
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **FINO 1 SECURITISATION SRL**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **70/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003, 004, 005,
006

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 **Matera (MT)**
Località/Frazione **C/da Serra Rifusa**
Via Caduti di Nassiriya

Lotto:001

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 - Particella n° 1079 - Sub. 5, 8 e 9.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: C/da Serra Rifusa , Via Caduti di Nassiriya

Note: Il primo lotto di beni oggetto di stima risulta costituito da unità abitativa con annesso giardino identificata al sub. 8 e da area scoperta destinata a posto auto identificata quale sub. 9. Asservita all'unità vi è inoltre un area scoperta (*camminamento*) identificata in catasto quale bene comune non censibile a servizio dei sub. 8 e 16.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Via Caduti di Nassiriya, n° 69 - Matera - Residenza attuale: Via Caduti di Nassiriya, n° 69 - Matera - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 28, particella 1079, sub-alterno 8, indirizzo Via Caduti di Nassiriya, n° 69, piano Terra, comune Matera, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 3, rendita € 309,87

Derivante da: Variazione del 10/12/2021 - Variazione toponomastica; Variazione del 05/05/2015 - Variazione toponomastica; Variazione del 26/02/2014 - Variazione nel classamento; Variazione del 13/03/2013 - Costituzione di unità immobiliare.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dalla documentazione catastale acquisita presso gli uffici competenti, si evidenzia la comproprietà indivisa di alcune entità catastali quali corsie di manovra, scale e camminamenti.

Confini: L'unità in oggetto, ubicato al piano terra di complesso edilizio di maggiori dimensioni, si affaccia a NORD su area di corte interna (camminamenti), a SUD si affaccia su area di corte interna (scale/camminamenti) ad EST confina con giardino pertinenziale e ad OVEST con altra unità immobiliare identificata quale sub. 7 della particella n° 1079.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:



Intestazione: [REDACTED], foglio 28, particella 1079, subalterno 9, indirizzo Via Caduti di Nassirya, n° 69, piano Terra, comune Matera, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 22,00, superficie mq. 24,00, rendita € 17,04

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 05/05/2015 - Variazione toponomastica; Variazione del 26/02/2014 - Variazione nel classamento; Variazione del 13/03/2013 - Costituzione di unità immobiliare.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dalla documentazione catastale acquisita presso gli uffici competenti, si evidenzia la comproprietà indivisa di alcune entità catastali quali corsie di manovra, scale e camminamenti.

Confini: L'unità in oggetto, ubicato al piano terra di complesso edilizio di maggiori dimensioni, confina a NORD con area a giardino di pertinenza del sub. 8, a SUD confina con area di corte interna identificata come sub. 5 (camminamento) ad EST confina con viabilità pubblica denominata Caduti di Nassirya e ad OVEST con area di corte interna identificata come sub. 5 (camminamento).

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 28, particella 1079, subalterno 5, indirizzo Via Caduti di Nassirya, n° 69, piano Terra, comune Matera, categoria Bene Comune

Derivante da: Variazione del 05/05/2015 - Variazione toponomastica; Variazione del 13/03/2013 - Costituzione di unità immobiliare.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dalla documentazione catastale acquisita presso gli uffici competenti, si evidenzia la comproprietà indivisa di alcune entità catastali quali corsie di manovra, scale e camminamenti. Non per ultimo si riporta che la particella in oggetto costituisce bene comune ai sub. 8 e 16, di cui solo il sub. 8 oggetto di esecuzione.

Confini: L'unità in oggetto, ubicato al piano terra di complesso edilizio di maggiori dimensioni, confina a NORD con area a giardino di pertinenza del sub. 8 nonché con posto auto scoperto sub. 9, a SUD confina con area di corte interna identificata come sub. 6 (camminamento) ad EST confina con viabilità pubblica denominata Caduti di Nassirya e ad OVEST con area di corte interna identificata come sub. 6 (camminamento).

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 reperita presso gli uffici competenti, 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 delle Entrate di Matera - Sezione Territorio - non sono state riscontrate difformità di alcun genere essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria redatta dal geom. Pace Adamo in atti del catasto a far data del 13/03/2013.

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 reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.



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

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

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

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 varie (*Discreta*)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Comune di Altamura.

Attrazioni paesaggistiche: Colline Materane.

Attrazioni storiche: Centro storico di Matera - Sassi.

Principali collegamenti pubblici: Bus Urbano 500 metri

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Particella n° 1079 - Sub. 5, 8 e 9**

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 28, particella n° 1079, sub. 8, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Matera alla via Caduti di Nassirya. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da circa un decennio, 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 a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile. Ubicata al piano terra ed accessibile da area di corte esterna e/o camminamenti, si presenta costituita da una zona soggiorno che funge anche da ingresso, una cucina abitabile, un locale igienico e una stanza da letto, il tutto per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 91,00 circa, comprensiva anche di aree scoperte destinate a balconi. Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta quando segue: le pareti sono del tipo in laterizio o muratura, rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera oltre a rivestimento in ceramica per il locale igienico e la cucina, la pavimentazione è del tipo in ceramica per tutti gli ambienti, gli infissi interni sono legno tamburato di tipo economico, gli infissi esterni in legno con vetro camera e tapparelle oscuranti in PVC, mentre la porta di accesso è del tipo portoncino blindato.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti necessari al confort abitativo, quali idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento all'attualità funzionanti e a norma. Annessa all'unità abitativa, vi è inoltre un'area scoperta destinata a giardino avente una superficie di circa mq. 82,00

Completano il tutto un'area scoperta destinata a posto auto, della superficie di circa mq. 24,00, identificata in catasto al foglio n° 28, particella n° 1079, sub. 8, ed un'area scoperta (*camminamento*) identificata in



catasto al foglio n° 28, particella n° 1079, sub. 5 che funge d'accesso tanto all'unità abitativa di cui al sub. 8 che al locale deposito al piano S1, identificato quale sub. 16 non oggetto di esecuzione. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Residenza alla data del pignoramento: Via Caduti di Nassirya, n° 69 - Matera - Residenza attuale: Via Caduti di Nassirya, n° 69 - Matera - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **123,20**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2013

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 69 di Via Caduti di Nassirya; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

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

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2013
Impianto a norma	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
Epoca di realizzazione/adeguamento	2013
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: B

Note Indice di prestazione energetica: In merito alla prestazione energetica dell'unità si rimanda all'attestato di prestazione energetica allegato all'atto di compravendita del 09/10/2015.

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

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

Identificativo corpo: A - Particella n° 1079 - Sub. 5, 8 e 9.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: C/da Serra Rifusa , Via Caduti di Nassiriya

Note: Il primo lotto di beni oggetto di stima risulta costituito da unità abitativa con annesso giardino identificata al sub. 8 e da area scoperta destinata a posto auto identificata quale sub. 9. Asservita all'unità vi è inoltre un area scoperta (camminamento) identificata in catasto quale bene comune non censibile a servizio dei sub. 8 e 16.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Residenza alla data del pignoramento: Via Caduti di Nassiriya, n°



69 - Matera - Residenza attuale: Via Caduti di Nassirya, n° 69 - Matera - Stato Civile: Coniugato -
 Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
Eventuali comproprietari:
 Nessuno

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 28, particella 1079, sub-alterno 8, indirizzo Via Caduti di Nassirya, n° 69, piano Terra, comune Matera, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 3, rendita € 309,87

Derivante da: Variazione del 10/12/2021 - Variazione toponomastica; Variazione del 05/05/2015 - Variazione toponomastica; Variazione del 26/02/2014 - Variazione nel classamento; Variazione del 13/03/2013 - Costituzione di unità immobiliare.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dalla documentazione catastale acquisita presso gli uffici competenti, si evidenzia la comproprietà indivisa di alcune entità catastali quali corsie di manovra, scale e camminamenti.

Confini: L'unità in oggetto, ubicato al piano terra di complesso edilizio di maggiori dimensioni, si affaccia a NORD su area di corte interna (camminamenti), a SUD si affaccia su area di corte interna (scale/camminamenti) ad EST confina con giardino pertinenziale e ad OVEST con altra unità immobiliare identificata quale sub. 7 della particella n° 1079.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 28, particella 1079, sub-alterno 9, indirizzo Via Caduti di Nassirya, n° 69, piano Terra, comune Matera, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 22,00, superficie mq. 24,00, rendita € 17,04

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 05/05/2015 - Variazione toponomastica; Variazione del 26/02/2014 - Variazione nel classamento; Variazione del 13/03/2013 - Costituzione di unità immobiliare.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dalla documentazione catastale acquisita presso gli uffici competenti, si evidenzia la comproprietà indivisa di alcune entità catastali quali corsie di manovra, scale e camminamenti.

Confini: L'unità in oggetto, ubicato al piano terra di complesso edilizio di maggiori dimensioni, confina a NORD con area a giardino di pertinenza del sub. 8, a SUD confina con area di corte interna identificata come sub. 5 (camminamento) ad EST confina con viabilità pubblica denominata Caduti di Nassirya e ad OVEST con area di corte interna identificata come sub. 5 (camminamento).

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 28, particella 1079, sub-alterno 5, indirizzo Via Caduti di Nassirya, n° 69, piano Terra, comune Matera, categoria Bene Comune

Derivante da: Variazione del 05/05/2015 - Variazione toponomastica; Variazione del 13/03/2013 - Costituzione di unità immobiliare.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dalla documentazione catastale acquisita presso gli uffici competenti, si evidenzia la comproprietà indivisa di alcune entità catastali quali corsie di manovra, scale e camminamenti. Non per ultimo si riporta che la particella in oggetto costituisce bene comune ai sub. 8 e 16, di cui solo il sub. 8 oggetto di esecuzione.

Confini: L'unità in oggetto, ubicato al piano terra di complesso edilizio di maggiori dimensioni, confina a NORD con area a giardino di pertinenza del sub. 8 nonchè con posto auto scoperto sub.



9, a SUD confina con area di corte interna identificata come sub. 6 (*camminamento*) ad EST confina con viabilità pubblica denominata Caduti di Nassirya e ad OVEST con area di corte interna identificata come sub. 6 (*camminamento*).

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 reperita presso gli uffici competenti, 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'Agenda delle Entrate di Matera - Sezione Territorio - non sono state riscontrate difformità di alcun genere essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria redatta dal geom. Pace Adamo in atti del catasto a far data del 13/03/2013.

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 reperita presso gli uffici competenti, 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 - PARTICELLA N° 1079 - SUB. 5, 8 E 9

Dati catastali: [REDACTED] foglio 28, particella 1079, subalterno 8, indirizzo Via Caduti di Nassirya, n° 69, piano Terra, comune Matera, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 3, rendita € 309,87

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, 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:NON si dichiara la conformità urbanistica.



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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - Proprietario per 1/1 proprietario/i ante ventennio al 09/10/2015. In forza di Costituzione.

Note: Trattasi di unità immobiliare edificata su suolo di proprietà pervenuto alla Società Costruttrice per atto n° 83437 del 26/10/2009 a rogito del Notaio Lo Nigro Ettore, trascritto a Matera il 18/11/2009 ai nn° 9289/7015.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - Proprietario per 1/1 dal 09/10/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Massimo Plasmati, in data 09/10/2015, ai nn. 3435/2223; trascritto a Matera, in data 14/10/2015, ai nn. 7976.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C/15/08

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di un complesso edilizio destinato a civili abitazioni nel P.D.L. GIADA sito alla c/da Serra Rifusa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/02/2008 al n. di prot. 6814/08

Rilascio in data 05/03/2009 al n. di prot. 12423

Numero pratica: Pratica 25031

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura

Per lavori: di costruzione di un complesso edilizio destinato a civili abitazioni nel P.D.L. GIADA sito alla c/da Serra Rifusa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/04/2010 al n. di prot. 25031

Rilascio in data 15/07/2010 al n. di prot. 38647

NOTE: Voltura del Permesso a costruire n° 6814/08 a nome della Società [REDACTED]

Numero pratica: C/123-2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di un complesso edilizio destinato a civili abitazioni nel P.D.L. GIADA sito alla c/da Serra Rifusa

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/10/2012 al n. di prot. 52519

Rilascio in data 11/12/2012 al n. di prot. 65181

Numero pratica: C/123-2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di costruzione di un complesso edilizio destinato a civili abitazioni nel P.D.L. GIADA sito alla c/da Serra Rifusa



Oggetto: variante

Presentazione in data 11/04/2013 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 14/03/2013 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per il complesso edilizio di cui l'unità in oggetto costituisce porzione, dalla documentazione reperita presso gli uffici competenti sono emerse difformità edilizie/urbanistiche conseguenti a variazioni prospettiche, variazioni di superficie e volumi. Non per ultimo si segnala la presenza di difformità strutturali per opere in c.a. non realizzate conformemente agli elaborati esecutivi trasmessi agli uffici della Regione Basilicata ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 7079 ed ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 380/01 al n° 1210 di protocollo del 15/03/2012.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di permesso a costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità riscontrate occorre redigere ex novo il progetto architettonico ed esecutivo dell'intero complesso edilizio.

Note: In merito ai costi da sostenere per la richiesta di sanatoria, si riporta che al momento non è possibile quantificare i costi occorrenti, data la natura delle difformità rilevate, per la quale sarebbe opportuno richiedere preventiva richiesta di sanatoria al fine di meglio quantificare tanto gli oneri sanzionatori che i compensi professionali spettanti ai tecnici incaricati. Tuttavia, ai fini del presente rapporto di valutazione, per le unità oggetto di valutazione, stante l'incertezza del costo di sanatoria, sarà adottata una riduzione di valore pari al 25% del valore di mercato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 19 del 11/03/2021
Zona omogenea:	Componenti urbanizzate - Città in via di Consolidamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 48 delle Norme tecniche di Attuazione
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 il complesso edilizio di cui l'unità costituisce porzione sono state rilevate difformità edilizie/urbanistiche e strutturali meglio descritte nella sezione conformità



edilizie.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto è stato nominato custode giudiziario l'Avvocato Chita Francesco.

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 FINO 1 SECURITISATION SRL [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 19/08/2019 ai nn. 1185/2019 iscritto/trascritto a Matera in data 17/09/2019 ai nn. 8012/6107;

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

Nessuna.

Pignoramenti:

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:

L'unità in oggetto non ricade su suolo demaniale

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

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese 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: Nessuna

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Particella n° 1079 - Sub. 5, 8 e 9 - Abitazione di tipo civile [A2]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di: A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). verande/portici/tettoie. Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi: vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato; spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili); copertura a terrazzo non praticabile; superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii; superfici o locali occupati dagli impianti tecnici. La misurazione della superficie viene effettuata: a) vani principali e accessori diretti La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle mura-ture esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e per tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti



indicazioni generali: la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno; la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla 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 co-efficienti: 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
Abitazione con annesso giardino e pertinenze - Foglio n° 28, particella 1079, sub. 8	sup lorda di pavimento	99,20	1,00	99,20
Posto auto - Foglio n° 28, particella 1079, sub. 9	sup reale netta	24,00	1,00	24,00
		123,20		123,20

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: II-2022

Zona: Matera

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max(€/mq): 1650



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

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

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Matera;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalle ricerche effettuate, vista la destinazione catastale ed urbanistica dell'unità oggetto di stima, con-siderato che nella zona in esame si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento, quale parametro medio di mercato è auspicabile adottare valori di € 1.500 al mq., riferito ad immobili in buono stato conservativo e manutentivo.

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

8.3 Valutazione corpi:**A - Particella n° 1079 - Sub. 5, 8 e 9. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione con annesso giardino e pertinenze -	99,20	€ 1.500,00	€ 148.800,00



Foglio n° 28, particella 1079, sub. 8			
Posto auto - Foglio n° 28, particella 1079, sub. 9	24,00	€ 250,00	€ 6.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 154.800,00
Riduzione per difformità detrazione del 25.00%			€ -38.700,00
Valore corpo			€ 116.100,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 116.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 116.100,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Particella n° 1079 - Sub. 5, 8 e 9	Abitazione di tipo civile [A2]	123,20	€ 116.100,00	€ 116.100,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€116.100,00
---	--------------------

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:**QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Identificativo corpo: A - Particella n° 1079 - Sub. 5, 8 e 9.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: C/da Serra Rifusa , Via Caduti di Nassiriya

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Via Caduti di Nassiriya, n° 69 - Matera - Residenza attuale: Via Caduti di Nassiriya, n° 69 - Matera - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Lotto:002



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 - Particella n° 1079 - Sub. 11 e 13.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: C/da Serra Rifusa , Via Caduti di Nassirya

Note: Il secondo lotto di beni oggetto di stima risulta costituito da unità abitativa identificata al sub. 11 del complesso edilizio di cui al foglio n° 28, particella n° 1079. Asservita all'unità vi è inoltre un locale deposito ubicato al piano sottotetto accessibile da scala interna e censito in catasto fabbricati come sub. 13.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 28, particella 1079, subalterno 11, indirizzo Via Caduti di Nassirya, n° 69, piano Primo, comune Matera, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 5, superficie mq. 75, rendita € 516,46

Derivante da: Variazione del 10/12/2021 - Variazione toponomastica; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 05/05/2015 - Variazione toponomastica; Variazione del 26/02/2014 - Variazione nel classamento; Variazione del 13/03/2013 - Costituzione di unità immobiliare.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dalla documentazione catastale acquisita presso gli uffici competenti, si evidenzia la comproprietà indivisa di alcune entità catastali quali corsie di manovra, scale e camminamenti.

Confini: L'unità in oggetto, ubicato al piano primo di complesso edilizio di maggiori dimensioni, confina ad EST con altra unità immobiliare identificata quale sub. 12, a SUD ad OVEST e a NORD si affaccia su area di corte costituita da camminamenti, corsie di manovra, ecc..

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 28, particella 1079, subalterno 13, indirizzo Via Caduti di Nassirya, n° 69, piano Primo - Secondo, comune Matera, categoria C/2, classe 8, consistenza mq. 55,00, superficie mq. 62,00, rendita € 278,37

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 05/05/2015 - Variazione toponomastica; Variazione del 26/02/2014 - Variazione nel classamento; Variazione del 13/03/2013 - Costituzione di unità immobiliare.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dalla documentazione catastale acquisita presso gli uffici competenti, si evidenzia la comproprietà indivisa di alcune entità catastali quali corsie di manovra, scale e camminamenti.



Confini: L'unità in oggetto, ubicato al piano secondo di complesso edilizio di maggiori dimensioni, confina a EST con altra unità immobiliare identificata quale sub. 14, a SUD a NORD e ad OVEST si affaccia su area di corte costituita da camminamenti, corsie di manovra, ecc..

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 reperita presso gli uffici competenti, 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'Agenda delle Entrate di Matera - Sezione Territorio - non sono state riscontrate difformità di alcun genere essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria redatta dal geom, Pace Adamo in atti del catasto a far data del 13/03/2013.

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 reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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

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 varie (Discreta)

Caratteristiche zone limitrofe:residenziali

Importanti centri limitrofi: Comune di Altamura.

Attrazioni paesaggistiche:Colline Materane.

Attrazioni storiche:Centro storico di Matera - Sassi.

Principali collegamenti pubblici: Bus Urbano 500 metri

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Particella n° 1079 - Sub. 11 e 13**



L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 28, particella n° 1079, sub. 11, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Matera alla via Caduti di Nassirya. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da circa un decennio, 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 a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile. Ubicata al piano primo ed accessibile da area di corte esterna e/o camminamenti, si presenta costituita da una zona soggiorno che funge anche da ingresso, una cucina abitabile, un locale igienico e due stanze da letto, il tutto collegato da un disimpegno centrale, per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 75,00 circa, comprensiva anche di aree scoperte destinate a balconi. Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta quando segue: le pareti sono del tipo in laterizio o muratura, rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera oltre a rivestimento in ceramica per il locale igienico e la cucina, la pavimentazione è del tipo in ceramica per tutti gli ambienti, gli infissi interni sono legno tamburato di tipo economico, gli infissi esterni in legno con vetro camera e tapparelle oscuranti in PVC, mentre la porta di accesso è del tipo portoncino blindato.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti necessari al confort abitativo, quali idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento all'attualità funzionanti e a norma. Annessa all'unità abitativa, vi è inoltre un locale deposito ubicato al piano sottotetto accessibile da scala interna, censito in catasto fabbricati al foglio n° 28, particella n° 1079, sub. 13. L'unità con analoghe rifiniture dell'abitazione annessa, si presenta costituita da un unico ambiente con annesso servizio igienico e ripostiglio, per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 62,00 circa. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] na proprietà

Cod. F. [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **137,00**

E' posto al piano: Primo/Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2013

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 69 di Via Caduti di Nassirya; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

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

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:



Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2013
Impianto a norma	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
Epoca di realizzazione/adequamento	2013
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente



Indice di prestazione energetica:B

Note Indice di prestazione energetica:In merito alla prestazione energetica dell'unità si rimanda all'attestato di prestazione energetica allegato all'atto di compravendita del 09/10/2015.

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

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

Identificativo corpo: A - Particella n° 1079 - Sub. 11 e 13.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: C/da Serra Rifusa , Via Caduti di Nassirya

Note: Il secondo lotto di beni oggetto di stima risulta costituito da unità abitativa identificata al sub. 11 del complesso edilizio di cui al foglio n° 28, particella n° 1079. Asservita all'unità vi è inoltre un locale deposito ubicato al piano sottotetto accessibile da scala interna e censito in catasto fabbricati come sub. 13.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 28, particella 1079, sub-alterno 11, indirizzo Via Caduti di Nassirya, n° 69, piano Primo, comune Matera, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 5, superficie mq. 75, rendita € 516,46

Derivante da: Variazione del 10/12/2021 - Variazione toponomastica; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 05/05/2015 - Variazione toponomastica; Variazione del 26/02/2014 - Variazione nel classamento; Variazione del 13/03/2013 - Costituzione di unità immobiliare.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dalla documentazione catastale acquisita presso gli uffici competenti, si evidenzia la comproprietà indivisa di alcune entità catastali quali corsie di manovra, scale e camminamenti.

Confini: L'unità in oggetto, ubicato al piano primo di complesso edilizio di maggiori dimensioni, confina ad EST con altra unità immobiliare identificata quale sub. 12, a SUD ad OVEST e a NORD si affaccia su area di corte costituita da camminamenti, corsie di manovra, ecc..

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 28, particella 1079, sub-alterno 13, indirizzo Via Caduti di Nassirya, n° 69, piano Primo - Secondo, comune Matera, categoria C/2, classe 8, consistenza mq. 55,00, superficie mq. 62,00, rendita € 278,37

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 05/05/2015 - Variazione toponomastica; Variazione del 26/02/2014 - Variazione nel classamento; Variazione del 13/03/2013 - Costituzione di unità immobiliare.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dalla documentazione catastale acquisita presso gli uffici competenti, si evidenzia la comproprietà indivisa di alcune entità catastali quali corsie di manovra, scale e camminamenti.



Confini: L'unità in oggetto, ubicato al piano secondo di complesso edilizio di maggiori dimensioni, confina a EST con altra unità immobiliare identificata quale sub. 14, a SUD a NORD e ad OVEST si affaccia su area di corte costituita da camminamenti, corsie di manovra, ecc..

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 reperita presso gli uffici competenti, 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 delle Entrate di Matera - Sezione Territorio - non sono state riscontrate difformità di alcun genere essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria redatta dal geom, Pace Adamo in atti del catasto a far data del 13/03/2013.

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 reperita presso gli uffici competenti, 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 - PARTICELLA N° 1079 - SUB. 11 E 13

Dati catastali: [REDACTED] foglio 28, particella 1079, subalterno 11, indirizzo Via Caduti di Nassirya, n° 69, piano Primo, comune Matera, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 5, superficie mq. 75, rendita € 516,46

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, 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:NON si dichiara la conformità urbanistica.



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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - Proprietario per 1/1 proprietario/i ante ventennio al 09/10/2015. In forza di Costituzione.

Note: Trattasi di unità immobiliare edificata su suolo di proprietà pervenuto alla Società Costruttrice per atto n° 83437 del 26/10/2009 a rogito del Notaio Lo Nigro Ettore, trascritto a Matera il 18/11/2009 ai nn° 9289/7015.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - Proprietario per 1/1 dal 09/10/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Massimo Plasmati, in data 09/10/2015, ai nn. 3437/2225; trascritto a Matera, in data 16/10/2015, ai nn. 8026/6472.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C/15/08

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di un complesso edilizio destinato a civili abitazioni nel P.D.L. GIADA sito alla c/da Serra Rifusa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/02/2008 al n. di prot. 6814/08

Rilascio in data 05/03/2009 al n. di prot. 12423

Numero pratica: Pratica 25031

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura

Per lavori: di costruzione di un complesso edilizio destinato a civili abitazioni nel P.D.L. GIADA sito alla c/da Serra Rifusa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/04/2010 al n. di prot. 25031

Rilascio in data 15/07/2010 al n. di prot. 38647

NOTE: Voltura del Permesso a costruire n° 6814/08 a nome della Società [REDACTED]

Numero pratica: C/123-2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di un complesso edilizio destinato a civili abitazioni nel P.D.L. GIADA sito alla c/da Serra Rifusa

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/10/2012 al n. di prot. 52519

Rilascio in data 11/12/2012 al n. di prot. 65181

Numero pratica: C/123-2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di costruzione di un complesso edilizio destinato a civili abitazioni nel P.D.L. GIADA sito alla c/da Serra Rifusa



Oggetto: variante

Presentazione in data 11/04/2013 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 14/03/2013 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per il complesso edilizio di cui l'unità in oggetto costituisce porzione, dalla documentazione reperita presso gli uffici competenti sono emerse difformità edilizie/urbanistiche conseguenti a variazioni prospettiche, variazioni di superficie e volumi. Non per ultimo si segnala la presenza di difformità strutturali per opere in c.a. non realizzate conformemente agli elaborati esecutivi trasmessi agli uffici della Regione Basilicata ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 7079 ed ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 380/01 al n° 1210 di protocollo del 15/03/2012.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di permesso a costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità riscontrate occorre redigere ex novo il progetto architettonico ed esecutivo dell'intero complesso edilizio.

Note: In merito ai costi da sostenere per la richiesta di sanatoria, si riporta che al momento non è possibile quantificare i costi occorrenti, data la natura delle difformità rilevate, per la quale sarebbe opportuno richiedere preventiva richiesta di sanatoria al fine di meglio quantificare tanto gli oneri sanzionatori che i compensi professionali spettanti ai tecnici incaricati. Tuttavia, ai fini del presente rapporto di valutazione, per le unità oggetto di valutazione, stante l'incertezza del costo di sanatoria, sarà adottata una riduzione di valore pari al 25% del valore di mercato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 19 del 11/03/2021
Zona omogenea:	Componenti urbanizzate - Città in via di Consolidamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 48 delle Norme tecniche di Attuazione
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 il complesso edilizio di cui l'unità costituisce porzione sono state rilevate difformità edilizie/urbanistiche e strutturali meglio descritte nella sezione conformità



edilizie.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto è stato nominato custode giudiziario l'Avvocato Chita Francesco.

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 FINO 1 SECURITISATION SRL contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 19/08/2019 ai nn. 1185/2019 iscritto/trascritto a Matera in data 17/09/2019 ai nn. 8012/6107;

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

Nessuna.

Pignoramenti:

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:

L'unità in oggetto non ricade su suolo demaniale

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

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //.

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:Nessuna

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Particella n° 1079 - Sub. 11 e 13 - Abitazione di tipo civile [A2]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di: A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). verande/portici/tettoie. Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi: vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato; spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili); copertura a terrazzo non praticabile; superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii; superfici o locali occupati dagli impianti tecnici. La misurazione della superficie viene effettuata: a) vani principali e accessori diretti La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle mura-ture esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e per-tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti



indicazioni generali: la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno; la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla 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 co-efficienti: 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
Abitazione - Foglio n° 28, particella 1079, sub. 11	sup lorda di pavimento	75,00	1,00	75,00
Locale deposito - Foglio n° 28, particella 1079, sub. 13	sup lorda di pavimento	62,00	0,50	31,00
		137,00		106,00

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: II-2022

Zona: Matera

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max(€/mq): 1650



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

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

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Matera;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalle ricerche effettuate, vista la destinazione catastale ed urbanistica dell'unità oggetto di stima, con-siderato che nella zona in esame si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento, quale parametro medio di mercato è auspicabile adottare valori di € 1.500 al mq., riferito ad immobili in buono stato conservativo e manutentivo.

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

8.3 Valutazione corpi:**A - Particella n° 1079 - Sub. 11 e 13. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 119.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione - Foglio n° 28, particella 1079, sub. 11	75,00	€ 1.500,00	€ 112.500,00
Locale deposito - Foglio	31,00	€ 1.500,00	€ 46.500,00



n° 28, particella 1079,
sub. 13

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 159.000,00
Riduzione per difformità detrazione del 25.00%	€ -39.750,00
Valore corpo	€ 119.250,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 119.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 119.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Particella n° 1079 - Sub. 11 e 13	Abitazione di tipo civile [A2]	106,00	€ 119.250,00	€ 119.250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€119.250,00**

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

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

Identificativo corpo: A - Particella n° 1079 - Sub. 11 e 13.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: C/da Serra Rifusa , Via Caduti di Nassiriya

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Lotto:003

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 - Particella n° 1079 - Sub. 12 e 14.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: C/da Serra Rifusa , Via Caduti di Nassiriya

Note: Il Terzo lotto di beni oggetto di stima risulta costituito da unità abitativa identificata al sub. 12 del complesso edilizio di cui al foglio n° 28, particella n° 1079. Asservita all'unità vi è inoltre un locale deposito ubicato al piano sottotetto accessibile da scala interna e censito in catasto fabbricati come sub. 14.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

- Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

- Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 28, particella 1079, subalterno 12, indirizzo Via Caduti di Nassiryra, n° 69, piano Primo, comune Matera, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 5, superficie mq. 75, rendita € 516,46

Derivante da: Variazione del 10/12/2021 - Variazione toponomastica; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 05/05/2015 - Variazione toponomastica; Variazione del 26/02/2014 - Variazione nel classamento; Variazione del 13/03/2013 - Costituzione di unità immobiliare.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dalla documentazione catastale acquisita presso gli uffici competenti, si evidenzia la comproprietà indivisa di alcune entità catastali quali corsie di manovra, scale e camminamenti.

Confini: L'unità in oggetto, ubicato al piano primo di complesso edilizio di maggiori dimensioni, si affaccia a NORD, EST e a SUD su area di corte circostante e a OVEST confina con altra unità immobiliare identificata quale sub. 11.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 28, particella 1079, subalterno 14, indirizzo Via Caduti di Nassiryra, n° 69, piano Secondo, comune Matera, categoria C/2, classe 8, consistenza mq. 55,00, superficie mq. 62,00, rendita € 278,37

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 05/05/2015 - Variazione toponomastica; Variazione del 26/02/2014 - Variazione nel classamento; Variazione del 13/03/2013 - Costituzione di unità immobiliare.



Millesimi di proprietà di parti comuni: Dalla documentazione catastale acquisita presso gli uffici competenti, si evidenzia la comproprietà indivisa di alcune entità catastali quali corsie di manovra, scale e camminamenti.

Confini: L'unità in oggetto, ubicato al piano secondo di complesso edilizio di maggiori dimensioni, si affaccia a NORTH, SOUTH ed EAST su area di corte circostante, e ad EAST confina con altra unità immobiliare identificata quale sub. 13.

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 reperita presso gli uffici competenti, 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 delle Entrate di Matera - Sezione Territorio - non sono state riscontrate difformità di alcun genere essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria redatta dal geom. Pace Adamo in atti del catasto a far data del 13/03/2013.

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 reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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

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 varie (Discreta)

Caratteristiche zone limitrofe:residenziali

Importanti centri limitrofi: Comune di Altamura.

Attrazioni paesaggistiche:Colline Materane.

Attrazioni storiche:Centro storico di Matera - Sassi.

Principali collegamenti pubblici: Bus Urbano 500 metri



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Particella n° 1079 - Sub. 12 e 14**

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 28, particella n° 1079, sub. 12, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Matera alla via Caduti di Nassirya. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da circa un decennio, 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 a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile. Ubicata al piano primo ed accessibile da area di corte esterna e/o camminamenti, si presenta costituita da una zona soggiorno che funge anche da ingresso, una cucina abitabile, un locale igienico e due stanze da letto, il tutto collegato da un disimpegno centrale, per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 75,00 circa, comprensiva anche di aree scoperte destinate a balconi. Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta quando segue: le pareti sono del tipo in laterizio o muratura, rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera oltre a rivestimento in ceramica per il locale igienico e la cucina, la pavimentazione è del tipo in ceramica per tutti gli ambienti, gli infissi interni sono legno tamburato di tipo economico, gli infissi esterni in legno con vetro camera e tapparelle oscuranti in PVC, mentre la porta di accesso è del tipo portoncino blindato.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti necessari al confort abitativo, quali idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento all'attualità funzionanti e a norma. Annessa all'unità abitativa, vi è inoltre un locale deposito ubicato al piano sottotetto accessibile da scala interna, censito in catasto fabbricati al foglio n° 28, particella n° 1079, sub. 13. L'unità con analoghe rifiniture dell'abitazione annessa, si presenta costituita da un unico ambiente con annesso servizio igienico e ripostiglio, per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 62,00 circa. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

[REDACTED] Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

[REDACTED] - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **137,00**

E' posto al piano: Primo/Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2013

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 69 di Via Caduti di Nassirya; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si



rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche interne ed esterne.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2013
Impianto a norma	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
Epoca di realizzazione/adeguamento	2013
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

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
---	----

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale



Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: B

Note Indice di prestazione energetica: In merito alla prestazione energetica dell'unità si rimanda all'attestato di prestazione energetica allegato all'atto di compravendita del 09/10/2015.

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

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

Identificativo corpo: A - Particella n° 1079 - Sub. 12 e 14.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: C/da Serra Rifusa , Via Caduti di Nassiriya

Note: Il Terzo lotto di beni oggetto di stima risulta costituito da unità abitativa identificata al sub. 12 del complesso edilizio di cui al foglio n° 28, particella n° 1079. Asservita all'unità vi è inoltre un locale deposito ubicato al piano sottotetto accessibile da scala interna e censito in catasto fabbricati come sub. 14.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] proprietà - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED] foglio 28, particella 1079, subalterno 12, indirizzo Via Caduti di Nassiriya, n° 69, piano Primo, comune Matera, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 5, superficie mq. 75, rendita € 516,46

Derivante da: Variazione del 10/12/2021 - Variazione toponomastica; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 05/05/2015 - Variazione toponomastica; Variazione del 26/02/2014 - Variazione nel classamento; Variazione del 13/03/2013 - Costituzione di unità immobiliare.



Millesimi di proprietà di parti comuni: Dalla documentazione catastale acquisita presso gli uffici competenti, si evidenzia la comproprietà indivisa di alcune entità catastali quali corsie di manovra, scale e camminamenti.

Confini: L'unità in oggetto, ubicato al piano primo di complesso edilizio di maggiori dimensioni, si affaccia a NORD, EST e a SUD su area di corte circostante e a OVEST confina con altra unità immobiliare identificata quale sub. 11.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 28, particella 1079, subalterno 14, indirizzo Via Caduti di Nassirya, n° 69, piano Secondo, comune Matera, categoria C/2, classe 8, consistenza mq. 55,00, superficie mq. 62,00, rendita € 278,37

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 05/05/2015 - Variazione toponomastica; Variazione del 26/02/2014 - Variazione nel classamento; Variazione del 13/03/2013 - Costituzione di unità immobiliare.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dalla documentazione catastale acquisita presso gli uffici competenti, si evidenzia la comproprietà indivisa di alcune entità catastali quali corsie di manovra, scale e camminamenti.

Confini: L'unità in oggetto, ubicato al piano secondo di complesso edilizio di maggiori dimensioni, si affaccia a NORD, SUD ed EST su area di corte circostante, e ad EST confina con altra unità immobiliare identificata quale sub. 13.

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 reperita presso gli uffici competenti, 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 delle Entrate di Matera - Sezione Territorio - non sono state riscontrate difformità di alcun genere essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria redatta dal geom. Pace Adamo in atti del catasto a far data del 13/03/2013.

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 reperita presso gli uffici competenti, 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 - PARTICELLA N° 1079 - SUB. 12 E 14

Dati catastali: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 28, particella 1079, subalterno 12, indirizzo Via Caduti di Nassirya, n° 69, piano Primo, comune Matera, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 5, superficie mq. 75, rendita € 516,46

Quota e tipologia del diritto:



- 1/2 di [REDACTED]
[REDACTED] Piena proprietà

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
reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:Dalla documentazione in atti
del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, 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: NON si dichiara la conformità urbanistica.

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - Proprietario per 1/1 **proprietario/i**
ante ventennio al 09/10/2015. In forza di Costituzione.

Note: Trattasi di unità immobiliare edificata su suolo di proprietà pervenuto alla Società Costruttrice per atto n° 83437 del 26/10/2009 a rogito del Notaio Lo Nigro Ettore, trascritto a Matera il 18/11/2009 ai nn° 9289/7015.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - Proprietario
per 1/2. dal 09/10/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a ro-
gito di Notaio Massimo Plasmati, in data 09/10/2015, ai nn. 3437/2225; trascritto a Matera, in
data 16/10/2015, ai nn. 8027/6473.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C/15/08

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di un complesso edilizio destinato a civili abitazioni nel P.D.L. GIADA sito alla c/da Serra Rifusa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/02/2008 al n. di prot. 6814/08

Rilascio in data 05/03/2009 al n. di prot. 12423

Numero pratica: Pratica 25031

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura



Per lavori: di costruzione di un complesso edilizio destinato a civili abitazioni nel P.D.L. GIADA sito alla c/da Serra Rifusa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/04/2010 al n. di prot. 25031

Rilascio in data 15/07/2010 al n. di prot. 38647

NOTE: Voltura del Permesso a costruire n° 6814/08 a nome della Società [REDACTED]

Numero pratica: C/123-2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di un complesso edilizio destinato a civili abitazioni nel [REDACTED] sito alla c/da Serra Rifusa

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/10/2012 al n. di prot. 52519

Rilascio in data 11/12/2012 al n. di prot. 65181

Numero pratica: C/123-2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di costruzione di un complesso edilizio destinato a civili abitazioni nel P.D.L. GIADA sito alla c/da Serra Rifusa

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/04/2013 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 14/03/2013 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per il complesso edilizio di cui l'unità in oggetto costituisce porzione, dalla documentazione reperita presso gli uffici competenti sono emerse difformità edilizie/urbanistiche conseguenti a variazioni prospettiche, variazioni di superficie e volumi. Non per ultimo si segnala la presenza di difformità strutturali per opere in c.a. non realizzate conformemente agli elaborati esecutivi trasmessi agli uffici della Regione Basilicata ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 7079 ed ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 380/01 al n° 1210 di protocollo del 15/03/2012.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di permesso a costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità riscontrate occorre redigere ex novo il progetto architettonico ed esecutivo dell'intero complesso edilizio.

Note: In merito ai costi da sostenere per la richiesta di sanatoria, si riporta che al momento non è possibile quantificare i costi occorrenti, data la natura delle difformità rilevate, per la quale sarebbe opportuno richiedere preventiva richiesta di sanatoria al fine di meglio quantificare tanto gli oneri sanzionatori che i compensi professionali spettanti ai tecnici incaricati. Tuttavia, ai fini del presente rapporto di valutazione, per le unità oggetto di valutazione, stante l'incertezza del costo di sanatoria, sarà adottata una riduzione di valore pari al 25% del valore di mercato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 19 del 11/03/2021
Zona omogenea:	Componenti urbanizzate - Città in via di Consolidamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 48 delle Norme tecniche di Attuazione
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 il complesso edilizio di cui l'unità costituisce porzione sono state rilevate difformità edilizie/urbanistiche e strutturali meglio descritte nella sezione conformità edilizie.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto è stato nominato custode giudiziario l'Avvocato Chita Francesco.

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 FINO 1 SECURITISATION SRL contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 19/08/2019 ai nn. 1185/2019 iscritto/trascritto a Matera in data 17/09/2019 ai nn. 8012/6107;

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

Nessuna.

Pignoramenti:

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:

L'unità in oggetto non ricade su suolo demaniale

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

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //.

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:Nessuna

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Particella n° 1079 - Sub. 12 e 14 - Abitazione di tipo civile [A2]



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di: A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). verande/portici/tettoie. Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi: vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato; spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili); copertura a terrazzo non praticabile; superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii; superfici o locali occupati dagli impianti tecnici. La misurazione della superficie viene effettuata: a) vani principali e accessori diretti La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle mura-ture 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
Abitazione - Foglio n° 28, particella 1079, sub. 12	sup lorda di pavimento	75,00	1,00	75,00
Locale deposito - Foglio n° 28, particella 1079, sub. 14	sup lorda di pavimento	62,00	0,50	31,00
		137,00		106,00



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2022

Zona: Matera

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max(€/mq): 1650

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Matera;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalle ricerche effettuate, vista la destinazione catastale ed urbanistica dell'unità oggetto di stima, con-siderato che nella zona in



esame si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento, quale para-metro medio di mercato è auspicabile adottare valori di € 1.500 al mq., riferito ad immobili in buono stato conservativo e manutentivo.

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

8.3 Valutazione corpi:

A - Particella n° 1079 - Sub. 12 e 14. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 119.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione - Foglio n° 28, particella 1079, sub. 12	75,00	€ 1.500,00	€ 112.500,00
Locale deposito - Foglio n° 28, particella 1079, sub. 14	31,00	€ 1.500,00	€ 46.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 159.000,00
Riduzione per difformità detrazione del 25.00%			€ -39.750,00
Valore corpo			€ 119.250,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 119.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 119.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Particella n° 1079 - Sub. 12 e 14	Abitazione di tipo civile [A2]	106,00	€ 119.250,00	€ 119.250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€119.250,00**

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



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

Identificativo corpo: A - Particella n° 1079 - Sub. 12 e 14.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: C/da Serra Rifusa , Via Caduti di Nassiriya

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

[REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

[REDACTED] - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Lotto:004

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 - Particella n° 1054 - Sub. 35 e 36.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: C/da Serra Rifusa , Via Caduti di Nassiriya

Note: Il Quarto lotto di beni oggetto di stima risulta costituito da un locale deposito identificato al sub. 35 del complesso edilizio di cui al foglio n° 28, particella n° 1054, con annessa area esterna identificata in catasto al foglio n° 28, particella 1054, sub. 36.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **GIANNANTONIO ROMANO- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: RMNGNN92T05F052P

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ROMANO GIANNANTONIO, nato a Matera il 05/12/1992, foglio 28, particella 1054, subalterno 35, indirizzo Via Caduti di Nassiriya, n° SNC, piano S1, comune Matera, categoria C/2, classe 8, consistenza mq. 38,00, superficie mq. 44,00, rendita € 192,33

Derivante da: Variazione del 23/02/2017 - Variazione di classamento; Variazione del 23/02/2016 - Divisione; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del



05/05/2015 - Variazione toponomastica; Variazione del 24/03/2014 - Variazione nel classamento; Variazione del 12/04/2013 - Frazionamento e Fusione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dalla documentazione catastale acquisita presso gli uffici competenti, si evidenzia la comproprietà indivisa di alcune entità catastali quali corsie di manovra, scale e camminamenti.

Confini: L'unità in oggetto, ubicato al piano S1 di complesso edilizio di maggiori dimensioni, confina a NORD e ad EST con altra unità immobiliare identificata quale sub. 29, a SUD con altra unità immobiliare identificata quale sub. 36, a OVEST con altra unità immobiliare identificata quale sub. 17.

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 reperita presso gli uffici competenti, 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 delle Entrate di Matera - Sezione Territorio - non sono state riscontrate difformità di alcun genere essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria redatta dal geom. D'Alessandro Luigi in atti del catasto a far data del 23/02/2016.

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 reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

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

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 varie (Discreta)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Comune di Altamura.

Attrazioni paesaggistiche: Colline Materane.



Attrazioni storiche: Centro storico di Matera - Sassi.

Principali collegamenti pubblici: Bus Urbano 500 metri

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A - Particella n° 1054 - Sub. 35 e 36**

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 28, particella n° 1054, sub. 35, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Matera alla via Caduti di Nassirya. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da circa un decennio, 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 a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile. Ubicata al piano S1 ed accessibile da area scala esterna, si presenta costituita da una zona cucina che funge anche da ingresso, un locale igienico e una stanza da letto, il tutto collegato da un disimpegno centrale, per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 44,00 circa, comprensiva anche di aree scoperte destinate a balconi e area esterna di mq. 14 censita in catasto come sub. 36. Per quanto attiene le opere di rifinitura, per l'unità in oggetto censita a deposito, ma utilizzata quale abitazione, dai rilievi effettuati si riporta quando segue: le pareti sono del tipo in laterizio o muratura, rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera oltre a rivestimento in ceramica per il locale igienico e la cucina, la pavimentazione è del tipo in ceramica per tutti gli ambienti, gli infissi interni sono legno tamburato di tipo economico, gli infissi esterni in legno con vetro camera e tapparelle oscuranti in PVC, mentre la porta di accesso è del tipo portoncino blindato.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti necessari al confort abitativo, quali idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento all'attualità funzionanti e a norma. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di GIANNANTONIO ROMANO - Piena proprietà

Cod. Fiscale: RMNGNN92T05F052P

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **46,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2013

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 70/E di Via Caduti di Nassirya; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,25

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

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

Impianti:



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2013
Impianto a norma	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
Epoca di realizzazione/adequamento	2013
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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



per diritti di proprietà di parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità in oggetto in quanto locale deposito non è soggetta alle disposizioni di cui ai D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità 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: In merito alla prestazione energetica dell'unità si riporta che la normativa vigente non prevede il rilascio della certificazione per unità censite a locale deposito.

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

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

Identificativo corpo: A - Particella n° 1054 - Sub. 35 e 36.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: C/da Serra Rifusa , Via Caduti di Nassiriya

Note: Il Quarto lotto di beni oggetto di stima risulta costituito da un locale deposito identificato al sub. 35 del complesso edilizio di cui al foglio n° 28, particella n° 1054, con annessa area esterna identificata in catasto al foglio n° 28, particella 1054, sub. 36.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di GIANNANTONIO ROMANO- Piena proprietà

Cod. Fiscale: RMNGNN92T05F052P

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ROMANO GIANNANTONIO, nato a Matera il 05/12/1992, foglio 28, particella 1054, subalterno 35, indirizzo Via Caduti di Nassiriya, n° SNC, piano S1, comune Matera, categoria C/2, classe 8, consistenza mq. 38,00, superficie mq. 44,00, rendita € 192,33

Derivante da: Variazione del 23/02/2017 - Variazione di classamento; Variazione del 23/02/2016 - Divisione; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 05/05/2015 - Variazione toponomastica; Variazione del 24/03/2014 - Variazione nel classamento; Variazione del 12/04/2013 - Frazionamento e Fusione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dalla documentazione catastale acquisita presso gli uffici competenti, si evidenzia la comproprietà indivisa di alcune entità catastali quali corsie di manovra, scale e camminamenti.

Confini: L'unità in oggetto, ubicato al piano S1 di complesso edilizio di maggiori dimensioni, confina a NORD e ad EST con altra unità immobiliare identificata quale sub. 29, a SUD con altra unità immobiliare identificata quale sub. 36, a OVEST con altra unità immobiliare identificata quale sub. 17.

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 reperita presso gli uffici competenti, 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 delle Entrate di Matera - Sezione Territorio - non sono state riscontrate difformità di alcun genere essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria redatta dal geom. D'Alessandro Luigi in atti del catasto a far data del 23/02/2016.

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 reperita presso gli uffici competenti, 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 - PARTICELLA N° 1054 - SUB. 35 E 36

Dati catastali:ROMANO GIANNANTONIO, nato a Matera il 05/12/1992, foglio 28, particella 1054, subalterno 35, indirizzo Via Caduti di Nassirya, n° SNC, piano S1, comune Matera, categoria C/2, classe 8, consistenza mq. 38,00, superficie mq. 44,00, rendita € 192,33

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di GIANNANTONIO ROMANO- Piena proprietà

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 reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, 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:NON si dichiara la conformità urbanistica.

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - Proprietario per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 19/10/2015**. In forza di Costituzione - a rogito di Notaio Casino Michele, in data 22/02/2011, ai nn. 137241/32069; trascritto a Matera, in data 14/03/2011, ai nn. 2282/1780.

Note: Trattasi di unità immobiliare edificata su suolo di proprietà pervenuto alla Società Costruttrice per atto n° 137241 del 22/02/2011 a rogito del Notaio Casino, trascritto a Matera il 14/03/2011 ai nn° 2282/1780.



Titolare/Proprietario: ROMANO GIANNANTONIO, proprietario per 1/1 dal 18/10/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Massimo Plasmati, in data 09/10/2015, ai nn. 3455/2238; trascritto a Matera, in data 19/10/2015, ai nn. 8074/6508.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C/15/08

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di un complesso edilizio destinato a civili abitazioni nel P.D.L. GIADA sito alla c/da Serra Rifusa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/02/2008 al n. di prot. 6814/08

Rilascio in data 05/03/2009 al n. di prot. 12423

Numero pratica: Pratica 25031

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura

Per lavori: di costruzione di un complesso edilizio destinato a civili abitazioni nel P.D.L. GIADA sito alla c/da Serra Rifusa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/04/2010 al n. di prot. 25031

Rilascio in data 15/07/2010 al n. di prot. 38647

NOTE: Voltura del Permesso a costruire n° 6814/08 a nome della [REDACTED]

Numero pratica: C/123-2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di un complesso edilizio destinato a civili abitazioni nel P.D.L. GIADA sito alla c/da Serra Rifusa

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/10/2012 al n. di prot. 52519

Rilascio in data 11/12/2012 al n. di prot. 65181

Numero pratica: C/123-2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di costruzione di un complesso edilizio destinato a civili abitazioni nel P.D.L. GIADA sito alla c/da Serra Rifusa

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/04/2013 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 14/03/2013 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per il complesso edilizio di cui l'unità in oggetto costituisce porzione, dalla documentazione reperita presso gli uffici competenti sono emerse difformità edilizie/urbanistiche conseguenti a variazioni di superficie e volumi conseguenti all'inserimento di un ulteriore impalcato strutturale al piano S1 con conseguente formazione di due livelli interrati. Non per ultimo si segnala la presenza di difformità strutturali per opere in c.a. non realizzate conformemente agli elaborati esecutivi trasmessi agli uffici della Regione Basilicata ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 7079 ed ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 380/01

Regolarizzabili mediante: Richiesta di permesso a costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità riscontrate occorre redigere ex novo il progetto architettonico ed esecutivo dell'intero complesso edilizio.

Note: In merito ai costi da sostenere per la richiesta di sanatoria, si riporta che al momento non è possibile quantificare i costi occorrenti, data la natura delle difformità rilevate, per la quale sarebbe opportuno richiedere preventiva richiesta di sanatoria al fine di meglio quantificare tanto gli oneri sanzionatori che i compensi professionali spettanti ai tecnici incaricati. Tuttavia, ai fini del presente rapporto di valutazione, per le unità oggetto di valutazione, stante l'incertezza del costo di sanatoria, sarà adottata una riduzione di valore pari al 25% del valore di mercato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 19 del 11/03/2021
Zona omogenea:	Componenti urbanizzate - Città in via di Consolidamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 48 delle Norme tecniche di Attuazione
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 il complesso edilizio di cui l'unità costituisce porzione sono state rilevate difformità edilizie/urbanistiche e strutturali meglio descritte nella sezione conformità edilizie.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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



Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto è stato nominato custode giudiziario l'Avvocato Chita Francesco.

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 FINO 1 SECURITISATION SRL contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 19/08/2019 ai nn. 1185/2019 iscritto/trascritto a Matera in data 17/09/2019 ai nn. 8012/6107;

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

Nessuna.

Pignoramenti:

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:

L'unità in oggetto non ricade su suolo demaniale

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

Dalle ricerche effettuate, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, per il bene in ogget-



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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //.

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:Nessuna

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Particella n° 1054 - Sub. 35 e 36 - Magazzini e locali di deposito [C2]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di: A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). verande/portici/tettoie. Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi: vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato; spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili); copertura a terrazzo non praticabile; superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii; superfici o locali occupati dagli impianti tecnici. La misurazione della superficie viene effettuata: a) vani principali e accessori diretti La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle mura-ture 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 mezzera dello stesso. c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzera dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale. Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti: per la superficie dei parchi, giardini e simili: il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; il 2% per superfici eccedenti detto limite. La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo



della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili). per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 30% fino a metri quadrati 25, nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25 qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio di-retto di quelli principali: nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25; nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25. Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e as-similate) 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/po- tenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale deposito - Foglio n° 28, particella 1054, sub. 35 con annessa area esterna sub. 36	sup lorda di pavimento	46,00	1,00	46,00
		46,00		46,00

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: II-2022

Zona: Matera

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max(€/mq): 1000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

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



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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Matera;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalle ricerche effettuate, vista la destinazione catastale ed urbanistica dell'unità oggetto di stima, con-siderato che nella zona in esame si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento, quale para-metro medio di mercato è auspicabile adottare valori di € 1.500 al mq., riferito ad immobili in buono stato conservativo e manutentivo.

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

8.3 Valutazione corpi:

A - Particella n° 1054 - Sub. 35 e 36. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.875,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale deposito - Foglio n° 28, particella 1054, sub. 35 con annessa area esterna sub. 36	46,00	€ 750,00	€ 34.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.500,00
Riduzione per difformità detrazione del 25.00%			€ -8.625,00
Valore corpo			€ 25.875,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.875,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.875,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Particella n°	Magazzini e locali	46,00	€ 25.875,00	€ 25.875,00



1054 - Sub. 35 e 36	di deposito [C2]			
---------------------	------------------	--	--	--

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€25.875,00**

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

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

Identificativo corpo: A - Particella n° 1054 - Sub. 35 e 36.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: C/da Serra Rifusa , Via Caduti di Nassiriya

Quota e tipologia del diritto

1/1 di GIANNANTONIO ROMANO- Piena proprietà

Cod. Fiscale: RMNGNN92T05F052P

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Lotto:005

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 - Particella n° 1054 - Sub. 29.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: C/da Serra Rifusa , Via Caduti di Nassiriya

Note: Il Quinto lotto di beni oggetto di stima risulta costituito da un unità abitativa identificato al sub. 29 del complesso edilizio di cui al foglio n° 28, particella n° 1054.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

[REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Via Caduti Nassiriya, 70 - Matera - Residenza attuale: Via Caduti Nassiriya, n° 70 - Matera - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:



Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

- Residenza alla data del pignoramento: Via Caduta di Nassirya, n° 70 - Matera - Residenza attuale: Via Caduti di Nassirya, n° 70 - Matera - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 28, particella 1054, subalterno 29, indirizzo Via Caduti di Nassirya, n° 82, piano S1 - Terra, comune Matera, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 6, superficie mq. 137,00, rendita € 619,75

Derivante da: Variazione del 29/03/2022 - Variazione toponomastica; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 05/05/2015 - Variazione toponomastica; Variazione del 24/03/2014 - Variazione nel classamento; Variazione del 12/04/2013 - Frazionamento e Fusione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dalla documentazione catastale acquisita presso gli uffici competenti, si evidenzia la comproprietà indivisa di alcune entità catastali quali corsie di manovra, scale e camminamenti.

Confini: L'unità in oggetto, ubicato al piano S1-Terra di complesso edilizio di maggiori dimensioni, confina a NORD con viabilità comunale, a SUD si affaccia su area di corte, ad EST confina con altra proprietà e ad OVEST con altra unità immobiliare identificata quale 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 reperita presso gli uffici competenti, 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 delle Entrate di Matera - Sezione Territorio - non sono state riscontrate difformità di alcun genere essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria redatta dal geom. D'Alessandro Luigi in atti del catasto a far data del 23/02/2016.

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 reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel comune di Matera, comune italiano di 60 384 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia e seconda città della Basilicata per popolazione. La città



si trova nella parte orientale della Basilicata a 401 m s.l.m., al confine con la parte sud-occidentale della città metropolitana di Bari (con i comuni di Altamura, Gravina in Puglia e Santeramo in Colle) e l'estrema parte nord-occidentale della provincia di Taranto (con i comuni di Ginosa e Laterza). Il quartiere in cui è ubicato l'immobile, è periferico all'ara abitata della Città, nota con gli appellativi di "Città dei Sassi" e "Città Sotterranea", è conosciuta per gli storici rioni Sassi, che costituiscono uno dei nuclei abitativi più anti-chi al mondo. Tranquillo di notte ed interessato da traffico locale durante la giornata, il quartiere è ubicato in un'area di recente espansione e prossimo ai principali servizi cittadini pubblici e privati.

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 varie (Discreta)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Comune di Altamura.

Attrazioni paesaggistiche: Colline Materane.

Attrazioni storiche: Centro storico di Matera - Sassi.

Principali collegamenti pubblici: Bus Urbano 500 metri

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Particella n° 1054 - Sub. 29**

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 28, particella n° 1054, sub. 29, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Matera alla via Caduti di Nassirya. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da circa un decennio, 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 a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile. Ubicata al piano Terra/S1, si presenta costituita al piano terra da una zona giorno che funge anche da ingresso, due locali igienici e due stanze da letto, il tutto collegato da un disimpegno centrale, e al piano S1 da un ambiente cantina con annesso ripostiglio e locale igienico per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 137,00 circa, comprensiva anche di aree scoperte destinate ad area esterna e balconi. Non per ultimo si riporta che al piano S1 è presente una porta di accesso che funge da collegamento al locale garage al piano S2, tale sub. 32, non oggetto di esecuzione. Per quanto attiene le opere di rifinitura, per l'unità in oggetto censita a deposito, ma utilizzata quale abitazione, dai rilievi effettuati si riporta quando segue: le pareti sono del tipo in laterizio o muratura, rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera oltre a rivestimento in ceramica per il locale igienico e la cucina, la pavimentazione è del tipo in ceramica per tutti gli ambienti, gli infissi interni sono legno tamburato di tipo economico, gli infissi esterni in legno con vetro camera e tapparelle oscuranti in PVC, mentre la porta di accesso è del tipo portoncino blindato.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti necessari al confort abitativo, quali idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento all'attualità funzionanti e a norma. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

[REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Via Caduti Nassirya, 70 - Matera -



Residenza attuale: Via Caduti Nassirya, n° 70 - Matera - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di F

C - Residenza alla data del pignoramento: Via Caduta di Nassirya, n° 70 - Matera - Residenza attuale: Via Caduti di Nassirya, n° 70 - Matera - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **137,00**

E' posto al piano: S1-Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2013

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 70/E di Via Caduti di Nassirya; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75/2,25

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

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

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2013
Impianto a norma	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
Epoca di realizzazione/adeguamento	2013
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: B

Note Indice di prestazione energetica: In merito alla prestazione energetica dell'unità si rimanda all'attestato di prestazione energetica allegato all'atto di compravendita del 18/10/2015.

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

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

Identificativo corpo: A - Particella n° 1054 - Sub. 29.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: C/da Serra Rifusa , Via Caduti di Nassiriya

Note: Il Quinto lotto di beni oggetto di stima risulta costituito da un unità abitativa identificato al sub. 29 del complesso edilizio di cui al foglio n° 28, particella n° 1054.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

[REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Via Caduti Nassiriya, 70 - Matera - Residenza attuale: Via Caduti Nassiriya, n° 70 - Matera - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:



Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

[REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Via Caduta di Nassirya, n° 70 - Matera - Residenza attuale: Via Caduti di Nassirya, n° 70 - Matera - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ROMANO GIANNANTONIO, nato a Matera il 05/12/1992, foglio 28, particella 1054, subalterno 29, indirizzo Via Caduti di Nassirya, n° 82, piano S1 - Terra, comune Matera, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 6, superficie mq. 137,00, rendita € 619,75

Derivante da: Variazione del 29/03/2022 - Variazione toponomastica; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 05/05/2015 - Variazione toponomastica; Variazione del 24/03/2014 - Variazione nel classamento; Variazione del 12/04/2013 - Frazionamento e Fusione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dalla documentazione catastale acquisita presso gli uffici competenti, si evidenzia la comproprietà indivisa di alcune entità catastali quali corsie di manovra, scale e camminamenti.

Confini: L'unità in oggetto, ubicato al piano S1-Terra di complesso edilizio di maggiori dimensioni, confina a NORD con viabilità comunale, a SUD si affaccia su area di corte, ad EST confina con altra proprietà e ad OVEST con altra unità immobiliare identificata quale 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 reperita presso gli uffici competenti, 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 delle Entrate di Matera - Sezione Territorio - non sono state riscontrate difformità di alcun genere essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria redatta dal geom. D'Alessandro Luigi in atti del catasto a far data del 23/02/2016.

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 reperita presso gli uffici competenti, 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 - PARTICELLA N° 1054 - SUB. 29

Dati catastali:ROMANO GIANNANTONIO, nato a Matera il 05/12/1992, foglio 28, particella 1054, subalterno 29, indirizzo Via Caduti di Nassirya, n° 82, piano S1 - Terra, comune Matera, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 6, superficie mq. 137,00, rendita € 619,75

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]
[REDACTED] - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, 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:NON si dichiara la conformità urbanistica.

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con Sede in Matera - Proprietario per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 19/10/2015**. In forza di Costituzione - a rogito di Notaio Casino Michele, in data 22/02/2011, ai nn. 137241/32069; trascritto a Matera, in data 14/03/2011, ai nn. 2282/1780.

Note: Trattasi di unità immobiliare edificata su suolo di proprietà pervenuto alla Società Costruttrice per atto n° 137241 del 22/02/2011 a rogito del Notaio Casino, trascritto a Matera il 14/03/2011 ai nn° 2282/1780.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria per 1/2 dal 18/10/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Massimo Plasmati, in data 18/10/2015, ai nn. 3457/2240; trascritto a Matera, in data 19/10/2015, ai nn. 8077/6511.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C/15/08

Intestazione: Nicoletti Donato Michele e Dell'Acqua Annunziata



Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di un complesso edilizio destinato a civili abitazioni nel P.D.L. GIADA sito alla c/da Serra Rifusa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/02/2008 al n. di prot. 6814/08

Rilascio in data 05/03/2009 al n. di prot. 12423

Numero pratica: Pratica 25031

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura

Per lavori: di costruzione di un complesso edilizio destinato a civili abitazioni nel P.D.L. GIADA sito alla c/da Serra Rifusa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/04/2010 al n. di prot. 25031

Rilascio in data 15/07/2010 al n. di prot. 38647

NOTE: Voltura del Permesso a costruire n° 6814/08 a nome della Società [REDACTED]

Numero pratica: C/123-2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di un complesso edilizio destinato a civili abitazioni nel P.D.L. GIADA sito alla c/da Serra Rifusa

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/10/2012 al n. di prot. 52519

Rilascio in data 11/12/2012 al n. di prot. 65181

Numero pratica: C/123-2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di costruzione di un complesso edilizio destinato a civili abitazioni nel P.D.L. GIADA sito alla c/da Serra Rifusa

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/04/2013 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 14/03/2013 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per il complesso edilizio di cui l'unità in oggetto costituisce porzione, dalla documentazione reperita presso gli uffici competenti sono emerse difformità edilizie/urbanistiche conseguenti a variazioni di superficie e volumi conseguenti all'inserimento di un ulteriore impalcato strutturale al piano S1 con formazione di due livelli interrati. Non per ultimo si segnala la presenza di difformità strutturali per opere in c.a. non realizzate conformemente agli elaborati esecutivi trasmessi agli uffici della Regione Basilicata ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 7079 ed ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 380/01.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di permesso a costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità riscontrate occorre redigere ex novo il progetto architettonico ed esecutivo dell'intero complesso edilizio.

Note: In merito ai costi da sostenere per la richiesta di sanatoria, si riporta che al momento non è possibile quantificare i costi occorrenti, data la natura delle difformità rilevate, per la quale sarebbe oppor-



tuno richiedere preventiva richiesta di sanatoria al fine di meglio quantificare tanto gli oneri sanzionatori che i compensi professionali spettanti ai tecnici incaricati. Tuttavia, ai fini del presente rapporto di valutazione, per le unità oggetto di valutazione, stante l'incertezza del costo di sanatoria, sarà adottata una riduzione di valore pari al 25% del valore di mercato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 19 del 11/03/2021
Zona omogenea:	Componenti urbanizzate - Città in via di Consolidamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 48 delle Norme tecniche di Attuazione
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 il complesso edilizio di cui l'unità costituisce porzione sono state rilevate difformità edilizie/urbanistiche e strutturali meglio descritte nella sezione conformità edilizie.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto è stato nominato custode giudiziario l'Avvocato Chita Francesco.

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 FINO 1 SECURITISATION SRL contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di



pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 19/08/2019 ai nn. 1185/2019 iscritto/trascritto a Matera in data 17/09/2019 ai nn. 8012/6107;

- A favore della massa dei creditori [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: Decreto di sequestro conservativo; A rogito di Tribunale di Matera in data 11/08/2015 ai nn. 918/2015 iscritto/trascritto a Matera in data 24/08/2015 ai nn. 6686/5412;

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:
Nessuna.

Pignoramenti:
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:

L'unità in oggetto non ricade su suolo demaniale

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

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



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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //.

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: //.

Avvertenze ulteriori: Nessuna

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Particella n° 1054 - Sub. 29 - Abitazione di tipo civile [A2]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di: A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). verande/portici/tettoie. Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi: vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato; spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili); copertura a terrazzo non praticabile; superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii; superfici o locali occupati dagli impianti tecnici. La misurazione della superficie viene effettuata: a) vani principali e accessori diretti La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle mura-ture esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e per-tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali: la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno; la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla 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 as-similate) 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 - Foglio n° 28, particella 1054, sub. 29	sup lorda di pavimento	137,00	1,00	137,00
		137,00		137,00

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: II-2022

Zona: Matera

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max(€/mq): 1650

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;



Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Matera;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalle ricerche effettuate, vista la destinazione catastale ed urbanistica dell'unità oggetto di stima, considerato che nella zona in esame si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento, quale parametro medio di mercato è auspicabile adottare valori di € 1.500 al mq., riferito ad immobili in buono stato conservativo e manutentivo.

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

8.3 Valutazione corpi:

A - Particella n° 1054 - Sub. 29. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 154.125,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione - Foglio n° 28, particella 1054, sub. 29	137,00	€ 1.500,00	€ 205.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 205.500,00
Riduzione per difformità detrazione del 25.00%			€ -51.375,00
Valore corpo			€ 154.125,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 154.125,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 154.125,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Particella n° 1054 - Sub. 29	Abitazione di tipo civile [A2]	137,00	€ 154.125,00	€ 154.125,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:



Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova:

€154.125,00

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

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

Identificativo corpo: A - Particella n° 1054 - Sub. 29.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: C/da Serra Rifusa , Via Caduti di Nassiriya

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] Residenza alla data del pignoramento: Via Caduti Nassiriya, 70 - Matera -
Residenza attuale: Via Caduti Nassiriya, n° 70 - Matera - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

[REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Via Caduta di Nassiriya, n° 70 -
Matera - Residenza attuale: Via Caduti di Nassiriya, n° 70 - Matera - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Lotto:006

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 - Particella n° 1054 - Sub. 31.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: C/da Serra Rifusa , Via Caduti di Nassiriya

Note: Il Sesto lotto di beni oggetto di stima risulta costituito da un locale deposito identificato al sub. 31 del complesso edilizio di cui al foglio n° 28, particella n° 1054.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:



Nessuno

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ROMANO GIANNANTONIO, nato a Matera il 05/12/1992, foglio 28, particella 1054, subalterno 31, indirizzo Via Caduti di Nassirya, n° SNC, piano S2, comune Matera, categoria C/2, classe 8, consistenza mq. 66,00, superficie mq. 74,00, rendita € 334,04

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 05/05/2015 - Variazione toponomastica; Variazione del 24/03/2014 - Variazione nel clasamento; Variazione del 12/04/2013 - Frazionamento e Fusione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dalla documentazione catastale acquisita presso gli uffici competenti, si evidenzia la comproprietà indivisa di alcune entità catastali quali corsie di manovra, scale e camminamenti.

Confini: L'unità in oggetto, ubicato al piano S2 di complesso edilizio di maggiori dimensioni, confina a NORD con altra unità identificata come sub. 32, a SUD con area di corte, ad EST in posizione sottostrada e ad OVEST con altra unità identificata al sub. 17.

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 reperita presso gli uffici competenti, 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 delle Entrate di Matera - Sezione Territorio - non sono state riscontrate difformità di alcun genere essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria redatta dal geom. D'Alessandro Luigi in atti del catasto a far data del 23/02/2016.

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 reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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



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 varie (Discreta)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Comune di Altamura.

Attrazioni paesaggistiche: Colline Materane.

Attrazioni storiche: Centro storico di Matera - Sassi.

Principali collegamenti pubblici: Bus Urbano 500 metri

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto A - Particella n° 1054 - Sub. 31**

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 28, particella n° 1054, sub. 31, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Matera alla via Caduti di Nassirya. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da circa un decennio, 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 a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile. Ubicata al piano S2 ed accessibile da scala esterna, si presenta costituita da una zona cucina che funge anche da ingresso, un locale igienico, un rispostiglio e una stanza da letto, il tutto collegato da un disimpegno centrale, per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 74,00 circa. Per quanto attiene le opere di rifinitura, per l'unità in oggetto censita a deposito, ma utilizzata quale abitazione, dai rilievi effettuati si riporta quando segue: le pareti sono del tipo in laterizio o muratura, rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera oltre a rivestimento in ceramica per il locale igienico e la cucina, la pavimentazione è del tipo in ceramica per tutti gli ambienti, gli infissi interni sono legno tamburato di tipo economico, gli infissi esterni in legno con vetro camera e tapparelle oscuranti in PVC, mentre la porta di accesso è del tipo portoncino blindato.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti necessari al confort abitativo, quali idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento all'attualità funzionanti e a norma. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **74,00**

E' posto al piano: S2

L'edificio è stato costruito nel: 2013

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 70/E di Via Caduti di Nassirya; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,25

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono



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

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2013
Impianto a norma	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
Epoca di realizzazione/adeguamento	2013
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

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
---	----

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità in oggetto in quanto locale deposito non è soggetta alle disposizioni di cui ai D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità 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: In merito alla prestazione energetica dell'unità si riporta che la normativa vigente non prevede il rilascio della certificazione per unità censite a locale deposito.

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

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

Identificativo corpo: A - Particella n° 1054 - Sub. 31.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: C/da Serra Rifusa , Via Caduti di Nassiriya

Note: Il Sesto lotto di beni oggetto di stima risulta costituito da un locale deposito identificato al sub. 31 del complesso edilizio di cui al foglio n° 28, particella n° 1054.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01134360773

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ROMANO GIANNANTONIO, nato a Matera il 05/12/1992, foglio 28, particella 1054, subalterno 31, indirizzo Via Caduti di Nassiriya, n° SNC, piano S2, comune Matera, categoria C/2, classe 8, consistenza mq. 66,00, superficie mq. 74,00, rendita € 334,04

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 05/05/2015 - Variazione toponomastica; Variazione del 24/03/2014 - Variazione nel classamento; Variazione del 12/04/2013 - Frazionamento e Fusione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dalla documentazione catastale acquisita presso gli uffici competenti, si evidenzia la comproprietà indivisa di alcune entità catastali quali corsie di manovra, scale e camminamenti.

Confini: L'unità in oggetto, ubicato al piano S2 di complesso edilizio di maggiori dimensioni, confina a NORD con altra unità identificata come sub. 32, a SUD con area di corte, ad EST in posizione sottostrada e ad OVEST con altra unità identificata al sub. 17.

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 reperita presso gli uffici competenti, 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 delle Entrate di Matera - Sezione Territorio - non sono state riscontrate difformità di alcun genere essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria redatta dal geom. D'Alessandro Luigi in atti del catasto a far data del 23/02/2016.

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 reperita presso gli uffici competenti, 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 - PARTICELLA N° 1054 - SUB. 31

Dati catastali:ROMANO GIANNANTONIO, nato a Matera il 05/12/1992, foglio 28, particella 1054, subalterno 31, indirizzo Via Caduti di Nassirya, n° SNC, piano S2, comune Matera, categoria C/2, classe 8, consistenza mq. 66,00, superficie mq. 74,00, rendita € 334,04

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di ██████████ Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, 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:NON si dichiara la conformità urbanistica.



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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con Sede in Matera - Proprietario per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 19/10/2015**. In forza di Costituzione - a rogito di Notaio Casino Michele, in data 22/02/2011, ai nn. 137241/32069; trascritto a Matera, in data 14/03/2011, ai nn. 2282/1780.
Note: Trattasi di unità immobiliare edificata su suolo di proprietà pervenuto alla Società Costruttrice per atto n° 137241 del 22/02/2011 a rogito del Notaio Casino, trascritto a Matera il 14/03/2011 ai nn° 2282/1780.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per 1/1 dal 07/09/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Massimo Plasmati, in data 07/09/2017, ai nn. 5195; trascritto a Matera, in data 18/10/2015, ai nn. 8078/6512.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C/15/08

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di un complesso edilizio destinato a civili abitazioni nel P.D.L. GIADA sito alla c/da Serra Rifusa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/02/2008 al n. di prot. 6814/08

Rilascio in data 05/03/2009 al n. di prot. 12423

Numero pratica: Pratica 25031

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura

Per lavori: di costruzione di un complesso edilizio destinato a civili abitazioni nel P.D.L. GIADA sito alla c/da Serra Rifusa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/04/2010 al n. di prot. 25031

Rilascio in data 15/07/2010 al n. di prot. 38647

NOTE: Voltura del Permesso a costruire n° 6814/08 a nome della Società [REDACTED]

Numero pratica: C/123-2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di un complesso edilizio destinato a civili abitazioni nel P.D.L. GIADA sito alla c/da Serra Rifusa

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/10/2012 al n. di prot. 52519

Rilascio in data 11/12/2012 al n. di prot. 65181

Numero pratica: C/123-2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di costruzione di un complesso edilizio destinato a civili abitazioni nel P.D.L. GIADA sito alla c/da Serra Rifusa



Oggetto: variante

Presentazione in data 11/04/2013 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 14/03/2013 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per il complesso edilizio di cui l'unità in oggetto costituisce porzione, dalla documentazione reperita presso gli uffici competenti sono emerse difformità edilizie/urbanistiche conseguenti a variazioni di superficie e volumi conseguenti all'inserimento di un ulteriore impalcato strutturale al piano S1 con formazione di due livelli interrati. Non per ultimo si segnala la presenza di difformità strutturali per opere in c.a. non realizzate conformemente agli elaborati esecutivi trasmessi agli uffici della Regione Basilicata ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 7079 ed ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 380/01.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di permesso a costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità riscontrate occorre redigere ex novo il progetto architettonico ed esecutivo dell'intero complesso edilizio.

Note: In merito ai costi da sostenere per la richiesta di sanatoria, si riporta che al momento non è possibile quantificare i costi occorrenti, data la natura delle difformità rilevate, per la quale sarebbe opportuno richiedere preventiva richiesta di sanatoria al fine di meglio quantificare tanto gli oneri sanzionatori che i compensi professionali spettanti ai tecnici incaricati. Tuttavia, ai fini del presente rapporto di valutazione, per le unità oggetto di valutazione, stante l'incertezza del costo di sanatoria, sarà adottata una riduzione di valore pari al 25% del valore di mercato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 19 del 11/03/2021
Zona omogenea:	Componenti urbanizzate - Città in via di Consolidamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 48 delle Norme tecniche di Attuazione
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 il complesso edilizio di cui l'unità costituisce porzione



sono state rilevate difformità edilizie/urbanistiche e strutturali meglio descritte nella sezione conformità edilizie.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto è stato nominato custode giudiziario l'Avvocato Chita Francesco.

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 FINO 1 SECURITISATION SRL contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 19/08/2019 ai nn. 1185/2019 iscritto/trascritto a Matera in data 17/09/2019 ai nn. 8012/6107;

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

Nessuna.

Pignoramenti:

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:

L'unità in oggetto non ricade su suolo demaniale

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

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //.

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:Nessuna

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Particella n° 1054 - Sub. 31 - Magazzini e locali di deposito [C2]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di: A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). verande/portici/tettoie. Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi: vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato; spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili); copertura a terrazzo non praticabile; superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii; superfici o locali occupati dagli impianti tecnici. La misurazione della superficie viene effettuata: a) vani principali e accessori diretti La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle mura-ture esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e per-tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali: la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno; la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile



ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzzeria 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 mezzzeria 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
Locale deposito - Foglio n° 28, particella 1054, sub. 31	sup lorda di pavimento	74,00	1,00	74,00
		74,00		74,00

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: II-2022

Zona: Matera

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max(€/mq): 1000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello



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

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Matera;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalle ricerche effettuate, vista la destinazione catastale ed urbanistica dell'unità oggetto di stima, considerato che nella zona in esame si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento, quale parametro medio di mercato è auspicabile adottare valori di € 1.500 al mq., riferito ad immobili in buono stato conservativo e manutentivo.

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

8.3 Valutazione corpi:

A - Particella n° 1054 - Sub. 31. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.625,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale deposito - Foglio n° 28, particella 1054, sub. 31	74,00	€ 750,00	€ 55.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.500,00
Riduzione per difformità detrazione del 25.00%			€ -13.875,00
Valore corpo			€ 41.625,00



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 41.625,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 41.625,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Particella n° 1054 - Sub. 31	Magazzini e locali di deposito [C2]	74,00	€ 41.625,00	€ 41.625,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€41.625,00**

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

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

Identificativo corpo: A - Particella n° 1054 - Sub. 31.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: C/da Serra Rifusa , Via Caduti di Nassiriya

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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° 5: Altra documentazione.

Data generazione:

17-05-2023



L'Esperto alla stima

GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI

