del 04/06/1990 - Classamento;

Variazione del 07/06/1989 - Costituzione.

**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, porticati e rampe di accesso ai locali garage.

**Confini:** L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al piano terra confina a NORD con altra unità immobiliare, a SUD con altra unità immobiliare, ad OVEST con corridoio condominiale di accesso e ad EST con area di corte di accesso.

**Espropriazioni per pubblica utilità:** Il complesso edilizio di cui l'unità costituisce porzione, è stato realizzato su area oggetto di decreto di occupazione d'urgenza.

**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, non 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 abitativa 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, redatta in data 07/06/1989 a firma del Geom. Michele Tataranni, non sono emerse difformità di alcun genere. Tuttavia la ditta catastale è identificata solo con il coniuge dell'esecutata, tra l'altro per una quota di 12/85 in luogo di 1/2 corrispondente alla quota di proprietà superficiale effettivamente trasferita con atto di assegnazione di socio di cooperativa

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità catastali individuate, di errata intestazione della quota in ditta ai soggetti proprietari si rende necessario una voltura per rettifica dell'intestazione catastale. Compenso per Voltura catastale di rettifica: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In merito alla conformità catastale si riporta che in atti del catasto l'unità in oggetto è solo in ditta al sig. - OMISISS - non risultando la ditta in favore di - OMISISS -.

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, non 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 abit-



anti, 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, in posizione semicentrale risulta e pertanto tranquillo di notte ed interessato da traffico locale durante la giornata, è prossimo ai principali servizi cittadini pubblici e privati tra cui l'ospedale Civile di Matera.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**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 pubblici e di pubblica istruzione (Buona)

**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 1 km, Bus Extraurbano 1 km

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Abitazione al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 27 con annessa cantina**

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 106, particella n° 487, sub. 27, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Matera alla via Francesco Conte. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da oltre quarant'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 secondo 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 e tre stanze da letto, il tutto per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 115,00circa, comprensiva anche di aree scoperte quali balconi e pertinenza al piano terra destinata a cantina. 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 ceramica per tutti gli ambienti, così come per le pareti del bagno, gli infissi interni sono legno tamburato di tipo economico, gli infissi esterni in legno con vetro semplice 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 di cui non si dichiara la conformità stante l'assenza dei relativi certificati.

Non per ultimo si riporta che all'unità abitativa in oggetto è annesso un locale cantina, anch'esso oggetto di pignoramento, censito in catasto fabbricati al foglio 106, particella n° 487, sub. 27, costituito da un unico ambiente rifinito con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera, pavimentazione in monocottura, porta di accesso in ferro e dotato di solo impianto elettrico. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/2 di- OMISISS -- Altro: Proprietà superficiataria

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Residenza alla data del pignoramento: Via Francesco Conte, n° 2 - Matera - Residenza attuale: Via Francesco Conte, n° 2 - Matera - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: - OMISISS - - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: diritto di superficie



Superficie complessiva di circa mq **115,00**

E' posto al piano: Secondo e Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1989

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 di Via Francesco Conte; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 per l'abitazione e di metri 2,40 per la cantina

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

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 discrete condizioni mentre per le opere esterne non si rilevano difetti o alterazioni significative.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

|                                                             |      |
|-------------------------------------------------------------|------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI   |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | 1989 |
| Impianto a norma                                            | NO   |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO   |

#### Riscaldamento:

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI                         |
| Tipologia di impianto                 | Autonomo con caldaia a gas |
| Stato impianto                        | funzionante                |
| Potenza nominale                      | 25kw                       |
| Epoca di realizzazione/adeguamento    | 1989                       |
| Impianto a norma                      | NO                         |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO                         |

#### Condizionamento e climatizzazione:

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | 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, porzione di un complesso edilizio condominiale, al momento non è stato possibile acquisire le tabelle millesimali di cui al regolamento condominiale.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'unità immobiliare in oggetto ubicata al secondo 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:** D

**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

**Descrizione:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B - Garage al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 12

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 106, particella n° 487, sub. 12, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Matera alla via Francesco Conte. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da oltre quarant'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 terra ed accessibile da vano scale condominiale oltre che da corte esterna si presenta costituita da un unico ambiente avente una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 20 circa. 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, la pavimentazione è del tipo in monocottura mentre la porta di accesso è del tipo in ferro.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata del solo impianto elettrico, funzionante ma realizzato prima dell'entrata in vigore della legge 46/90, pertanto non conforme alla normativa vigente. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di- OMISISS -- Altro: Proprietà superficiaria**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: - OMISISS - - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Superficie complessiva di circa mq **20,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1989



L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 di Via Francesco Conte; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

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 discrete condizioni mentre per le opere esterne non si rilevano difetti o alterazioni significative.

## Impianti:

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

|                                                             |      |
|-------------------------------------------------------------|------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI   |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | 1989 |
| Impianto a norma                                            | NO   |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO   |

#### Riscaldamento:

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI                         |
| Tipologia di impianto                 | Autonomo con caldaia a gas |
| Stato impianto                        | funzionante                |
| Potenza nominale                      | 25kw                       |
| Epoca di realizzazione/adeguamento    | 1989                       |
| Impianto a norma                      | NO                         |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO                         |

#### Condizionamento e climatizzazione:

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | 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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Millesimi di proprietà:** Per l'unità in oggetto, porzione di un complesso edilizio condominiale, al momento non è stato possibile acquisire le tabelle millesimali di cui al regolamento condominiale.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per l'unità in oggetto in quanto destinata a garage non è soggetta alle disposizioni per l'accessibilità 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, vista la destinazione d'uso a locale garage la normativa vigente non prevede il rilascio di alcuna attestazione di prestazione energetica.

**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 al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 27 con annessa cantina.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Matera (MT) CAP: 75100, Via Francesco Conte, n° 2**

Note: L'unità immobiliare in oggetto è identificabile con un abitazione al piano secondo ed annesso locale di pertinenza (ad uso cantina) al piano terra. Considerato che tanto l'abitazione che il locale pertinenziale sono catastalmente identificati con un unico sub 27, della particella n° 487, 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

**1/2 di - OMISISS -- Altro: Proprietà superficiaria**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Residenza alla data del pignoramento: Via Francesco Conte, n° 2 - Matera - Residenza attuale: Via Francesco Conte, n° 2 - Matera - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: - OMISISS - - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza tra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISISS -, nato a Matera il \_\_\_\_\_, foglio 106, particella 487, subalterno 27, indirizzo Via Francesco Conte, n° 2, piano 2-T, comune Matera, categoria A/2, classe 5, consistenza Vani 6,5, superficie mq. 115,00, rendita € 570,68

Derivante da:

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



Variazione del 15/03/2012 Variazione Classamento;  
 Variazione del 01/01/1994 - Variazione del quadro tariffario;  
 Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;  
 Variazione del 04/06/1990 - Classamento;  
 Variazione del 07/06/1989 - Costituzione

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, porticati e rampe di accesso ai locali garage.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, ricordiamo dislocata tra il piano terra e il piano secondo risulta così delimitata. L'abitazione al piano secondo, a NORD si affaccia su area di corte comune, a SUD si affaccia in parte sull'area di corte ed in parte confina con altra unità immobiliare e vano scala condominiale, ad EST si affaccia su area di corte e ad OVEST confina con altra unità immobiliare e vano scala condominiale di cui ne condivide le strutture portanti e murarie. Il locale pertinenziale cantina posto al piano terra, confina a NORD e SUD con altre unità immobiliari, ad EST con corridoio condominiale di accesso e ad OVEST con area di corte condominiale.

Espropriazioni per pubblica utilità: Il complesso edilizio di cui l'unità costituisce porzione, è stato realizzato su area oggetto di decreto di occupazione d'urgenza.

#### **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, non 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 abitativa 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, redatta in data 07/06/1989 a firma del Geom. Michele Tataranni, non si dichiara la conformità catastale dell'unità per una diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre la ditta catastale è identificata solo con il coniuge dell'esecutata, tra l'altro per una quota di 12/85 in luogo di 1/2 corrispondente alla quota di proprietà superficaria effettivamente trasferita con atto di assegnazione di socio di cooperativa Regularizzabili mediante: Pratica DOCFA di aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità catastali individuate, occorre redigere una pratica di aggiornamento catastale, previa soppressione dell'unità esistente e costituzione di una nuova unità immobiliare con attribuzione di nuovo subalterno catastale. Inoltre occorrerà procedere all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni dell'intero complesso edilizio. Non per ultimo per via della errata attribuzione della titolarità del diritto di superficie si rende necessario una rettifica dell'intestazione per allineare la quota in proprietà superficaria.

Compenso per aggiornamento catastale DOCFA: € 1.000,00

Compenso per Voltura catastale di rettifica: € 500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In merito alla conformità catastale si riporta che in atti del catasto l'unità in oggetto è solo in ditta al sig. - OMISISS - non risultando la ditta in favore di - OMISISS -.

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, non si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: B - Garage al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 12.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Matera (MT) CAP: 75100, Via Francesco Conte, n° 2**

**Quota e tipologia del diritto**



**1/2 di - OMISISS -- Altro: Proprietà superficiataria**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: - OMISISS - - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza tra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - OMISISS -, nato a Matera il , foglio 106, particella 487, subalterno 12, indirizzo Via Francesco Conte, n° 2, piano T, comune Matera, categoria C/6, classe 9, consistenza mq. 18,00, superficie mq. 20,00, rendita € 54,85

**Derivante da:**

Variazione del 13/05/2022 - Variazione di Toponomastica;

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

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

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

Variazione del 04/06/1990 - Classamento;

Variazione del 07/06/1989 - Costituzione.

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, porticati e rampe di accesso ai locali garage.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al piano terra confina a NORD con altra unità immobiliare, a SUD con altra unità immobiliare, ad OVEST con corridoio condominiale di accesso e ad EST con area di corte di accesso.

Espropriazioni per pubblica utilità: Il complesso edilizio di cui l'unità costituisce porzione, è stato realizzato su area oggetto di decreto di occupazione d'urgenza.

**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, non 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 abitativa 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, redatta in data 07/06/1989 a firma del Geom. Michele Tataranni, non sono emerse difformità di alcun genere. Tuttavia la ditta catastale è identificata solo con il coniuge dell'esecutata, tra l'altro per una quota di 12/85 in luogo di 1/2 corrispondente alla quota di proprietà superficiaria effettivamente trasferita con atto di assegnazione di socio di cooperativa

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità catastali individuate, di errata intestazione della quota in ditta ai soggetti proprietari si rende necessario una voltura per rettifica dell'intestazione catastale. Compenso per Voltura catastale di rettifica: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In merito alla conformità catastale si riporta che in atti del catasto l'unità in oggetto è solo in ditta al sig. - OMISISS - non risultando la ditta in favore di - OMISISS -.

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, non 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 - ABITAZIONE AL FOGLIO N° 106, PARTICELLA N° 487, SUB. 27 CON ANNESSA CANTINA

**Dati catastali:-** OMISISS -, nato a Matera il , foglio 106, particella 487, subalterno 27, indirizzo Via Francesco Conte, n° 2, piano 2-T, comune Matera, categoria A/2, classe 5, consistenza Vani 6,5, superficie mq. 115,00, rendita € 570,68

#### Quota e tipologia del diritto:

- 1/2 di - OMISISS -- Altro: Proprietà superficiataria

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:**Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza tra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato.

**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, non si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**Conformità catastale:**NON si dichiara la conformità catastale. In merito alla conformità catastale si riporta che in atti del catasto l'unità in oggetto è solo in ditta al sig. - OMISISS - non risultando la ditta in favore di - OMISISS -.

**Conformità edilizia:**NON si dichiara la conformità edilizia.

**Conformità urbanistica:**Si dichiara la conformità urbanistica.

### CORPO: B - GARAGE AL FOGLIO N° 106, PARTICELLA N° 487, SUB. 12

**Dati catastali:-** OMISISS -, nato a Matera il , foglio 106, particella 487, subalterno 12, indirizzo Via Francesco Conte, n° 2, piano T, comune Matera, categoria C/6, classe 9, consistenza mq. 18,00, superficie mq. 20,00, rendita € 54,85

#### Quota e tipologia del diritto:

- 1/2 di - OMISISS -- Altro: Proprietà superficiataria

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:** Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza tra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato.

**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, non si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.



**Conformità catastale:** NON si dichiara la conformità catastale. In merito alla conformità catastale si riporta che in atti del catasto l'unità in oggetto è solo in ditta al sig. - OMISISS - non risultando la ditta in favore di - OMISISS -.

**Conformità edilizia:** 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:** - OMISISS -, piena proprietà superficiaria per 1/2;- OMISISS -, piena proprietà superficiaria per 1/2. dal 29/12/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Angelo Disabato, in data 29/12/1989, ai nn. 23027/9145; trascritto a Matera, in data 27/01/1990, ai nn. 1639/1532.

Note: A - OMISISS -, l'immobile in oggetto pervenne per acquisto eseguito dal coniuge - OMISISS -, in regime di comunione legale dei beni, con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 27 con annessa cantina

**Titolare/Proprietario:** - OMISISS -, piena proprietà superficiaria per 1/2;- OMISISS -, piena proprietà superficiaria per 1/2. dal 29/12/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Angelo Disabato, in data 29/12/1989, ai nn. 23027/9145; trascritto a Matera, in data 27/01/1990, ai nn. 1639/1532.

Note: A - OMISISS -, l'immobile in oggetto pervenne per acquisto eseguito dal coniuge - OMISISS -, in regime di comunione legale dei beni, con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Garage al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 12

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

### **PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Matera (MT) CAP: 75100, Via Francesco Conte, n° 2**

Numero pratica: Pratica edilizia 3/444/83

Intestazione: - OMISISS -

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di abitazioni di edilizia economica e popolare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/04/1992 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 23/09/1993 al n. di prot. B3/3853/92

NOTE: Alla pratica edilizia originaria n° 3/444/83 del 26/10/1985, sono seguite le varianti n° 3/392 e B3/4167/88 del 27/04/1989.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 27 con annessa cantina

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **Matera (MT) CAP: 75100, Via Francesco Conte, n° 2**

Numero pratica: Pratica edilizia 3/444/83



Intestazione: - OMISISS -

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di abitazioni di edilizia economica e popolare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/04/1992 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 23/09/1993 al n. di prot. B3/3853/92

NOTE: Alla pratica edilizia originaria n° 3/444/83 del 26/10/1985, sono seguite le varianti n° 3/392 e B3/4167/88 del 27/04/1989.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Garage al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 12

### **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Matera è stata riscontrata una non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati.

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

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità riscontrate, comportanti una diversa distribuzione interna, occorre richiedere sanatoria ai sensi del DPR 380/01 redigendo opportuno progetto architettonico rappresentativo dell'attuale stato dei luoghi. Per i costi occorrenti, al momento non è possibile indicare l'importo esatto, dovendo necessariamente in via preventiva istruire la pratica di sanatoria, pertanto si riportano dei costi indicativi nei limiti stabiliti dalla normativa vigente.

Compenso per redazione pratica in sanatoria: € 1.500,00

Oneri, sanzioni e diritti di segreteria per sanatoria: € 5.160,00

Oneri Totali: **€ 6.660,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 27 con annessa cantina

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Matera, visto lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati, non sono emerse difformità degne di nota essendo lo stato dei luoghi coincidente con quanto autorizzato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Garage al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 12

### **Conformità urbanistica:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

|                                  |                                                                                                    |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Regolamento Urbanistico ai sensi della L.U.R. 23/99                                                |
| In forza della delibera:         | con delibera di consiglio Comunale n°19 del 11/03/2021                                             |
| Zona omogenea:                   | Zona T3 - Tessuti di impianto unitario non recente configurato e completo prevalentemente residen- |



|                                                                 |                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                 | ziale                                                                                                                                                             |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Art. 48 - Tabella - DISCIPLINA DEI TESSUTI DELLO SPAZIO URBANO del vigente Regolamento Urbanistico - Norme Tecniche allegate.                                     |
| Immobile soggetto a convenzione:                                | SI                                                                                                                                                                |
| Se sì, di che tipo?                                             | Trattasi di immobile di edilizia economica e popolare realizzati su suolo demaniale per decreto di esproprio d'urgenza.                                           |
| Estremi delle convenzioni:                                      | Repertorio 35601 del 30/06/1988                                                                                                                                   |
| Obblighi derivanti:                                             | Si rimanda alla Convenzione tra il Comune di Matera e la Società Cooperativa n° 35601 del 30/06/1988, trascritto a Matera in data 15/07/1988 ai numeri 5665/4555. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO                                                                                                                                                                |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                                                                                                                                                                |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO                                                                                                                                                                |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO                                                                                                                                                                |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI                                                                                                                                                                |

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico Comunale, rilevato che il complesso edilizio è stato legittimato da regolare titolo edilizio, si attesta la conformità urbanistica per destinazione d'uso conforme alle previsioni di piano.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 27 con annessa cantina

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

|                                  |                                                                                                                               |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Regolamento Urbanistico ai sensi della L.U.R. 23/99                                                                           |
| In forza della delibera:         | con delibera di consiglio Comunale n°19 del 11/03/2021                                                                        |
| Zona omogenea:                   | Zona T3 - Tessuti di impianto unitario non recente configurato e completo prevalentemente residenziale                        |
| Norme tecniche di attuazione:    | Art. 48 - Tabella - DISCIPLINA DEI TESSUTI DELLO SPAZIO URBANO del vigente Regolamento Urbanistico - Norme Tecniche allegate. |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI                                                                                                                            |
| Se sì, di che tipo?              | Trattasi di immobile di edilizia economica e popolare realizzati su suolo demaniale per decreto di esproprio d'urgenza.       |



|                                                                 |                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Estremi delle convenzioni:                                      | Repertorio 35601 del 30/06/1988                                                                                                                                   |
| Obblighi derivanti:                                             | Si rimanda alla Convenzione tra il Comune di Matera e la Società Cooperativa n° 35601 del 30/06/1988, trascritto a Matera in data 15/07/1988 ai numeri 5665/4555. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO                                                                                                                                                                |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                                                                                                                                                                |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO                                                                                                                                                                |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO                                                                                                                                                                |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI                                                                                                                                                                |

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico Comunale, rilevato che il complesso edilizio è stato legittimato da regolare titolo edilizio, si attesta la conformità urbanistica per destinazione d'uso conforme alle previsioni di piano.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Garage al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 12

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

**Identificativo corpo: A - Abitazione al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 27 con annessa cantina**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Matera (MT), Via Francesco Conte, n° 2**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto è stato nominato custode giudiziario dei beni pignorati il Dott. Commercialista Dinisi Oronzo.

**Identificativo corpo: B - Garage al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 12**  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Matera (MT), Via Francesco Conte, n° 2**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto è stato nominato custode giudiziario dei beni pignorati il Dott. Commercialista Dinisi Oronzo.

**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 -, OMISISS -; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 26/12/2022 ai nn. 1695 iscritto/trascritto a Matera in data 26/01/2023 ai nn. 751/536;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 27 con annessa



cantina

- A favore della massa dei creditori contro - OMISISS -, - OMISISS -; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 26/12/2022 ai nn. 1695 iscritto/trascritto a Matera in data 26/01/2023 ai nn. 751/536;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Garage al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 12

*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 giudiziale annotata contro - OMISISS -; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Matera in data 01/07/1998 ai nn. 724; Iscritto/trascritto a Matera in data 18/05/2018 ai nn. 4788/740; Note: Trattasi di Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 01/07/1998 n° 724, trascritto a Matera ai numeri 5381/610.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Locale garage al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 12

- Ipoteca giudiziale annotata contro - OMISISS -; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Matera in data 01/07/1998 ai nn. 724; Iscritto/trascritto a Matera in data 18/05/2018 ai nn. 4788/740; Note: Trattasi di Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 01/07/1998 n° 724, trascritto a Matera ai numeri 5381/610.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 27 con annessa cantina e B - Garage al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 12

*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:

**Identificativo corpo: A - Abitazione al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 27 con annessa cantina  
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Matera (MT), Via Francesco Conte, n° 2**

L'unità in oggetto ricadono su area del demanio dello stato occupata per decreto di urgenza.

**Identificativo corpo: B - Garage al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 12**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Matera (MT), Via Francesco Conte, n° 2**

L'unità in oggetto ricadono su area del demanio dello stato occupata per decreto di urgenza.

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

**Identificativo corpo: A - Abitazione al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 27 con annessa cantina  
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Matera (MT), Via Francesco Conte, n° 2**

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

**Identificativo corpo: B - Garage al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 12**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Matera (MT), Via Francesco Conte, n° 2**

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

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

**Identificativo corpo: A - Abitazione al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 27 con annessa cantina  
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Matera (MT), Via Francesco Conte, n° 2**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //.**

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

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

**Avvertenze ulteriori:**Nessuna

**Identificativo corpo: B - Garage al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 12**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Matera (MT), Via Francesco Conte, n° 2**



**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //**

**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 al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 27 con annessa cantina - 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 pertanto 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 al piano secondo con annessa cantina al piano terra - Foglio n° 106, particella n° 487, sub. 27 | sup lorda di pavimento | 115,00                      | 1,00   | 115,00                 |
|                                                                                                            |                        | <b>115,00</b>               |        | <b>115,00</b>          |

#### 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 Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Valore di mercato max(€/mq): 1550



**Identificativo corpo: B - Garage al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 12 - Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]**

### 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 pertanto 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 |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Garage al piano terra - Foglio n° 106, particella n° 487, sub. 12 | sup lorda di pavimento | 20,00                       | 1,00   | 20,00                  |
|                                                                   |                        | <b>20,00</b>                |        | <b>20,00</b>           |

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II - 2024

Zona: Matera

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 720

Valore di mercato max(€/mq): 860

## 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 € 1.400 - 1.800 al mq;  
 per garage/box € 700 - 900 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 al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 27 con annessa cantina. Abitazione di tipo civile [A2]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

In quanto immobile realizzato su suolo di cui alla Legge n° 167 del 18/04/1962, concesso in diritto di superficie dal Comune di Matera ai sensi dell'art. 35 della Legge n° 865 del 22/10/1971, per la definizione del valore di mercato si è fatto riferimento al prezzo medio degli appalti per la costruzione dell'edilizia residenziale pubblica di cui alla Determinazione nr. 452 del 08.11.2022 della Regione Basilicata che fissa i limiti di costo degli interventi di edilizia residenziale pubblica agevolata in euro/mq 2.089,32. Naturalmente ai sensi dell'art. 12 della Convenzione stipulata col Comune di Matera in data 29/09/1976 n° 138 di repertorio, tale prezzo è soggetto ad una riduzione del

- da dieci a venti anni: 15%;
- da venti a trent'anni: 30%;
- oltre i trent'anni: 30%.

pari nel caso in esame al 30%, pertanto il valore unitario di mercato da adottare si riduce ad € 1.462,52 al mq. di superficie convenzionale.

Nota Il valore unitario sopra individuato trova riscontro anche nelle valutazioni OMI del II semestre dell'anno 2024, variabili tra 1.350 - 1.550 € al mq.

Per tutto quanto sopra riportato per la relazione (1), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore complessivo dell'abitazione costituente il lotto 001.

Valore del bene = mq. 115,00 x 1.462,52 €/mq = € 168.189,80

Naturalmente il valore sopra determinato, dovrà essere ridotto del valore necessario per l'affrancazione del diritto di superficie. In merito, nonostante le richieste ed i solleciti inoltrati al Comune di Matera, nessuna comunicazione e/o quantificazione è stata fornita.

Tuttavia considerato la sola superficie di sedime dell'unità in oggetto, pari a circa 115,00 mq., ed un valore unitario massimo di affrancazione di € 10 al mq., il valore da corrispondere per il diritto della proprietà dell'area di sedime somma ad un minimo di € 1.150,00.

In sintesi il valore della proprietà superficaria dell'abitazione di cui al lotto 001 si riduce a

Valore lotto = € 168.189,80 - € 1.150,00 = 167.039,80 che si arrotonda ad € 167.000,00



| <i>Destinazione</i>                                                                                        | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione al piano secondo con annessa cantina al piano terra - Foglio n° 106, particella n° 487, sub. 27 | 115,00                        | € 1.600,00             | € 184.000,00              |
| Valore corpo                                                                                               |                               |                        | € 167.000,00              |
| Valore Accessori                                                                                           |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                                                                                  |                               |                        | € 167.000,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                                                                         |                               |                        | € 83.500,00               |

#### **B - Garage al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 12. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

In quanto immobile realizzato su suolo di cui alla Legge n° 167 del 18/04/1962, concesso in diritto di superficie dal Comune di Matera ai sensi dell'art. 35 della Legge n° 865 del 22/10/1971, per la definizione del valore di mercato si è fatto riferimento al prezzo medio degli appalti per la costruzione dell'edilizia residenziale pubblica di cui alla Determinazione nr. 452 del 08.11.2022 della Regione Basilicata che fissa i limiti di costo degli interventi di edilizia residenziale pubblica agevolata in euro/mq 2.089,32. Naturalmente ai sensi dell'art. 12 della Convenzione stipulata col Comune di Matera in data 29/09/1976 n° 138 di repertorio, tale prezzo è soggetto ad una riduzione del

- da dieci a venti anni: 15%;
- da venti a trent'anni: 30%;
- oltre i trent'anni: 30%.

pari nel caso in esame al 30%, pertanto il valore unitario di mercato da adottare si riduce ad € 1.462,52 al mq. di superficie convenzionale.

Nota Il valore unitario sopra individuato trova riscontro anche nelle valutazioni OMI del II semestre dell'anno 2024, variabili tra 1.350 - 1.550 € al mq.

Per tutto quanto sopra riportato per la relazione (1), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore del locale garage costituente il lotto 001,

Valore del bene = mq. 20,00 x 0,60 x 1.462,52 €/mq = € 17.544,00

Naturalmente il valore sopra determinato, dovrà essere ridotto del valore necessario per l'affrancazione del diritto di superficie.

In merito, nonostante le richieste ed i solleciti inoltrati al Comune di Matera, nessuna comunicazione e/o quantificazione è stata fornita.

Tuttavia considerato la sola superficie di sedime dell'unità in oggetto, pari a circa 20,00 mq., ed un valore unitario massimo di affrancazione di € 10 al mq., il valore da corrispondere per il diritto della proprietà dell'area di sedime somma ad un minimo di € 200,00.

In sintesi il valore della proprietà superficiaria del locale garage di cui al lotto 001 si riduce a

Valore lotto = € 17.544,00 - € 200,00 = 17.344,00 che si arrotonda ad € 17.350,00

| <i>Destinazione</i>                                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Garage al piano terra - Foglio n° 106, particella n° 487, sub. 12 | 20,00                         | € 1.600,00             | € 32.000,00               |
| Valore corpo                                                      |                               |                        | € 17.350,00               |
| Valore Accessori                                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                                         |                               |                        | € 17.350,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                                |                               |                        | € 8.675,00                |



**Riepilogo:**

| <b>ID</b>                                                                       | <b>Immobile</b>                             | <b>Superficie Lorda</b> | <b>Valore intero medio ponderale</b> | <b>Valore diritto e quota</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A - Abitazione al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 27 con annessa cantina | Abitazione di tipo civile [A2]              | 115,00                  | € 167.000,00                         | € 83.500,00                   |
| B - Garage al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 12                         | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 20,00                   | € 17.350,00                          | € 8.675,00                    |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.660,00

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: **€175.690,00**

Valore della sola quota in capo all'esecutato al netto dei costi di regolarizzazione pro-quota di € 4.330: **€87.845,00**

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

Per il lotto 001, costituito da abitazione, cantina e garage, seppur indipendenti tra di loro non è auspicabile un eventuale divisione in sub. lotti.

### **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 al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 27 con annessa cantina. Abitazione di tipo civile [A2] sito in Matera (MT) CAP: 75100, Via Francesco Conte, n° 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - OMISISS -- Altro: Proprietà superficiataria**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Residenza alla data del pignoramento: Via Francesco Conte, n° 2 - Matera - Residenza attuale: Via Francesco Conte, n° 2 - Matera - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: - OMISISS - - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

**Identificativo corpo: B - Garage al foglio n° 106, particella n° 487, sub. 12.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Matera (MT) CAP: 75100, Via Francesco Conte, n° 2**



**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - OMISISS -- Altro: Proprietà superficiataria**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: - OMISISS - - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

**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: 16-09-2025**

L'Esperto alla stima  
**ING. PASQUALE ABALSAMO**

