
TRIBUNALE DI MATERA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **66/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione con
annesso locale garage

Esperto alla stima: GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI
Codice fiscale: FLRGPP57R09A942F
Studio in: VIALE SIRIS 122 - NOVA SIRI
Telefono: 0835/877320
Email: giuseppe@filardi.it
Pec: giuseppe.filardi@geopec.it



**BENI IN BERNALDA (MT)
LOCALITÀ/FRAZIONE
VIA MADONNA DEGLI ANGELI**

Lotto:001 - Abitazione con annesso garage

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

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

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

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

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Madonna degli Angeli

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Altro: Proprietà superficiataria

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Via Madonna degli Angeli - Bernalda - Residenza attuale: Via Madonna degli Angeli - Bernalda - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Con decreto del Tribunale di Milano in data 21/10/1997 è stata omologata la separazione consensuale. Con sentenza del Tribunale di Milano in data 14/03/2007 passata in giudicato il 20/04/2007 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Eventuali comproprietari: Comune di Bernalda – proprietario per l'area

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED], foglio 11, particella 1416, subalterno 6, indirizzo Via Madonna degli Angeli, n° 11, piano Primo, comune Bernalda, categoria A/3, classe 2, consistenza Vani 5, superficie mq. 115,00, rendita € 309,87

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 25/07/2002 - Ultimazione di fabbricato. Variazione del 19/11/1990 - Costituzione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non sono stati individuati millesimi di proprietà di parti comuni. Tuttavia si segnala la presenza di beni comuni non censibili.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano primo ed accessibile da vano scala esterno, si affaccia a NORD sulla particella n° 510, a SUD su area di corte identificata quale sub. 2 (bene comune non censibile), ad EST confina con vano scala esterno di accesso e ad OVEST confina con altra proprietà identificata come sub. 5

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 e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio di Matera - Sezione territorio, non sono emerse difformità catastali di alcun



genere, essendo la planimetria in atti dal 25/07/2002, redatta dal geometra Silletti Antonio, conforme allo stato dei luoghi. Tuttavia si segnala la presenza di livello/proprietà superficiaria in favore del Comune di Bernalda

Regolarizzabili mediante: Affrancazione di livello

Descrizione delle opere da sanare: In merito all'esistenza di livello in favore del Comune di Bernalda, occorre istruire pratica di affrancazione di livello per l'intera particella n° 1416, coinvolgendo anche gli altri soggetti comproprietari del complesso edilizio di cui le unità oggetto di stima fanno parte.

Canone di affrancazione arrotondato per eccesso: € 25,00

Costi per redazione/istruttoria pratica di affrancazione: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.025,00

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 e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B - Garage in corso di costruzione.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Madonna degli Angeli

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Altro: Proprietà superficiaria

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza alla data del pignoramento: Via Madonna degli Angeli - Bernalda - Residenza attuale: Via Madonna degli Angeli - Bernalda - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: Con decreto del Tribunale di Milano in data 21/10/1997 è stata omologata la separazione consensuale. Con sentenza del Tribunale di Milano in data 14/03/2007 passata in giudicato il 20/04/2007 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Eventuali comproprietari: Comune di Bernalda – proprietario per l'area

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████, foglio 11, particella 1416, subalterno 10, indirizzo Via Madonna degli Angeli, n° 11, piano S1, comune Bernalda, categoria F/3

Derivante da: Variazione del 16/10/2012 - Verifica stato unità immobiliare; Variazione del 25/07/2002 - Frazionamento.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non sono state individuati millesimi di proprietà di parti comuni. Tuttavia si segnala la presenza di beni comuni non censibili.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano S1 ed accessibile da area di corte identificata come sub. 2, oltre che da scala sub. 1, confina a NORD con parete in controterra, a SUD su area di corte identificata quale sub. 2 (bene comune non censibile), ad EST con altra proprietà identificata come sub. 11 e ad OVEST con altra proprietà identificata come sub. 9.

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 e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agencia del territorio di Matera - Sezione territorio, non sono emerse difformità catastali di alcun



genere, essendo l'unità in corso di costruzione. Tuttavia si segnala la promiscuità con l'unità identificata come sub. 11, data l'assenza del tramezzo divisorio. Non per ultimo si segnala la presenza di livello in favore del Comune di Bernalda, i cui costi sono stati già valutati nella stima dell'unità abitativa di cui al sub. 6.

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 e ipocatastale, 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):

Il bene immobile oggetto di stima è identificabile in abitazione con annesso locale garage, ubicato alla Via Madonna degli Angeli del Comune di Bernalda, comune italiano di 11 931 abitanti della provincia di Matera in Basilicata, situato su un altopiano a 127 m s.l.m. nella parte finale della Val Basento nella parte meridionale della provincia di Matera, al confine con la parte nord-occidentale della provincia di Taranto. La zona, posta in ambito urbano, e di non recente edificazione ha una destinazione prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e di uso collettivo sufficiente.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Attività commerciali (sufficienti), Servizi per la collettività (Sufficienti)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Borgo Metaponto, Comune di Pisticci, Comune di Ginosa.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale Jonico.

Attrazioni storiche: Borghi del Metapontino, Area archeologica di Metaponto.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Metaponto 10 km, Bus urbano/extraurbano 2 km

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Abitazione**

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 11, particella n° 1416, sub. 6, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato alla Via Madonna degli Angeli del Comune di Bernalda. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da oltre un trentennio, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in c.a. 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 del tipo a terrazzo 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 primo ed accessibile da vano scala esclusivo che dà sull'area di corte circostante oltre che sulla particella n° 510, si presenta costituita da un'ampia zona soggiorno che funge anche da ingresso, una zona cucina, un ripostiglio, un servizio igienico e n° 2 stanze da letto, il tutto collegato da un disimpegno centrale per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 115,00. Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta quando segue: le pareti sono del tipo in laterizio, rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera oltre a rivestimento in ceramica per i locali igienici e gli accessori, la pavimentazione è del tipo in monocottura per tutti gli ambienti, gli infissi interni sono legno tamburato di tipo economico, gli infissi esterni in legno con vetro doppio.



L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti tecnologici, quali idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento, tutti funzionanti e realizzati successivamente l'entrata in vigore della legge 46/90. Tuttavia, data la mancata reperibilità dei certificati conformità, al momento non è possibile attestarne la regolarità alla normativa di settore. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Altro: Proprietà superficiaria

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Via Madonna degli Angeli - Bernalda - Residenza attuale: Via Madonna degli Angeli - Bernalda - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Con decreto del Tribunale di Milano in data 21/10/1997 è stata omologata la separazione consensuale. Con sentenza del Tribunale di Milano in data 14/03/2007 passata in giudicato il 20/04/2007 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Eventuali comproprietari: Comune di Bernalda – proprietario per l'area

Superficie complessiva di circa mq **115,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11 di Via Madonna degli Angeli; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Funzionante
Potenza nominale	25 kw
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

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, pur essendo porzione di complesso edilizio di maggiori dimensioni, al momento non vi sono millesimi di proprietà o tabelle millesimali di parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità immobiliare non è al momento accessibile. Tuttavia risulta visibile ad adattabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: All'attualità l'immobile è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.). In merito alla redazione di tale documento si fa presente che al momento non è possibile redigere lo stesso a causa della mancata reperibilità dei certificati di impianto, da allegarsi obbligatoriamente all'Attestato da redigere. Pertanto, considerato che tale attività comporta dei costi aggiuntivi dovuti alla verifica dell'impianto da parte di tecnico specializzato, al momento non è possibile procedersi alla redazione dell'attestato APE, precisando tuttavia che la classe energetica dell'immobile risulta del tipo D. Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

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

Descrizione: **Garage o autorimessa [G] di cui al punto B - Garage in corso di costruzione**

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 11, particella n° 1416, sub. 10, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato alla Via Madonna degli Angeli del Comune di Bernalda. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da oltre un trentennio, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in c.a. 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 del tipo a terrazzo 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 S1 ed accessibile corte comune si presenta costituita da un unico ambiente, avente una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 43,00.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta che l'unità in corso di costruzione è priva di qualsiasi opera di rifinitura o impianto tecnologico. Inoltre risulta non realizzata la parete divisoria con l'adiacente garage identificato come sub. 11, risultando di fatto le due unità comunicanti. Tale aspetto, che non costituisce difformità edilizia, comporta tuttavia dei costi necessari per la realizzazione della divisione materiale tra i due ambienti. Nel dettaglio, con riferimento al prezzario delle opere pubbliche della Regione Basilicata, l'importo occorrente per tali lavori ammonta ad € 3.500 oltre i costi per la richiesta di



autorizzazione edilizia quantificabili in € 1.000, per un totale di € 4.500 da ripartire in quota tra il sub. 10 e sub. 11. In sintesi la quota gravante sull'unità oggetto di esecuzione ammonta ad € 2.250, da detrarre dal valore di stima.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Altro: **Proprietà superficiataria**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Via Madonna degli Angeli - Bernalda - Residenza attuale: Via Madonna degli Angeli - Bernalda - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Con decreto del Tribunale di Milano in data 21/10/1997 è stata omologata la separazione consensuale. Con sentenza del Tribunale di Milano in data 14/03/2007 passata in giudicato il 20/04/2007 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Eventuali comproprietari: Comune di Bernalda – proprietario per l'area

Superficie complessiva di circa mq **43,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11 di Via Madonna degli Angeli; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano significativi difetti e/o alterazioni all'impianto strutturale risultando le opere di rifiniture assenti.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

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, pur essendo porzione di complesso edilizio di maggiori dimensioni, al momento non vi sono millesimi di proprietà o tabelle millesimali di parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità immobiliare non è soggetta alla normativa per l'accesso ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica://

Note indice di prestazione energetica: All'attualità l'immobile è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Inoltre trattandosi di unità destinata a garage, la normativa vigente non prevede il rilascio dell'Attestato di prestazione Energetica (APE).

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

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

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Madonna degli Angeli

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Altro: Proprietà superficiaria

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Via Madonna degli Angeli - Bernalda - Residenza attuale: Via Madonna degli Angeli - Bernalda - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Con decreto del Tribunale di Milano in data 21/10/1997 è stata omologata la separazione consensuale. Con sentenza del Tribunale di Milano in data 14/03/2007 passata in giudicato il 20/04/2007 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Eventuali comproprietari: Comune di Bernalda – proprietario per l'area

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 11, particella 1416, subalterno 6, indirizzo Via Madonna degli Angeli, n° 11, piano Primo, comune Bernalda, categoria A/3, classe 2, consistenza Vani 5, superficie mq. 115,00, rendita € 309,87

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 25/07/2002 - Ultimazione di fabbricato. Variazione del 19/11/1990 - Costituzione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non sono stati individuati millesimi di proprietà di parti comuni. Tuttavia si segnala la presenza di beni comuni non censibili.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano primo ed accessibile da vano scala esterno, si affaccia a NORD sulla particella n° 510, a SUD su area di corte identificata quale sub. 2 (bene comune non censibile), ad EST confina con vano scala esterno di accesso e ad OVEST confina con altra proprietà identificata come



sub. 5

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 e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio di Matera - Sezione territorio, non sono emerse difformità catastali di alcun genere, essendo la planimetria in atti dal 25/07/2002, redatta dal geometra Silletti Antonio, conforme allo stato dei luoghi. Tuttavia si segnala la presenza di livello/proprietà superficiale in favore del Comune di Bernalda

Regolarizzabili mediante: Affrancazione di livello

Descrizione delle opere da sanare: In merito all'esistenza di livello in favore del Comune di Bernalda, occorre istruire pratica di affrancazione di livello per l'intera particella n° 1416, coinvolgendo anche gli altri soggetti comproprietari del complesso edilizio di cui le unità oggetto di stima fanno parte.

Canone di affrancazione arrotondato per eccesso: € 25,00

Costi per redazione/istruttoria pratica di affrancazione: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.025,00**

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 e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B - Garage in corso di costruzione.**Garage o autorimessa [G] sito in Via Madonna degli Angeli****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Altro: **Proprietà superficiale**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Via Madonna degli Angeli - Bernalda - Residenza attuale: Via Madonna degli Angeli - Bernalda - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Con decreto del Tribunale di Milano in data 21/10/1997 è stata omologata la separazione consensuale. Con sentenza del Tribunale di Milano in data 14/03/2007 passata in giudicato il 20/04/2007 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Eventuali comproprietari: Comune di Bernalda – proprietario per l'area

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], nato a [REDACTED], foglio 11, particella 1416, subalterno 10, indirizzo Via Madonna degli Angeli, n° 11, piano S1, comune Bernalda, categoria F/3

Derivante da: Variazione del 16/10/2012 - Verifica stato unità immobiliare; Variazione del 25/07/2002 - Frazionamento.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non sono state individuati millesimi di proprietà di parti comuni. Tuttavia si segnala la presenza di beni comuni non censibili.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano S1 ed accessibile da area di corte identificata come sub. 2, oltre che da scala sub. 1, confina a NORD con parete in controterra, a SUD su area di corte identificata quale sub. 2 (bene comune non censibile), ad EST con altra proprietà identificata come sub. 11 e ad



OVEST con altra proprietà identificata come sub. 9.

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 e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agencia del territorio di Matera - Sezione territorio, non sono emerse difformità catastali di alcun genere, essendo l'unità in corso di costruzione. Tuttavia si segnala la promiscuità con l'unità identificata come sub. 11, data l'assenza del tramezzo divisorio. Non per ultimo si segnala la presenza di livello in favore del Comune di Bernalda, i cui costi sono stati già valutati nella stima dell'unità abitativa di cui al sub. 6.

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 e ipocatastale, 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: A - ABITAZIONE

Dati catastali: [REDACTED], foglio 11, particella 1416, subalterno 6, indirizzo Via Madonna degli Angeli, n° 11, piano Primo, comune Bernalda, categoria A/3, classe 2, consistenza Vani 5, superficie mq. 115,00, rendita € 309,87

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di [REDACTED] - Altro: Proprietà superficiaria

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, si attesta la corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato.

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

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.



CORPO: B - GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Dati catastali: [REDACTED], foglio 11, particella 1416, subalterno 10, indirizzo Via Madonna degli Angeli, n° 11, piano S1, comune Bernalda, categoria F/3

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di [REDACTED] - Altro: Proprietà superficiataria

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'e-

secutato:Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato.

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

Conformità catastale:Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia:NON 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: Comune di BERNALDA, proprietà per l'area; [REDACTED], proprietà superficiataria per 1/1. ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di Donazione - a rogito di Notaio Lapelosa, in data 28/08/2002, ai nn. 4810; trascritto a Matera, in data 05/09/2002, ai nn. 7153/5627.

Note: L'unità in oggetto è stata edificata sulla particella n° 1416 (ex 510) del foglio 11, in ditta a [REDACTED], giusto atto di donazione per Notaio Vitelli n° 61896 del 11/08/1973, e al Comune di Bernalda proprietario per l'area.Successivamente [REDACTED] donava all'esecutato la piena proprietà dell'unità di cui al sub. 6. Tuttavia non risulta trascritto atto di acquisto della piena proprietà del terreno in favore di [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Titolare/Proprietario: Comune di BERNALDA, proprietà per l'area; [REDACTED] proprietà superficiataria per 1/1. ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di Donazione - a rogito di Notaio Lapelosa, in data 28/08/2002, ai nn. 4810; trascritto a Matera, in data 05/09/2002, ai nn. 7153/5627.

Note: L'unità in oggetto è stata edificata sulla particella n° 1416 (ex 510) del foglio 11, in ditta a [REDACTED], giusto atto di donazione per Notaio Vitelli n° 61896 del 11/08/1973, e al Comune di Bernalda proprietario per l'area.Successivamente [REDACTED] donava all'esecutato la piena proprietà dell'unità di cui al sub. 6. Tuttavia non risulta trascritto atto di acquisto della piena proprietà del terreno in favore di [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage in corso di costruzione

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

PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Via Madonna degli Angeli**

Numero pratica: 646/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: di realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/06/2002 al n. di prot. 4383

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Garage o autorimessa [G] sito in **Via Madonna degli Angeli**

Numero pratica: 646/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: di realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/06/2002 al n. di prot. 4383

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage in corso di costruzione

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Bernalda, sono emerse alcune difformità dovute alla mancata corrispondenza dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria n° 646 del 07/06/2002, comportanti difformità strutturali e prospettiche oltre a una differente distribuzione interna.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in Sanatoria ai sensi del DPR 380/01

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità riscontrate occorre richiedere permesso a costruire in sanatoria redigendo opportuno progetto architettonico rappresentativo dell'esatto stato dei luoghi. Inoltre occorre richiedere nulla osta di compatibilità paesaggistica oltre che deposito strutturale in sanatoria. Circa i costi occorrenti, considerata la natura delle difformità, al momento non è possibile quantificare con esattezza gli importi, dovendo necessariamente istruire una pratica di sanatoria, pertanto nell'ambito della presente stima si indicheranno i valori di legge nei loro importi massimi, salvo diversa determinazione in corso di richiesta di sanatoria.

Compenso per la richiesta di permesso a costruire: € 3.500,00

Oneri, sanzioni diritti di segreteria per compatibilità paesaggistica.: € 5.160,00

Oneri, sanzioni e diritti di segreteria per rilascio permesso di costruire: € 5.160,00

Oneri Totali: **€ 13.820,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate



presso il locale ufficio tecnico del Comune di Bernalda, non sono emerse difformità essendo l'immobile in corso di costruzione. Tuttavia si segnala che per rendere indipendente il locale garage dalla adiacente unità identificata come sub. 11, occorre sostenere un costo pro-quota di € 2.250.

Regolarizzabili mediante: Completamento/realizzazione parete divisoria

Descrizione delle opere da sanare: In merito allo stato di fatto accertato nel corso del sopralluogo, occorre rendere indipendente l'unità realizzando la parete divisoria tra il sub. 10 e 11.

Quota del costo di realizzazione della parete divisoria: € 2.250,00

Oneri Totali: € 2.250,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage in corso di costruzione

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 26 del 11/05/2004 e n° 35 del 26/05/2004
Zona omogenea:	Zona D4
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 38 del 27/11/2023
Zona omogenea:	Zona B.2.3
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 – Zona “B.2” (“TM”: Tessuto Misto del RU/2004) 1. Le Zone classificate “B.2” comprendono le aree, libere o edificate dei tessuti urbani realizzati in attuazione del PRG/Lacava (1958), del Piano Particolareggiato/Calza Bini (1974), ed in parte del PRG/Calza Bini (1977); zone caratterizzate in parte dal completamento dello schema urbanistico della “scacchiera” ottocentesca, ed in parte da quartieri di espansione urbana dal nuovo disegno urbanistico definito da edifici in linea, o con ampie corti. 2. Date le differenti caratteristiche di impianto urbanistico, la zona “B.2” è suddivisa in 4 sottozone: a. “B.2.1”: tessuti consolidati ad ovest di Corso Umberto, compresa la quinta orientale di definizione del corso stesso (“B.2” nel PRG/1977); b. “B.2.2”: tessuti consolidati ad est di Corso Umberto, definiti (in parte) dal PP/1974, e per il resto da edificazione diretta (ex-zona “C.2” del PRG/1977); c. “B.2.3”: tessuti ad edificazione diretta ex-zone “D.4” del PRG/1977; d. “B.2.4”: tessuti consolidati ai margini di Via De Filippo e compresi tra Viale della Repubblica e Via Berlinguer (ex-zone “C.1” e “D.3” del PRG/1977). 3. Nelle zone “B.2”, per gli interventi di demolizione/ricostruzione (DR) di fabbricati esistenti, ove ricorrano acclerate esigenze di riqualificazione, ai fini di razionalizzare l’attuazione dei diritti edificatori maturati per effetto della presente nor-



	ma, è consentito proporre la riarticolazione dei sedimi originariamente esistenti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Bernalda, non sono emerse difformità urbanistiche essendo l'immobile conforme per destinazione d'uso alle previsioni di piano.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione****Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 26 del 11/05/2004 e n° 35 del 26/05/2004
Zona omogenea:	Zona D4
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 38 del 27/11/2023
Zona omogenea:	Zona B.2.3
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 – Zona “B.2” (“TM”: Tessuto Misto del RU/2004) 1. Le Zone classificate “B.2” comprendono le aree, libere o edificate dei tessuti urbani realizzati in attuazione del PRG/Lacava (1958), del Piano Particolareggiato/Calza Bini (1974), ed in parte del PRG/Calza Bini (1977); zone caratterizzate in parte dal completamento dello schema urbanistico della “scacchiera” ottocentesca, ed in parte da quartieri di espansione urbana dal nuovo disegno urbanistico definito da edifici in linea, o con ampie corti. 2. Date le differenti caratteristiche di impianto urbanistico, la zona “B.2” è suddivisa in 4 sottozone: a. “B.2.1”: tessuti consolidati ad ovest di Corso Umberto, compresa la quinta orientale di definizione del corso stesso (“B.2” nel PRG/1977); b. “B.2.2”: tessuti consolidati ad est di Corso Umberto, definiti (in parte) dal PP/1974, e per il resto da edificazione diretta (ex-zona “C.2” del PRG/1977); c. “B.2.3”: tessuti ad edificazione diretta ex-zone “D.4” del PRG/1977; d. “B.2.4”: tessuti consolidati ai margini di Via De Filippo e compresi tra Viale della Repubblica e Via Ber-



	linguer (ex-zone "C.1" e "D.3" del PRG/1977). 3. Nelle zone "B.2", per gli interventi di demolizione/ricostruzione (DR) di fabbricati esistenti, ove ricorrano acclerate esigenze di riqualificazione, ai fini di razionalizzare l'attuazione dei diritti edificatori maturati per effetto della presente norma, è consentito proporre la riarticolazione dei sedimi originariamente esistenti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Bernalda, non sono emerse difformità urbanistiche essendo l'immobile conforme per destinazione d'uso alle previsioni di piano.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage in corso di costruzione

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

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bernalda (MT), Via Madonna degli Angeli

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Garage in corso di costruzione

Garage o autorimessa [G] sito in Bernalda (MT), Via Madonna degli Angeli

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 [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 18/09/2020 ai nn. 982 iscritto/trascritto a Matera in data 21/10/2020 ai nn. 7985/6118;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

- Pignoramento a favore di [REDACTED],



[REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 18/09/2020 ai nn. 982 iscritto/trascritto a Matera in data 21/10/2020 ai nn. 7985/6118;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage in corso di costruzione

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 a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 62000; Importo capitale: € 52272,56; A rogito di Tribunale di Bari in data 07/05/2014 ai nn. 3586; Iscritto/trascritto a Matera in data 22/09/2014 ai nn. 7358/639

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

- Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo e avviso di addebito; Importo ipoteca: € 85450,02; Importo capitale: € 42725,01; A rogito di Agenzia delle Entrate in data 20/02/2018 ai nn. 1225/6718; Iscritto/trascritto a Matera in data 20/02/2018 ai nn. 1814/322

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 62000; Importo capitale: € 52272,56; A rogito di Tribunale di Bari in data 07/05/2014 ai nn. 3586; Iscritto/trascritto a Matera in data 22/09/2014 ai nn. 7358/639

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage in corso di costruzione

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito; Importo ipoteca: € 85450,02; Importo capitale: € 42725,01; A rogito di Agenzia delle Entrate in data 20/02/2018 ai nn. 1225/6718; Iscritto/trascritto a Matera in data 20/02/2018 ai nn. 1814/322

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage in corso di costruzione

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 DEMANIALE:

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bernalda (MT), Via Madonna degli Angeli

Il bene in oggetto non ricade su suolo demaniale

Identificativo corpo: B - Garage in corso di costruzione

Garage o autorimessa [G] sito in Bernalda (MT), Via Madonna degli Angeli

Il bene in oggetto non ricade su suolo demaniale

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

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bernalda (MT), Via Madonna degli Angeli

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; diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici. Si segnala tuttavia la presenza di un livello in favore del Comune di Bernalda.

Identificativo corpo: B - Garage in corso di costruzione

Garage o autorimessa [G] sito in Bernalda (MT), Via Madonna degli Angeli

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; diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici. Si segnala tuttavia la presenza di un livello in favore del Comune di Bernalda.

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

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bernalda (MT), Via Madonna degli Angeli

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Al momento non vi sono spese condominiali.

Avvertenze ulteriori: Non specificato



Identificativo corpo: B - Garage in corso di costruzione**Garage o autorimessa [G] sito in Bernalda (MT), Via Madonna degli Angeli****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**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:** Al momento non vi sono spese condominiali.**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:****Identificativo corpo: A - Abitazione - Abitazione di tipo economico [A3]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate sia dalla documentazione catastale che dalle risultanze dei rilievi topografici effettuato sui luoghi di causa.

Per quanto riguarda i fabbricati la superficie commerciale 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 murature 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 pertanto 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 mezzeria 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 mezzeria 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 ac-



cessori 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 diretto 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 al foglio n° 11, particella n° 1416, sub. 6	sup lorda di pavimento	115,00	1,10	126,50
		115,00		126,50

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 - 2023

Zona: Bernalda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630

Valore di mercato max(€/mq): 940



Identificativo corpo: B - Garage in corso di costruzione - Garage o autorimessa [G]**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate sia dalla documentazione catastale che dalle risultanze dei rilievi topografici effettuato sui luoghi di causa.

Per quanto riguarda i fab-bricati la superficie commerciale 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 murature 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 pertanto 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 mezzeria 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 mezzeria 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 diretto 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
Garage in corso di costruzione al foglio n° 11, particella n° 1416, sub. 10	sup lorda di pavimento	43,00	1,10	47,30
		43,00		47,30

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 - 2023

Zona: Bernalda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 340

Valore di mercato max(€/mq): 510

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:

$$\text{Valore del bene} = \text{Sup. dell'immobile} \times \text{Valore medio di mercato}$$

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, nonché del suo stato conservativo e manutentivo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera - Sezione territoriale di Bernalda;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;



Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Bernalda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la definizione del valore medio di mercato, nel caso dei fabbricati 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.): Dalle ricerche ed indagini effettuate, per la zona in esame si ritengono accettabili i seguenti valori medi di mercato:

Abitazioni in buono stato € 1.200 al mq.;

Garage/posti auto coperti € 500 al mq.

Altre fonti di informazione: Nel valutare il compendio 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.

8.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Altro Metodo di Valorizzazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al foglio n° 11, particella n° 1416, sub. 6	126,50	€ 900,00	€ 113.850,00
Valore corpo			€ 113.850,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 113.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 113.850,00

B - Garage in corso di costruzione. Garage o autorimessa [G]

Altro Metodo di Valorizzazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage in corso di costruzione al foglio n° 11, particella n° 1416, sub. 10	47,30	€ 300,00	€ 14.190,00
Valore corpo			€ 14.190,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.190,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.190,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	126,50	€ 113.850,00	€ 113.850,00
B - Garage in corso di costruzione	Garage o autorimessa [G]	47,30	€ 14.190,00	€ 14.190,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 17.095,00

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:

€110.945,00

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

Essendo le unità in ditta ad unico soggetto non si procede alla valutazione delle quote in comproprietà.

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

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Madonna degli Angeli

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Altro: Proprietà superficiaria

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Via Madonna degli Angeli - Bernalda - Residenza attuale: Via Madonna degli Angeli - Bernalda - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Con decreto del Tribunale di Milano in data 21/10/1997 è stata omologata la separazione consensuale. Con sentenza del Tribunale di Milano in data 14/03/2007 passata in giudicato il 20/04/2007 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Eventuali comproprietari: Comune di Bernalda – Proprietario per l'area

Identificativo corpo: B - Garage in corso di costruzione.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Madonna degli Angeli

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Altro: Proprietà superficiaria

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Via Madonna degli Angeli - Bernalda - Residenza attuale: Via Madonna degli Angeli - Bernalda - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Con decreto del Tribunale di Milano in data 21/10/1997 è stata omologata la separazione consensuale. Con sentenza del Tribunale di Milano in data 14/03/2007 passata in giudicato il 20/04/2007 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Eventuali comproprietari: Comune di Bernalda – Proprietario per l'area

Allegati

- Allegato n° 1: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 2: Visure e planimetrie catastali;
- Allegato n° 3: Documentazione fotografica;
- Allegato n° 4: Titoli edilizi;
- Allegato n° 5: Sintesi ispezioni ipotecarie;
- Allegato n° 6: Altra documentazione.

Data generazione: 30-01-2024

L'Esperto alla stima
GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI

