



TRIBUNALE DI MATERA

ESECUZIONE IMMOBILIARE
POST 180 N°76/2024

RELAZIONE
OMISSATA C.T.U.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame dell'atto di pignoramento notificato in data 29/10/2024 e trascritto in data 21/11/2024, ai nn. Registro Generale (R.G.) [OMISSIS] / Registro Particolare (R.P.) [OMISSIS], sull'immobile sito in Pisticci (MT), confrontato con le ispezioni ipotecarie e catastali aggiornate, lo scrivente Esperto ha accertato quanto segue:

A) DIRITTI REALI PIGNORATI

Il diritto oggetto di pignoramento è la Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (1/1) in capo a ESECUTATA.

Verifica della corrispondenza

Lo scrivente attesta che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (Piena proprietà 1/1) corrisponde perfettamente a quello in titolarità dell'esecutata in forza del titolo di provenienza esaminato, ovvero:

Atto di compravendita del 19/04/2013 a rogito Notaio [OMISSIS] di Matera (Rep. [OMISSIS] / Racc. [OMISSIS]), trascritto a Matera il 23/04/2013 ai nn. [OMISSIS] (R.G.) / [OMISSIS] (R.P.), con il quale l'esecutata ha acquistato il bene in regime di separazione dei beni.

Pertanto, non sussistono difformità tra quanto pignorato e quanto effettivamente posseduto dall'esecutata.

B) BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO (IDENTIFICAZIONE CATASTALE)

Il bene oggetto di pignoramento è identificato nell'atto esecutivo con i seguenti dati catastali: Comune di Pisticci (MT), Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella [OMISSIS], Subalterno [OMISSIS].

Verifica della corrispondenza catastale:

I dati identificativi riportati nell'atto di pignoramento coincidono con le risultanze catastali attuali.

C) VERIFICHE VINCOLI E NORMATIVE SPECIALI

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il bene non risulta interessato da procedure di esproprio per pubblica utilità.

Dalla lettura dell'atto di provenienza e dalle verifiche effettuate, l'immobile NON risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica (non sussistono vincoli PEEP o diritti di superficie, trattandosi di piena proprietà su suolo privato).

D) FORMAZIONE DEI LOTTI

Al fine di assicurare la migliore collocazione sul mercato e considerata l'unicità funzionale del bene, si procede alla formazione di un LOTTO UNICO, così descritto:

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'immobile sito in Marconia frazione di Pisticci (MT), alla Via Veneto n. 5, piano terra.

Dati Catastali attuali:

Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pisticci:

Foglio 35, Particella [OMISSIS], Subalterno [OMISSIS], Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale 109 mq, Rendita € 247,73.



Confini:

Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione (Nota: o "locale commerciale" se hai aggiornato la descrizione) composto da Piano Terra, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza.

L'immobile confina con:

- Nord: Via Lucca;
- Sud: Via Veneto;
- Est: Via Lucca;
- Ovest: Via Lucca;
- Sopra: Piano primo e secondo piano, altra proprietà (ditta [OMISSIS]).

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

In riferimento al LOTTO UNICO come identificato nella risposta al quesito precedente (Piena proprietà dell'immobile sito in Pisticci, Foglio 35, P.III [OMISSIS], Sub. [OMISSIS]), si procede alla descrizione dettagliata.

1. UBICAZIONE E ANALISI DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in Marconia Frazione di Pisticci (MT), in Via Veneto n. 5.

L'immobile sorge in una zona Residenziale, caratterizzata prevalente da fabbricati residenziali e terreni agricoli.

La zona risulta scarsamente servita dai servizi pubblici essenziali. Nelle immediate vicinanze sono presenti una scuola Media inferiore ed una scuola Primaria. La viabilità è buona e sono presenti parcheggi sulle strade principali adiacenti all'immobile.

2. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO (CONTESTO CONDOMINIALE)

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato plurifamiliare elevato per n° 2 piani fuori terra.

L'accesso avviene direttamente dal civico n. 5 tramite porta in alluminio e serranda.

Lo stato di manutenzione delle parti comuni (facciata, scale, androne) appare Buono. L'edificio non è dotato di ascensore.

3. DESCRIZIONE MATERIALE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato è posto al piano terra dello stabile.

L'accesso al locale avviene tramite una piccola rampa per superare il dislivello di circa 20 cm esistente dal piano strada e la porta di accesso in alluminio con serranda in ferro.

Composizione Interna

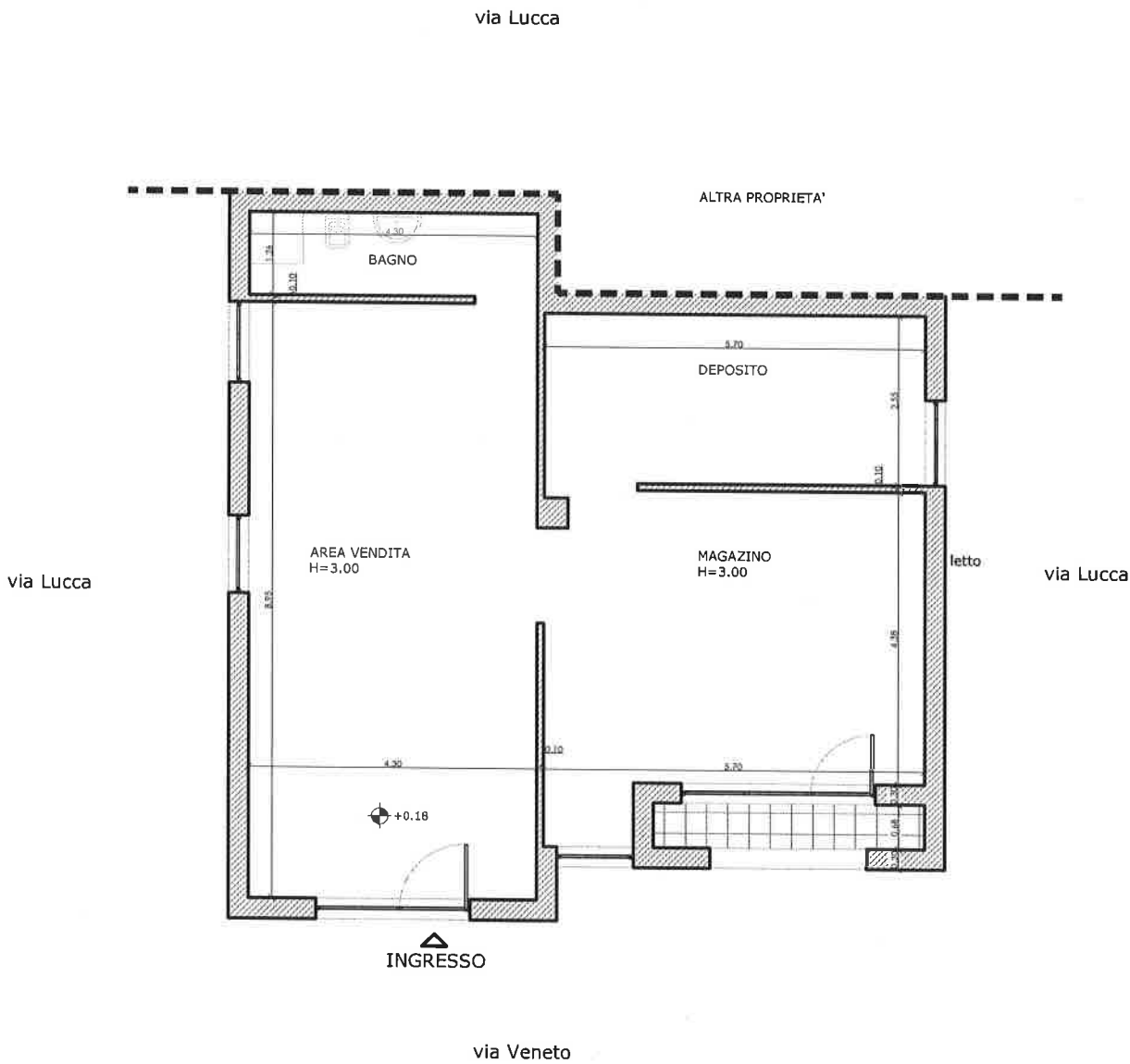
L'unità immobiliare oggi è adibita ad attività commerciale (rivendita di prodotti e generi alimentari) ed è così distribuita: zona vendita, bagno, magazzino, deposito.

L'altezza interna utile rilevata è di 3.00 ml.

Allego rilievo planimetrico dello stato di fatto, scala 1.100



RILIEVO PLANIMETRICO DELLO STATO DI FATTO-SCALA 1:100



Finiture e Caratteristiche

Pavimenti: in tutti gli ambienti è presente una pavimentazione in gres delle dimensioni 30x45 cm di media qualità.

Rivestimenti: il bagno e la zona destinata alla vendita, sono rivestiti con piastrelle di ceramica delle dimensioni 20x20 cm, fino ad un'altezza di 2,00 ml circa.

Tutte le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, e non sono in buono stato.

Gli infissi esterni sono realizzati in PVC con vetrocamera. I sistemi di oscuramento e protezione sono costituiti da serrande avvolgibili in ferro per le porte-finestre e da persiane per le finestre.

Non esistono porte interne.



RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1- Vista sull'ingresso





Foto 2- Vista sull'esterno



Foto 2- Vista sulla zona di vendita





Foto 2- Vista sulla zona di vendita



Foto 3- Vista sul deposito





Foto 4- Vista sul bagno

4. SUPERFICIE COMMERCIALE (CALCOLO)

Si procede alla determinazione della superficie commerciale secondo i criteri correnti (D.P.R. 138/98 e norme UNI), applicando i relativi coefficienti di ragguaglio alla superficie netta rilevata.

Descrizione Vano	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda Muri (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
Abitazione-Attività commerciale (vani principali)	86,96 mq	106 mq	100%	106 mq
Balconi	0	0	30%	0
Pertinenze	0	0	25%	0
TOTALE				106 mq

La superficie commerciale arrotondata per la vendita è pari a 106 mq



5. STATO DEGLI IMPIANTI

L'impianto Elettrico è di tipo misto tra sottotraccia e sopra traccia. Non è stato reperito il certificato di conformità. I frutti e le placche appaiono di tipo obsoleto.

L'impianto Idrico-Sanitario è di tipo tradizionale con sanitari in ceramica bianca.

L'impianto Termico è inesistente, manca la caldaia.

Adeguamenti

Considerata l'assenza di certificazioni conformi alla normativa vigente (DM 37/08), si stimano necessari costi di adeguamento e verifica dell'impianto elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento, pari a circa € 7.000,00 che verranno detratti in sede di valutazione.

6. PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

L'immobile risultava sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

7. VERIFICA ACCESSORI E PERTINENZE

Non risultano pertinenze (cantine, garage) dotate di identificativo catastale autonomo diverse da quelle indicate nell'atto di pignoramento.

8. VERIFICA ACCESSI E INTERCLUSIONE

L'immobile ha accesso diretto dalla via pubblica. Non sussistono condizioni di interclusione o servitù di passaggio passive che ne limitino il godimento o il valore.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Sulla base della visura catastale aggiornata acquisita nell'anno 2025, l'immobile oggetto di pignoramento risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Pisticci (MT):

- Foglio 35, Particella [OMISSIS], Subalterno [OMISSIS]
- Indirizzo: Via Veneto, Piano T (Terra);
- Categoria: A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 1;
- Consistenza: 5,5 vani;
- Superficie Catastale: Totale 109 mq;
- Rendita Catastale: € 242,73;
- Intestatario: [ESECUTATA];
- Titolo: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

B) RICOSTRUZIONE STORICA E GENESI URBANISTICA

L'immobile deriva dall'edificazione sulla p.la [OMISSIS] del Foglio 35 (C.T.), come da impianto meccanografico dell'anno 1987.

Dalla visura storica emerge che l'immobile è stato accatastato sin dall'origine (1987) come unità abitativa (Cat. A/3), sulla base della planimetria prot. n. [OMISSIS] dell'anno 1987.

Successivamente, nell'anno 2022, l'esecutata ha richiesto ed ottenuto dall'Ufficio Tecnico Comunale il Permesso di Costruire n. [OMISSIS]/2022, avente ad oggetto "Ristrutturazione edilizia con diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento di unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso da deposito a n°2 Locali per attività commerciale".

Tale titolo abilitativo ha legittimato urbanisticamente l'uso attuale (negozio/attività commerciale).



C) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ (DIFFORMITÀ CATASTALE)

Dall'analisi incrociata tra la documentazione catastale (Visura/Planimetria 1987) e lo stato dei luoghi autorizzato dal Permesso di Costruire del 2022, è emersa una difformità catastale sostanziale.

Nello specifico:

- Stato Legittimo (Urbanistico): L'immobile è legittimamente autorizzato come LOCALE COMMERCIALE (Negozio) in forza del Permesso di Costruire n. [OMISSIS]/2022.
- Stato Catastale: L'immobile risulta ancora censito come ABITAZIONE (Cat. A/3), non essendo mai stata presentata la variazione conseguente al titolo edilizio del 2022.
- Stato di Fatto: L'immobile è utilizzato conformemente al titolo edilizio (Attività Commerciale).

Si attesta pertanto il mancato aggiornamento catastale (procedura DOCFA) per "Variazione di Destinazione d'Uso" e "Diversa Distribuzione Spazi Interni", necessario per adeguare il classamento (Cat. C/1) alla realtà autorizzata.

STORIA DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

- Dall'anno 1987 all'anno 2012: L'immobile è stato di proprietà di [DANTE CAUSA 1].
- Dall'anno 2012 all'anno 2013: A seguito del decesso del Sig. [DANTE CAUSA 1] (Successione voltura n. [OMISSIS]/2012), la proprietà è passata per successione legittima/testamentaria ai signori: [DANTE CAUSA 2] (quota 1/3), [DANTE CAUSA 3] (quota 1/3) e [DANTE CAUSA 4] (quota 1/3).
- Dall'anno 2013 ad Oggi: Con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio [OMISSIS] (Rep. [OMISSIS]), l'attuale esecutata ESECUTATA ha acquistato l'intera piena proprietà (1/1) dai suddetti eredi..

STORIA CATASTALE COMPLETA

L'unità immobiliare risulta costituita con l'impianto meccanografico del Catasto Fabbricati nell'anno 1987, con planimetria presentata nell'anno 1987 (prot. n. [OMISSIS]).

Il fabbricato è stato edificato sulla preesistente particella di Catasto Terreni: Foglio 35 – Particella [OMISSIS] (stesso identificativo).

Non sono mai intervenute variazioni di foglio, particella o subalterno dalla data di prima costituzione ad oggi.

Le sole variazioni intervenute sono state:

- Anno 1990: variazione di classamento;
- Anno 1992: semplice variazione del quadro tariffario (conversione in Euro);
- Anno 2015: pubblicazione della superficie catastale (mq 109) ai sensi del D.L. 78/2010.

Tutte variazioni di carattere meramente formale che non hanno comportato alcuna modifica della planimetria, dei confini o della consistenza materiale.

CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati identificativi riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dell'anno 2024 (Foglio 35 – Particella [OMISSIS] – Subalterno [OMISSIS]) corrispondono esattamente alle risultanze catastali sia alla data del pignoramento sia attuali.

Non sono intervenute variazioni successive al pignoramento.

VERIFICA DELLA CONFORMITÀ CATASTALE (SOVRAPPOSIZIONE)

Lo scrivente ha proceduto alla sovrapposizione tra lo stato reale rilevato durante il sopralluogo avvenuto nell'anno 2025 e la planimetria catastale in atti.

Dal confronto è emersa una difformità consistente in:

- Diversa distribuzione degli spazi interni: ad oggi non vi sono più i vani componenti l'appartamento residenziale originario.



- L'unità è attualmente composta da zona ingresso, vendita di alimenti, bagno, deposito e magazzino.
- Modifica delle aperture: le porte di accesso e le finestre hanno dimensioni maggiori rispetto a quelle accatastate.

(Si allegano: pianta stato di fatto, pianta accatastamento, elaborato grafico con sovrapposizione delle due piante, copia progetto Permesso a Costruire n° [OMISSIS]/2022).

D) AZIONI NECESSARIE E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Per allineare la situazione catastale allo stato legittimo autorizzato, si rendono necessari i seguenti adempimenti a carico dell'aggiudicatario:

- Variazione Catastale (DOCFA): Presentazione di denuncia di variazione per cambio di destinazione d'uso (da A/3 a C/1) e per diversa distribuzione degli spazi interni.

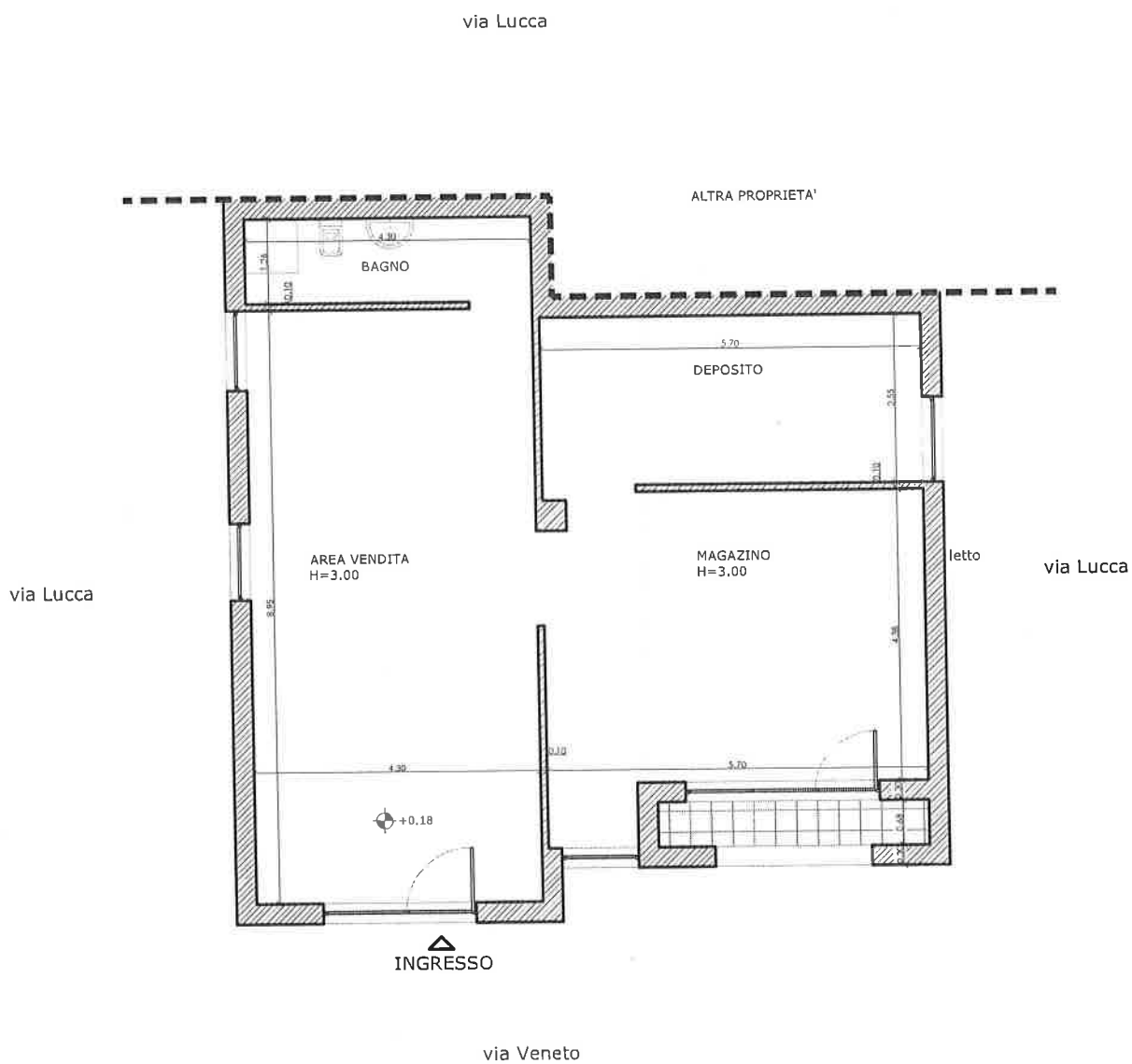
STIMA DEI COSTI TECNICI E ERARIALI:

1. Onorari tecnici (Rilievo e presentazione pratica DOCFA): € 800,00
2. Diritti Catastali (per n. 1 unità): € 70,00

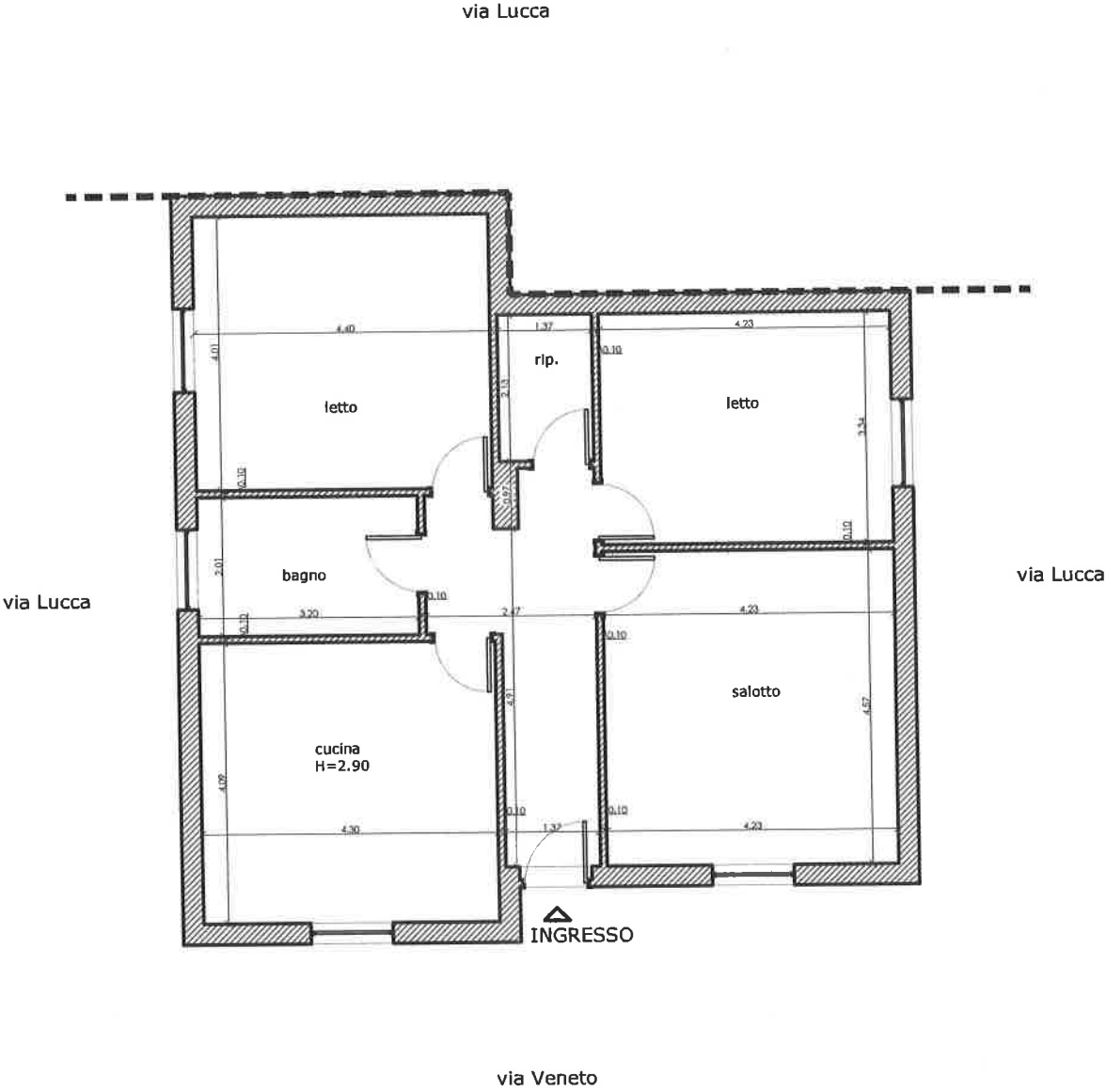
TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE DA DETRARRE: € 870,00



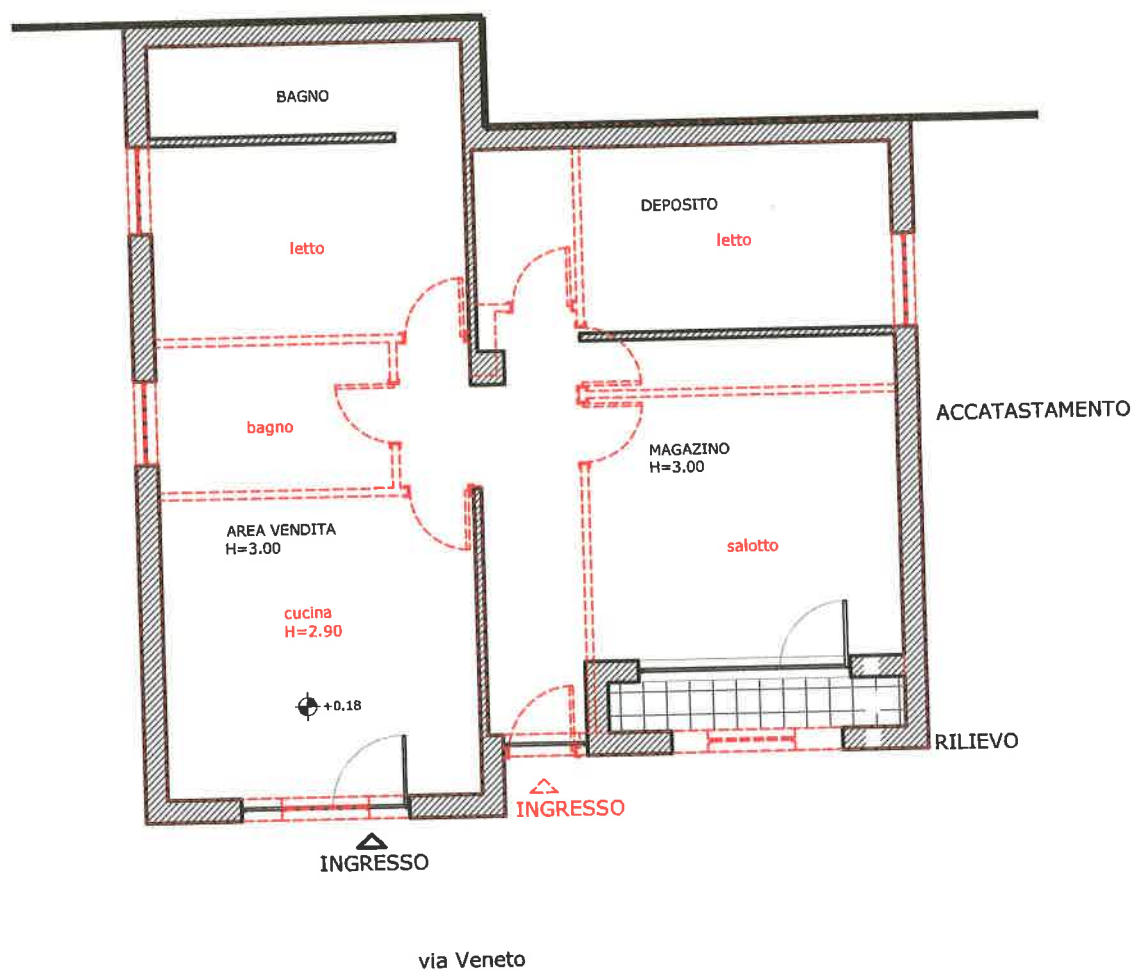
RILIEVO PLANIMETRICO DELLO STATO DI FATTO-SCALA 1:100



PLANIMETRIA CATASTALE

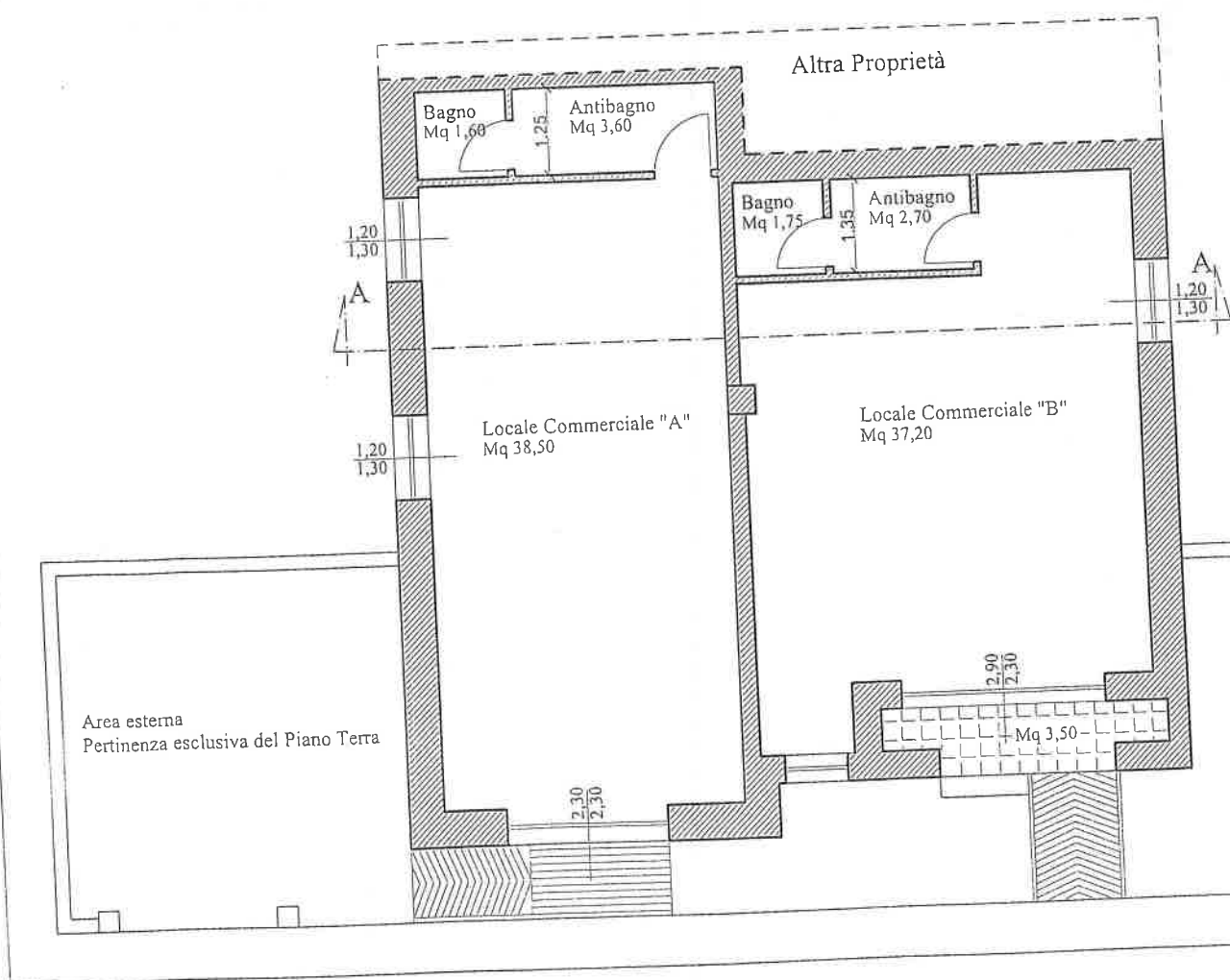
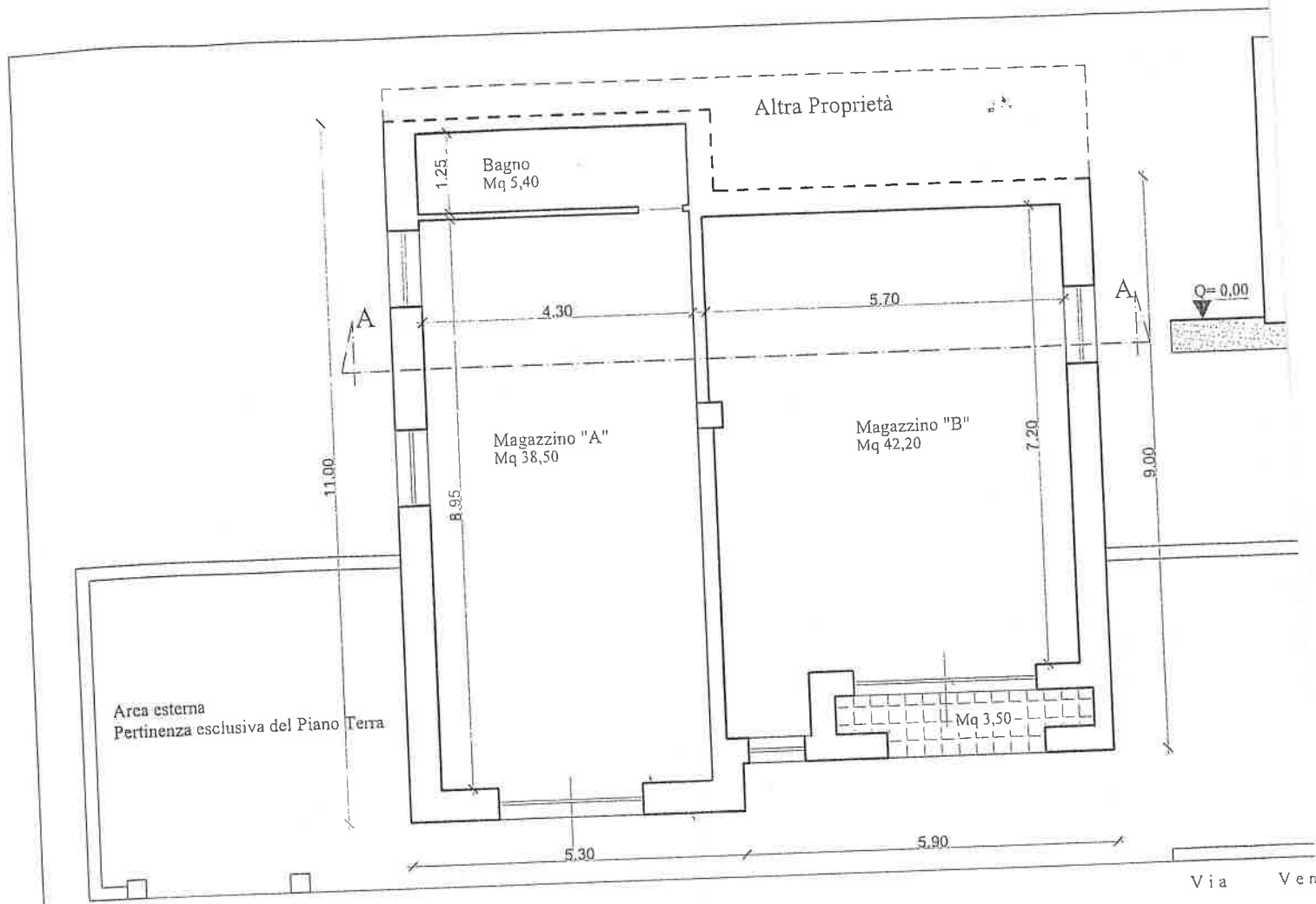


SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO DI FATTO CON LA PLANIMETRIA CATASTALE



----- ACCATASTAMENTO

===== RILIEVO



RISPOSTA AL QUESITO N. 4

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà (1/1) di immobile (*attualmente censito come appartamento ma autorizzato come locale commerciale*) ubicato in Marconia Frazione di Pisticci (MT) alla Via Veneto n. 5, piano Terra;

Composizione:

L'immobile è composto da [OMISSIS] vani catastali distribuiti in zona vendita, bagno, magazzino, deposito;

Confini:

Confina con Via Lucca a nord; Via Veneto a sud; Via Lucca ad est; Via Lucca ad ovest.

Dati Catastali:

È riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pisticci al Foglio 35, p.lla [OMISSIS], sub [OMISSIS], Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 242,73;

Stato Catastale:

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla diversa destinazione d'uso, regolarizzabile con costi a carico dell'aggiudicatario.

Stato Urbanistico:

L'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia n° [OMISSIS] dell'anno 1976.

Successivamente l'immobile è stato legittimato urbanisticamente dal Permesso di Costruire n. [OMISSIS]/2022 per "*Cambio di destinazione d'uso in locale commerciale*", cui lo stato dei luoghi è SOSTANZIALMENTE CONFORME (salvo lievi difformità interne sanabili o opere di finitura da completare). Non risulta rilasciato il certificato di Agibilità per la nuova destinazione.

PREZZO BASE: € 87.000,00



RISPOSTA AL QUESITO N. 5

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

In adempimento all'incarico, lo scrivente Esperto ha ricostruito la cronistoria dei trasferimenti immobiliari partendo dalla trascrizione del pignoramento e risalendo a ritroso per oltre un ventennio (ante 2004), al fine di verificare la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.

Di seguito si riportano i passaggi accertati:

1. PUNTO DI PARTENZA - IL PIGNORAMENTO (2024)

La procedura esecutiva è fondata sul seguente atto, da cui decorre il calcolo del ventennio a ritroso:

- Atto: Verbale di Pignoramento Immobili n. [OMISSIS] dell'anno 2024 (Uff. Giudiziario Trib. Matera).
- Trascrizione: Eseguita a Matera nell'anno 2024 ai nn. [OMISSIS] (R.G.) e [OMISSIS] (R.P.).
- Creditore: Mediobanca Premier S.p.A.
- Debitrice: ESECUTATA
- Bene colpito: Marconia frazione di Pisticci (MT), Via Veneto n. 5, Foglio 35, P.Illa [OMISSIS], Sub. [OMISSIS].

2. TITOLO DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATA (2013)

L'esecutata [ESECUTATO] ha acquistato la piena proprietà (1/1) con il seguente titolo:

- Atto: Compravendita dell'anno 2013, rogito Notaio [OMISSIS] (Rep. [OMISSIS], Racc. [OMISSIS]).
- Trascrizione: Matera, anno 2013, R.G. [OMISSIS] / R.P. [OMISSIS].
- Provenienza: Acquisto da [DANTI CAUSA].

3. PASSAGGI INTERMEDI (MORTIS CAUSA 2010-2012)

I danti causa (venditori) avevano acquisito il bene per successione legittima e testamentaria dai precedenti proprietari (Sigg.ri [DANTI CAUSA]), come risulta dalle annotazioni in visura storica catastale relative alle volture per successione (anno 2010 e anno 2012) derivanti dai testamenti olografi pubblicati dal Notaio [OMISSIS].

4. TITOLARITÀ ULTRA-VENTENNALE (1987)

Risalendo ulteriormente a ritroso, si accerta dalla Visura Storica che il Sig. [DANTE CAUSA] risultava intestatario dell'immobile sin dall'impianto meccanografico del Catasto Fabbricati dell'anno 1987.

Tale data è antecedente di 37 anni rispetto alla trascrizione del pignoramento (anno 2024), coprendo ampiamente il ventennio richiesto dalla legge.

CONCLUSIONI

Sulla base della documentazione esaminata:

- Continuità: Sussiste la continuità delle trascrizioni per il periodo ultra-ventennale.
- Identificazione: I beni trasferiti negli atti sopra citati coincidono perfettamente con il bene pignorato (Foglio 35, P.Illa [OMISSIS], Sub. [OMISSIS]).
- Coniuge: L'esecutata è in regime di separazione dei beni, pertanto non è stato necessario estendere le ricerche al coniuge.



RISPOSTA AL QUESITO N. 6

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

In ottemperanza al quesito, lo scrivente Esperto ha proceduto all'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pisticci (Prot. n° [OMISSIS] dell'anno 2026 e Prot. n° [OMISSIS] dell'anno 2026) ed all'esame della documentazione reperita.

1. TITOLI ABILITATIVI REPERITI

Dall'analisi storica, risulta che l'immobile è stato interessato dai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia Originaria n. [OMISSIS] dell'anno 1979. Rilasciata per la costruzione del fabbricato plurifamiliare, con destinazione d'uso originaria Magazzino/Deposito e abitazione (come si evince dalla Concessione Edilizia allegata).
- Permesso di Costruire n. [OMISSIS] dell'anno 2022. Rilasciato a favore dell'ESECUTATA, avente ad oggetto *"Lavori di ristrutturazione edilizia con diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento di unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso"*.

La zona omogenea su cui insiste il fabbricato è individuata nel P.R.G. vigente del Comune di Pisticci in zona B2, zona residenziale e di completamento.

2. VERIFICA DI CONFORMITÀ (STATO DI FATTO vs PROGETTO APPROVATO)

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo (Permesso di Costruire del 2022):

- Destinazione d'Uso: L'attuale utilizzo dell'immobile come Locale Commerciale/Attività risulta CONFORME alla destinazione urbanistica autorizzata nell'anno 2022.
- Distribuzione Interna: La distribuzione planimetrica interna (vano vendita, retrobottega, servizio igienico) presenta lievi difformità distributive, sanabili, rispetto al progetto approvato.
- Opere Esterne: Gli accessi su strada risultano conformi al titolo abilitativo.

3. SITUAZIONE AMMINISTRATIVA (FINE LAVORI E AGIBILITÀ)

Nonostante il rilascio del titolo abilitativo nel 2022, dagli atti comunali:

- NON risulta depositata la "Fine Lavori" formale.
- NON risulta rilasciato il Certificato di Agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità) per la nuova destinazione commerciale.
- NON risulta presentata la Variazione Catastale conseguente (come dettagliato al Quesito n. 3).

4. SANABILITÀ E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Essendo le opere autorizzate dal Permesso di Costruire n° [OMISSIS] dell'anno 2022, e avendo [ESECUTATO] pagato i costi di costruzione inerenti detta pratica, non si configurano abusi edilizi sostanziali.

Tuttavia, per completare l'iter amministrativo e rendere l'immobile commerciabile e agibile, l'aggiudicatario dovrà farsi carico dei seguenti adempimenti formali:

1. Presentazione di SCIA edilizia per rendere gli immobili come approvati dal Permesso di Costruire n° [OMISSIS]/2022.
 - Costo stimato diritti di segreteria e bolli: € 100,00
 - Costo per la redazione della pratica edilizia: € 1.000,00



2. Presentazione SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità): Redazione della pratica di Agibilità completa di collaudo statico (se necessario) e conformità impianti.
 - Costo stimato onorari tecnici e diritti: € 1.000,00
3. Variazione Catastale (DOCFA): (Già conteggiata nel Quesito n. 3 - € 870,00).

TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (DA DETRARRE): € 2.100,00
(Oltre ai costi catastali del Quesito 3).

L'immobile è attualmente privo di Certificato di Agibilità per la nuova destinazione commerciale, il cui rilascio è subordinato all'esecuzione delle pratiche di regolarizzazione sopra descritte.

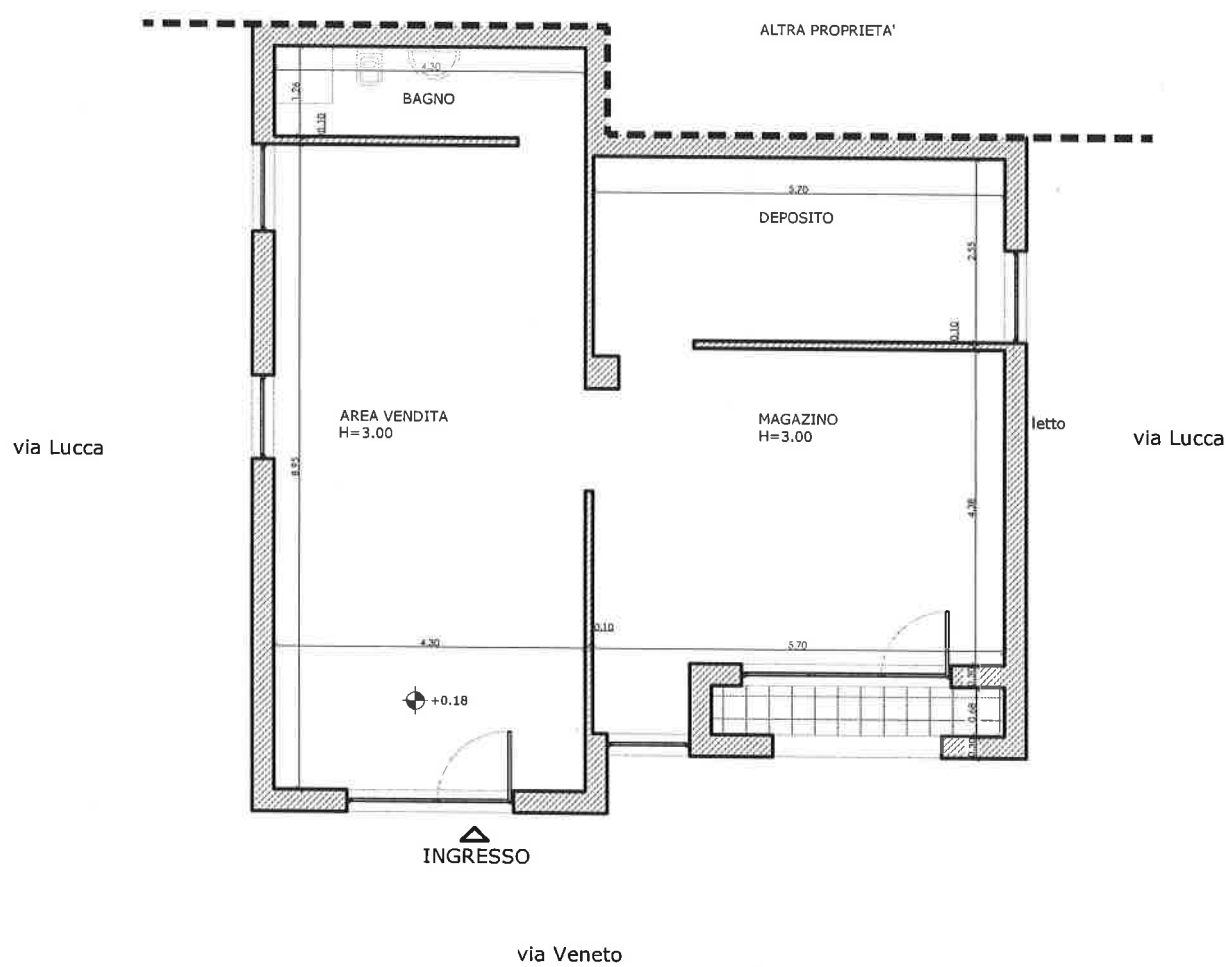
Si allega:

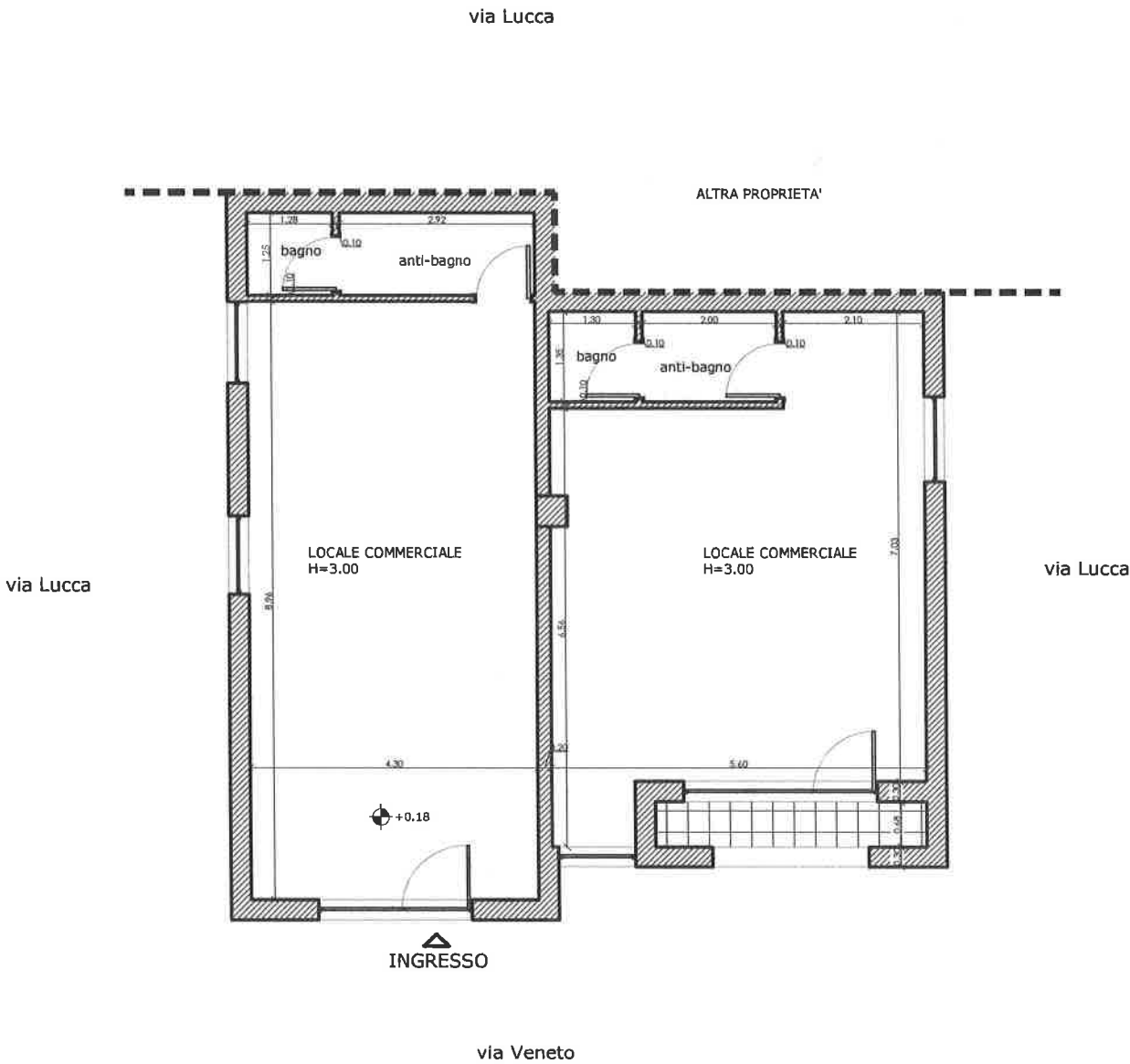
1. Pianta stato di fatto;
2. Pianta progetto approvato con Permesso di Costruire n° [OMISSIS]/22;
3. Sovrapposizione delle piante;
4. Stralcio P.R.G.



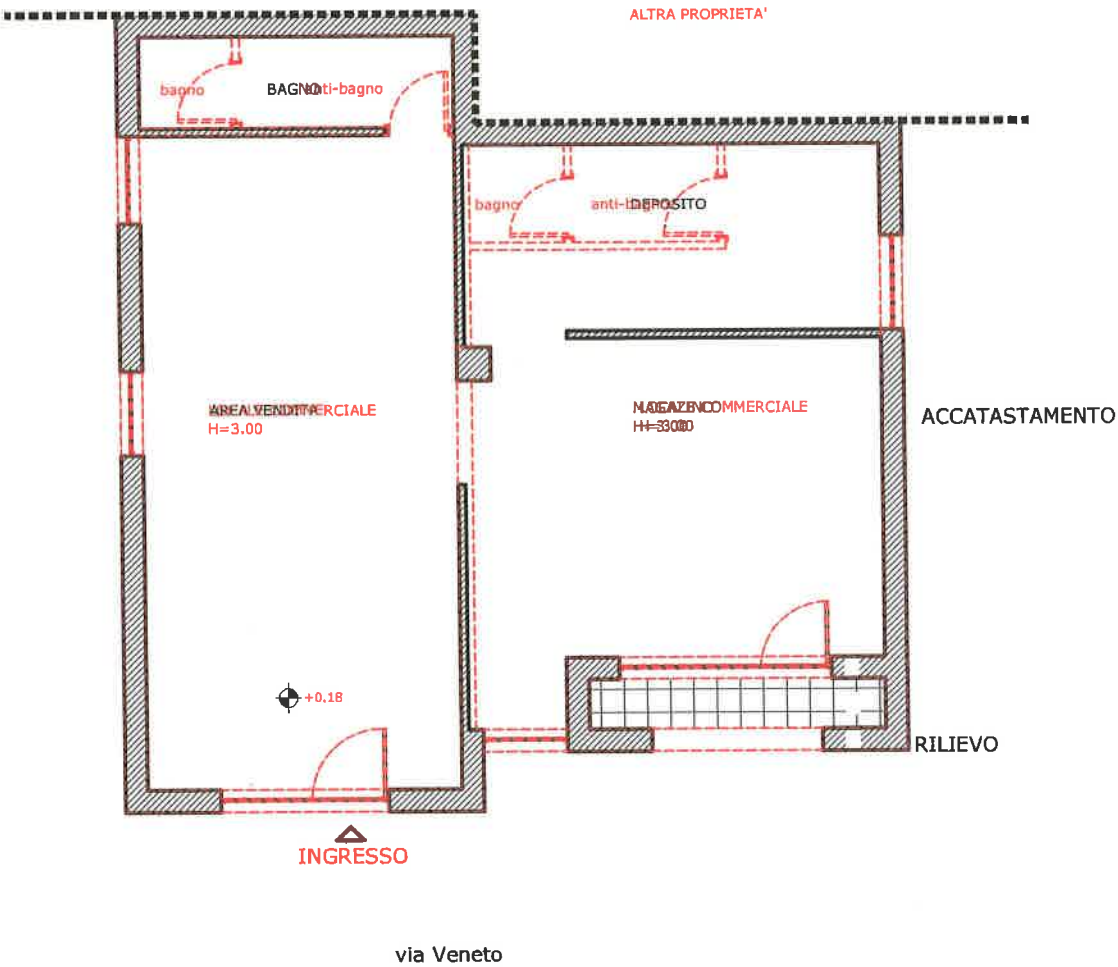
RILIEVO PLANIMETRICO DELLO STATO DI FATTO-SCALA 1:100

via Lucca





SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO DI FATTO CON PROGETTO APPROVATO CON
Permesso a Costruire n°103/22



----- PROGETTO APPROVATO

===== RILIEVO

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo effettuato in data [OMISSIS]/2025, l'immobile è risultato: OCCUPATO da ESECUTATA ed adibito ad attività commerciale (insegna: [OMISSIS]).

A) SOGGETTO OCCUPANTE E TITOLO

Dagli accertamenti svolti in loco e dalla documentazione richiesta:

L'attività commerciale è esercitata direttamente dall'esecutata [ESECUTATA]. Non vi sono contratti di locazione a favore di terzi. L'occupazione avviene *sine titolo* opponibile alla procedura. L'immobile si considera libero al decreto di trasferimento.

B) NOTA SULLA DESTINAZIONE D'USO

Si segnala che l'utilizzo commerciale dell'immobile contrasta con la destinazione catastale ed urbanistica residenziale (Cat. A/3). Si rimanda alla risposta al Quesito n. 3 per la valutazione dei costi per regolarizzare la posizione dell'immobile al catasto.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

SPECIFICAZIONE DI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame della documentazione in atti e delle ispezioni ipotecarie aggiornate, si riporta il seguente quadro dei gravami e dei vincoli esistenti sul bene.

SEZIONE A: Oneri e Vincoli a carico dell'acquirente (NON CANCELLABILI)

- Domande Giudiziali: Non risultano trascritte domande giudiziali.
- Atti di asservimento / Servitù: Non risultano trascritte servitù passive o limitazioni d'uso, oltre a quelle legali derivanti dallo stato dei luoghi e dalle parti comuni dell'edificio condominiale.
- Vincoli Artistici/Storici: L'immobile non risulta soggetto a vincolo di interesse culturale ex D.Lgs. 42/2004.
- Assegnazione Casa Coniugale: Non risultano trascrizioni di assegnazione della casa coniugale opponibili alla procedura.
- Regolamento di Condominio: Non risulta trascritto Regolamento di Condominio contrattuale.

SEZIONE B: Oneri e Vincoli che saranno cancellati dalla procedura

I seguenti gravami, attualmente gravanti sul bene, saranno cancellati con il Decreto di Trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione:

1. ISCRIZIONE IPOTECARIA (Mutuo Fondiario)

- Tipologia: Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (Atto ai rogiti del Notaio [OMISSIS] dell'anno 2013, Rep. [OMISSIS]).
- Data Iscrizione: anno 2013.
- Ufficio: Conservatoria dei RR.II. di Matera.
- Numeri: Registro Generale [OMISSIS] – Registro Particolare [OMISSIS].
- Importo: Somma iscritta totale € 90.000,00 (Capitale € 60.000,00).
- A Favore di: BARCLAYS BANK PLC (Credito oggi vantato dal creditore procedente Mediobanca Premier S.p.A. a seguito di cessione/incorporazione).



- Contro: [ESECUTATO].

2. TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

- Tipologia: Verbale di Pignoramento Immobili.
- Data Trascrizione: anno 2024.
- Ufficio: Conservatoria dei RR.II. di Matera.
- Numeri: Registro Generale [OMISSIS] – Registro Particolare [OMISSIS].
- A Favore di: Mediobanca Premier S.p.A.
- Contro: ESECUTATA

3. REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE/CATASTALI

Le difformità edilizie e catastali riscontrate (come descritte nei Quesiti n. 3 e 6), il cui costo di sanatoria è stato stimato in € 2.970,00, si intendono "regolarizzate" economicamente in sede di procedura mediante la detrazione del relativo importo dal prezzo base d'asta. L'onere materiale della presentazione delle pratiche resterà a carico dell'aggiudicatario.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

VERIFICA SE IL BENE PIGNORATO RICADE SU SUOLO DEMANIALE.

In risposta al quesito, lo scrivente Esperto ha proceduto alle opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio e all'esame dei titoli di provenienza, accertando quanto segue:

L'immobile pignorato (Foglio 35, P.IIa [OMISSIS], Sub. [OMISSIS]) NON ricade su suolo demaniale, né su terreno gravato da usi civici, livelli o censi.

Elementi probatori:

1. Risultanze Catastali: La ditta catastale riporta il diritto di "Piena Proprietà" e non diritti parziari (quali proprietà superficiaria o diritti del concedente) tipici dei suoli pubblici o PEEP (Piani di Edilizia Economica Popolare).
2. Titolo di Provenienza: L'atto di compravendita dell'anno 2013 (rogito Notaio [OMISSIS]) ha trasferito la piena titolarità del bene e del terreno sottostante, garantendo la libertà da censi, livelli o vincoli di natura demaniale.
3. Ubicazione: L'immobile ricade in un tessuto urbano consolidato e non in aree tipicamente demaniali (quali arenili marittimi, alvei fluviali o zone di rispetto cimiteriale/ferroviario).

Conclusione:

Il bene è edificato su suolo di proprietà privata.



RISPOSTA AL QUESITO N. 10

VERIFICA DI PESI, ONERI, LIVELLI E USI CIVICI

In ottemperanza al quesito, sono state esperite approfondite verifiche sui titoli di provenienza e sulle risultanze storiche catastali al fine di accertare l'eventuale sussistenza di censi, livelli, usi civici o diritti di natura enfiteutica.

Dalle indagini svolte è emerso quanto segue:

1. Assenza di Livelli e Censi:

Dalla Visura Storica ventennale (e ultra-ventennale risalente all'impianto dell'anno 1987) non risultano iscrizioni di diritti reali parziari quali "Diritto del Concedente", "Livellario" o "Enfiteuta". Il [DANTE CAUSA] risultava titolare del diritto di "Piena Proprietà" già dall'impianto meccanografico.

Non emergono tracce di antichi canoni o prestazioni periodiche dovute a enti ecclesiastici o nobiliari.

2. Assenza di Usi Civici:

L'immobile, ubicato in zona urbana edificata, non risulta gravato da vincoli di uso civico o appartenente al demanio civico universale.

Il titolo di acquisto dell'anno 2013 trasferisce la piena proprietà senza menzione di vincoli di natura pubblicistica.

3. Conclusioni:

Il diritto pignorato è la Piena Proprietà libera da pesi di natura enfiteutica, livelli o usi civici. Pertanto, non è necessario procedere a verifiche di affrancazione o usucapione del dominio diretto, in quanto il diritto di proprietà risulta pieno ed esclusivo.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

SPESE DI GESTIONE E SITUAZIONE EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dagli accertamenti svolti in loco e dalle dichiarazioni raccolte, è emerso che il fabbricato di Via Veneto n. 5 non è gestito da un Amministratore professionista, trattandosi verosimilmente di un "Piccolo Condominio" o di gestione informale tra i comproprietari.

Di conseguenza:

1. SPESE ORDINARIE DI GESTIONE

Non esistendo un bilancio preventivo/consuntivo approvato, le spese di gestione si limitano alla ripartizione dei costi vivi per:

- Energia elettrica parti comuni;
- Piccola manutenzione.

Si stima un costo forfettario annuo a carico dell'immobile pignorato pari a circa € 150,00 - 200,00.



2. SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE

Non risultano, alla data del sopralluogo, opere di manutenzione straordinaria in corso o formalmente deliberate dall'assemblea dei condomini. Lo stato di manutenzione delle facciate e delle parti comuni appare in buono stato.

3. ARRETRATI (MOROSITÀ)

In assenza di una gestione condominiale formalizzata e di bilanci approvati, non è possibile quantificare o certificare l'esistenza di crediti certi, liquidi ed esigibili vantati dal condominio nei confronti dell'ESECUTATA.

Pertanto, non si segnalano debiti pregressi certi a carico del futuro aggiudicatario ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.

4. CONTENZIOSI

Non risultano pendenti liti giudiziarie attive o passive relative alla gestione delle parti comuni.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

VALUTAZIONE DEL BENE

In ottemperanza al quesito e ai criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., lo scrivente Esperto ha proceduto alla stima del valore di mercato del bene pignorato, applicando il metodo comparativo (Market Comparison Approach) sintetico.

1. ANALISI DEL MERCATO E DELLE FONTI

Al fine di individuare il più probabile valore unitario (€/mq) per immobili aventi caratteristiche analoghe (ubicazione in Marconia, Pisticci, zona residenziale, tipologia economica, stato di manutenzione medio), sono state consultate le seguenti fonti:

A) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI - Agenzia delle Entrate)

Dalla consultazione della Banca Dati OMI per il Comune di Marconia Frazione di Pisticci (MT), Semestre 1/ Anno 2025, Zona periferica.

Considerata la destinazione urbanistica autorizzata (Locale Commerciale) e l'effettiva consistenza immobiliare, si assume come riferimento il valore di mercato per la tipologia Negozi / Locali Commerciali, pertanto risultano i seguenti valori di compravendita:

Valore Minimo: € 930 / mq

Valore Massimo: € 1450 / mq

B) Indagine di Mercato diretta

È stata effettuata un'indagine sui principali portali immobiliari (Immobiliare.it, Idealista, Casa .it.) individuando n°1 immobili in vendita aventi caratteristiche simili al bene pignorato. Si allega alla presente perizia il prospetto degli annunci reperiti.





< 1 di 1 >

**Locale commerciale con laboratorio in Vendita**

Pisticci • Via Occhio Lucano, 6

€ 88.000

1

100 m²

1



T

**Nota** Inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI

MESSAGGIO



VISITA

**Sky Wifi e la TV di Sky**

Sky Wifi a 20,90€/m per 18mesi + Sky TV a 9€/m per 18mesi

[SCOPRILA ORA](#)

Annuncio aggiornato il 18/02/2026

Descrizione

Riferimento: EK-118916341

MARCONIA. LOCALE COMMERCIALE - ARTIGIANALE - STUDIO.

A Marconia di Pisticci, alla via ocello Lucano, zona semi centrale della cittadina, proponiamo in vendita un locale adatto ad uso artigianale, commerciale, palestra, salone o studio medico.

[✓ LEGGI TUTTO](#)Se vuoi saperne di più, puoi parlare con **Luca Derosa**. [Invia messaggio](#)

Caratteristiche

Contratto

Vendita

Superficie100 m²**Piano**

Piano terra, con accesso disabili

Vetrine

1 vetrina su strada

Disponibilità

Libero

Tipologia

Locale commerciale con laboratorio

Locali

1 locale, 1 bagno - uno o più adatto a persone disabili, doppio ingresso

Piani edificio

3

Ultima attività svolta

Palestra

Altre caratteristiche

Luci d'emergenza

Uscita emergenza

Esposizione sud, ovest

Dettagli superficie





Negozi - Locale commerciale

Piano	Piano terra
Superficie	100,0 m ²
Coefficiente	100%
Tipo superficie	Principale
Sup. commerciale	100,0 m ²

Informazioni sul prezzo

€ Prezzo
€ 88.000

 Prezzo al m²
880 €/m²

 PROPONI PREZZO

New

 AVVISAMI SE SCENDE DI PREZZO

Dettaglio dei costi

Spese condominio

Nessuna spesa condominiale

Efficienza energetica

Anno di costruzione

1990

Stato

Ottimo / Ristrutturato

Climatizzatore

Autonomo, freddo/caldo

Certificazione energetica

Non classificabile

Le migliori offerte e soluzioni per te



ENGIE Luce&Gas - prezzo bloccato per 2 anni





Questa casa è da ristrutturare? Vai sul sicuro

[SCOPRI COME >](#)

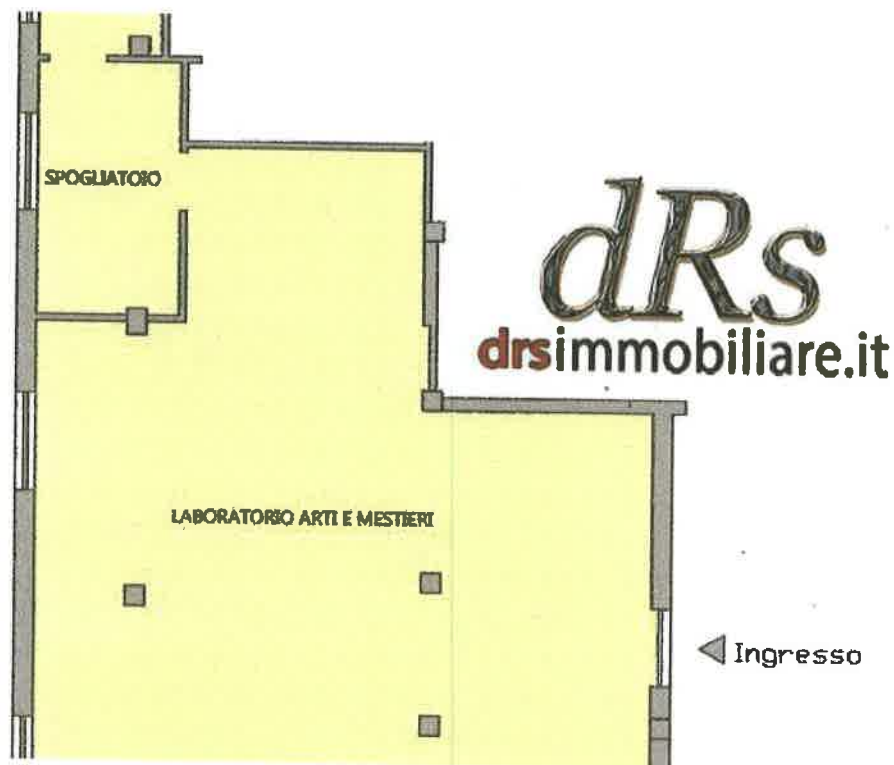


Valuta le migliori offerte di mutuo e scopri la tua rata

[CALCOLA >](#)



Planimetria



Virtual tour

Scopri ogni angolo dell'immobile



Inserzionista



Luca Derosa



Mostra Telefono

dRs
drsimmobiliare.it

DRS Immobiliare

SCHEDA AGENZIA

Opzioni aggiuntive



SEGNALA ANNUNCIO



STAMPA ANNUNCIO



CONDIVIDI ANNUNCIO

Riferimento	Zona	Sup. Comm.	Prezzo Richiesto	€/mq Richiesto
Annuncio 01 1-Immobiliare.it	Marconia, via Ocello Lucano	100 mq	€ 88.000	€ 880,00 mq

Considerazione: I valori sopra riportati rappresentano prezzi di richiesta ("Asking Price"). In linea con la prassi estimativa, si applica a tale media un abbattimento forfettario del 10-15% per individuare il probabile prezzo di transazione ("Selling Price").

Valore Medio Rettificato: € 800 mq.

2. DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Sulla base delle fonti sopra citate e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile (piano terra, finiture, stato conservativo), lo scrivente ritiene congruo adottare un valore unitario di mercato pari a: **€ 1.060 mq**

3. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO LORDO

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale dell'immobile (determinata al Quesito n. 2):

Superficie Commerciale: **106 mq**

Valore Unitario: **€ 1060 mq**

VALORE DI MERCATO LORDO = € 112.360,00

4. DECURTAZIONI E ADEGUAMENTI

Dal valore di mercato lordo vengono detratti i costi che l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere per regolarizzare e ripristinare il bene (come emerso dai quesiti precedenti):

Descrizione Oneri	Importo detratto
Costi per Regolazione Catastale	- € 870,00
Costi stimati per ripristino/adeguamento impianti non a norma	- € 7.000,00
Costi stimati per Regolazione Urbanistica	- € 2.100,00
Oneri Condominiali: Stima debiti solidali (anno in corso + precedente)	- € 0000
Occupazione: Decurtazione per immobile occupato (se applicabile)	- € 0000
TOTALE DETRAZIONI	- € 9.970,00

VALORE DI MERCATO NETTO (DEPURATO): € 102.390,00





Locale commerciale con laboratorio in Vendita

Pisticci • Via Ocellio Lucano, 6

€ 88.000



1



100 m²



1



T



Nota Inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI

MESSAGGIO



VISITA

**Sky Wifi e la TV di Sky**

Sky Wifi a 20,90€/m per 18mesi + Sky TV a 9€/m per 18mesi

[SCOPRILA ORA](#)

Annuncio aggiornato il 18/02/2026

Descrizione**Riferimento: EK-118916341****MARCONIA. LOCALE COMMERCIALE - ARTIGIANALE - STUDIO.**

A Marconia di Pisticci, alla via ocellio Lucano, zona semi centrale della cittadina, proponiamo in vendita un locale adatto ad uso artigianale, commerciale, palestra, salone o studio medico.

[✓ LEGGI TUTTO](#)Se vuoi saperne di più, puoi parlare con **Luca Derosa**. [Invia messaggio](#)**Caratteristiche****Contratto**

Vendita

Superficie100 m²**Piano**

Piano terra, con accesso disabili

Vetrine

1 vetrina su strada

Disponibilità

Libero

Altre caratteristiche

Luci d'emergenza

Uscita emergenza

Esposizione sud, ovest

Tipologia

Locale commerciale con laboratorio

Locali

1 locale, 1 bagno - uno o più adatto a persone disabili, doppio ingresso

Piani edificio

3

Ultima attività svolta

Palestra

Dettagli superficie



Negozi - Locale commerciale

Piano	Piano terra
Superficie	100,0 m ²
Coefficiente	100%
Tipo superficie	Principale
Sup. commerciale	100,0 m ²

Informazioni sul prezzo



Prezzo
€ 88.000



Prezzo al m²
880 €/m²



PROPONI PREZZO

New



AVVISAMI SE SCENDE DI PREZZO

Dettaglio dei costi

Spese condominio

Nessuna spesa condominiale

Efficienza energetica

Anno di costruzione

1990

Stato

Ottimo / Ristrutturato

Climatizzatore

Autonomo, freddo/caldo

Certificazione energetica

Non classificabile

Le migliori offerte e soluzioni per te



ENGIE Luce&Gas - prezzo bloccato per 2 anni





Questa casa è da ristrutturare? Vai sul sicuro

[SCOPRI COME >](#)

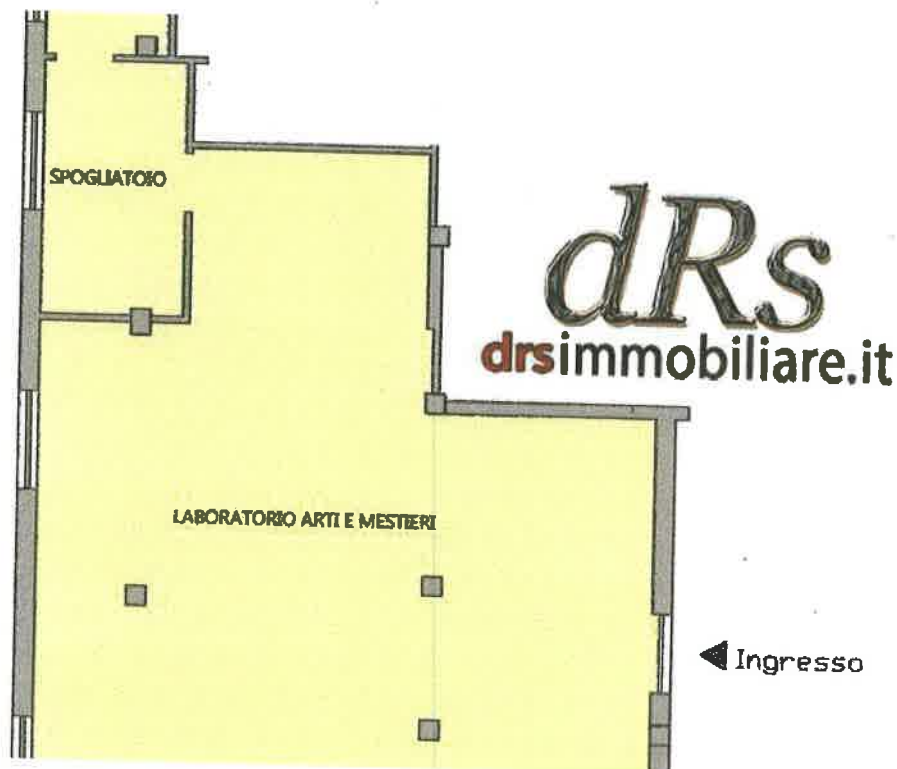


Valuta le migliori offerte di mutuo e scopri la tua rata

[CALCOLA >](#)



Planimetria



Virtual tour

Scopri ogni angolo dell'immobile



Inserzionista



Luca Derosa



Mostra Telefono



DRS Immobiliare

SCHEDA AGENZIA

Opzioni aggiuntive



SEGNALA ANNUNCIO



STAMPA ANNUNCIO



CONDIVIDI ANNUNCIO

5. RIDUZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA (PREZZO BASE)

In ottemperanza al quesito, si applica al valore netto una riduzione forfettaria del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti (art. 1490 c.c.) e dell'alea tipica della vendita forzata.

Valore Netto: € € 102.390,00

Riduzione 15%: € 15.358,00

Risultato: € 87.031,50

ARROTONDAMENTO E DETERMINAZIONE FINALE

Si procede all'arrotondamento del valore ottenuto.

PREZZO BASE D'ASTA: € 87.000,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA E DIVISIBILITÀ

Il quesito non risulta pertinente alla fattispecie in esame.

Come accertato nelle risposte ai quesiti precedenti (n. 1 e n. 5), il diritto oggetto di pignoramento è la Piena ed Intera Proprietà (quota di 1/1) in capo all'ESECUTATA.

Non sussistendo una situazione di comproprietà con soggetti terzi estranei all'esecuzione, non vi è necessità di procedere alla valutazione della quota indivisa né alla verifica della comoda divisibilità del bene ex art. 720 c.c.

Si rimanda pertanto alla valutazione dell'intero lotto effettuata in risposta al Quesito n. 12.

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

ACCERTAMENTI ANAGRAFICI E STATO CIVILE

In ottemperanza al quesito, sono state acquisite le certificazioni anagrafiche presso il Comune di Rocca Imperiale (CS) e presso il Comune di Policoro, allegate alla presente relazione.

1. RESIDENZA ANAGRAFICA

Dal Certificato di Residenza Storico risulta che l'ESECUTATA:

- Alla data del pignoramento (anno 2024) risiedeva in Policoro (MT) alla Via [OMISSIS].
- Attualmente risiede in Policoro (MT), Via [OMISSIS].

2. STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE

Dall'Estratto di Matrimonio acquisito risulta che l'esecutata è:

CONIUGATA con il Sig. [OMISSIS] in data [OMISSIS]/1999 in Rocca Imperiale (CS).

Dall'annotazione a margine dell'Atto di Matrimonio risulta che i coniugi hanno optato per il regime della SEPARAZIONE DEI BENI.

3. CERTIFICAZIONE CAMERALE

Trattandosi di persona fisica ed essendo il pignoramento riferito a beni personali (residenziali) e non aziendali, non si è proceduto ad acquisire visura camerale, in quanto non rilevante ai fini della titolarità del bene.

