

---

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

promossa da: **CAPITALIA SPA**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **10/2007**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Civile Abitazione**  
**con annesso deposito,**  
**Lotto 002 - Civile Abitazione,**  
**Loto 003 - Area di corte,**  
**Lotto 004 - Fondo agricolo**

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



**LOTTO: 002 - CIVILE ABITAZIONE**

**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:** Civile Abitazione Foglio 71, part. 517 sub. 10.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Cappelluti n° 35**

### Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: [REDACTED] - Matera -

Residenza attuale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] foglio 71, particella 517, subalterno 10, indirizzo [REDACTED]  
[REDACTED] piano Quarto, comune Matera, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, superficie mq. 20,00, rendita € 570,68

Derivante da:

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

Variazione Toponomastica del 28/04/2015 in atti al n° MT0051577 di protocollo;

Divisione del 22/01/2004 in atti al n° MT0004651 di protocollo;

Donazione del 17/05/2004 a rogito del Notaio DISABATO ANGELO, n° 52327 di repertorio.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà. Dalla documentazione catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate, l'unità è servita da scala di accesso condominiale identificata in catasto come bene comune non censibile.

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al quarto piano di complesso edilizio di più vaste dimensioni, si affaccia a Nord su viabilità pubblica denominata Via Cappelluti, a Sud confina con la particella n° 517, sub. 10 in ditta all'esecutato ed in parte si affaccia su area di corte, ad Est con altra unità immobiliare in ditta ad altri soggetti estranei alla procedura e ad Ovest con scala condominiale e particella n° 517, sub. 10

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

### **Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:**

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera - Ufficio territorio, e le risultanze del sopralluogo effettuato, per l'unità immobiliare in oggetto non sono emerse difformità catastali di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

### DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel comune di Matera, comune italiano di 60 384 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia e seconda città della Basilicata per popolazione. La città si trova nella parte orientale della Basilicata a 401 m s.l.m., al confine con la parte sud-occidentale della città metropolitana di Bari (con i comuni di Altamura, Gravina in Puglia e Santeramo in Colle) e l'estrema parte nord-occidentale della provincia di Taranto (con i comuni di Ginosa e Laterza). Il quartiere in cui è ubicato l'immobile, è limitrofo al centro storico di Matera centro turistico culturale della Città, nota con gli appellativi di "Città dei Sassi" e "Città Sotterranea", è conosciuta per gli storici rioni Sassi, che costituiscono uno dei nuclei abitativi più antichi al mondo. Tranquillo di notte ed interessato da traffico locale durante la giornata, il quartiere è ubicato al centro del perimetro urbano e prossimo ai principali servizi cittadini pubblici e privati.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Bar, Negozi, Ristoranti (Sufficiente), Ufficio Postale (Sufficiente) (Sufficiente), Enti pubblici vari (Sufficiente) (Sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Comune di Altamura.

**Attrazioni paesaggistiche:** Sassi di Matera.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Matera.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus Urbano 200 metri, Bus Extraurbano 200 metri, Stazione ferroviaria 200 metri

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Civile Abitazione Foglio 71, part. 517 sub. 10**

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 71, particella n° 517, sub. 10, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Matera alla via CapPELLUTI. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da oltre un cinquantennio, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in muratura e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è in parte a falde ed in parte a terrazzo e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

Ubicata al piano quarto ed accessibile da vano scale condominiale, si presenta costituita da un disimpegno che funge anche da ingresso, un ambiente cucina, una stanza da letto e un locale igienico il tutto per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq.55 circa, comprensiva anche di aree scoperte.



Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta quando segue: le pareti sono del tipo in laterizio o muratura, rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera oltre a rivestimento in ceramica per il locale igienico e la cucina, la pavimentazione è del tipo in monocottura per tutti gli ambienti, fatta eccezione per il locale bagno del tipo in ceramica lucida, gli infissi interni sono legno tamburato di tipo economico, gli infissi esterni in legno economico con vetro semplice per alcuni ambienti e in alluminio per l'ambiente cucina, mentre la porta di accesso è in legno. L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti necessari al confort abitativo, quali idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento. In aggiunta si riporta che l'impianto elettrico così come l'impianto di riscaldamento sono condivisi con l'unità abitativa identificata come particella n° 517, sub. 11. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

### 1. Quota e tipologia del diritto

██████████ - Piena proprietà

██████████ - Residenza alla data del pignoramento: ██████████ - Matera -

Residenza attuale: ██████████ - Matera - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

E' posto al piano: Quarto

L'edificio è stato costruito nel: periodo compreso tra il 1955 e 1958

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35 di Via Vincenzo Cappelluti; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche interne ed esterne.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico è condiviso con l'unità immobiliare di cui al foglio n° 71, particella n° 571, sub. 11

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Funzionante
Impianto a norma	NO



Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto di riscaldamento è condiviso con l'unità immobiliare di cui al foglio n° 71, particella n° 571, sub. 11.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Millesimi di proprietà:** Per l'unità immobiliare in oggetto, porzione di complesso edilizio di più vaste dimensioni, al momento non è stato possibile reperire nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è adattabile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** //

**Note Indice di prestazione energetica:** In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di immobile interessato da esecuzione immobiliare (vendita forzata) nella presente relazione tecnica di stima si riporta a titolo puramente indicativo il solo indice di prestazione energetica, precisando che per la redazione dello stesso l'importo occorrente ammonta a circa € 300,00 oltre I.V.A e Cassa spettanti al professionista incaricato.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

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

**Identificativo corpo:** Civile Abitazione Foglio 71, part. 517 sub. 10.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Cappelluti n° 35**

**Quota e tipologia del diritto**



**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: [REDACTED] - Matera -  
 Residenza attuale: [REDACTED] - Matera - Stato Civile: Celibe  
Eventuali comproprietari:  
 Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

[REDACTED] foglio 71, particella 517, subalterno 10, indirizzo [REDACTED]  
 [REDACTED] piano Quarto, comune Matera, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, superficie mq. 20,00, rendita € 570,68

**Derivante da:**

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;  
 Variazione Toponomastica del 28/04/2015 in atti al n° MT0051577 di protocollo;  
 Divisione del 22/01/2004 in atti al n° MT0004651 di protocollo;  
 Donazione del 17/05/2004 a rogito del Notaio DISABATO ANGELO, n° 52327 di repertorio.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:**

Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà. Dalla documentazione catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate, l'unità è servita da scala di accesso condominiale identificata in catasto come bene comune non censibile.

**Confini:**

L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al quarto piano di complesso edilizio di più vaste dimensioni, si affaccia a Nord su viabilità pubblica denominata Via Cappelluti, a Sud confina con la particella n° 517, sub. 10 in ditta all'esecutato ed in parte si affaccia su area di corte, ad Est con altra unità immobiliare in ditta ad altri soggetti estranei alla procedura e ad Ovest con scala condominiale e particella n° 517, sub. 10

**Espropriazioni per pubblica utilità:**

Nessuna

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

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera - Ufficio territorio, e le risultanze del sopralluogo effettuato, per l'unità immobiliare in oggetto non sono emerse difformità catastali di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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



**CORPO: CIVILE ABITAZIONE FOGLIO 71, PART. 517 SUB. 10**

**Dati catastali:** [REDACTED] foglio 71, particella 517, subalterno 10, indirizzo Via Vincenzo Cappelluti, n° 35, piano Quarto, comune Matera, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, superficie mq. 20,00, rendita € 570,68

**Quota e tipologia del diritto:**

- 1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:**

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

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

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

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

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario per 1/1. **proprietario/i ante ventennio** al **27/03/1986**. In forza di impianto meccanografico.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** al **07/05/1986**. In forza di Documento - a rogito di [REDACTED] in data 27/03/1986, ai nn. 222; registrato a Matera, in data 01/04/1986, ai nn. 303.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - Proprietario per 1000/1000. dal 07/05/1986 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di donazione - a rogito di Notaio Madio Mario, in data 07/05/1986, ai nn. 71869; registrato a Matera, in data 26/05/1986, ai nn. 1482.

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

**PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 21-07-1958

Intestazione: [REDACTED]





Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio Tecnico del Comune di Matera, è emerso che il complesso edilizio cui l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte, è stato edificato antecedente al regime concessorio in vigore dal 1967, in virtù di autorizzazione a costruire del 21/07/1958. In aggiunta considerato che all'autorizzazione a costruire del 21/07/1958 non vi sono elaborati grafici da visionare e confrontare con lo stato dei luoghi e che a nome dell'esecutato non sono stati rilasciati titoli edilizi successivi, non è possibile sulla scorta di tale documentazione esprimere un giudizio di conformità urbanistica esaustivo. Tuttavia vista la destinazione d'uso del complesso edilizio e le previsioni urbanistiche di piano, lo scrivente assevera che l'unità in oggetto non è affetta da difformità di natura urbanistica.

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

**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 giudiziale annotata; Derivante da: Ordinanza di Condanna al pagamento ; A rogito di Tribunale di Matera in data 30/06/2000 ai nn. 670; Iscritto/trascritto a Matera in data 23/02/2001 ai nn. 1438/204

- Ipoteca giudiziale annotata; Derivante da: Decreto ingiuntivo ; A rogito di Tribunale di Matera in data 11/04/2001 ai nn. 5114; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/04/2001 ai nn. 2823/423

- Ipoteca giudiziale annotata; Derivante da: Decreto ingiuntivo ; A rogito di Tribunale di Matera in data 11/04/2001 ai nn. 5114; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/05/2001 ai nn. 3290/506



- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca legale da ruolo ; A rogito di RI.TRI.MAT SPA in data 10/08/2006 ai nn. 393; Iscritto/trascritto a Matera in data 23/08/2006 ai nn. 9369/1797

*Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 16/03/2002 ai nn. 4 iscritto/trascritto a Matera in data 08/04/2002 ai nn. 2797/2237;

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 08/07/2010 ai nn. 682 iscritto/trascritto a Matera in data 27/07/2010 ai nn. 7657/5288;

*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:**

L'unità in oggetto non ricade su suolo demaniale

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

Dalle ricerche effettuate, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, per il bene in oggetto non vi sono: comproprietari, diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato; servitù attive e passive, domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

**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:** Nessuna

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna



**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:****Identificativo corpo: Civile Abitazione Foglio 71, part. 517 sub. 10 - Abitazione di tipo popolare [A4]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

## a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle muraure esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e per tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzera dello stesso.

## c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzera dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
  - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
  - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
    - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
    - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
  - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio di-



retto di quelli principali:

nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;

25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione di tipo popolare. Particella n° 517, sub. 10	sup lorda di pavimento	55,00	1,00	55,00
		<b>55,00</b>		<b>55,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2021

Zona: Matera

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 1800

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

Valore del bene = Sup. dell'immobile x Valore medio di mercato

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq.) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;  
 Uffici del registro di Matera;  
 Ufficio tecnico di Matera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall' Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera), nonché del Borsino immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
 per locale deposito 1800 €/mq.;;

Altre fonti di informazione:

Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti..

**8.3 Valutazione corpi:****Civile Abitazione Foglio 71, part. 517 sub. 10. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo popolare. Particella n° 517, sub. 10	55,00	€ 1.800,00	€ 99.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.000,00
Valore corpo			€ 99.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 99.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Civile Abitazione Foglio 71, part. 517 sub. 10	Abitazione di tipo popolare [A4]	55,00	€ 99.000,00	€ 99.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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>€ 99.000,00</b>
---	--------------------



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

no

**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: Civile Abitazione Foglio 71, part. 517 sub. 10.  
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Cappelluti n° 35**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: [REDACTED] - Matera -

Residenza attuale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

