
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **75/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
con garage e cantina

Esperto alla stima: ARCHITETTO LORENZO DI GREGORIO
Codice fiscale: DGRLNZ63S02F052Y
Studio in: VIA DE RUGGIERI 1 - MATERA
Telefono: 0835/330017
Email: lodigr@tiscali.it
Pec: lorenzo.digregorio@archiworldpec.it



Beni in **Matera (MT)**
Località/Frazione
via dei Dauni, 3

Lotto:001 - Appartamento con garage e cantina

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

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

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via dei Dauni, 3

Quota e tipologia del diritto

1/9 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-09-2012

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/9 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-09-2003

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/9 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-2008

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

6/9 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-05-1975

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Si

Identificato al catasto Fabbricati: All. 1; 2 e 3

Intestazione:

[REDACTED]



di [redacted] s1.2, comune Matera, categoria A/2, classe 6, consistenza 7,5 vani, superficie
Totale mq. 159,70, importo € 1.200,00

Derivante da: Variazione toponomastica del 31-05-2021, pratica MT0019615, variazione d'ufficio 4320.1/2021; Variazione del 09-11-2015, inserimento dati di superficie; Variazione del 11-05-2015 pratica MT0072106 G.A.F. codifica piano incoerente 40105.1/2015; Variazione toponomastica del 02-05-2015 pratica MT0061042 aggiornamento ANSC 31107.1/2015; Variazione quadro tariffario del 01-01-1994; Variazione quadro tariffario del 01-01-1992; Impianto meccanografico del 30-06-1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 85,50

Confini: A Nord-Ovest con proprietà [redacted] Sud-Est con area comune; a Nord-Est con vano scala e proprietà [redacted] Sud Ovest con area comune; a cielo con terrazzo comune e a terra con proprietà [redacted]

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in relazione alla distribuzione interna degli ambienti dell'appartamento e il doppio accesso alla cantina.

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale

Descrizione delle opere da sanare: Variazione planimetria catastale
presentazione nuova planimetria: € 1.200,00

Oneri Totali: € **1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Identificativo corpo: B - Garage.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via dei Dauni, 3

Quota e tipologia del diritto

1/9 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-09-2012

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/9 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-09-2003

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/9 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-2008

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

6/9 di OMISSIS- Piena proprietà



Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-05-1975

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Si

Identificato al catasto Fabbricati: All. 1; 4 e 5

Intestazione

0,10

Derivante da: Variazione toponomastica del 31-05-2021, pratica MT0019615, variazione d'ufficio 4320.1/2021; Variazione del 09-11-2015, inserimento dati di superficie; Variazione del 11-05-2015 pratica MT0072106 G.A.F. codifica piano incoerente 40105.1/2015; Variazione toponomastica del 02-05-2015 pratica MT0061042 aggiornamento ANSC 31107.1/2015; Variazione quadro tariffario del 01-01-1994; Variazione quadro tariffario del 01-01-1992; Impianto meccanografico del 30-06-1987.

Confini: A Nord-Est e a Sud-Est con area comune; a Sud-Ovest con proprietà Salvatore; a Nord-Ovest con area di accesso interna al vano scala; a cielo con proprietà Bonello.

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

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

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale periferica.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus cittadini 50 metri, stazione ferroviaria 800 metri

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Appartamento con cantina**

Appartamento servito da ascensore, organizzato con zona notte e zona giorno su piani sfalsati, composto da:



ingresso-soggiorno, cucina, tinello, due bagni, ripostiglio e tre camere da letto. Costituisce parte integrante dell'appartamento una cantina al piano seminterrato. All. 6 (Foto 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9)

1. Quota e tipologia del diritto

1/9 diOMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-09-2012

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/9 diOMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-09-2003

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

1/9 diOMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-2008

Eventuali comproprietari:

Nessuno

4. Quota e tipologia del diritto

6/9 diOMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-05-1975

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **168,53**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Discrete

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: cemento armato condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: solaio piano materiale: cemento armato condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: cemento armato condizioni: sufficienti



Scale	tipologia: due rampe a L materiale: cemento armato ubicazione: inter-naservoscala : assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: pilastri in cemento armato condizioni: sufficienti
Travi	materiale: cemento armato condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: condominiale
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio preverniciato protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: guaina bituminosa coibentazione: inesistente condizioni: da riparare
Pareti esterne	materiale: a doppia foderaco ibentazione: camera d'aria rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: gres condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipánico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucinam materiale: gres condizioni: sufficienti
Scale	posizione: doppia rampa a forma di L rivestimento: granito condizioni: mediocri

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative in riferimento all'epoca della realizzazione
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: Nuovo, appena installato conformità: da collaudare



Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso della vigente normativa in riferimento all'epoca della realizzazione
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: discrete conformità: rispettoso della vigente normativa all'epoca della realizzazione
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: discrete conformità: rispettosa della vigente normativa riferita all'epoca di realizzazione
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in acciaio zincato condizioni: scarse conformità: rispettosa della vigente normativa riferita all'epoca della realizzazione
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative in relazione alle epoche della realizzazione
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle normative vigenti alla data dell'installazione
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative alla data dell'installazione

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1977
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	rispettoso della normativa vigente all'epoca della realizzazione

Riscaldamento:



Esiste impianto di riscaldamento	SI
Potenza nominale	24Kw
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	rispettoso della normativa vigente all'epoca della realizzazione

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
---	----

Millesimi di proprietà:85,50 complessivi, relativi all'intero lotto comprendente appartamento, cantina e garage.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:Ascensore

Attestazione Prestazione Energetica: redatto dal sottoscritto CTU, valido fino al 17/10/2033

Indice di prestazione energetica:classe energetica "G"

Note Indice di prestazione energetica:

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B - Garage**

Garage composto da unico ambiente . All. 6 (Foto 1 e 10)

1. Quota e tipologia del diritto

1/9 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-09-2012

Eventuali comproprietari:

Nessuno



2. Quota e tipologia del diritto**1/9 diOMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-09-2003

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto**1/9 diOMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-2008

Eventuali comproprietari:

Nessuno

4. Quota e tipologia del diritto**6/9 diOMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-05-1975

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **19,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,45

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Discrete

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: solaio pianomateriale: cemento armato condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovescemateriale: cemento armato condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: pilastri in cemento armato condizioni: sufficienti
Travi	materiale: cemento armato condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battentemateriale: Alluminio e acciaio condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: blocchi in lateriziocoibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti



Pavim. Interna	materiale: gres condizioni: discrete
Rivestimento	materiale: intonaco condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: discrete conformità: rispettoso della vigente normativa all'epoca della realizzazione
-----------	--

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1977
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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
---	----

Millesimi di proprietà:85,50 complessivi, relative all'intero lotto comprendente appartamento, cantina e garage.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:Ascensore

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica:Non specificato

Note Indice di prestazione energetica:L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dal sottoscritto CTU

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



QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via dei Dauni, 3****Quota e tipologia del diritto****1/9 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-09-2012

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Quota e tipologia del diritto**1/9 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-09-2003

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Quota e tipologia del diritto**1/9 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-2008

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Quota e tipologia del diritto**6/9 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-05-1975

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Si

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione

Gius.

dei Dauni, 3, piano s1-2, comune Matera, categoria A/2, classe 6, consistenza 7,5 vani, superficie Totale mq. 153, rendita € Euro 774,69

Derivante da: Variazione toponomastica del 31-05-2021, pratica MT0019615, variazione d'ufficio 4320.1/2021; Variazione del 09-11-2015, inserimento dati di superficie; Variazione del 11-05-2015 pratica MT0072106 G.A.F. codifica piano incoerente 40105.1/2015; Variazione toponomastica del 02-05-2015 pratica MT0061042 aggiornamento ANSC 31107.1/2015; Variazione quadro tariffario del 01-01-1994; Variazione quadro tariffario del 01-01-1992; Impianto meccanografico del 30-06-1987.Millesimi di proprietà di parti comuni: 85,50

Confini: A Nord-Ovest con proprietà [redacted] a Sud-Est con area comune; a Nord-Est con vano scala e proprietà [redacted] a Sud Ovest con area comune; a cielo con terrazzo comune e a terra con proprietà [redacted]

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in relazione alla distribuzione interna degli ambienti dell'appartamento e il doppio accesso alla cantina.

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale

Descrizione delle opere da sanare: Variazione planimetria catastale
presentazione nuova planimetria: € 1.200,00

Oneri Totali: € **1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Identificativo corpo: B - Garage.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via dei Dauni, 3

Quota e tipologia del diritto

1/9 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-09-2012

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Quota e tipologia del diritto

1/9 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-09-2003

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Quota e tipologia del diritto

1/9 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-2008

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Quota e tipologia del diritto

6/9 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-05-1975

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0



Si

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione [REDACTED]

0,10

Derivante da: Variazione toponomastica del 31-05-2021, pratica MT0019615, variazione d'ufficio 4320.1/2021; Variazione del 09-11-2015, inserimento dati di superficie; Variazione del 11-05-2015 pratica MT0072106 G.A.F. codifica piano incoerente 40105.1/2015; Variazione toponomastica del 02-05-2015 pratica MT0061042 aggiornamento ANSC 31107.1/2015; Variazione quadro tariffario del 01-01-1994; Variazione quadro tariffario del 01-01-1992; Impianto meccanografico del 30-06-1987.

Confini: A Nord-Est e a Sud-Est con area comune; a Sud-Ovest con proprietà Salvatore; a Nord-Ovest con area di accesso interna al vano scala; a cielo con proprietà Bonello.

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**CORPO: A - APPARTAMENTO CON CANTINA**Dati catastali [REDACTED]

774,69

Quota e tipologia del diritto:

- 1/9 di OMISSIS- Piena proprietà
- 1/9 di OMISSIS- Piena proprietà
- 1/9 di OMISSIS- Piena proprietà
- 6/9 di OMISSIS- Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Si**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si**

Conformita catastale:NON si dichiara la conformita catastale.

Conformita edilizia:NON si dichiara la conformita edilizia.

Conformita urbanistica:Si dichiara la conformita urbanistica.

CORPO: B - GARAGE

Dati catastali:

Quota e tipologia del diritto:

- 1/9 di OMISSIS- Piena proprietà
- 1/9 di OMISSIS- Piena proprietà
- 1/9 di OMISSIS- Piena proprietà
- 6/9 di OMISSIS- Piena proprietà

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

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

Conformita catastale:Si dichiara la conformita catastale.

Conformita edilizia:Si dichiara la conformita edilizia.

Conformita urbanistica:Si dichiara la conformita urbanistica.

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 08/01/2013**. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/01/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con cantina

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 08/01/2013**. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.



Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/01/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage

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

PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2]sito in **via dei Dauni, 3 All. 8**

Numero pratica: 10139

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di dodici alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/04/1976 al n. di prot.

Rilascio in data 05/06/1976 al n. di prot. 10139

Abitabilità/agibilità in data 06/02/1985 al n. di prot. 22792/79-cat.10c1.2 Fasc. 4- **All. 9**

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con cantina

Abitazione di tipo civile [A2]sito in **via dei Dauni, 3 All. 10**

Numero pratica: 20696

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione tronco fognante-idrico

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/07/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 27/02/1980 al n. di prot. 20696

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con cantina

Abitazione di tipo civile [A2]sito in **via dei Dauni, 3 All. 11**

Numero pratica: 3/2093-Cat.I0-c1.2-Fasc.3-

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: chiusura di parte della rampa esterna di accesso ai vari piani dello stabile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/03/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 19/09/1981 al n. di prot. 3/2093-Cat.I0-c1.2-Fasc.3-

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con cantina

Abitazione di tipo civile [A2]sito in **via dei Dauni, 3 All. 12**

Numero pratica: C/65/03

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in variante

Per lavori: demolizione e ricostruzione di due corpi scala



Oggetto: demolizione e ricostruzione

Presentazione in data 25/03/2003 al n. di prot.

Rilascio in data 04/02/2004 al n. di prot. 3/2412/03

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con cantina

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via dei Dauni, 3 All. 8

Numero pratica: 10139

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di dodici alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/04/1976 al n. di prot.

Rilascio in data 05/06/1976 al n. di prot. 10139

Abitabilità/agibilità in data 06/02/1985 al n. di prot. 22792/79-cat.10c1.2 Fasc 4- All. 9

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via dei Dauni, 3 All. 10

Numero pratica: 20696

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione tronco fognante-idrico

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/07/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 27/02/1980 al n. di prot. 20696

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via dei Dauni, 3 All. 11

Numero pratica: 3/2093-Cat.I0-c1.2-Fasc.3-

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: chiusura di parte della rampa esterna di accesso ai vari piani dello stabile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/03/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 19/09/1981 al n. di prot. 3/2093-Cat.I0-c1.2-Fasc.3-

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via dei Dauni, 3 All. 12

Numero pratica: C/65/03

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in variante

Per lavori: demolizione e ricostruzione di due corpi scala

Oggetto: demolizione e ricostruzione

Presentazione in data 25/03/2003 al n. di prot.

Rilascio in data 04/02/2004 al n. di prot. 3/2412/03

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: incongruenza della distribuzione interna degli ambienti

Regolarizzabili mediante: prratica edilizia

Descrizione delle opere da sanare: rettifica della distribuzione interna degli ambienti

pratica edilizia: € 2.200,00

Oneri Totali: € 2.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con cantina

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 59 del 19 luglio 2021, ai sensi della L.R. 23/99
Zona omogenea:	T3- Tessuti di impianto unitario non recente configurato e completo prevalentemente residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con cantina

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 59 del 19 luglio 2021, ai sensi della L.R. 23/99
Zona omogenea:	T3- Tessuti di impianto unitario non recente configurato e completo prevalentemente residenziale



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage

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

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Matera (MT), via dei Dauni, 3

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Matera (MT), via dei Dauni, 3

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:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; A rogito di Unep Tribunale di Matera in data 14/09/2022 ai nn. 1118 iscritto/trascritto a Matera in data 07/10/2022 ai nn. /7475;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con cantina

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; A rogito di Unep Tribunale di Matera in data 14/09/2022 ai nn. 1118 iscritto/trascritto a Matera in data 07/10/2022 ai nn. /7475;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage

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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € [REDACTED] Importo capitale: [REDACTED]; A rogito di Equitalia Sud Spa in data 05/01/2016 ai nn. 504/6716

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con cantina

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED]; A rogito di Equitalia Sud Spa in data 05/01/2016 ai nn. 504/6716

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DE-MANIALE:

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Matera (MT), via dei Dauni, 3
No

Identificativo corpo: B - Garage
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Matera (MT), via dei Dauni, 3
No

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

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina



Abitazione di tipo civile [A2] sito in Matera (MT), via dei Dauni, 3

Nessuno

Identificativo corpo: B - Garage**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Matera (MT), via dei Dauni, 3**

Nessuno

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Matera (MT), via dei Dauni, 3****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Euro 750,00.**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:** Nessuna**Avvertenze ulteriori:**No**Identificativo corpo: B - Garage****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Matera (MT), via dei Dauni, 3****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Euro 750,00.**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:** Nessuna**Avvertenze ulteriori:**No**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:****Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina - Abitazione di tipo civile [A2]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie utile netta

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup reale netta	120,65	1,00	120,65
balconi	sup reale netta	27,00	0,25	6,75
cantina	sup reale netta	20,88	1,00	20,88
		168,53		148,28

Identificativo corpo: B - Garage - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie utile netta

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	sup reale netta	19,50	1,00	19,50
		19,50		19,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa

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: Varie presenti sul territorio.

8.3 Valutazione corpi:**A - Appartamento con cantina. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 295.834,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	120,65	€ 2.150,00	€ 259.397,50
balconi	6,75	€ 2.150,00	€ 14.512,50
cantina	20,88	€ 800,00	€ 16.704,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 290.614,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

B - Garage. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.475,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	19,50	€ 1.050,00	€ 20.475,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.475,00



Valore corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento con cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	148,28	€ 290.614,00	€ 290.614,00
B - Garage	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	19,50	€ 20.475,00	€ 20.475,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.400,00

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: **€307.689,00**

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

Gli immobili non sono dividibili

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

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via dei Dauni, 3

Quota e tipologia del diritto

1/9 di OMISSIS- Piena proprietà All. 13

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-09-2012

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/9 di OMISSIS- Piena proprietà All. 14

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-09-2003

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/9 di OMISSIS- Piena proprietà All. 15



Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-2008

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

6/9 di OMISSIS- Piena proprietà All. 16

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-05-1975

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: B - Garage.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via dei Dauni, 3

Quota e tipologia del diritto

1/9 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-09-2012

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/9 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-09-2003

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/9 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-2008

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

6/9 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 03-05-1975

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Verbale di sopralluogo **All. 17**

Data generazione:

18-10-2023

L'Esperto alla stima
ARCHITETTO LORENZO DI GREGORIO

