

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **76/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - appartamento

Esperto alla stima: GEOMETRA GIUSEPPE CASTELLANETA
Codice fiscale: CSTGPP71S24F0520
Studio in: C.SA CANIO MUSACCHIO - IRSINA
Email: geom.castellaneta@libero.it
Pec: giuseppe.castellaneta@geopec.it



Beni in **Bernalda (MT)**
Località/Frazione
VIA BUONARROTI n. 28 piano: 2;

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? Si

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA BUONARROTI n. 28 piano: 2;

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 31, particella 933, subalterno 4, indirizzo VIA BUONARROTI n. 28 , piano 2, comune A801, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5, superficie 72, rendita € 161,42

Derivante da: COSTITUZIONE PER SOPRAELEVAZIONE del 22/04/1991 in atti dal 22/04/1991 (n. 47.1/1991)

Confini: in sede di sopralluogo si è accertata una diversa disposizione degli ambienti interni della U.I.U. rispetto alla planimetria catastale presentata il 16/03/1991. La u.i.u. in argomento confina con via MICHELANGELO BUONARROTI, p.lla 937 e con la p.lla 932 del fg. 31 di Bernalda.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: i dati catastali corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli ambienti interni.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

Descrizione delle opere da sanare: demolizione di alcune tramezzature interne.

onorario per variazione catastale: € 450,00

diritti catastali: € 50,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: i dati catastali corrispondono con i dati indicati 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):

Osservatorio Mercato Immobiliare: Fascia/zona: Centrale/F31 FABRIZI,IONICA,CAVOUR,PITAGORA,MENELONE,GIAMPERDUTO,VECELLIO,UMBERTO I,ENTROVALLE,BOREALE,PALLADIO,OCCIDENTALE

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Appartamento identificato al catasto urbano del comune di Bernalda, fg. 31 p.la 933 sub 4 e p.la 936 sub 3. L'U.I.U. in argomento è costituita da n 2 stanze da letto, un vano soggiorno - pranzo, n° 1 wc, disimpegno e n° 2 balconi. Il pavimento dei vani è in pietra naturale, il pavimento de wc, come il rivestimento, è in ceramica, in ceramica è anche il rivestimento della zona cucina. Gli infissi sono in P.V.C. pellicolato effetto legno con vetrocamera, i cassonetti sono in legno e le tapparelle in P.V.C.. Le porte in legno sono in legno tamburrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **79,00**

E' posto al piano: 2

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente







Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1991
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



Tipologia di impianto	radiatori in ghisa e caldaia a gas metano
Epoca di realizzazione/adeguamento	1991

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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:** NO**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:** Non specificato**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA BUONARROTI n. 28 piano: 2;****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 31, particella 933, subalterno 4, indirizzo VIA BUONARROTI n. 28 , piano 2, comune A801, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5, superficie 72, rendita € 161,42

Derivante da: COSTITUZIONE PER SOPRAELEVAZIONE del 22/04/1991 in atti dal 22/04/1991 (n. 47.1/1991)

Confini: in sede di sopralluogo si è accertata una diversa disposizione degli ambienti interni della U.I.U. rispetto alla planimetria catastale presentata il 16/03/1991. La u.i.u. in argomento confina con via MICHELANGELO BUONARROTI, p.lla 937 e con la p.lla 932 del fg. 31 di Bernalda.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: i dati catastali corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli ambienti interni.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

Descrizione delle opere da sanare: demolizione di alcune tramezzature interne.



onorario per variazione catastale: € 450,00

diritti catastali: € 50,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: i dati catastali corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento



foto satellitare

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

CORPO: A

Dati catastali: _____, foglio 31, particella 933, subalterno 4, indirizzo VIA BUONARROTI n. 28, piano 2, comune A801, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5, superficie 72, rendita € 161,42

Quota e tipologia del diritto:

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: i dati catastali corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.



Conformità edilizia: lo scrivente ha prodotto, presso gli Uffici de comune di Bernalda, domanda di accesso agli atti il 20/01/2020 ed è in attesa di risposta. Si riserva di effettuare la verifica della conformità urbanistica dell'immobile all'ottenimento della documentazione richiesta.

Conformità urbanistica: l'immobile risulta essere conforme alle prescrizioni urbanistiche

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

Titolare/Proprietario

23/01/1992 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.
Note: COSTITUZIONE PER SOPRAELEVAZIONE del 22/04/1991 in atti dal 22/04/1991 Registrazione: (n. 47.1/1991)

Titolare/Proprietario

i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Achille Vitelli, in data 14/11/1995, ai nn. 90284; registrato a pisticci, in data 01/12/1995, ai nn. 802; trascritto a matera, in data 13/12/1995, ai nn. 8468/7341.
Note: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/11/1995 Voltura in atti dal 21/12/1995 Repertorio n.: 90284 Rogante: VITELLI ACHILLE Sede: BERNALDA Registrazione: UR Sede: PISTICCI n: 802 del 01/12/1995 DIVISIONE (n. 4573.2/1995)

Titolare/Proprietario:

n forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pisticci, in data 21/06/1994, ai nn. 193/201.
Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/01/1992 Voltura in atti dal 31/01/1995 Registrazione: UR Sede: PISTICCI Volume: 193 n: 201 del 21/06/1994 SUCCESSIONE (n. 266.1/1995)

Titolare/Proprietario:

. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pisticci, in data 14/07/1994, ai nn. 193/226.

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

PRATICHE EDILIZIE:



Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: lo scrivente ha prodotto, presso gli Uffici de comune di Bernalda, domanda di accesso agli atti il 20/01/2020 ed è in attesa di risposta. Si riserva di effettuare la verifica della conformità urbanistica dell'immobile all'ottenimento della documentazione richiesta.

Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

l'immobile risulta essere conforme alle prescrizioni urbanistiche

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 banca Meridiana S.p.a. ; Iscritto/trascritto a ma-
tera in data 28/05/1999 ai nn. 4160/664

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro
ritto/trascritto a matera in data 18/03/2003 ai nn. 2113/322

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] ; Iscritto/trascritto a matera in
data 05/09/2005 ai nn. 7489/1614

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 DE-
MANIALE:**

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



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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo popolare [A4]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la consistenza è espressa in metri quadrati di superficie lorda coperta a cui si aggiunge il 20% della superficie dei balconi, il tutto arrotondato al metro quadrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	74,00	1,00	74,00
balconi	sup reale lorda	5,00	0,20	1,00
		79,00		75,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2

Zona: Bernalda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630

Valore di mercato max (€/mq): 750

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

stima comparativa

8.2 Fonti di informazione:



Altre fonti di informazione: OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 55.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	74,00	€ 690,00	€ 51.060,00
balconi	1,00	€ 690,00	€ 690,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 55.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.750,00
Valore corpo			€ 53.375,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.375,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.375,00

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 popolare [A4]	75,00	€ 53.375,00	€ 53.375,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 52.875,00
---	--------------------

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA BUONARROTI n. 28 piano: 2;

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:



Nessuno

Data generazione:
12-07-2022

L'Esperto alla stima
GEOMETRA GIUSEPPE CASTELLANETA



Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **76/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

INTEGRAZIONE
A
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - appartamento

Esperto alla stima: GEOMETRA GIUSEPPE CASTELLANETA
Codice fiscale: CSTGPP71S24F052O
Studio in: C.SA CANIO MUSACCHIO - IRSINA
Email: geom.castellaneta@libero.it
Pec: giuseppe.castellaneta@geopec.it



Beni in **Bernalda (MT)**
Località/Frazione
VIA BUONARROTI n. 28 piano: 2;

Oggetto: Determinazione degli oneri necessari alla sanatoria delle difformità edilizie dell'immobile allibrato al N.C.E.U. di Bernalda (MT), foglio 31, particella 933, subalterno 4 e particella 936 Subalterno 3, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Rendita: Euro 161,42.

Il sottoscritto C.T.U., geom. Giuseppe CASTELLANETA, redige la presente relazione al fine di determinare gli oneri necessari a sanare le difformità edilizie riferite all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare descritto in oggetto.

In sede di sopralluogo del 20/01/2020, lo scrivente ha accertato che la U.I.U. in argomento (foglio 31, particella 933, subalterno 4 e particella 936 Subalterno 3) non era rispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Matera. (allegato 1).

Lo scrivente, nel RAPPORTO DI VALUTAZIONE depositato il 12/07/2022 aveva accertato difformità edilizie riferite all'immobile oggetto di pignoramento, allibrato al N.C.E.U. N.C.E.U. di Bernalda (MT), foglio 31, particella 933, subalterno 4 e particella 936 Subalterno 3, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Rendita: Euro 161,42 e si riservava la facoltà di verificare la conformità edilizia ed urbanistica in quanto non aveva ancora ricevuto i titoli abilitativi come richiesti con “Richiesta di accesso a documenti amministrativi” depositata presso l'ufficio protocollo del comune di Bernalda il 20/01/2020 (allegato 2).

Il 28/09/2022, a mezzo posta elettronica ordinaria, lo scrivente ha ricevuto la documentazione richiesta al Comune di Bernalda e riferita all'immobile in argomento che di seguito si elenca:

1. NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI protocollo n° 8802/73 del 04/09/1973;
2. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 312 DEL 12/11/1996 ai sensi della legge 47//85 e legge 724/94

Dallo studio dei documenti elencati sopra è emerso che la documentazione utile alla verifica della conformità della U.I.U. in argomento è solo quella enunciate al punto 2 e cioè CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 312 DEL 12/11/1996 ai sensi della legge 47//85 e legge 724/94



(allegato 3).

La CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 312 DEL 12/11/1996 ha sanato “l’esecuzione dei lavori di una casa per civile abitazione al secondo piano”, e sia la relazione tecnica che i grafici allegati alla domanda di sanatoria confermano che si tratta della U.I.U. oggetto di esecuzione.

Dal confronto tra gli elaborate grafici allegati alla domanda di sanatoria e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, si è accertata una distribuzione degli spazi interni realizzata abusivamente. non corrisponde allo stato di fatto.

La fattispecie enunciata sopra rientra tra gli interventi che andrebbero trattati ai sensi dell’art. 6-bis del d.P.R n. 380/2001 e Sezione II-Edilizia della Tabella A del d.lgs. n. 222/2016.

L’art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/01 dice: *“La mancata comunicazione asseverata dell’inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione e’ ridotta di due terzi se la comunicazione e’ effettuata spontaneamente quando l’intervento e’ in corso di esecuzione.”*.

Da quanto enunciato sopra è palese che la sanzione prevista dalla norma ammonta ad € 1.000,00 (Euro mille//00) in quanto l’intervento non è in corso di esecuzione.

Il ricevuta di versamento della sanzione dovrà essere allegata alla COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA – CILA – disciplinata dall’art. 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Le spese tecniche necessarie alla redazione della COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA – CILA, corredata di ogni elaborato progettuale, si stimano in € 1.300,00 oltre iva e cap come previsti per legge.

Conclusioni

Le spese necessarie alla sanatoria delle difformità edilizie dell’immobile allibrato al N.C.E.U. di Bernalda (MT), foglio 31, particella 933, subalterno 4 e particella 936 Subalterno 3, come accertate dallo scrivente vengono riassunte nella seguente tabella:

sanzione ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/01	1.000,00 €
spese tecniche oltre IVA e Ca.P. e bolli come per legge	1.300,00 €
sommano oltre IVA e Ca.P. e bolli come per legge	2.300,00 €

In definitiva si attesta che le spese necessarie alla sanatoria edilizia in argomento



ammontano complessivamente ad **€ 2.300,00 (euro duemilatrecento//00)** oltre IVA, contribute previdenziali, bolli e diritti come previsti per legge.

21/11/2022

L'Esperto alla stima

GEOMETRA GIUSEPPE CASTELLANETA

