

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 6/2022

TRIBUNALE DI MATERA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
promossa da: **BPER CREDIT MANAGEMENT S.P.A.**
contro: [REDACTED]

N. Gen. Rep. 6/2022
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/01/2024

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa VALERIA LA BATTAGLIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione (A/3) fg. 17 particella 441 sub 2
Deposito (C/2) fg. 17 particella 441 sub 1
Terreno fg. 17 particella 271

Esperto alla stima: Geometra GIOVANNI SACCO
Codice fiscale: SSC GNN 68H13 F052S
Studio in: Via Trieste, 1 - MATERA
Email: coluccisacco@gmail.com
Pec: giovanni.sacco@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

Bene: Via Roma, 90 – Stigliano (Matera) – 75018

Lotto: 001

Corpo A

Categoria: Abitazione di tipo economico (A3)

Dati catastali: [redacted] proprietario

per 1/2 in regime di separazione dei beni, [redacted]

[redacted] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni,

Comune di Stigliano, foglio 17, particella 441 subalterno 2, indirizzo via Roma

n. 90, piano T-1°, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie

catastale 95 mq, rendita € 216,91.

Corpo: B

Categoria: Deposito (C2)

Dati catastali: [redacted] proprietario

per 1/2 in regime di separazione dei beni, [redacted]

[redacted] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni,

Comune di Stigliano, foglio 17, particella 441 subalterno 1, indirizzo via Roma

n. 90, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 69, superficie catastale

84 mq, rendita € 149,67.

Corpo: C

Categoria: Terreno pertinenziale

Dati catastali: [redacted] proprietario

per 1/2 in regime di separazione dei beni, [redacted]

[redacted] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni,

Comune di Stigliano, foglio 17, particella 271, porzione aa uliveto classe 3, Ha

0.28.20, R.D. € 4,37 - R.A. € 5,83, porzione ab vigneto uliveto classe 2, Ha

0.18.00, R.D. € 6,51 - R.A. € 10,23.

2. Stato di possesso

Bene: Via Roma, 90 – Stigliano (Matera) – 75018

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione foglio 17, particella 441 subalterno 2

Corpo: B - Deposito foglio 17, particella 441 subalterno 1

Corpo: C - Terreno di pertinenza foglio 17, particella 271

Possesso: Occupato dal sig. [redacted], debitore, quale proprietario per 1/2

e dal figlio [redacted] in forza di accordo di separazione

consensuale tra coniugi, punto 3, del 28/10/2022, richiamato nella

omologazione della separazione Tribunale di Matera del 07/11/2022.

Attualmente nella custodia giudiziaria dell'Avv. Giuliano Scavetta.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma, 90 – Stigliano (Matera) – 75018

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione foglio 17, particella 441 subalterno 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Deposito foglio 17, particella 441 subalterno 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C - Terreno di pertinenza foglio 17, particella 271

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 6/2022

4. Creditori iscritti

Bene: Via Roma, 90 – Stigliano (Matera) – 75018
Lotto: 001
Corpo: A - Abitazione foglio 17, particella 441 subalterno 2
Corpo: B - Deposito foglio 17, particella 441 subalterno 1
Corpo: C - Terreno di pertinenza foglio 17, particella 271
Creditori iscritti: BPER CREDIT MANAGEMENT SPCA

5. Comproprietari

Bene: Via Roma, 90 – Stigliano (Matera) – 75018
Lotto: 001
Corpo: A - Abitazione foglio 17, particella 441 subalterno 2
Corpo: B - Deposito foglio 17, particella 441 subalterno 1
Corpo: C - Terreno di pertinenza foglio 17, particella 271
Regime patrimoniale: Separazione dei beni
Comproprietari: Il lotto costituito dal corpo A - Abitazione, corpo B - Deposito e corpo C - Terreno di pertinenza è di proprietà degli esecutati, [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni, [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di acquisto del 09/09/2014.

6. Misure penali

Bene: Via Roma, 90 – Stigliano (Matera) – 75018
Lotto: 001
Corpo: A - Abitazione foglio 17, particella 441 subalterno 2
Corpo: B - Deposito foglio 17, particella 441 subalterno 1
Corpo: C - Terreno di pertinenza foglio 17, particella 271
Misure penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma, 90 – Stigliano (Matera) – 75018
Lotto: 001
Corpo: A - Abitazione foglio 17, particella 441 subalterno 2
Corpo: B - Deposito foglio 17, particella 441 subalterno 1
Corpo: C - Terreno di pertinenza foglio 17, particella 271
Continuità delle trascrizioni:
Con atto di compravendita a rogito notaio Filomena Romaniello del 09/09/2014, registrato a Matera il 12/09/2014 al n. 2557, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 7231/6038 in data 16/09/2014, i coniugi [REDACTED] in regime di separazione dei beni, acquistavano da [REDACTED] gli immobili riportati in catasto Comune di Stigliano fg. 17 particella 441 sub 2 (abitazione), sub 1 (deposito), fg. 17 particella 271 terreno pertinenziale
Tali beni sono pervenuti ai sig.ri Disisto a seguito di:
- dichiarazione di successione di [REDACTED] apertasi in data 28/02/2006, registrata all'Ufficio del Registro di Pisticci al n. 13 vol. 206 in data 19/01/2007, e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 5036/3938 in data 23/04/2007.



Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 6/2022

- dichiarazione di successione di Disisto Nicola apertasi in data 14/05/2008, registrata all'Ufficio del Registro di Stigliano al n. 122 vol. 215 in data 22/12/2008, e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 2581/2100 in data 18/03/2009.

Con atto di compravendita a rogito notaio Maria Cervia del 12/10/2010, registrato a Verbania il 18/10/2010 al n. 2992, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 10255/7161 in data 26/10/2010, Disisto Salvatore, acquista la quota di proprietà pari ad 1/6 da Disisto Mario, degli immobili riportati in catasto Comune di Stigliano fg. 17 particella 441 sub 2 (abitazione), sub 1 (deposito), fg. 17 particella 271 terreno pertinenziale

Si precisa che per le dichiarazioni di successione risultano trascritti atti di accettazione tacita di eredità, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera:

- ai nn. 10256/7161 in data 26/10/2010, in riferimento all'atto notarile pubblico del 12/10/2010 a favore di [REDACTED]
- ai nn. 10257/7162 in data 26/10/2010, in riferimento all'atto notarile pubblico del 12/10/2010 a favore di [REDACTED]
- ai nn. 7231/6038 in data 16/09/2014, in riferimento all'atto notarile pubblico del 09/09/2014 a favore di [REDACTED]
- ai nn. 7232/6039 in data 16/09/2014, in riferimento all'atto notarile pubblico del 09/09/2014 a favore di [REDACTED]

8. Prezzo

Bene: Via Roma, 90 – Stigliano (Matera) – 75018

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione foglio 17, particella 441 subalterno 2

Corpo: B – Deposito foglio 17, particella 441 subalterno 1

Corpo: C – Terreno di pertinenza foglio 17, particella 271

Prezzo: €



Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 6/2022

Bene in **Stigliano (Matera)**

Località/Frazione

Via Roma, 90

Lotto: 001

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

Con atto di compravendita a rogito notaio Filomena Romaniello del 09/09/2014, registrato a Matera il 12/09/2014 al n. 2557 (allegato 4), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 7231/6038 in data 16/09/2014, i coniugi [redacted] in regime di separazione dei beni, acquistavano da [redacted]

gli immobili riportati in catasto Comune di Stigliano fg. 17 particella 441 sub 2 (abitazione), sub 1 (deposito), fg. 17 particella 271 terreno pertinenziale

Tali beni sono pervenuti ai sig.ri [redacted] a seguito di:

- dichiarazione di successione di Mandile Anna apertasi in data 28/02/2006, registrata all'Ufficio del Registro di Pisticci al n. 13 vol. 206 in data 19/01/2007 (allegato 5), e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 5036/3938 in data 23/04/2007.
- dichiarazione di successione di Disisto Nicola apertasi in data 14/05/2008, registrata all'Ufficio del Registro di Stigliano al n. 122 vol. 215 in data 22/12/2008 (allegato 6), e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 2581/2100 in data 18/03/2009.

Con atto di compravendita a rogito notaio Maria Cervia del 12/10/2010, registrato a Verbania il 18/10/2010 al n. 2992 (allegato 7), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 10255/7161 in data 26/10/2010, [redacted] [redacted], acquista la quota di proprietà pari ad 1/6 da [redacted] degli immobili riportati in catasto Comune di Stigliano fg. 17 particella 441 sub 2 (abitazione), sub 1 (deposito), fg. 17 particella 271 terreno pertinenziale

Si precisa che per le dichiarazioni di successione risultano trascritti atti di accettazione tacita di eredità, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera:

- ai nn. 10256/7161 in data 26/10/2010, in riferimento all'atto notarile pubblico del 12/10/2010 a favore di [redacted]
- ai nn. 10257/7162 in data 26/10/2010, in riferimento all'atto notarile pubblico del 12/10/2010 a favore di [redacted]
- ai nn. 7231/6038 in data 16/09/2014, in riferimento all'atto notarile pubblico del 09/09/2014 a favore di [redacted]
- ai nn. 7232/6039 in data 16/09/2014, in riferimento all'atto notarile pubblico del 09/09/2014 a favore di [redacted]

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLE VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) sito in Stigliano via Roma, 90

Identificativo corpo: B - Deposito (C2) sito in Stigliano via Roma, 90

Identificativo corpo: C - Terreno pertinenziale sito in Stigliano via Roma, 90

Per tali immobili si è costituito un unico lotto in quanto le unità sono inserite in un unico stabile con terreno pertinenziale alle stesse.



Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 6/2022

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] – Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Residenza: Stigliano (MT) via Roma, 90 –
Stato civile: separato, omologazione Tribunale di Matera del 07/11/2022 –
Regime patrimoniale: separazione dei beni

1/2 di [REDACTED] – Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Residenza: Stigliano (MT) via Magenta, 7
– Stato civile: separata, omologazione Tribunale di Matera del 07/11/2022 –
Regime patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari

Nessuno

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) sito in Stigliano via Roma, 90

Identificato al catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] proprietario per 1/2, [REDACTED] proprietaria per 1/2, foglio 17, particella 441 subalterno 2, indirizzo via Roma n. 90, piano T-1°, Comune di Stigliano, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 95 mq, rendita € 216,91 (allegato 8).

Confini: L'immobile è sovrastante con unità immobiliare foglio 17, particella 441 subalterno 1, altro immobile oggetto di esecuzione corpo B.

Identificativo corpo: B - Deposito (C2) sito in Stigliano via Roma, 90

Identificato al catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] proprietario per 1/2, [REDACTED] proprietaria per 1/2, foglio 17, particella 441 subalterno 1, indirizzo via Roma n. 90, piano S1, Comune di Stigliano, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 69, superficie 84 mq, rendita € 149,67 (allegato 9).

Confini: L'immobile è sottostante con unità immobiliare foglio 17, particella 441 subalterno 2, altro immobile oggetto di esecuzione corpo A.

Identificativo corpo: C - Terreno pertinenziale sito in Stigliano via Roma, 90

Identificato al catasto terreni

Intestazione: [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni, [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni, Comune di Stigliano, foglio 17, particella 271, porzione aa uliveto classe 3, Ha 0.28.20, R.D. € 4,37 - R.A. € 5,83, porzione ab vigneto uliveto classe 2, Ha 0.18.00, R.D. € 6,51 - R.A. € 10,23 (allegato 10).

Confini: L'immobile confine con fg. 17 particella 468, particella 268, particella 415, particella 417.

Conformità catastale:

Corpo: A - Abitazione foglio 17, particella 441 subalterno 2

Per tale immobile si sono riscontrate differenze tra la rappresentazione planimetrica catastale, planimetria depositata in atti dal 18/04/1990 (allegato 11) e l'effettivo stato dei luoghi. Al piano terra e piano primo, vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, alcune aperture murate, scala interna di collegamento tra i due livelli (allegato 12).

Regolarizzabile mediante: atto di aggiornamento catastale.

Atto di aggiornamento catastale: € 800,00

Oneri totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale



Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 6/2022

Corpo: B – Deposito foglio 17, particella 441 subalterno 1

Per tale immobile si è riscontrata una differenza tra la rappresentazione planimetrica catastale, planimetria depositata in atti dal 18/04/1990 (allegato 13) e l'effettivo stato dei luoghi, risulta una apertura murata (allegato 14).

Regolarizzabile mediante: atto di aggiornamento catastale.

Atto di aggiornamento catastale: € 800,00

Oneri totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Lotto unico abitazione di tipo economico, deposito, terreno pertinenziale sito in abitato di Stigliano alla via Roma n. 90, in zona semi-periferica, (allegati 15-16).

Caratteristiche zona: Abitato di Stigliano zona periferica

Area urbanistica: Zona edificata

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole, attività commerciali

Caratteristiche zone limitrofe: Zone limitrofe completamente urbanizzate

Importanti centri limitrofi: Matera

Attrazioni paesaggistiche: -----

Attrazioni storiche: -----

Principali collegamenti pubblici: Strada SS 7 SP EX SS 103.

3. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) sita in via Roma, 90

Identificativo corpo: B - Deposito (C2) sito in via Roma, 90

Identificativo corpo: C - Terreno pertinenziale

Possesso: Occupato dal [redacted] debitore, quale proprietario per 1/2 e dal figlio [redacted] in forza di accordo di separazione consensuale tra coniugi, punto 5, del 28/10/2022 (allegato 17), richiamato nella omologazione della separazione Tribunale di Matera del 07/11/2022 (allegato 18). Attualmente nella custodia giudiziaria dell'Avv. Giuliano Scavetta.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1 Iscrizioni

Nota del 15/09/2014 – nn. 7212/625

Ipoteca volontaria per atto notaio Romaniello in data 09/09/2014, a favore Banca Popolare del Mezzogiorno SPA contro [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, a garanzia di un mutuo capitale € 55.000,00 Ipoteca di € 99.000,00 gravante sul diritto di piena proprietà sulle unità immobiliari in Stigliano in catasto fg. 17 – particella 441 sub 2-1 e fg. 17 particella 271.

4.1.2 Pignoramenti

Nota del 31/01/2022 – nn. 763/626

Pignoramento Tribunale Civile di Matera in data 25/01/2022 a favore di Banca Popolare del Mezzogiorno SPA contro [redacted] relativamente alla proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e [redacted] relativamente alla proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, gravante sulle unità immobiliari in Stigliano fg. 17 – particella 441 sub 2 e sub 1, terreno fg. 17 – particella 271.



Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 6/2022

4.1.3 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
Nessuna

4.1.4 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale
Assegnato al [REDACTED]
in forza di accordo di separazione consensuale tra coniugi, punto 3, del
28/10/2022, vedi allegato 15, richiamato nella omologazione della
separazione Tribunale di Matera del 07/11/2022, vedi allegato 16.

4.1.5 Atti di asservimento urbanistico
Nessuno

4.1.6 Altre limitazioni d'uso
Nessuna

4.1.7 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti
Nessuno, vedi elenchi sintetici formalità, [REDACTED]
Maria (allegati 19-20).

4.2 Misure penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: Non specificato
Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Roma, 90
Identificativo corpo: B - Deposito (C2) sito in via Roma, 90
Identificativo corpo: C - Terreno pertinenziale
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato
Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia: Non specificato
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica:
Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Roma, 90
Per tale unità risulta predisposto il Certificato, redatto in data 03/09/2014, allegato
all'atto di acquisto del 09/09/2014, validità decennale con scadenza 02/09/2024.
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Roma, 90
Identificativo corpo: B - Deposito (C2) sito in via Roma, 90
Identificativo corpo: C - Terreno pertinenziale

Proprietà: [REDACTED] proprietà per 1/2 in
regime di separazione dei beni, [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Con atto di compravendita a rogito notaio Filomena Romaniello del 09/09/2014,
registrato a Matera il 12/09/2014 al n. 2557 vedi allegato 4, trascritto alla
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 7231/6038 in data
16/09/2014, i coniugi [REDACTED] in regime di separazione
dei beni, acquistavano da [REDACTED]
[REDACTED] gli immobili riportati in catasto Comune di Stigliano fg. 17



Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 6/2022

particella 441 sub 2 (abitazione), sub 1 (deposito), fg. 17 particella 271 terreno pertinenziale

Tali beni sono pervenuti ai sig.ri Disisto a seguito di:

- dichiarazione di successione di [REDACTED] apertasi in data 28/02/2006, registrata all'Ufficio del Registro di Pisticci al n. 13 vol. 206 in data 19/01/2007, vedi allegato 5, e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 5036/3938 in data 23/04/2007.
- dichiarazione di successione di [REDACTED] apertasi in data 14/05/2008, registrata all'Ufficio del Registro di Stigliano al n. 122 vol. 215 in data 22/12/2008, vedi allegato 6, e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 2581/2100 in data 18/03/2009.

Con atto di compravendita a rogito notaio Maria Cervia del 12/10/2010, registrato a Verbania il 18/10/2010 al n. 2992, vedi allegato 7, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 10255/7161 in data 26/10/2010, [REDACTED] [REDACTED], acquista la quota di proprietà pari ad 1/6 da [REDACTED] degli immobili riportati in catasto Comune di Stigliano fg. 17 particella 441 sub 2 (abitazione), sub 1 (deposito), fg. 17 particella 271 terreno pertinenziale

Si precisa che per le dichiarazioni di successione risultano trascritti atti di accettazione tacita di eredità, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera:

- ai nn. 10256/7161 in data 26/10/2010, in riferimento all'atto notarile pubblico del 12/10/2010 a favore di [REDACTED]
- ai nn. 10257/7162 in data 26/10/2010, in riferimento all'atto notarile pubblico del 12/10/2010 a favore di [REDACTED];
- ai nn. 7231/6038 in data 16/09/2014, in riferimento all'atto notarile pubblico del 09/09/2014 a favore di [REDACTED];
- ai nn. 7232/6039 in data 16/09/2014, in riferimento all'atto notarile pubblico del 09/09/2014 a favore di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Roma, 90

Identificativo corpo: B - Deposito (C2) sito in via Roma, 90

Identificativo corpo: C - Terreno pertinenziale

7.1 Conformità edilizia

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Roma, 90

Identificativo corpo: B - Deposito (C2) sito in via Roma, 90

Identificativo corpo: C - Terreno pertinenziale

Dalle ricerche svolte è emerso che lo stabile di cui sono parti le unità è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che è stato oggetto di interventi di riparazione a seguito di eventi sismici del 1980, giusta autorizzazione e relativo buono contributo prot. n. 107/bis rilasciato dal Sindaco del Comune di Stigliano in data 01/03/1986.

Agli atti del Comune di Stigliano non risultano pratiche edilizie intestate al sig. [REDACTED] (allegato 21)

Conformità edilizia:

Corpo: A - Abitazione foglio 17, particella 441 subalterno 2

Per tale immobile, utilizzando come planimetria di base quella depositata agli atti catastali, vedi allegato 11, si sono riscontrate differenze rispetto all'effettivo stato dei luoghi.



Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 6/2022

Tali differenze riguardano, al piano terra e piano primo, diversa distribuzione degli spazi interni, la chiusura di alcune aperture, la presenza di una scala interna di collegamento tra i due livelli.

Regolarizzabile mediante: sanatorie ai sensi dell'art. 36 del DPR N. 380/2001.

Oneri totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

Corpo: B – Deposito foglio 17, particella 441 subalterno 1

Per tale immobile, utilizzando come planimetria di base quella depositata agli atti catastali, vedi allegato 13, si è riscontrata una differenza rispetto all'effettivo stato dei luoghi, chiusura di una apertura

Regolarizzabile mediante: sanatorie ai sensi dell'art. 36 del DPR N. 380/2001.

Oneri totali: (vedi capitolo relativo all'immobile corpo A

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Roma, 90

Identificativo corpo: B – Deposito (C2) sito in via Roma, 90

Identificativo corpo: C – Terreno pertinenziale

Strumento urbanistico adottato	
In forza di delibera	
Zona omogenea	
Norme tecniche di attuazione	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale	
Altezza massima ammessa	
Residua potenzialità edificatoria	NO
Se sì, quanto:	
Altro	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	
Note	

Descrizione

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Roma, 90

Identificativo corpo: B – Deposito (C2) sito in via Roma, 90

Identificativo corpo: C – Terreno pertinenziale

L'edificio della tipologia isolato, all'interno del terreno pertinenziale, fg. 17 particella 271, è ubicato nell'abitato di Stigliano in zona semiperiferica, è costituito da tre piani fuori terra, composto da n. 1 abitazione su due livelli, fg. 17 particella 441 sub 2 e n. 1 deposito, fg. 17 particella 441 sub 1.

La zona è provvista di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata, solai misti in latero-cemento, murature di tompagno in conci di tufo.

Descrizione

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Roma, 90

L'unità che si sviluppa su due livelli piano terra e piano primo, con scala interna di collegamento, il piano terra ha altezza utile interna di ml 3,10, il piano primo con copertura spiovente ha altezze variabili di ml 1,10 e 2,80; il piano terra è costituito



Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 6/2022

da: soggiorno-cucina, disimpegno, letto, bagno, lavatoio per una superficie di mq 58,00 ed un balcone della superficie di mq 2,00, il piano primo è costituito da: vano, n. 2 vani letto, bagno, ripostiglio per una superficie di mq 55,00. Si precisa che il vano ripostiglio ha altezze variabili da ml 1,10 a ml 1,60, uno dei vani letto ed il bagno ha altezza variabile da ml 1,10 a ml 2,80.

Superficie complessiva calpestabile è di mq 113,00, ma con alcuni ambienti che hanno altezze con ridotta possibilità di utilizzo.

Stato di manutenzione: il piano terra ha un buono stato di conservazione-manutenzione buono, mentre il piano primo presenta alcune criticità in corrispondenza della copertura, dovute ad accentuati fenomeni di condensa.

Identificativo corpo: B – Deposito (C2) sito in via Roma, 90

L'unità che si sviluppa su un livello piano seminterrato, ha altezza utile interna di ml 2,80, è divisa in quattro vani per una superficie di mq 69,00.

Stato di manutenzione: pessimo

Identificativo corpo: C – Terreno di pertinenza sito in via Roma, 90

Il terreno della consistenza di mq 4620,00, risulta area pertinenziale al fabbricato dove sono ubicate le unità corpo A e B. Tale superficie è occupata da area pavimentata per gli accessi alle unità e strada di penetrazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Proprietà

[REDACTED] – Residenza: Stigliano (MT) via Roma, 90 –
Stato civile: separato – Regime patrimoniale: separazione dei beni

1/2 di [REDACTED] - Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Residenza: Stigliano (MT) via Magenta, 7 –
Stato civile: separato – Regime patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari

Nessuno

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Roma, 90

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizia costruttive

Cancello	NO
Infissi esterni	PVC
Infissi interni	legno
Manto di copertura	Tetto a doppia falda
Pareti esterne	Intonacate e tinteggiate
Pavimentazione esterna	
Pavimentazione interna	Ceramica
Portone di ingresso	Porta di ingresso blindata
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone



Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 6/2022

Impianti

Antenna collettiva

Condizionamento NO

Elettrico SI

Fognatura SI

Gas SI

Idrico SI

Telefonico SI

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	

Riscaldamento

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas metano
Stato impianto	Buono
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	

Condizionamento e climatizzazione

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è determinata secondo i criteri dettati dal DPR 138/98, dal DPR 138/98, riportata sulla visura catastale, è pari a mq 95,00.

Identificativo corpo: B - Deposito (C2) sito in via Roma, 90

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizia costruttive

Cancello NO

Infissi esterni Ferro

Manto di copertura

Pareti esterne intonaco e pitturazione

Pavimentazione esterna NO



Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 6/2022

Pavimentazione interna	Battuto di cemento
Portone di ingresso	Ferro
Rivestimento	-----

Impianti

Antenna collettiva	NO
Condizionamento	NO
Elettrico	SI
Fognatura	NO
Gas	NO
Idrico	NO
Telefonico	NO

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	

Riscaldamento

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	-----
Stato impianto	-----
Impianto a norma	-----
Esiste la dichiarazione di conformità	-----

Condizionamento e climatizzazione

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è determinata secondo i criteri dettati dal DPR 138/98, dal DPR 138/98, riportata sulla visura catastale, è pari a mq 84,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Per la valutazione delle unità immobiliari è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo.

Tale criterio è basato sul confronto del bene da stimare con altri simili esistenti nella zona, pertanto, è stata intrapresa una indagine, Agenzia delle Entrate di Matera Direzione Provinciale di Matera Ufficio Provinciale Territorio Servizi catastali – Osservatorio Mercato Immobiliare, agenzie immobiliari, sulla base



Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 6/2022

delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del locale mercato edilizio.

Il valore emerso è stato corretto ed adeguato attraverso l'applicazione di parametri, coefficienti di merito, che tengono conto della specificità e delle reali caratteristiche del bene, finiture, ubicazione, vetustà, stato di conservazione, che si discostano da quelle tipiche della media, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del locale mercato edilizio.

Il parametro di riferimento è la superficie commerciale determinata secondo i criteri dettati dal DPR 138/98 corrispondente alla superficie catastale, riportata sulla visura catastale.

8.2 Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Matera Direzione Provinciale di Matera Ufficio Provinciale Territorio Servizi catastali – Osservatorio Mercato Immobiliare, parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq).

Alla luce di quanto sopra esposto risulta che i valori di mercato recentemente attribuiti, nella zona, a beni aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto di indagine rientrano nei valori riscontrati dall'osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, fascia periferica, zona D1, destinazione residenziale:

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1-2023

Comune: Stigliano

Fascia/zona: periferica – Strada Provinciale Piano, Strada Provinciale della Serra, Strada vicinale Pomarico, Strada Statale 103 Val d'Agri

Codice di zona: D1

Microzona catastale: n. 2

Tipo di destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3)

Tipologia: abitazione di tipo economico

Valore di mercato: minimo (€/mq) 370,00 - massimo (€/mq): 550,00

- abitazione minimo € 370,00/mq - massimo € 550,00/mq, per l'immobile in oggetto, si attribuisce il valore unitario massimo, € 550,00/mq, esaminando fattori posizionali, casa singola, vetustà, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si ritiene corretto adeguare il valore emerso attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto della specificità e delle reali caratteristiche del bene, considerato l'ubicazione periferica, il livello di piano, la vetustà, la consistenza, lo stato di conservazione-manutenzione, la tipologia, è stato applicato un coefficiente di merito 0,90. Si avrà: € 550,00/mq x 0,90 = € 495,00/mq

Identificativo corpo: B – Deposito (C2)

Tipologia: deposito

Valore di mercato: minimo (€/mq) 300,00 - massimo (€/mq): 400,00

- deposito minimo di € 300,00/mq - massimo € 400,00/mq, per l'immobile in questione, considerato il piano di ubicazione, terra, la consistenza, la



Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 6/2022

tipologia, lo stato di conservazione-manutenzione, si attribuisce un valore unitario minimo pari a € 300,00/mq superficie commerciale.

Nello specifico per l'unità in esame si ritiene corretto adeguare il valore emerso attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto della specificità e delle reali caratteristiche del bene, considerato l'ubicazione periferica, il livello di piano, la vetustà, la consistenza, lo stato di conservazione-manutenzione, la tipologia

Considerando gli elementi che ne caratterizzano la specificità, l'ubicazione, il livello di piano, la vetustà oltre 50 anni, lo stato di conservazione-manutenzione pessimo, la tipologia, il contesto edilizio, è stato applicato un coefficiente di merito 0,50. Si avrà: € 300,00/mq x 0,50 = € 150,00/mq

8.3 Valutazione corpi

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Roma, 90

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie catastale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	95,00	€ 495,00	€ 47.025,00

Identificativo corpo: B – Deposito (C2) sito in via Roma, 90

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie catastale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Deposito	84,00	€ 150,00	€ 12.600,00

Identificativo corpo: C – Terreno pertinenziale sito in via Roma, 90

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie catastale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno	4.620,00	€ 2,00	€ 9.240,00

RIEPILOGO VALUTAZIONE

Lotto 001

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) - Stigliano (MT) in via Roma, 90

- Foglio 17, particella 441 subalterno 2 € 47.025,00

Identificativo corpo: B - Deposito (C2) – Stigliano (MT) in via Roma, 90

- Foglio 17, particella 441 subalterno 1 € 12.600,00

Identificativo corpo: C – Terreno pertinenziale – Stigliano (MT) in via Roma, 90

- Foglio 17, particella 271 € 9.245,00

Totale **€ 68.870,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale € 800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica € 4.000,00

Totale **€ 64.070,00**

8.5 Prezzo base del lotto:

Prezzo di vendita del lotto **€ 64.070,00**



Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 6/2022

Allegati:

- 1) Lettera convocazione sopralluogo;
- 2) Verbale di sopralluogo del 29/05/2023;
- 3) Nota trascrizione pignoramento del 31/01/2022;
- 4) Copia atto di acquisto del 09/09/2014;
- 5) Dichiarazione di Successione di [REDACTED] del 19/01/2007;
- 6) Dichiarazione di Successione di [REDACTED] del 22/12/2008;
- 7) Copia atto di acquisto del 12/10/2010;
- 8) Visura catastale Comune di Stigliano fg. 17 part.IIa 441 sub 2 - Lotto 1;
- 9) Visura catastale Comune di Stigliano fg. 17 part.IIa 441 sub 1 - Lotto 1;
- 10) Visura catastale Comune di Stigliano fg. 17 part.IIa 271 - Lotto 1;
- 11) Planimetria catastale, abitazione, unità immob. Comune di Stigliano fg. 17 part.IIa 441 sub 2 - Lotto 1;
- 12) Planimetria stato di fatto, unità immob. Comune di Stigliano fg. 17 part.IIa 441 sub 2 - Lotto 1;
- 13) Planimetria catastale, abitazione, unità immob. Comune di Stigliano fg. 17 part.IIa 441 sub 1 - Lotto 1;
- 14) Planimetria stato di fatto, unità immob. Comune di Stigliano fg. 17 part.IIa 441 sub 1 - Lotto 1;
- 15) Inquadramento planimetrico territoriale Comune di Stigliano;
- 16) Stralcio planimetrico fg. 17 part.IIe 441-271 Comune di Stigliano;
- 17) Accordo di separazione del 28/10/2022;
- 18) Omologazione separazione del Tribunale di Matera del 07/11/2022;
- 19) Elenco formalità ipotecarie [REDACTED];
- 20) Elenco formalità ipotecarie [REDACTED];
- 21) Attestazione Comune di Stigliano del 05/12/2023;
- 22) Comunicazione invio perizia e relativi avvisi di ricevimento.
- 23) Report fotografico.

