

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **7/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **MARIA VALENTE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Raffaella Vena
Codice fiscale: VNERFL76M53F052M
Partita IVA: 01209630779
Studio in: VIA VITTORIO EMANUELE III 14 - 75015 Pisticci
Telefono: 3395858092
Email: raffaella@studiovena.it
Pec: raffaella.vena@archiworldpec.it

Beni in **Pisticci (MT)**
Località/Frazione **Marconia**
Via Re di puglia

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

In atti è presente la relazione notarile redatta dal Notaio Marco Galante da Montescaglioso (MT) datata 07/03/2020. afferente al periodo compreso tra 20/01/1984 al 27/02/2020 quindi risalente all'atto di acquisto derivativo con indicazione dei soli dati catastali attuali. Il CTU ha provveduto ad acquisire mediante il sistema informatizzato dell'Agenzia del Territorio la planimetria catastale in data 24/11/2021, visura storica per immobile in data 03/12/2021, elaborato planimetrico in data 16/12/2021, visura attuale e ispezioni catastali in data 17/02/2022.

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.

sito in Pisticci (MT) CAP: 75020 frazione: Marconia, Via Re di Puglia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Si

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 35, particella 2326, subalterno 6, indirizzo Via Re di Puglia, piano II, comune Pisticci, categoria A3, classe 3, consistenza vani 5, superficie 94, rendita € 335,70
Derivante da: Atto del 30/05/2006 Pubblico ufficiale DISABATO ANGELO sede Matera rep. n. 58620 COMPRAVENDITA nota presentata con Modello Unico n. 5001.1/2006 reparto PI di Matera in atti dal 28/06/2006

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proporzionali diritti condominiali su corte bene comune non censibile identificata con sub. nn. 2 e 3, vano scala bene comune non censibile identificata con sub. n. 1 ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Confini: Confina a N-E con vano scala bene comune stessa part. sub. n. 1 e part. n. 2327, a S-E con corte comune stessa part. sub. n. 2, a S-O prospiciente pubblica strada Via Pordenone e a N-O con corte comune stessa part. sub. n. 3 prospiciente pubblica strada Via Re di Puglia. Superiormente confina con soffitta non censita in catasto e inferiormente con abitazione stessa part. sub. n. 5.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di una cabina armadio nella camera matrimoniale e di un piccolo vano sul balcone posto sul fronte S-E.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: E' stata realizzata una cabina armadio nella camera matrimoniale e ricavato un piccolo vano sul balcone posto sul fronte S-E.

Presentazione nuova planimetria catastale: € 650,00

Oneri Totali: € **650,00**

Note: Gli oneri preventivati ammontano in € 50,00 a sommare le competenze tecniche di circa € 600,00 per un totale di € 650,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Marconia è una frazione del comune di Pisticci (MT) nata nel 1939 come colonia penale fascista con il nome Villaggio Marconi, cominciò a popolarsi solo negli anni '70. Presenta una pianta a scacchiera dove Via re di Puglia rappresenta una delle principali arterie.

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: Non rilevati.

Servizi offerti dalla zona: Piscina comunale (buona), Scuole di ogni ordine e grado (buona), Campo sportivo (discreta)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pisticci, Bernalda, Policoro.

Attrazioni paesaggistiche: Craco vecchia, spiagge di Pisticci, Tavole Palatine.

Attrazioni storiche: Centro storico di Pisticci, resti colonie greche a Metaponto.

Principali collegamenti pubblici: Terminal bus per viaggi locali e nazionali 500 m

Descrizione: di cui al punto **A**

L'appartamento in oggetto è posto al piano secondo di un edificio plurifamiliare sprovvisto di ascensore. Il lotto è delimitato da un muretto e soprastante recinzione in ferro. Il citofono è posto sul lato dx del cancello posto su Via Re di Puglia; il portone d'ingresso al vano scala è in alluminio e vetro, le scale sono rivestite in gres mentre il corrimano è costituito da semplici elementi lignei. Dal vano scala si accede agli appartamenti del piano primo e secondo e alla soffitta del piano terzo che non risulta allibrata catastalmente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza alla data del pignoramento: ██████████ Residenza attuale: Via Filolao, s.n.c. - ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **111,45**

E' posto al piano: II

L'edificio è stato costruito nel: Il piano terra e il primo sono stati realizzati negli anni '80, la sopraelevazione del piano secondo e terzo nel 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Esternamente il fabbricato non è completo nelle sue rifiniture: i piani terra e primo sono privi di pitturazione esterna mentre i parapetti e la parete prospiciente Via Pordenone del piano secondo e terzo sono sprovvisti di intonaco per cui risultano a vista i mattoni in laterizio e la struttura in c.a.



Prospetto Via Re di Puglia



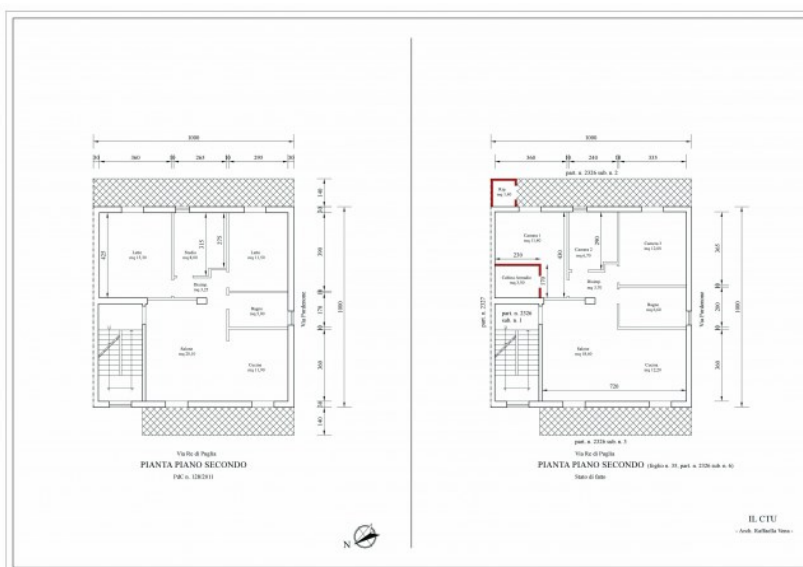
Prospetto Via Pordenone



Soggiorno



Cucina



Confronto piante

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone Note: Esternamente la muratura è a vista perché sprovvista di intonaco. Una parete interna del soggiorno è rivestita a tutta altezza con piastrelle in gres finta pietra.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente accessori: senza maniglione antipánico condizioni: buone Note: Porta capo scala del tipo blindato. Portone ingresso vano scala in

	alluminio e vetro.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone Note: Rivestimento quasi a tutta altezza a doppio colore e greca terminale.
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: buone Note: Il rivestimento riguarda una fascia di due pareti, realizzato con piastrelle quadrate colore chiaro
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti Note: Corrimano realizzato con semplici elementi lignei.

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
------------	--

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	anno 2012
Note	Al CTU non viene consegnato alcun certificato.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in acciaio
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	n.d.
Epoca di realizzazione/adequamento	anno 2012
Note	Al CTU non viene consegnato alcun certificato.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	E' presente un condizionatore nella camera matrimoniale ed uno nel soggiorno.

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: Proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** F**Note Indice di prestazione energetica:** Il giorno 1° febbraio c.a. il CTU ha richiesto mediante PEC, copia di eventuale Attestato di Prestazione Energetica all'ufficio Energia della Regione Basilicata che, ad oggi, non ha risposto pertanto si è proceduto alla redazione e al deposito dello stesso.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Area sottoposta a Vincolo Paesaggistico**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo:** A.

sito in Pisticci (MT) CAP: 75020 frazione: Marconia, Via Re di Puglia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza alla data del pignoramento ██████████ 8 - Residenza attuale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Si

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: ██████████ foglio 35, particella 2326, subalterno 6, indirizzo Via Re di Puglia, piano II, comune Pisticci, categoria A3, classe 3, consistenza vani 5, superficie 94, rendita € 335,70Derivante da: Atto del 30/05/2006 Pubblico ufficiale DISABATO ANGELO sede Matera rep. n. 58620 COMPRAVENDITA nota presentata con Modello Unico n. 5001.1/2006 reparto PI di Matera in atti dal 28/06/2006Millesimi di proprietà di parti comuni: Proporzionali diritti condominiali su corte bene comune non censibile identificata con sub. nn. 2 e 3, vano scala bene comune non censibile identificata con sub. n. 1 ai sensi dell'art. 1117 c.c.Confini: Confina a N-E con vano scala bene comune stessa part. sub. n. 1 e part. n. 2327, a S-E con corte comune stessa part. sub. n. 2, a S-O prospiciente pubblica strada Via Pordenone e a N-O con corte comune stessa part. sub. n. 3 prospiciente pubblica strada Via Re di Puglia. Superiormente confina con soffitta non censita in catasto e inferiormente con abitazione stessa part. sub. n. 5.Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di una cabina armadio nella camera matrimoniale e di un piccolo vano sul balcone posto sul fronte S-E.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale

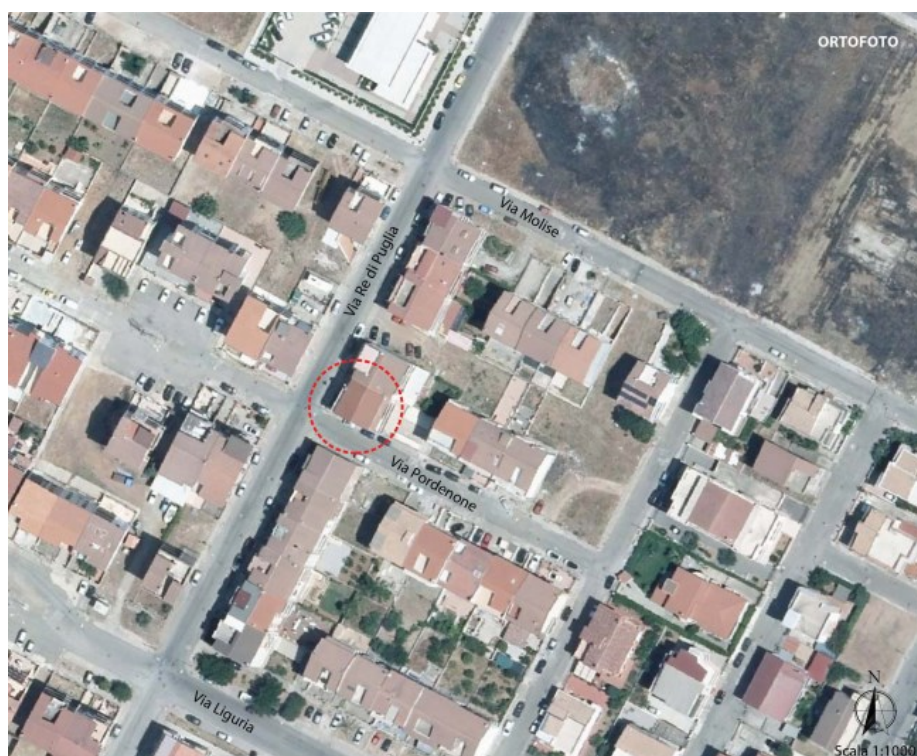
Descrizione delle opere da sanare: E' stata realizzata una cabina armadio nella camera matrimoniale e ricavato un piccolo vano sul balcone posto sul fronte S-E.

Presentazione nuova planimetria catastale: € 650,00

Oneri Totali: **€ 650,00**

Note: Gli oneri preventivati ammontano in € 50,00 a sommare le competenze tecniche di circa € 600,00 per un totale di € 650,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



RGE_7/20_Ortofoto



RGE_7_20_Estratto di mappa

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre I

Provincia: MATERA

Comune: PISTICCI

Fascia/zona: Suburbana/VILLAGGIO MARCONIA-

Codice zona: E3

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1200	L	3,4	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	670	980	L	2,8	4,2	L
Autorimesse	Normale	450	610	L	1,1	1,6	L
Box	Normale	450	610	L	1,1	1,6	L
Posti auto coperti	Normale	225	310	L	,7	,8	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni



Legenda

Dati OMI

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

CORPO: A

Dati catastali: [REDACTED] foglio 35, particella 2326, subalterno 6, indirizzo Via Re di Puglia, piano II, comune Pisticci, categoria A3, classe 3, consistenza vani 5, superficie 94, rendita € 335,70

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: Si

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia. Secondo le ricerche condotte presso l'archivio comunale il fabbricato è stato costruito in forza di due Concessioni e un Permesso di Costruire; tra gli elaborati consegnati al CTU non risulta il Certificato di Agibilità.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

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

Titolare/Proprietario: Pierro Antonio **proprietario/i ante ventennio al 20/01/1984** . In forza di atto di assegnazione; registrato a Pisticci, in data 09/01/1984, ai nn. 49; trascritto a Matera, in data 28/02/1984, ai nn. .

Note: La Regione Basilicata assegnava a [REDACTED] senza riserva alcuna mq 297 di superficie in catasto alla partita n. 9986 - foglio di mappa n. 35, particella n. 2326.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 30/05/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Petrosini, in data 20/01/1984, ai nn. ; registrato a Pisticci, in data 07/02/1984, ai nn. 320; trascritto a Matera , in data 16/02/1984, ai nn. 1982/1810.

Note: Il CTU ha preso visione dell'atto per Notaio Petrosini presso l'archivio notarile di Matera dal quale si è appurato che veniva venduta la piena proprietà del fabbricato in corso di costruzione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Angelo Disabato, in data 30/05/2006, ai nn. 58620/21424; registrato a Matera, in data 27/06/2006, ai nn. 1132; trascritto a Matera , in data 27/06/2006, ai nn. 6766/5001.

Note: [REDACTED] acquistava la piena proprietà dell'area edificatoria al piano secondo e, unitamente al fratello [REDACTED] il lastrico solare di risulta al terzo piano.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 237/83

Intestazione: Fabbricato a civile abitazione
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: Concessione gratuita
Per lavori: Costruzione di un fabbricato piano interrato, piano terra, piano primo e secondo.
Oggetto: nuova costruzione
NOTE: Inizio lavori in data 11/01/1984

Numero pratica: 45/84
Intestazione: Fabbricato a civile abitazione
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Note tipo pratica: Concessione gratuita di variante
Per lavori: Costruzione di un fabbricato piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo e sottotetto
Rilascio in data 16/03/1984 al n. di prot.

Numero pratica: 128/2011
Intestazione: Sopraelevazione per la costruzione di una unità abitativa al piano secondo e volume tecnico di sottotetto al piano terzo
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Sopraelevazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 06/12/2011 al n. di prot. 28530
NOTE: Comunicazione di inizio lavori protocollata il 13/03/2012 a far data dal 15/03/2012, comunicazione di fine lavori protocollata il 18/06/2012 completati in data 09/06/2012. Deposito in data 10/05/2012 ai sensi L.R. 06/08/1997 n. 38, art. 2 al n. 7202, ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 65 c. 1 al n. 379.

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata realizzata una cabina armadio nella camera matrimoniale ed un vano sul balcone posto sulla facciata retrostante.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica salvo diverse disposizioni dei competenti uffici

Descrizione delle opere da sanare: La cabina armadio è stata ricavata all'interno nella camera matrimoniale riducendone la sua superficie come meglio evidenziato nella planimetria allegata. Una seconda irregolarità è il ricavo di un piccolo vano ripostiglio sul balcone esposto a S-E.

SCIA in Sanatoria: € 1.600,00

Accertamento di Compatibilità Paesaggistica: € 2.200,00

Oneri Totali: **€ 3.800,00**

Note: Gli oneri preventivati ammontano complessivamente in € 1.000,00 a sommare le competenze tecniche stimate in € 2.800,00 per un totale di 3.800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo le ricerche condotte presso l'archivio comunale il fabbricato è stato costruito in forza di due Concessioni e un Permesso di Costruire; tra gli elaborati consegnati al CTU non risulta il Certificato di Agibilità.

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di G.R. n. 244 del 13/02/1990 confermate con D.G.R. n. 681 del 09/07/1990
Zona omogenea:	C2
Norme tecniche di attuazione:	Relative alla Variante Generale al P.R.G. integrate dalle prescrizioni contenute nella delibera di G.R. n. 4219 del 03/07/1990, art. 17 - ex lottizzazioni del Genio Civile.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,75 mc/mq
Altezza massima ammessa:	9,50 m
Volume massimo ammesso:	816,75
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:**

Occupato da familiari

Note: L'appartamento risulta occupato dalla ex compagna e dai suoi figli a titolo gratuito.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 135.000,00; Importo capitale: € 75.000,00; A rogito di Notaio Angelo Disabato in data 23/01/2012 ai nn. 64678/26320; Registrato a Matera in data 26/01/2012 ai nn. 355/1T; Iscritto/trascritto a Matera in data 26/01/2012 ai nn. 986/52; Note: Il contratto di mutuo è a favore di Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.a. contro [REDACTED] quest'ultimo in qualità di garante. Atto di ricognizione del debito e quietanza a rogito del Notaio Angelo Disabato del 28/06/2012 n. rep. 65129, n. racc. 26673 registrato a Matera il 24/07/2012 al n. 2381 serie 1T, Annotato a Matera il 26/07/2012 ai nn. 6403/520

Pignoramenti:

[REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Matera in data 24/02/2020 ai nn. 1512/1223;

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:

No

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

No

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Avvertenze ulteriori:** No**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:****Identificativo corpo:** A -**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Dal vano scala si accede direttamente nel soggiorno - cucina, un piccolo disimpegno permette l'accesso al bagno e a tre camere. Nel soggiorno - cucina un piccolo ribassamento a soffitto con faretti ad incasso. Nel vano scala sono posti due contatori dell'energia elettrica, il vano scala non ha un proprio contatore. Il terzo piano, non censito in catasto e non oggetto della presente, le cui utenze di acqua ed energia elettrica sono collegate al piano secondo per cui sarà necessario scollegare le due unità al fine di renderle funzionalmente indipendenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	88,70	1,00	88,70
Balconi	sup lorda di pavimento	22,75	0,30	6,83
		111,45		95,53

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: 1 - 2021

Zona: Pisticci

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 670

Valore di mercato max (€/mq): 980

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

Stima sintetica a vista e stima comparativa mono-parametrica semplificata.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Pisticci;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min. 670,00 €/mq - max 980 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Sono stati visionati i maggiori siti di vendita immobiliare quali: Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it.

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 66.900,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.977,00.

Per determinare il prezzo medio unitario si è scelto di adottare il procedimento sintetico di stima comparativa mono-parametrico. La caratteristica utilizzata per la comparazione è stata la consistenza. Dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati, sono stati scelti quattro immobili di cui il primo venduto a giugno 2020, categoria A3, consistenza 5 vani, € 85.000,00, il secondo venduto a marzo 2020, categoria A3, consistenza 4 vani, € 66.000,00 rivalutato in funzione dei vani in € 82.500,00, il terzo venduto a marzo 2020, categoria A3, consistenza 6 vani, € 85.000,00 rivalutato in funzione dei vani in € 70.800, il quarto venduto ad aprile 2020, categoria A3, consistenza 6 vani, € 120.000,00 rivalutato in funzione dei vani in € 100.000,00. Dalla media aritmetica scaturisce un valore complessivo di € 84.575,00 ovvero circa 900,00 €/mq. Il prezzo unitario rientra nel range dei valori di mercato OMI del 1° semestre 2021. Dall'analisi visiva dell'immobile e dalle ricerche condotte sui maggiori siti di compravendita immobiliare dai quali sono stati presi in considerazione tre immobili ubicati rispettivamente in Via Firenze €/mq 696, Via Di Vittorio €/mq 608 e Piazza Elettra €/mq 750, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia 700 €/mq ovvero valore complessivo di € 66.900,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	88,70	€ 900,00	€ 79.830,00
Balconi	6,83	€ 900,00	€ 6.147,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 66.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.977,00
Valore corpo			€ 76.438,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.438,50

Valore complessivo diritto e quota

€ 76.438,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		95,53	€ 76.438,50	€ 76.438,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.450,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 476,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 71.512,50

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

Giudizio di indivisibilità

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.**

sito in Pisticci (MT) CAP: 75020 frazione: Marconia, Via Re di Puglia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Allegati

- Richiesta di accesso atti Comune di Pisticci;
- Richiesta APE Regione Basilicata;
- Estratto di mappa;
- Elenco immobili;
- Elaborato planimetrico;
- Planimetria catastale;
- Visura storica;
- Visura attuale;
- Ispezioni ipotecarie;
- Atto compravendita;
- Concessioni edilizie n. 237/83, n. 45/84 con elaborati;
- Permesso di Costruire n. 128/2011;
- Relazione PdC n. 128/2011;
- Tav. n. 1 PdC n. 128/2011;
- Tav. n. 2 PdC n. 128/2011;
- Inizio lavori;
- Fine lavori;
- Deposito in Regione ai sensi L.R. n. 38/97 e D.P.R. 380/01;
- Certificato di famiglia e residenza;
- Confronto piante;
- Documentazione fotografica;
- APE;
- Risposte ai quesiti;
- Ricevuta invio debitori e creditore.

Data generazione:

17-02-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Raffaella Vena