

**Tribunale di Matera**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **91/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA LABATTAGLIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**  
**piano terra**

**Esperto alla stima:** INGEGNERE DANIELE BECUCCI  
**Codice fiscale:** BCCDNL82H12F052X  
**Studio in:** VIA DANTE 7 - 75100 MATERA  
**Telefono:** 0835336751  
**Email:** ing.danielebecucci@gmail.com  
**Pec:** daniele.becucci@ingpec.eu



Beni in **Grassano (MT)**  
Località/Frazione  
Via Fratelli Cervi, 14

### **Lotto: 001 - Appartamento piano terra**

**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**

Agli atti risulta depositato, in data 17.01.2022, il certificato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari emesso dal Notaio Stefano Finardi in data 13.01.2022. In tale documento viene identificato l'immobile, anche dal punto di vista catastale, e ne viene analizzata la proprietà e provenienza in capo all'esecutata. La relazione, infine, analizza le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Ad integrazione lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria per immobile in data 19.07.2023.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si** - Dal certificato ipocatastale redatto dal Notaio Finardi e dall'ispezione prodotta dallo scrivente, si desume che l'unico titolo trascritto è quello di donazione in favore dell'esecutata (atto di donazione a rogito del notaio Michele Dimuccio Rep. n. 4978 del 01.03.2001, trascritto in data 03.03.2001, R.P. n. 1271, R.G. 1678). Tale atto risulta precedente al ventennio ante pignoramento ed inoltre risultano trascorsi i termini ventennali per eventuali azioni revocatorie.

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

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Fratelli Cervi, 14**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: Separata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni -Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Separazione consensuale omologata dal Tribunale di con provvedimento n. del . In data , ha presentato ricorso al Tribunale di per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale indicato nell'atto di provenienza (atto di donazione Rep. n. 4978 del 01.03.2001) corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

Note: Si rimanda ai seguenti documenti allegati: **1.** Certificato di residenza rilasciato dal Comune di in data 08.03.2023; **2.** Estratto per riassunto degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Grassano (MT) in data .

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (CF ) nata a il Diritto di: Proprietà per 1/1., foglio 13, particella 1191, subalterno 1, indirizzo Via Fratelli Cervi, 14, piano T, comune Grassano, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie 93 , rendita € 209,17

Derivante da: Atto del 01/03/2001 Pubblico ufficiale DIMUCCIO MICHELE Sede TRICARICO (MT) Repertorio n. 4978 - UR Sede TRICARICO (MT) Registrazione n. 562 registrato in data 07/03/2001 - DONAZIONE Voltura n. 2900.1/2001 - Pratica n. 00029596 in atti dal 15/03/2001.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il bene insiste sulla particella n. 1191 del foglio 13, la quale si trova interposta tra le p.lle 1209 e 1192, ove sorgono altri fabbricati appartenenti a terzi. L'unità immobiliare di interesse è sita al piano terra di via F.lli Cervi, ma al piano primo della retrostante via Capitano Pirrone. L'immobile, infatti, possiede due affacci contrapposti sulle suddette vie. Al di sotto del bene è situata un'altra unità immobiliare di terzi (accessibile dalla retrostante via Pirrone); Al di sopra del bene è sito un appartamento per civile abitazione, di terzi; Alla destra ed alla sinistra del bene sono situate altri due appartamenti per civili abitazioni, appartenenti ad altri fabbricati di proprietà di terzi ed insistenti su altre particelle catastali.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

Note: Si rimanda alla documentazione catastale aggiornata, allegata alla presente.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati ed identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi risultanti dagli atti catastali aggiornati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale emerge una non perfetta corrispondenza. Si rilevano infatti delle difformità nella distribuzione interna dei vani e delle porte (con particolare riferimento al vano sottoscala) e nella presenza di una finestra nel vano cucina che nello stato di fatto non risulta presente.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Risulta necessario provvedere ad un aggiornamento degli atti catastali al fine di allineare l'effettiva conformazione planimetrica con quella catastale.

Pratica Docfa da affidare a tecnico abilitato : € 500,00

Tributi catastali: € 50,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Note: L'aggiornamento degli atti catastali si rende necessario anche a causa degli **ulteriori rilievi** fatti dal sottoscritto nella sezione "note" ed inerenti i dati di superficie, il classamento e la rappresentazione planimetrica. Si rimanda al relativo allegato della presente, ove lo scrivente ha eseguito una ricostruzione grafica che agevola la comprensione delle difformità rilevate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; **note:** Lo scrivente ha estratto dai canali telematici dell'Agenzia delle Entrate, in data 19.04.2023, la documentazione catastale aggiornata del bene. Nello specifico lo scrivente ha reperito il foglio di mappa, la visura storica per immobile e la planimetria, mentre sono risultati inesistenti l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni. Dall'analisi di tale documentazione e dal raffronto di questa con gli atti di provenienza e con lo stato di fatto dei beni, lo scrivente ha potuto verificare la coerenza soggettiva, in termini di intestazione, diritti e quote. Per quanto riguarda invece la coerenza oggettiva lo scrivente ha eseguito un dettagliato raffronto tra la planimetria in atti (risalente al 1965), la visura storica e lo stato effettivo dei beni (si rimanda a tal proposito al relativo allegato della presente relazione). Da tale analisi sono emerse alcune difformità, già descritte nella presente, alle quali lo scrivente ritiene opportuno aggiungere i seguenti ulteriori rilievi: **1.** L'immobile è accatastato in categoria A/4 (abitazioni popolari) con classe 6. Considerate le caratteristiche attuali del bene è parere dello scrivente che lo stesso possa essere più correttamente inquadrato con categoria A/3 (abitazione di tipo economico), con un classamento non superiore a 3 o 4, con relativa modifica della rendita catastale; **2.** La planimetria in atti (risalente al 09.12.1965) rappresenta, in un unico elaborato, tutti e tre i livelli, e relativi subalterni, di cui all'epoca si componeva il fabbricato (piano terra, piano primo e piano secondo). Lo scrivente ritiene necessario dotare l'unità immobiliare di una propria planimetria esclusiva ed univoca, tenuto anche conto della scarsa leggibilità e chiarezza di quella attuale. **3.** La superficie catastale riportata in visura è pari a mq 93, dato che corrisponde alla effettiva superficie catastale, come calcolata anche dallo scrivente. In visura, tuttavia, non viene portata in conto la superficie degli spazi esterni, essendo tale valore in visura sempre pari a mq 93. In realtà l'immobile presenta un balcone sul prospetto posteriore, di superficie pari a mq 6,60 i quali corrispondono, applicando il coefficiente del 30% previsto dall'Agenzia delle Entrate, a ulteriori mq 2 catastali circa. Si può quindi concludere che il dato relativo alla superficie catastale non risulti, anche se di poco, perfettamente congruente con l'effettivo stato dei luoghi;

Lo scrivente infine precisa che le pratiche di regolarizzazione individuate e descritte debbano necessariamente essere precedute dalle opportune operazioni di regolarizzazione urbanistica ed edilizia, come argomentato nella relativa sezione della presente relazione.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati ed identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi risultanti dagli atti catastali aggiornati.

## **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 lotto è situato in una zona semicentrale del Comune di Grassano (MT), centro urbano di medio-piccole dimensioni (4700 abitanti circa) distante circa 36 km dal capoluogo Matera. Grassano è il tipico centro della collina materana, con un'economia basata principalmente sulla produzione agricola e sul piccolo artigianato, che nei recenti anni ha visto un sostanzioso decremento demografico (a partire dagli anni '60 la popolazione è in costante calo), rimanendo ad ogni modo uno dei comuni più importanti del circondario. Il lotto in questione è sito in una zona semicentrale del centro urbano, caratterizzata da una viabilità costituita da strade strette e da un traffico di tipo locale, con una relativa scarsità di parcheggi. La posizione del bene, considerate anche le modeste dimensioni del centro urbano, garantisce la prossimità a tutti i principali servizi offerti dalla cittadina (uffici, negozi, farmacie, banche, scuole, etc.). La zona, nelle immediate vicinanze del bene in oggetto, ha carattere prevalentemente residenziale, ma con presenza di attività commerciali e comunque prossima alle circostanti zone agricole e boschive che circondano il piccolo centro.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Attività commerciali di vario tipo (Media), Servizi pubblici di vario tipo (farmacia, sportello bancario, etc.) (Media)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole e boschive

**Importanti centri limitrofi:** Matera (km 36); Potenza (km 63); Bari (km 100).

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Centro storico (chiesa madre, palazzo Materi, etc.).

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria Grassano-Garaguso-Tricarico 12 km (20 min)

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

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione residenziale sita all'interno di un fabbricato posto a mezza costa tra la sovrastante via F.lli Cervi (ove vi è l'accesso al bene in esame) e la sottostante Via Cap. Pirrone. L'unità immobiliare si trova al piano terra del fabbricato (su via Cervi), mentre sul lato via Pirrone si trova al piano primo. Da una porta in legno non blindata, a doppio battente, si accede in un corridoio che porta in un disimpegno, perimetralmente al quale si sviluppano i vari vani. Nello specifico sulla destra è sito un vano sottoscala adibito a lavanderia ed un bagno. Sulla parte sinistra sono invece collocati una camera di ampie dimensioni (che ospita anche la centrale termica) ed un ripostiglio. Frontalmente vi sono ancora ulteriori due vani: a sinistra una cucina-soggiorno e a destra una camera da letto. Quest'ultime due camere condividono un balcone con affaccio sulla retrostante via Pirrone (circa mq 6). L'unità immobiliare si sviluppa per circa 75 mq di superficie interna lorda (al lordo quindi delle partizioni interne) ed ha una altezza interna pari a m 3,03. Il bene è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di allaccio idrico-fognario e di un impianto termico costituito da una caldaia murale a gas che alimenta dei termosifoni in ghisa. Sono inoltre presenti n. 2 condizionatori split a parete per il condizionamento estivo. La pavimentazione interna è costituita da marmette di cemento, mentre le porte interne sono in legno con specchiature vetrate, sia di tipo scorrevole che a battente. I serramenti esterni sono in legno e privi di vetrocamera. Lo stato di manutenzione generale risulta mediocre, essendo impianti e finiture caratterizzati da una certa vetustà.

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Re-sidenza attuale: - Stato Civile: Separata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Separazione consensuale omo-logata dal Tribunale di con provvedimento n.del .In data ,a ha presentato ricorso al Tribunale di per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **99,43 (superficie lorda, non ponderata)**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1962/1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: non noto

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

L'intero fabbricato è composto da n. 3 (lato via Cervi) - 4 (lato via Pirrone) piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato nel complesso versa in condizioni manutentive mediocri, avendo quasi 60 anni di età. Lo stesso risulta comunque privo di evidenti o rilevanti problematiche di natura statica, non presentando quadri fessurativi o lesioni visibili. L'unità immobiliare nello specifico presenta anch'essa condizioni di manutenzione mediocri, avendo componenti, finiture ed impianti risalenti all'epoca di costruzione. In relazione a quest'ultimi si rileva esclusivamente che in tempi recenti l'attuale occupante ha realizzato alcune integrazioni all'impianto elettrico, ha provveduto alla sostituzione della centrale termica, all'installazione di split a parete ed infine alla realizzazione di modeste opere in cartongesso.





**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>A battente e doppia anta</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti e persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: I suddetti infissi risultano essere quelli originari (oltre 50 anni di età) e sono privi di vetrocamera. Gli stessi, sebbene funzionanti, necessitano di sostituzione anche al fine di garantire migliori prestazioni energetiche all'unità immobiliare.
Infissi esterni (solo una camera)	tipologia: <b>A battente e doppia anta</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Il suddetto infisso risulta essere molto più recente degli altri, risalendo a circa 15 anni fa, ed è munito di vetrocamera.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente e scorrevoli</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: Le porte interne, in alcuni casi munite di sopra-luce, sono caratterizzate da notevole vetustà e, sebbene funzionanti, necessiterebbero di sostituzione.
Pareti esterne	materiale: <b>Muratura in blocchi di tufo</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>Legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>da sostituire</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>non noto</b> diffusori: <b>n°2 split</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non vi è evidenza della conformità di impianto</b> Riferito limitatamente a: Cucina, Camera da letto
Elettrico	tipologia: <b>Parte sottotraccia e parte in canalette esterne</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b> Note: L'impianto elettrico originario è sottotraccia, con alcune integrazioni successive realizzate in canaline esterne. Le componenti (frutti e pulsantiere) sono in parte vecchie ed in minor parte di più recente fattura. L'alimentazione elettrica non avviene dal contatore Enel presente nell'appartamento, ma bensì dal contatore sito nel sottostante garage, di proprietà. L'impianto risulta ad ogni modo privo di apposita certificazione e non rispondente ai criteri minimi di sicurezza e necessita pertanto di un intervento di manutenzione ed adeguamento.
Fognatura	tipologia: <b>non noto</b> rete di smaltimento: <b>non noto</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b>

Gas	tipologia: <b>Parte a vista e parte sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non noto</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b> Note: L'alimentazione idrica avviene dal contatore AQL sito nel vano scala di , da cui deriva a mezzo di ap-posito divisionale interno.
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non noto</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b> Note: Il sistema di generazione risulta essere stato sostituito di recente (caldaia a condensazione). Il sistema di distribuzione non è noto, ma si presume, data l'età dell'impianto, essere costituito da vecchie tubazioni in ferro. Il sistema di emissione è invece costituito da termosifoni in ghisa. L'impianto risulta privo di apposita certificazione.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1965 (parte originaria) - 2005 circa parte integrata.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto si compone di una parte originaria e di una realizzata in tempi più recenti, ed è privo di certificazioni e dichiarazione di conformità. L'alimentazione avviene a partire da un contatore che è sito nel sottostante garage di proprietà di terzi e pertanto risulta non indipendente funzionalmente. Si consiglia quindi un intervento di adeguamento, riqualificazione e messa a norma.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia murale a condensazione e terminali costituiti da termosifoni in ghisa.
Stato impianto	Sufficiente.
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	Il sistema di distribuzione ed emissione risulta vetusto, mentre il generatore è stato sostituito in tempi molto recenti.



Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Sono presenti n. 2 split a parete di recente fattura ed installazione.

**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
---	----

**Millesimi di proprietà:** Non vi sono millesimi di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile è stato realizzato precedentemente alle norme citate. Ad ogni modo trovandosi al piano terra, l'immobile risulta facilmente adattabile, con opere di non particolare complessità ed onerosità.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No.

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

**Identificativo corpo:** Appartamento.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Fratelli Cervi, 14**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: Separata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni -Data Matrimonio:- Ulteriori informazioni sul debitore: Separazione consensuale omologata dal Tribunale di con provvedimento n. del .In data ha presentato ricorso al Tribunale di per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale indicato nell'atto di provenienza (atto di donazione Rep. n. 4978 del 01.03.2001) corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

Note: Si rimanda ai seguenti documenti allegati:1. Certificato di residenza rilasciato dal Comune di in data 08.03.2023;2. Estratto per riassunto degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di in data

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (CF ) nata a il Diritto di: Proprietà per 1/1., foglio 13, particella 1191, subalterno 1, indirizzo Via Fratelli Cervi, 14, piano T, comu-ne Grassano, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie 93, rendita € 209,17

Derivante da: Atto del 01/03/2001 Pubblico ufficiale DIMUCCIO MICHELE Sede TRICARICO (MT) Repertorio n. 4978 - UR Sede TRICARICO (MT) Registrazione n. 562 registrato in data 07/03/2001 - DONAZIONE Voltura n. 2900.1/2001 - Pratica n. 00029596 in atti dal 15/03/2001

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il bene insiste sulla particella n. 1191 del foglio 13, la quale si trova interposta tra le p.lle 1209 e 1192, ove sorgono altri fabbricati appartenenti a terzi. L'unità immobiliare di interesse è sita al piano terra di via F.lli Cervi, ma al piano primo della retrostante via Capitano Pirrone. L'immobile, infatti, possiede due affacci contrapposti sulle suddette vie. Al di sotto del bene è situata un'altra unità immobiliare di terzi (accessibile dalla retrostante via Pirrone); Al di sopra del bene è sito un appartamento per civile abitazione, di terzi;Alla destra ed alla sinistra del bene sono situate altri due appartamenti per civili abitazioni, appartenenti ad altri fabbricati di proprietà di terzi ed insistenti su altre particelle catastali.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

Note: Si rimanda alla documentazione catastale aggiornata, allegata alla presente.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati ed identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi risultanti dagli atti catastali aggiornati.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale emerge una non perfetta corrispondenza. Si rilevano infatti delle difformità nella distribuzione interna dei vani e delle porte (con particolare riferimento al vano sottoscala) e nella presenza di una finestra nel vano cucina che nello stato di fatto non risulta presente.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Risulta necessario provvedere ad un aggiornamento degli atti catastali al fine di allineare l'effettiva conformazione planimetrica con quella catastale.

Pratica Docfa da affidare a tecnico abilitato : € 500,00

Tributi catastali: € 50,00

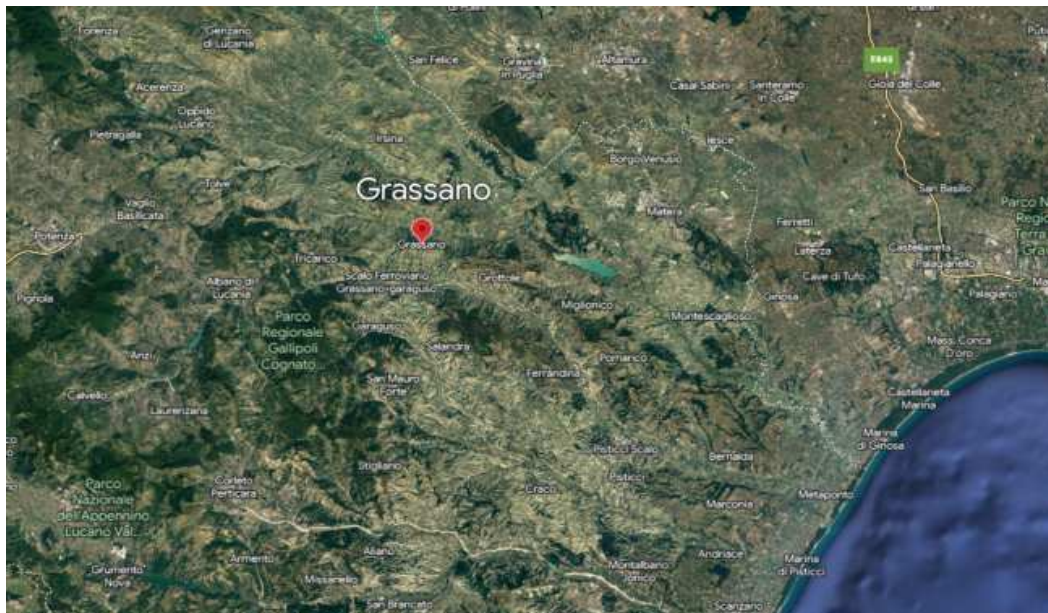
Oneri Totali: **€ 550,00**

Note: L'aggiornamento degli atti catastali si rende necessario anche a causa degli **ulteriori rilievi** fatti dal sottoscritto nella sezione "note" ed inerenti i dati di superficie, il classamento e la rappresentazione planimetrica. Si rimanda al relativo allegato della presente, ove lo scrivente ha eseguito una ricostruzione grafica che agevola la comprensione delle difformità rilevate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; **note:** Lo scrivente ha estratto dai canali telematici dell'Agenzia delle Entrate, in data 19.04.2023, la documentazione catastale aggiornata del bene. Nello specifico lo scrivente ha reperito il foglio di mappa, la visura storica per immobile e la planimetria, mentre sono risultati inesistenti l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni. Dall'analisi di tale documentazione e dal raffronto di questa con gli atti di provenienza e con lo stato di fatto dei beni, lo scrivente ha potuto verificare la coerenza soggettiva, in termini di intestazione, diritti e quote. Per quanto riguarda invece la coerenza oggettiva lo scrivente ha eseguito un dettagliato raffronto tra la planimetria in atti (risalente al 1965), la visura storica e lo stato effettivo dei beni (si rimanda a tal proposito al relativo allegato della presente relazione). Da tale analisi sono emerse alcune difformità, già descritte nella presente, alle quali lo

scrivente ritiene opportuno aggiungere i seguenti ulteriori rilievi: **1.** L'immobile è accatastato in categoria A/4 (abitazioni popolari) con classe 6. Considerate le caratteristiche attuali del bene è parere dello scrivente che lo stesso possa essere più correttamente inquadrato con categoria A/3 (abitazione di tipo economico), con un classamento non superiore a 3 o 4, con relativa modifica della rendita catastale; **2.** La planimetria in atti (risalente al 09.12.1965) rappresenta, in un unico elaborato, tutti e tre i livelli, e relativi subalterni, di cui all'epoca si componeva il fabbricato (piano terra, piano primo e piano secondo). Lo scrivente ritiene opportuno dotare l'unità immobiliare di una propria planimetria esclusiva ed univoca, tenuto anche conto della scarsa leggibilità e chiarezza di quella attuale. **3.** La superficie catastale riportata in visura è pari a mq 93, dato che corrisponde alla effettiva superficie catastale, come calcolata anche dallo scrivente. In visura, tuttavia, non viene portata in conto la superficie degli spazi esterni, essendo tale valore in visura sempre pari a mq 93. In realtà l'immobile presenta un balcone sul prospetto posteriore, di superficie pari a mq 6,60 i quali corrispondono, applicando il coefficiente del 30% previsto dall'Agenzia delle Entrate, a ulteriori mq 2 catastali circa. Si può quindi concludere che il dato relativo alla superficie catastale non risulti, anche se di poco, perfettamente congruente con l'effettivo stato dei luoghi; Lo scrivente infine precisa che le pratiche di regolarizzazione individuate e descritte debbano necessariamente essere precedute dalle opportune operazioni di regolarizzazione urbanistica ed edilizia, come argomentato nella relativa sezione della presente relazione.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati ed identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi risultanti dagli atti catastali aggiornati.







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

### CORPO: APPARTAMENTO

**Dati catastali:** (CF ) nata a il Di-

ritto di: Proprietà per 1/1, foglio 13, particella 1191, subalterno 1, indirizzo Via Fratelli Cervi, 14, piano T, comune Grassano, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie 93, rendita € 209,17

### Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:** Il diritto reale indicato nell'atto di provenienza (atto di donazione Rep. n. 4978 del 01.03.2001) corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** I dati ed identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi risultanti dagli atti catastali aggiornati.

**Conformità catastale:** NON si dichiara la conformità catastale. Lo scrivente ha estratto dai canali telematici dell'Agenzia delle Entrate, in data 19.04.2023, la documentazione catastale aggiornata del bene. Nello specifico lo scrivente ha reperito il foglio di mappa, la visura storica per immobile e la planimetria, mentre sono risultati inesistenti l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni. Dall'analisi di tale documentazione e dal raffronto di questa con gli atti di provenienza e con lo stato di fatto dei beni, lo scrivente ha potuto verificare la coerenza soggettiva, in termini di intestazione, diritti e quote. Per quanto riguarda invece la coerenza oggettiva lo scrivente ha eseguito un dettagliato raffronto tra la planimetria in atti (risalente al 1965), la visura storica e lo stato effettivo dei beni (si rimanda a tal proposito al relativo allegato della presente relazione). Da tale analisi sono emerse alcune difformità, già descritte nella presente, alle quali lo scrivente ritiene opportuno aggiungere i seguenti ulteriori rilievi: **1.** L'immobile è accatastato in categoria A/4 (abitazioni popolari) con classe 6. Considerate le caratteristiche attuali del bene è parere dello scrivente che lo stesso possa essere più correttamente inquadrato con categoria A/3 (abitazione di tipo economico), con un classamento non superiore a 3 o 4, con relativa modifica della rendita catastale; **2.** La planimetria in atti (risalente al 09.12.1965) rappresenta, in un unico elaborato, tutti e tre i livelli, e relativi subalterni, di cui all'epoca si componeva il fabbricato (piano terra, piano primo e piano secondo). Lo scrivente ritiene opportuno dotare l'unità immobiliare di una propria planimetria esclusiva ed univoca, tenuto anche conto della scarsa leggibilità e chiarezza di quella attuale. **3.** La superficie catastale riportata in visura è pari a mq 93, dato che corrisponde alla effettiva superficie catastale, come calcolata anche dallo scrivente. In visura, tuttavia, non viene portata in conto la superficie degli spazi esterni, essendo tale valore in visura sempre pari a mq 93. In realtà l'immobile presenta un balcone sul prospetto posteriore, di superficie pari a mq 6,60 i quali corrispondono, applicando il coefficiente del 30% previsto dall'Agenzia delle Entrate, a ulteriori mq 2 catastali circa. Si può quindi concludere che il dato relativo alla superficie catastale non risulti, anche se di poco, perfettamente congruente con l'effettivo stato dei luoghi; Lo scrivente infine precisa che le pratiche di regolarizzazione individuate e descritte debbano necessariamente essere precedute dalle opportune operazioni di regolarizzazione urbanistica ed edilizia, come argomentato nella relativa sezione della presente relazione.

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Il bene non risulta conforme per una pluralità di motivazioni, che riguardano la distribuzione interna, i prospetti e la conformazione plani-volumetrica, sia del bene specifico che dell'intero fabbricato, con possibile interessamento delle parti strutturali.

Tali difformità sono state desunte a mezzo di un raffronto tra lo stato effettivo de luoghi (direttamente rilevato dallo scrivente) e la documentazione tecnico-amministrativa reperita, sia dal Comune che da un tecnico privato operante in zona. Tale documentazione è risultata tuttavia incompleta e per certi versi incongruente e contraddittoria. Inoltre le principali difformità rilevate riguardano non direttamente il bene in oggetto, ma il fabbricato nel suo complesso. Stante tale situazione lo scrivente non può esprimersi in maniera certa in tale sede, soprattutto per quanto concerne l'individuazione delle modalità di regolarizzazione e dei relativi costi. Si ritiene quindi opportuno applicare un coefficiente penalizzante al valore di mercato del bene, espresso in termini percentuali (- 20%). Tale decurtazione percentuale porta anche in conto il peso dell'assenza delle condizioni di agibilità del bene (probabile assenza di conformità edilizia/urbanistica, impianti privi di dichiarazione di conformità, probabili difformità di natura strutturali, etc.)

**Conformità urbanistica:** ALTRO. Il fabbricato possiede degli elementi di difformità con i titoli edilizi visionati, per la descrizione delle quali si rimanda alla relativa sezione.

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

**Titolare/Proprietario:** , nato a il c.f. **proprietario/i ante ventennio al 03/03/2001**. In forza di Atto pregresso (edificazione).

**Titolare/Proprietario:** , nata a il .c.f. . dal 03/03/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Michele Dimuccio, in data 01/03/2001, ai nn. 4978; trascritto a Matera, in data 03/03/2001, ai nn. 1678/1271.

Note: Tale atto risulta precedente al ventennio ante pignoramento ed inoltre risultano trascorsi i termini ventennali per eventuali azioni revocatorie.

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

### **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 88/1962

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Nulla Osta all'esecuzione di opere edili.

Per lavori: Nuova costruzione in via Capitan Pirrone, composta da un pianterreno di vani due in muratura di tufo con soffitta a due spioventi con armatura di legno e tegole.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/07/1962 al n. di prot. 4263

Rilascio in data 07/08/1962 al n. di prot. 88/62

Abitabilità/agibilità in data 07/04/1965 al n. di prot. 88/62

Numero pratica: 73/1964

Intestazione:Tipo pratica:

Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili.

Per lavori: Sopraelevazione di fabbricato esistente per la realizzazione del piano primo e secondo.

Oggetto: Costruzione in sopraelevazione di fabbricato preesistente

Rilascio in data 22/10/1964 al n. di prot. 73/64

Abitabilità/agibilità in data 22/10/1964 al n. di prot. 73

NOTE: Tale pratica edilizia non è stata reperita in occasione di accesso agli atti presso l'U.T.C., ma è stata fornita allo scrivente da un tecnico privato che all'epoca fu coinvolto in tali lavori come collaboratore dell'allora progettista e direttore dei lavori. I documenti forniti ricomprendono alcune tavole con dettagli strutturali del solaio, del balcone e della rampa di scala interna, ma sono tuttavia privi di appositi timbri o vidimazioni da parte degli Enti preposti. Tra la documentazione fornita è presente inoltre una tavola architettonica del 07.08.1964, vistata dall'allora Sindaco, la quale rappresenta il piano terra preesistente ed i piani in sopraelevazione (primo e secondo), mentre non risulta alcun piano terrazza (invece presente nello stato effettivo dei luoghi, nonché nella planimetria catastale del 18.11.1965). Tra i documenti vi è infine evidenza di una Licenza d'uso prot. n.609/2 del 08.02.1966 rilasciata anche sulla base di certificato di collaudo dell'Ing. Eugenio Branzino del 03.11.1965.

Numero pratica: 674/69

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Autorizzazione per esecuzione lavori edili.

Per lavori: Completamento di appartamento di proprietà, consistente nel ricavare da un unico locale due camere da letto, il corridoio, la cucina, uno stanzino e un ripostiglio.

Oggetto: Completamento lavori

Presentazione in data 21/01/1969 al n. di prot.

Rilascio in data 13/02/1969 al n. di prot. 674/69

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con tale progetto chiedeva autorizzazione al completamento di una delle unità immobiliari del fabbricato, ma il suddetto progetto non esplicita con chiarezza a quale delle unità si riferisca. Dall'elaborato grafico, tuttavia, è facile desumere che l'unità coinvolta sia proprio quella oggetto del presente procedimento. Confrontando tal progetto con quello precedente, nonché con la planimetria catastale, si riscontrano tuttavia alcune importanti incongruenze, meglio dettagliate nell'apposita sezione della presente.

**Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'analisi della documentazione reperita e dal confronto di questa con il rilievo dello stato di fatto, sono emerse numerose incongruenze, sia con specifico riferimento all'unità in oggetto, sia in relazione al fabbricato in generale. Per quanto riguarda le ultime, si rilevano: - Modifiche di prospetto per la presenza di porte e finestre di dimensioni e posizione differenti da quelle desumibili dal progetto approvato; - Presenza di un piano soffitta non rappresentato sugli elaborati progettuali (ma riportato su planimetria catastale); Per quanto riguarda le difformità inerenti l'unità in oggetto: - Differente posizione e dimensione di serramenti esterni; - Differente distribuzione interna dei vani; - Incongruenze nelle dimensioni effettive della rampa scale e nella sua riproduzione grafica. Si evidenziano inoltre delle incongruenze tra quanto rappresentato nella Licenza Edilizia n. 73/64 e in quella n. 674/69. Nello specifico l'unità immobiliare viene rappresentata in maniera differente nei due titoli edilizi (si veda apposito allegato grafico) e, inoltre, nella Licenza del 1969 la scala interna è stata completamente omessa.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/01 o rimessa in pristino dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare: Le difformità rilevate risultano potenzialmente rilevanti e riguardano non solo l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ma l'intero stabile a cui esso appartiene. Si rende pertanto necessario l'affidamento di un incarico ad hoc ad un tecnico abilitato, il quale possa approfondire dettagliatamente la reale entità di tali illeciti e la più corretta strategia di regolarizzazione. Occorre inoltre tener conto che i probabili abusi potrebbero coinvolgere anche aspetti di natura strutturale (so-praelevazione, rampa scale) i quali richiederebbero apposite ed approfondite indagini preliminari ed un sensibile aggravio di oneri, sia tecnici che economici.

Le carenze ed incongruenze documentali, inoltre, rendono tali indagini sicuramente più complesse, tenuto anche conto che parte della documentazione non è stata reperita da fonti ufficiali (Licenza del 1964).

Gli oneri di regolarizzazione non sono quantificabili in tale sede e, pertanto, lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare un congruo coefficiente di deprezzamento, per portare in conto, in maniera forfettaria, i probabili oneri da sostenere.: € 0,00

Note: Le indagini di conformità sono state eseguite sulla base di una attenta analisi della documentazione tecnica reperita. In merito a quest'ultima occorre mettere in evidenza che la documentazione disponibile presso l'ufficio tecnico comunale è risultata scarsa e carente (anche a causa, tuttavia, dell'epoca di costruzione dell'edificio e delle norme e prassi dell'epoca). I funzionari del Comune hanno infatti messo in contatto lo scrivente con un tecnico della zona, il quale prese parte in maniera diretta, a suo tempo, ai lavori di realizzazione del bene. Tale tecnico ha quindi fornito allo scrivente della documentazione non in possesso del Comune, la quale quindi potrebbe essere incompleta o addirittura priva di valore ufficiale, sebbene alcuni documenti risultino in effetti rilasciati dal Comune o comunque da esso vidimati o approvati. Per una migliore comprensione delle difformità rilevate, si rimanda all'apposito allegato grafico.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il bene non risulta conforme per una pluralità di motivazioni, che riguardano la distribuzione interna, i prospetti e la conformazione planivolumetrica, sia del bene specifico che dell'intero fabbricato, con possibile interessamento delle parti strutturali. Tali difformità sono state desunte a mezzo di un raffronto tra lo stato effettivo de luoghi (direttamente rilevato dallo scrivente) e la documentazione tecnico-amministrativa reperita, sia dal Comune che da un tecnico privato operante in zona. Tale documentazione è risultata tuttavia incompleta e per certi versi incongruente e contraddittoria. Inoltre le principali difformità rilevate riguardano non direttamente il bene in oggetto, ma il fabbricato nel suo complesso. Stante tale situazione lo scrivente non può esprimersi in maniera certa in tale sede, soprattutto per quanto concerne l'individuazione delle modalità di regolarizzazione e dei relativi costi. Si ritiene quindi opportuno applicare un coefficiente penalizzante al valore di mercato del bene, espresso in termini percentuali (- 20%). Tale decurtazione percentuale porta anche in conto il peso dell'assenza delle condizioni di agibilità del bene (probabile assenza di conformità edilizia/urbanistica, impianti privi di dichiarazione di conformità, probabili difformità di natura strutturale, etc.)

### **Conformità urbanistica:**

#### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Variante Generale al P.R.G. del 1973
In forza della delibera:	Adottato con D.C. n. 270 del 05.10.1987 ed approvato con D.P.G.R. n. 581 del 11.05.1989
Zona omogenea:	B.1 (zona di espansione novecentesca) - area di completamento.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. del 11.07.1986 (All. B alla variante al P.R.G.). Articoli 16, 17, 18. Si veda stralcio N.T.A. allegato alla presente relazione.



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	10,50 mc/mq
Altezza massima ammessa:	8,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il fabbricato in oggetto è stato realizzato in data precedente all'entrata in vigore del succitato P.R.G. e della sua successiva variante. All'epoca di realizzazione vigeva un pregresso Piano di Fabbricazione, del quale l'U.T.C. non ha saputo fornire ulteriori dettagli.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Il fabbricato possiede degli elementi di difformità con i titoli edilizi visionati, per la descrizione delle quali si rimanda alla relativa sezione.**

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

**Occupato da** (estraneo alla procedura) comodato d'uso non registrato

Note: L'immobile risulta occupato da persona estranea al procedimento il quale, in sede di sopralluogo, ha esibito un contratto di comodato d'uso gratuito. Tale contratto, tuttavia, risulta non opponibile alla procedura essendo stato stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento e comunque non essendo mai stato registrato, come confermato allo scrivente dall'Agenzia delle Entrate a seguito di apposito accesso agli atti. A detta dell'occupante la gratuità del comodato sarebbe giustificata dall'impegno, di quest'ultimo, ad accudire gli anziani ed invalidi genitori della proprietaria ed eseguita. In considerazione di ciò, nonché del proprio stato di invalidità e di difficoltà economica, l'occupante ha fatto in data 04.05.2023 formale richiesta, per il tramite del custode giudiziario, di essere autorizzato a permanere nella detenzione del bene dietro il riconoscimento, alla procedura, di un canone mensile pari ad € 50,00.

**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:*

Nessuna.

*Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di contro ; Derivante da: Atto di precetto del 22.06.2021 a seguito di Sentenza n. del Tribunale .; A rogito di Uff. Giudiziaro Trib. di Matera in data 12/11/2021 ai nn. 1495 iscritto/trascritto a Matera in data 09/12/2021 ai nn. 10968/8924;

*Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**Misure Penali**

Nessuna.

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

No.

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

No.

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** No.

**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:** No.

**Avvertenze ulteriori:** No.

**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:**

**Identificativo corpo: Appartamento - Abitazione di tipo popolare [A4]**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene computata sulla base della superficie commerciale, intesa come superficie lorda (comprensiva di divisori interni e muri perimetrali esterni, questi ultimi considerati al 50% se in comunione) convenzionale ponderata sulla base di appositi indici mercantili. In generale la norma di riferimento è la UNI 10750:2005 la quale, sebbene sostituita dalla più recente UNI EN 15733/2011, fornisce un criterio di calcolo tecnicamente ancora valido. Nel caso in esame lo scrivente ha adottato una metodologia di calcolo analoga, così come definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecno-

borsa ed Agenzia delle Entrate). Tale metodologia definisce un dettagliato set di coefficienti di ponderazione in relazione al singolo elemento di superficie da computare, in funzione principalmente della destinazione d'uso e delle caratteristiche tipologiche e funzionali. Tale set di coefficienti è definito sulla base di tre macro-categorie: a) superfici principali; b) superfici di ornamento; c) superfici accessorie. Il calcolo delle superfici è avvenuto sulla base di un rilievo geometrico direttamente svolto dallo scrivente sulla scorta di planimetria catastale precedentemente estratta e con l'ausilio di apposita strumentazione (metro a stecca, distanziometro laser, rullina).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie utile interna	sup lorda di pavimento	72,70	1,00	72,70
Superficie murature perimetrali (già ponderate)	sup lorda di pavimento	12,95	1,00	12,95
Superficie balcone (accessoria)	sup lorda di pavimento	6,58	0,25	1,65
Superficie sottoscala (accessoria diretta)	sup lorda di pavimento	7,20	0,35	2,52
		<b>99,43</b>		<b>89,82</b>

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2022

Zona: Grassano (MT)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max(€/mq): 750

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio estimativo adottato è quello del valore di mercato, ovvero del valore che si realizza, con maggiore probabilità, da una libera compravendita. Rappresenta l'equivalenza tra l'utilità del bene e quello di una quantità di moneta ed è funzione delle curve di domanda ed offerta. Secondo l'International Valuation Standard – I.V.S. rappresenta “la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione”. La stima del valore di mercato può essere fatta sulla base di diverse metodologie estimative, la scelta delle quali dipende dal perito in funzione delle caratteristiche del mercato e del bene in esame. I vari metodi estimativi possono essere di tipo diretto (in presenza di un mercato che fornisce un adeguato campione di immobili “comparabili”), quale il metodo del confronto di mercato, oppure di tipo indiretto, nel caso non si abbia a disposizione un sufficiente campione di prezzi noti, come ad esempio il metodo dei costi o il metodo finanziario. In tale sede lo scrivente ha adottato una metodologia di tipo diretto, basato quindi sul confronto di mercato. Quest'ultimo a sua volta può declinarsi in una serie di procedimenti estimativi, di differente affidabilità e precisione, tra i quali lo scrivente ha adottato quello sintetico-comparativo, basato su fonti dirette e certe (atti di compravendita avvenuti di recente nel segmento di mercato del subject).

Esclusivamente ai fini di una verifica sommaria dei valori ottenuti con tale procedimento, lo scrivente ha inoltre effettuato una comparazione con i valori forniti dalle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e da altri Osservatori, nonché dai prezzi di offerta reperiti presso agenzie immobiliari operanti nella zona in oggetto.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Grassano (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari operanti nella zona in esame; Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.). Borsino Immobiliare;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori O.M.I. (zona C1 semicentrale) Anno 2022, Semestre II:

Abitazioni civili - 750,00 €/mq (stato conservativo normale)

Abitazioni di tipo economico - 625,00 €/mq (stato conservativo normale)

Autorimesse/box - 375,00 €/mq (stato conservativo normale);

Altre fonti di informazione: Atti di compravendita di immobili comparabili reperiti da appositi siti internet di settore; Operatori professionali operanti in zona (tecnici e mediatori immobiliari).

## 8.3 Valutazione corpi:

### **Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.910,00.

In considerazione del mercato immobiliare di zona lo scrivente ha ritenuto di adottare un approccio estimativo di tipo sintetico comparativo, basato sui seguenti punti:

- Reperimento di dati di immobili comparabili, con il ricorso a fonti sia di tipo diretto che indiretto;
- Analisi dei dati reperiti, al fine di verificare la bontà e significatività del campione di comparabili;
- Determinazione di un valore economico unitario medio;
- Correzione di tale valore, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del subject;

Per quanto riguarda il primo punto lo scrivente ha fatto ricorso a fonti dirette ufficiali (atti di compravendita avvenuti nel recente passato e aventi ad oggetto immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato del subject), che a fonti dirette di altra natura (annunci di compravendita reperiti da agenzie immobiliari, c.d. "asking prices") ed infine a fonti di natura indiretta (quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

L'analisi del campione di prezzi d'offerta ha fornito un valore medio unitario pari a 790,00 €/mq, valore che si è rivelato tuttavia molto distante da quello ottenuto attraverso l'analisi degli atti di compravendita ufficiali, i quali hanno restituito un valore unitario medio pari a soli 350,00 €/mq. Le quotazioni immobiliari dell'O.M.I. forniscono invece per la zona (C1) e la tipologia (abitazioni di tipo economico) in esame, un valore minimo di 500,00 ed un massimo di 750,00 €/mq, con un valore medio pari quindi a 625,00 €/mq (riferito tuttavia ad uno stato di conservazione "normale"). L'analisi di tali dati ha quindi restituito un quadro molto incongruente e frammentario, caratterizzato da grande dispersività di valori. Le ragioni di tale situazione sono da ricercarsi in una pluralità di fattori (incerta significatività delle quotazioni immobiliari, dubbia affidabilità dei valori riportati in atto, ampio scarto tra prezzo offerto e valore effettivo del bene, scarsa dinamicità ed appetibilità del mercato di zona, etc.).

Attraverso una più dettagliata analisi del segmento di mercato e attraverso anche il confronto diretto con operatori del mercato immobiliare di zona, lo scrivente ha comunque potuto determinare un valore medio unitario che possa ritenersi verosimile ed attinente con le caratteristiche del bene oggetto di stima, valore che è stato individuato in 500,00 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie utile interna	72,70	€ 500,00	€ 36.350,00
Superficie murature perimetrali (già ponderate)	12,95	€ 500,00	€ 6.475,00
Superficie balcone (accessoria)	1,65	€ 500,00	€ 825,00
Superficie sottoscala (accessoria diretta)	2,52	€ 500,00	€ 1.260,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.910,00
Valore corpo			€ 44.910,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.910,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.910,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	89,82	€ 44.910,00	€ 44.910,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 8.982,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 550,00
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:	<b>€35.378,00</b>
---	-------------------

### **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: Appartamento.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Fratelli Cervi, 14**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Re-

sidenza attuale: - Stato Civile: Separata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:  
- Ulteriori informazioni sul debitore: Separazione consensuale omo-logata dal Tribunale di con  
provvedimento n. del .In data ha presentato ricorso al Tribunale di per ottenere la cessazione degli  
effetti civili del matrimonio.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Data generazione:

09-10-2023

L'Esperto alla stima  
**INGEGNERE DANIELE BECUCCI**

