
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **93/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: Avvocato **MARIA MORELLI**

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 **Località Tinchi**
Viale Jonio, s.n.c.

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 scrivente ha comunque provveduto ad acquisire la documentazione catastale ed ipotecaria aggiornata.

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Località Tinchi, Viale Jonio, s.n.c.

Note: Compendio costituito da abitazione al piano terra e unità in corso di costruzione al piano primo.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS); OMISSIS (OMISSIS); OMISSIS (OMISSIS)., foglio OMISSIS, particella OMISSIS, subalterno 8, indirizzo Viale Jonio, piano T, comune Pisticci, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 74 mq, rendita € 126,02

Derivante da: sub. 2 Frazionamento del 15/07/2002

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proporzionali diritti condominiali su corte bene comune non censibile identificata con sub. nn. 9 e 10, vano scala bene comune non censibile identificato con sub. n. 1 ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Confini: confina con i sub. nn. 9 e 10 (corte comune), a S-O con il sub. n. 7, superiormente con il sub. n. 3, inferiormente con il sub. n. 5.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS); OMISSIS (OMISSIS); OMISSIS (OMISSIS)., foglio OMISSIS, particella OMISSIS, subalterno 3, indirizzo Viale Jonio, piano 1, comune Pisticci, categoria F/3

Derivante da: l'accatamento del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proporzionali diritti condominiali su corte bene comune non censibile identificata con sub. nn. 9 e 10, vano scala bene comune non censibile identificato con sub. n. 1 ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Confini: Confina a S-O con il sub. n. 1 (vano scala bene comune) e particella n. 528, superiormente con il sub. 4, inferiormente con il sub. n. 8.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di tras-



crizione:Si

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modeste difformità planimetriche

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Porta-finestra nel bagno di servizio e tramezzo adiacente l'ingresso

Nuova planimetria catastale: € 550,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Note: Contestualmente procedere alla rettifica di intestazione e all'aggiornamento delle schede catastali per il riscontro grafico dei frazionamenti eseguiti nel tempo

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Note generali: Il terreno era gravato da Livello quale concedente il Comune di Pisticci, affrancato su istanza di OMISSIS in data 13-01-2016 ai sensi della Delibera di Giunta Comunale del 10-05-2004. Il diritto di livellario è stato erroneamente trasformato in proprietà per l'area e quindi proprietà superficaria per il fabbricato. I signori OMISSIS e OMISSIS (in atti catastali OMISSIS) già con atto del 07-02-1984 donavano la piena proprietà senza trattenere per se alcun diritto per cui si ritiene opportuno rettificare l'intestazione catastale indicando il diritto di piena proprietà 1/1 a OMISSIS.

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Tinchi è una delle cinque frazioni di Pisticci e conta meno di 500 abitanti; sorge a circa 140 m sul livello del mare lungo la Strada Provinciale Pozzitello-San Basilio, trafficata arteria che collega Pisticci al litorale jonico. Oltre all'edilizia residenziale, sono presenti diverse attività commerciali e strutture socio-sanitarie.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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 - Marconia (Discreta), Campo sportivo - Marconia (Discreta)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pisticci, Bernalda, Montalbano Jonico, Metaponto, Policoro..

Attrazioni paesaggistiche: Calanchi di Pisticci e Montalbano Jonico, spiagge marina di Pisticci.

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

Principali collegamenti pubblici: Terminal bus per viaggi locali e nazionali Km 3,5

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

I beni pignorati sono posti al piano terra e primo di un edificio progettato negli anni '80. La porzione di fabbricato in oggetto, è posta a destra guardando il prospetto da strada. Oggi si accede alla corte (sub. n. 9 e n. 10 materialmente definiti dalla recinzione ma privi di riscontro grafico catastale) mediante un cancello carabile sul cui pilastro vi è un semplice pulsante come campanello esterno. Sul muro di recinzione, a sinistra del cancello, è posto il contatore del gas sul quale si constatano i sigilli di chiusura. Dalla corte, quasi completamente cementata, una scala posticcia allo stato rustico, carente di corrimano e composta da unica



rampa, conduce al piano primo in corso di costruzione, nello specifico l'esterno è intonacato e pitturato mentre l'interno è ancora grezzo, quale unico ambiente senza muri divisorii e vano-finestre tamponati con mattoni forati. Si evidenzia che l'ingresso dal vano scala (sub. n. 1 quale bene comune come specificato nell'atto di donazione del 07-02-1984) è stato chiuso per cui all'unità immobiliare posta al piano primo vi si accede esclusivamente dal balcone mediante la scala esterna appena descritta. Il piano terra è completo in tutte le sue parti e si compone di una cucina - soggiorno, un ampio corridoio che serve due camere e due bagni; tutti gli ambienti, tranne il corridoio, sono arioso-illuminati.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **419,72**

E' posto al piano: T e I

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: s.n.c.; ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,70 PT; m 2,80 PI

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'interno del piano terra richiede opere di manutenzione ordinaria mentre l'esterno necessita anche di lavori straordinari: la scala mostra evidenti cedimenti in prossimità dell'aggancio alla soglia del balcone



Prospetto N-E





Prospetto S-E



Cucina - soggiorno piano terra



Ripostiglio e tettoia





Piano primo, particolare ingresso vano scala chiuso

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare
---------	--

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente apertura: ferro condizioni: da ristrutturare
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: PVC protezione: persiane- materiale protezione: plastica condizioni: buone Note: I due bagni sono provvisti di porta-finestra ad unica anta.
Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle quadrate in gres condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle quadrate in ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: c.a. condizioni: da ristrutturare

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Impianto (caldaia + termosifoni) inattivo oltre chiusura contatore gas.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	Sono presenti due condizionatori posizionati rispettivamente in cucina e nel corridoio.

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: Intero Edificio

Millesimi di proprietà: Proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - All'appartamento del piano terra vi si accede mediante un gradino esterno.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun condominio costituito

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E_{pgl}, n_{ren} 208,55 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Codice identificativo 20230902-077020-07347, scadenza 02/09/2033 L'APE esistente consegnato è privo di carta di identità, timbro e firma del tecnico, incompleto nella compilazione e calcolato con utilizzo di caldaia per la climatizzazione invernale. Si è provveduto all'aggiornamento e quindi al deposito in Regione del nuovo APE considerando l'appartamento sprovvisto di impianto di climatizzazione essendo la caldaia inattiva, sprovvista di libretto, di certificati di manutenzione e di codice catasto.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico.

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Località Tinchi, Viale Jonio, s.n.c.

Note: Compendio costituito da abitazione al piano terra e unità in corso di costruzione al piano primo.



Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS); OMISSIS (OMISSIS); OMISSIS (OMISSIS)., foglio OMISSIS, particella OMISSIS, subalterno 8, indirizzo Viale Jonio, piano T, comune Pisticci, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 74 mq, rendita € 126,02

Derivante da: sub. 2 Frazionamento del 15/07/2002

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proporzionali diritti condominiali su corte bene comune non censibile identificata con sub. nn. 9 e 10, vano scala bene comune non censibile identificato con sub. n. 1 ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Confini: confina con i sub. nn. 9 e 10 (corte comune), a S-O con il sub. n. 7, superiormente con il sub. n. 3, inferiormente con il sub. n. 5.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS); OMISSIS (OMISSIS); OMISSIS (OMISSIS)., foglio OMISSIS, particella OMISSIS, subalterno 3, indirizzo Viale Jonio, piano 1, comune Pisticci, categoria F/3

Derivante da: l'accatastamento del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proporzionali diritti condominiali su corte bene comune non censibile identificata con sub. nn. 9 e 10, vano scala bene comune non censibile identificato con sub. n. 1 ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Confini: Confina a S-O con il sub. n. 1 (vano scala bene comune) e particella n. 528, superiormente con il sub. 4, inferiormente con il sub. n. 8.

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modeste difformità planimetriche

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Porta-finestra nel bagno di servizio e tramezzo adiacente l'ingresso

Nuova planimetria catastale: € 550,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Note: Contestualmente procedere alla rettifica di intestazione e all'aggiornamento delle schede catastali per il riscontro grafico dei frazionamenti eseguiti nel tempo

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Note generali: Il terreno era gravato da Livello quale concedente il Comune di Pisticci, affrancato su istanza di OMISSIS in data 13-01-2016 ai sensi della Delibera di Giunta Comunale del 10-05-2004. Il diritto di livellario è stato erroneamente trasformato in proprietà per l'area e quindi proprietà superficaria per il fabbricato. I signori OMISSIS e OMISSIS (in atti catastali OMISSIS) già con atto del 07-02-1984 donavano la piena proprietà senza trattenere per se alcun diritto per cui si ritiene opportuno rettificare l'intestazione catastale indicando il diritto di piena proprietà 1/1 a OMISSIS.



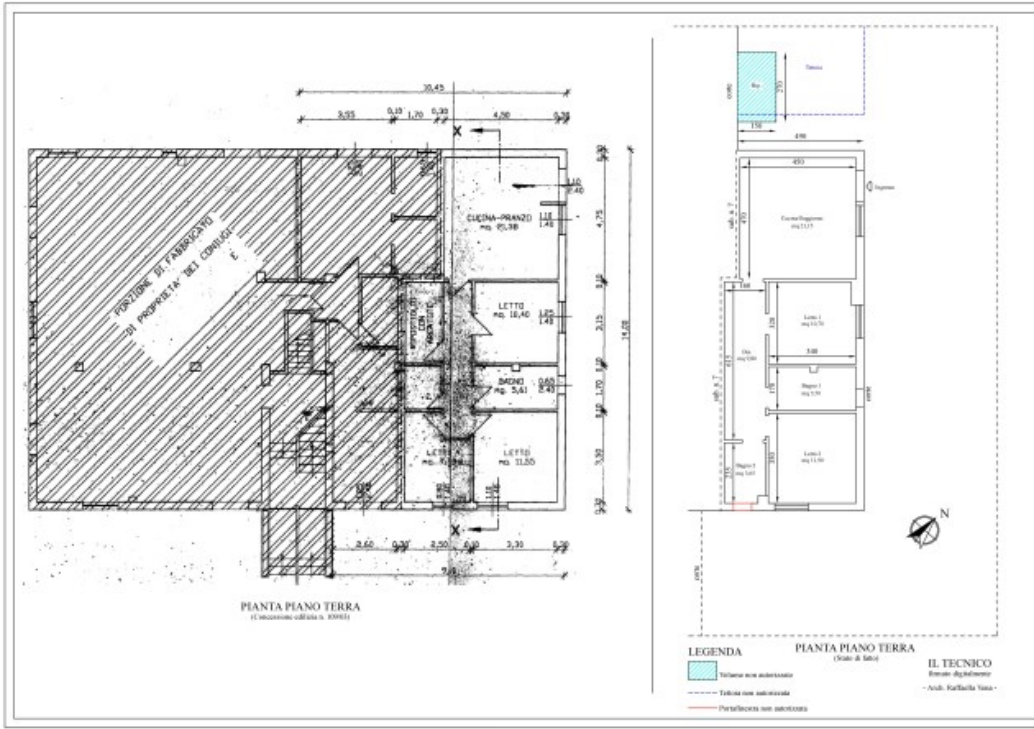


Ortofoto

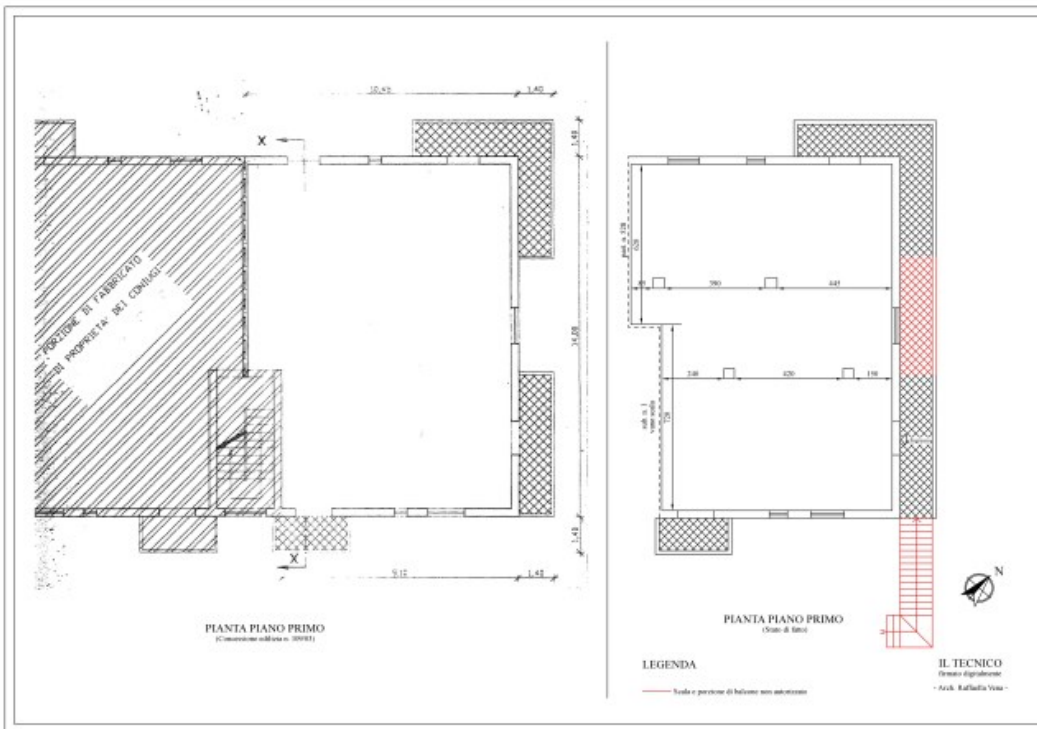


Estratto di mappa





Confronto piante piano terra



Confronto piante piano primo





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

CORPO: A

Dati catastali: OMISSIS (OMISSIS); OMISSIS (OMISSIS); OMISSIS (OMISSIS)., foglio OMISSIS, particella OMISSIS, subalterno 8, indirizzo Viale Jonio, piano T, comune Pisticci, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 74 mq, rendita € 126,02

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

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

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.



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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **04/07/1989**. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I coniugi OMISSIS e OMISSIS donano la piena proprietà alla figlia OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **06/08/2002**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/08/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 131/81

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato ad uso di abitazione, garage, magazzino e cantina.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/06/1981 al n. di prot.

Numero pratica: 201/2002

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: realizzazione di opere difformi alla CE n. 131/81

Oggetto: sanatoria opere abusive

Rilascio in data 28/06/2002 al n. di prot.

Numero pratica: 102/03

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di completamento

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/06/2003 al n. di prot.

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di un piccolo deposito, di una tettoia e di



una scala esterna oltre modifiche di prospetto e diversa distribuzione interna.

Regolarizzabili mediante: PdC in Sanatoria e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, salvo diverse disposizioni e/o prescrizioni dagli enti preposti.

Descrizione delle opere da sanare: il deposito è stato realizzato su corte comune di dimensioni lorde m 1,5 x 2,7. La tettoia è stata realizzata con struttura in ferro e pannelli grecati coibentati sul lato N-O della corte comune. Al piano terra si constata una diversa distribuzione degli spazi interni oltre l'inserimento di una porta-finestra nel bagno di servizio. La scala esterna è stata realizzata in c.a. con sottostante muro in blocchetti di cemento, infine è stato prolungato il balcone sul fronte N-E del fabbricato.

Diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di un ripostiglio, tettoia e scala esterna, modifiche di prospetto: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Presidente di Giunta Regionale n. 681 del 09/07/1990
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	integrate dalle prescrizioni contenute nella D.G.R. n. 4219 del 03/07/1990, art. n. 13 "Zona B1"
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:	3 mc/mq
Altezza massima ammessa:	11 m
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 OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2018 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile



Registrato a Vimercate il 08/05/2018 ai nn.1779
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/04/2022
Data di rilascio: 30/04/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 125.000,00; A rogito di Notaio Mario Cataldo in data 23/05/2005 ai nn. 37138/7555; Registrato a Monza in data 25/05/2005 ai nn. 4106/15; Iscritto/trascritto a Matera in data 01/06/2005 ai nn. 4562/1038

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Matera in data 23/11/2021 ai nn. 11074/9019;

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:

Non ricade su suolo demaniale

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

Non rilevati

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: Nessun condominio costituito.

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: Nessun condominio costituito.

Nessun condominio costituito

Avvertenze ulteriori: Non rilevate

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo popolare [A4]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della stima e per il calcolo della consistenza sono stati utilizzati i criteri tratti dal punto 4.4.2 della Norma UNI 10750-2005 e del DPR 138/98, sulla scorta del rilievo effettuato durante le operazioni peritali e come di seguito dettagliato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione PT	sup lorda di pavimento	74,73	1,00	74,73
Deposito PT	sup lorda di pavimento	4,05	0,50	2,03
Giardino	sup lorda di pavimento	152,35	0,15	22,85
Tettoia	sup lorda di pavimento	19,47	0,35	6,81
Abitazione PI	sup lorda di pavimento	138,12	0,40	55,25
Balconi PI	sup lorda di pavimento	31,00	0,25	7,75
		419,72		169,42



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II - 2022

Zona: Pisticci

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 435

Valore di mercato max(€/mq): 650

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sono stati utilizzati due criteri di stima: 1) sintetica con il supporto della banca dati delle quotazioni immobiliari.; 2) finanziaria per capitalizzazione dei redditi con il supporto dei parametri medi di zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Pisticci;

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. 435 €/mq, max 650 €/mq;

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

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.995,06, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Dalle ricerche condotte sui maggiori siti di compravendita immobiliare e accedendo alla banca



dati delle quotazioni immobiliari, è emersa una dinamicità di mercato molto bassa infatti pur retrocedendo negli anni, non sono stati reperiti atti di compravendita per cui nel procedimento sintetico sono stati presi in considerazione i valori relativi all'Agenzia del territorio individuando un prezzo unitario di 543 €/mq. Per la stima finanziaria si è considerato un reddito lordo annuo di € 3298 e 3,3% quale tasso di capitalizzazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione PT	74,73	€ 543,00	€ 40.578,39
Deposito PT	2,03	€ 543,00	€ 1.102,29
Giardino	22,85	€ 543,00	€ 12.407,55
Tettoia	6,81	€ 543,00	€ 3.697,83
Abitazione PI	55,25	€ 543,00	€ 30.000,75
Balconi PI	7,75	€ 543,00	€ 4.208,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.995,06
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 99.939,39
Valore corpo			€ 95.967,23
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 95.967,23
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.967,23

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	169,42	€ 95.967,23	€ 95.967,23

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.550,00

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: **€85.417,23**

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

Si esprime 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.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Località Tinchi, Viale Jonio, s.n.c.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato



Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Allegati

- Certificato di Residenza e Stato Civile;
- Estratto di mappa;
- Elaborato planimetrico ed Elenco sub.;
- Planimetria catastale;
- Visure catastali attuali e storiche (catasto fabbricati e terreno);
- Atti di proprietà;
- Registrazione atto di locazione;
- CE nn. 131/81, 201/2002 e 102/2003 e relativi Elaborati;
- Confronto piante piano terra e primo;
- Documentazione fotografica;
- Attestato di Prestazione Energetica.

Data generazione:

16-10-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Raffaella Vena

