
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **73/1998**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr.ssa Valeria LABATTAGLIA**

Custode Giudiziario: **BRUNO MARIO GUARNIERI - BRUNO MARIO GUARNIERI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - GARAGE e DEPO-
SITO, 002 - ABITAZIONE, 003
- Abitazione

Esperto alla stima: Geometra FRANCESCO MOLITERNI
Codice fiscale: MLTFNC67M08G942J
Studio in: VIA UGO LA MALFA 34 - 75100 MATERA
Email: moliterni@studiozeno.it
Pec: francesco.moliterni@geopec.it



Beni in Ferrandina (MT)
Località/Frazione Ferrandina
Via Olmi n. 48

Lotto: 001 - GARAGE e DEPOSITO

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

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

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

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

Identificativo corpo: GARAGE - MAGAZZINO.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Ferrandina, Via Olmi n. 48

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Il diritto pignorato al dante causa della
titolarità dell'intestatario catastale.

coincide con quello oggi nella

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietaria 1/1,

foglio 45, particella 233, subalterno 6, indirizzo Via Olmi n. 48, piano Terra, comune Ferrandina,
categoria C6, classe 3, consistenza 75, superficie 89, rendita € 205,29

foglio 45, particella 710, subalterno 1, indirizzo Via Olmi n. 48, piano Terra, comune Ferrandina,
categoria C2, classe 2, consistenza 158, superficie 199

Derivante da: Successione di legge in data 02.06.2008

Confini: Confina con via Olmi da cui ha accesso diretto, a nord con proprietà

, ad Ovest con locale deposito di cui alla presente stima ed a sud con proprietà

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento differiscono da quelli attuali in virtù della variazione catastale autorizzata dal Giudice delle Esecuzioni per l'aggiornamento planimetrico a seguito di attività edilizia realizzata nel passato

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: Si evidenzia comunque una criticità relativa alla cartografia in atti in quanto, nelle attuali mappe di visura, il tratteggio che individuava planimetricamente la posizione in mappa della p.lla 710 del foglio 45 non è più riportata per mero errore di introduzione in mappa della segnalazione di errore. Allo stato l'Agenzia non ha fornito alcuna indicazione circa la soluzione della problematica. Si allega ad ogni modo la vecchia cartografia catastale della mappa cartacea.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento differiscono da quelli attuali in virtù della variazione catastale



autorizzata dal Giudice delle Esecuzioni per l'aggiornamento planimetrico a seguito di attività edilizia realizzata nel passato

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

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona in sono ubicate le due unità immobiliari, costituenti una unica entità economica per l'impossibilità di accesso diretto al deposito è individuata nel nucleo consolidato del perimetro urbanistico della città che, pur rimanendo periferico rispetto alle aree che si affacciano sulla valle del Baisento, risulta comunque prossimo al centro storico della città stessa. L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare da valutare è sito lungo una delle vie principali e di accesso alla città ed in continuità con la viabilità extraurbana che attraversando l'intero centro urbano conduce alla vicina Salandra. Nei pressi dell'unità immobiliare sono presenti un piccolo giardino comunale e diversi negozi di quartiere.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Stazione di servizio carburanti a circa 200 mt

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione RFI Ferrandina Scalo a Km 2,3

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto GARAGE - MAGAZZINO

Il corpo di vendita costituito dalla due unità immobiliari catastali, risulta composto da una porzione di edificio edificata (garage) ed una porzione di superficie ricavata all'interno del masso roccioso dalle tipiche caratteristiche a grotta, con pareti di tufo ed arco a botte (magazzino).

Nella zona utilizzata a garage è ricavato un piccolo bagno con antibagno. La pavimentazione è costituita da marmette in cemento e le pareti sono intonacate nella porzione garage e tufo a vista nella zona grotta. Per quant'altro si veda la descrizione dettagliata riportata in seguito

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **288,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1983

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992

ha un'altezza utile interna di circa m. Garage h mt 4,00 - grotta/magazzino hm mt 3,50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni discrete, sono comunque necessarie



minimi interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiatura delle pareti interne ed esterne).



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: non verificabile
Solai	tipologia: non verificabile condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Serranda accesso Garage materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di piatrane di tufo coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: pvc accessori: senza



	maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non verificabile conformità: non presente
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: non verificabile recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : impossibile condizioni: funzionante conformità: non presente
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificabile condizioni: funzionante conformità: non presente

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1983
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non reperito

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

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

Identificativo corpo: GARAGE - MAGAZZINO.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Ferrandina, Via Olmi n. 48

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Il diritto pignorato al dante causa
titolarità dell'intestatario catastale.

coincide con quello oggi nella

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietaria 1/1,

foglio 45, particella 233, subalterno 6, indirizzo Via Olmi n. 48, piano Terra, comune Ferrandina,
categoria C6, classe 3, consistenza 75, superficie 89, rendita € 205,29

foglio 45, particella 710, subalterno 1, indirizzo Via Olmi n. 48, piano Terra, comune Ferrandina,
categoria C2, classe 2, consistenza 158, superficie 199

Derivante da: Successione di legge in data 02.06.2008 da

Confini: Confina con via Olmi da cui ha accesso diretto, a nord con proprietà
ad Ovest con locale deposito di cui alla presente stima ed a sud con proprietà

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento differiscono da quelli attuali in virtù della variazione catastale autorizzata dal Giudice delle Esecuzioni per l'aggiornamento planimetrico a seguito di attività edilizia realizzata nel passato

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si evidenzia comunque una criticità relativa alla cartografia in atti in quanto, nelle attuali mappe di visura, il tratteggio che individuava planimetricamente la posizione in mappa della p.lla 710 del foglio 45 non è più riportata per mero errore di introduzione in mappa della segnalazione di errore. Allo stato l'Agenzia non ha fornito alcuna indicazione circa la soluzione della problematica. Si allega ad ogni modo la vecchia cartografia catastale della mappa cartacea.



Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento differiscono da quelli attuali in virtù della variazione catastale autorizzata dal Giudice delle Esecuzioni per l'aggiornamento planimetrico a seguito di attività edilizia realizzata nel passato



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

CORPO: GARAGE - MAGAZZINO

Dati catastali: proprietaria 1/1,

foglio 45, particella 233, subalterno 6, indirizzo Via Olmi n. 48, piano Terra, comune Ferrandina, categoria C6, classe 3, consistenza 75, superficie 89, rendita € 205,29

foglio 45, particella 710, subalterno 1, indirizzo Via Olmi n. 48, piano Terra, comune Ferrandina, categoria C2, classe 2, consistenza 158, superficie 199

Quota e tipologia del diritto: proprietà 1/1

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Il diritto pignorato al dante causa della signora coincide con quello oggi nella titolarità dell'intestatario catastale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento differiscono da quelli attuali in virtù della variazione catastale autorizzata dal Giudice delle Esecuzioni per l'aggiornamento planimetrico a seguito di attività edilizia realizzata nel passato

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale. Si evidenzia comunque una criticità relativa alla cartografia in atti in quanto, nelle attuali mappe di visura, il tratteggio che individuava planimetricamente la posizione in mappa della p.lla 710 del foglio 45 non è più riportata per mero errore di introduzione in



mappa della segnalazione di errore. Allo stato l'Agenzia non ha fornito alcuna indicazione circa la soluzione della problematica. Si allega ad ogni modo la vecchia cartografia catastale della mappa cartacea.

Conformità edilizia: 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: **proprietario/i ante ventennio al 02/06/2008**. In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Prospero Mobilio, in data 13/10/1976, ai nn. 28028; registrato a Matera, in data , ai nn. 2382 Vol. 140.

Titolare/Proprietario: dal 02/06/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Matera, in data 26/05/2009, ai nn. 340; trascritto a Matera, in data 15/07/2009, ai nn. 6024/4689.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 42

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/10/1983 al n. di prot. 42

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 10573

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE VANO WC

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 22/09/1992 al n. di prot.

Rilascio in data 10/10/1992 al n. di prot. 10573

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Conformità edilizia:

Conformità urbanistica:

Garage o autorimessa [G]



Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 24 del 13.12.2018
Zona omogenea:	B
Norme tecniche di attuazione:	Art. 16 - Tessuto non consolidato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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:

Nessuna.

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore _____ ; A rogito di
TRIBUNALE DI MATERA in data 18/04/1998 ai nn. 814 iscritto/trascritto a MATERA in
data 13/07/1998 ai nn. 5286/4325;

Altre trascrizioni:

- Rinnovo pignoramento a favore _____ ; A ro-
gito di TRIBUNALE DI MATERA in data 18/04/1998 ai nn. 814 iscritto/trascritto a Ma-
tera in data 29/09/2000 ai nn. 7559/5557;



Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:

I beni non ricadono su suolo demaniale

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

nessuno

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: Nessuna

Avvertenze ulteriori: Nessuna

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: GARAGE - MAGAZZINO - Garage o autorimessa [G]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza degli immobili è stata considerata con riferimento alla superficie lorda in quanto, trattasi di edificio unifamiliare con muratura esterne indipendenti di proprietà esclusiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale lorda	89,00	1,00	89,00
Magazzino	sup reale lorda	199,00	1,00	199,00
		288,00		288,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse



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

Il criterio di stima adottato è stato quello sintetico comparativo, basato sull'esame di recenti compravendite di locali destinati a Garage e depositi, risalenti al secondo semestre 2021 ubicati nella stessa zona omogenea del bene oggetto di valutazione

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Ferrandina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500,00 per la superficie destinata a garage e 100,00 per la superficie destinata a deposito.

8.3 Valutazione corpi:**GARAGE - MAGAZZINO. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 45.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	89,00	€ 500,00	€ 44.500,00
Magazzino	199,00	€ 100,00	€ 19.900,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 45.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.400,00
Valore corpo			€ 54.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
GARAGE - MAG-AZZINO	Garage o autorimessa [G]	288,00	€ 54.700,00	€ 54.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 54.700,00



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

Non necessario

Identificativo corpo: GARAGE - MAGAZZINO.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Ferrandina, Via Olmi n. 48

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Lotto: 002 - ABITAZIONE

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

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

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

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

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Ferrandina, Via Olmi n. 48

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Il diritto pignorato al dante causa della signora
titolarità dell'intestatario catastale.

coincide con quello oggi nella

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietaria 1/1,

foglio 45, particella 233, subalterno 4, indirizzo Via Olmi n. 48, piano PRIMO e SECONDO, comune Ferrandina, categoria A2, classe 3, consistenza 7, superficie 196, rendita € 560,36

foglio 45, particella 233, subalterno 5, indirizzo Via Olmi n. 48, piano Terzo, comune Ferrandina, categoria C2, classe 1, consistenza 72, superficie 84, rendita € 137,58

Derivante da: Successione di legge in data 02.06.2008

Confini: Confina con via Olmi da cui ha accesso diretto, a nord con proprietà

ad Ovest con locale deposito di cui alla presente stima ed a sud con proprietà

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento differiscono da quelli attuali in virtù della variazione catastale autorizzata dal Giudice delle Esecuzioni per l'aggiornamento planimetrico a seguito di attività edilizia realizzata nel passato

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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



nell'atto di pignoramento differiscono da quelli attuali in virtù della variazione catastale autorizzata dal Giudice delle Esecuzioni per l'aggiornamento planimetrico a seguito di attività edilizia realizzata nel passato

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona in sono ubicate le due unità immobiliari, costituenti una unica entità economica per l'impossibilità di accesso diretto al deposito è individuata nel nucleo consolidato del perimetro urbanistico della città che, pur rimanendo periferico rispetto alle aree che si affacciano sulla valle del Baisento, risulta comunque prossimo al centro storico della città stessa. L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare da valutare è sito lungo una delle vie principali e di accesso alla città ed in continuità con la viabilità extraurbana che attraversando l'intero centro urbano conduce alla vicina Salandra. Nei pressi dell'unità immobiliare sono presenti un piccolo giardino comunale e diversi negozi di quartiere.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Stazione di servizio carburanti a circa 200 mt

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione RFI Ferrandina Scalo a Km 2,3

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto ABITAZIONE

Il corpo di vendita costituito dalla unità immobiliare destinata ad abitazione ED è posta al primo e secondo piano dello stabile in via Olmi n. 48, oltre alla soffitta al piano terzo censita al sub 5 della stessa particella. L'abitazione al primo e secondo piano si compone di 7 vani catastali cui si aggiunge il vano soffitta di circa 70 mq.

L'appartamento è composto da n. 4 camere da letto, 3 bagni, un'ampia cucina e un agevole salone, il tutto servito da un corridoio disimpegno. Due bagni sono privi di aereazione e luce diretta e sono dotati di aereazione forzata mediante estrattore.

Le rifiniture risultano tipiche del periodo di costruzione con pareti intonacate e tinteggiate e zona servizi (bagni e cucina) rivestite con piastrelle ceramicate. L'immobile si presenta in uno stato manutentivo medio-cure, con evidenti presenze di muffe e condense lungo le pareti esposte a nord ed in corrispondenza degli elementi strutturali portanti (travi e pilastri).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 287,00

E' posto al piano: Primo, secondo e terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1983

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992



ha un'altezza utile interna di circa m. Abitazione mt 2,90 - soffitta hm mt 2,25

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni discrete, sono comunque necessarie minimi interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiatura delle pareti interne ed esterne).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: non verificabile
Solai	tipologia: non verificabile condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: pvc protezione: persiane materiale protezione: pvc condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di piatrane di tufo coibentazione: inesistente ri- vestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: pvc accessori: senza mani- glione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: suffi- cienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non verificabile conformità: non presente
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: non verificabile recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : impossibile condizioni: funzionante conformità: non presente
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificabile condi- zioni: funzionante conformità: non presente



Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: sufficienti conformità: non presente
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non verificabile diffusori: termosifoni in ferro condizioni: sufficienti conformità: non presente

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1983
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a gas metano con elementi radianti
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	1983
Note	la proprietà non ha fornito certificazione

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:



Millesimi di proprietà: Non presenti
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non reperito
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

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

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Ferrandina, Via Olmi n. 48

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Il diritto pignorato al dante causa della titolarità dell'intestatario catastale. coincide con quello oggi nella

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietaria 1/1,
foglio 45, particella 233, subalterno 4, indirizzo Via Olmi n. 48, piano PRIMO e SECONDO, comune Ferrandina, categoria A2, classe 3, consistenza 7, superficie 196, rendita € 560,36
foglio 45, particella 233, subalterno 5, indirizzo Via Olmi n. 48, piano Terzo, comune Ferrandina, categoria C2, classe 1, consistenza 72, superficie 84, rendita € 137,58

Derivante da: Successione di legge in data 02.06.2008

Confini: Confina con via Olmi da cui ha accesso diretto, a nord con proprietà
, ad Ovest con locale deposito di cui alla presente stima ed a sud con proprietà

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento differiscono da quelli attuali in virtù della variazione catastale autorizzata dal Giudice delle Esecuzioni per l'aggiornamento planimetrico a seguito di attività edilizia realizzata nel passato
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento differiscono da quelli attuali in virtù della variazione catastale autorizzata dal Giudice delle Esecuzioni per l'aggiornamento planimetrico a seguito di attività edilizia realizzata nel passato



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

CORPO: ABITAZIONE

Dati catastali: proprietaria 1/1,

foglio 45, particella 233, subalterno 4, indirizzo Via Olmi n. 48, piano PRIMO e SECONDO, comune Ferrandina, categoria A2, classe 3, consistenza 7, superficie 196, rendita € 560,36

foglio 45, particella 233, subalterno 5, indirizzo Via Olmi n. 48, piano Terzo, comune Ferrandina, categoria C2, classe 1, consistenza 72, superficie 84, rendita € 137,58

Quota e tipologia del diritto: 1/1

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Il diritto pignorato al dante causa della coincide con quello oggi nella titolarità dell'intestatario catastale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento differiscono da quelli attuali in virtù della variazione catastale autorizzata dal Giudice delle Esecuzioni per l'aggiornamento planimetrico a seguito di attività edilizia realizzata nel passato

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia. Il vano soffitta al terzo piano presenta difformità edilizie essendo stato realizzato con altezze diverse da quelle autorizzate con la concessione edilizia. Ulteriore difformità è rappresentata dalla presenza di balconi non previsti e posti sul retro del fabbricato.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

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

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al 02/06/2008 . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Prospero Mobilio, in data 13/10/1976, ai nn. 28028; registrato a Matera, in data , ai nn. 2382 Vol. 140.

Titolare/Proprietario: dal 02/06/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Matera, in data 26/05/2009, ai nn. 340; trascritto a Matera, in data 15/07/2009, ai nn. 6024/4689.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 42

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia



Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/10/1983 al n. di prot. 42

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il vano soffitta al terzo piano presenta difformità edilizie essendo stato realizzato con altezze diverse da quelle autorizzate con la concessione edilizia.

Ulteriore difformità è rappresentata dalla presenza di balconi non previsti e posti sul retro del fabbricato.

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 24 del 13.12.2018
Zona omogenea:	B
Norme tecniche di attuazione:	Art. 16 - Tessuto non consolidato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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:

Nessuna.

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore ; A rogito di
TRIBUNALE DI MATERA in data 18/04/1998 ai nn. 814 iscritto/trascritto a MATERA in
data 13/07/1998 ai nn. 5286/4325;

Altre trascrizioni:

- Rinnovo pignoramento a favore ; A ro-
gito di TRIBUNALE DI MATERA in data 18/04/1998 ai nn. 814 iscritto/trascritto a Ma-
tera in data 29/09/2000 ai nn. 7559/5557;

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:

I beni non ricadono su suolo demaniale

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

nessuno

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: Nessuna

Avvertenze ulteriori: Non specificato



QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:**Identificativo corpo: ABITAZIONE - Abitazione di tipo civile [A2]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza degli immobili è stata considerata con riferimento alla superficie lorda in quanto, trattasi di edificio unifamiliare con muratura esterne indipendenti di proprietà esclusiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	192,00	1,00	192,00
Soffitta	sup reale lorda	95,00	0,50	47,50
		287,00		239,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

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

Il criterio di stima adottato è stato quello sintetico comparativo, basato sull'esame di recenti compravendite di locali destinati a Garage e depositi, risalenti al secondo semestre 2021 ubicati nella stessa zona omogenea del bene oggetto di valutazione

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Ferrandina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00.

8.3 Valutazione corpi:**ABITAZIONE. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 110.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.590,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	192,00	€ 700,00	€ 134.400,00
Soffitta	47,50	€ 700,00	€ 33.250,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 110.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 167.650,00
difficoltà edilizie non sanabili detrazione del 40.00%			€ -67.060,00
Valore corpo			€ 105.295,00
Valore Accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 105.295,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 105.295,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE	Abitazione di tipo civile [A2]	239,50	€ 105.295,00	€ 105.295,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 105.295,00

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

Non necessario

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Ferrandina, Via Olmi n. 48

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:



Beni in Ferrandina (MT)
Località/Frazione
Via Mario Pagano 108

Lotto: 003 - Abitazione

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

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

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

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

Identificativo corpo: ABITAZIONE IN COMPLETO ABBANDONO.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Mario Pagano 108

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Il diritto pignorato al dante causa della
titolarità dell'intestatario catastale.

coincide con quello oggi nella

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 101, particella 616, subalterno 2, indirizzo Via
Mario Pagano 108, piano Terra, comune Ferrandina, categoria A4, classe 5, consistenza 2,5, superficie 68, rendita € 99,42

Per quanto sopra 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):

L'immobile di cui al presente lotto è ubicato nel centro storico della città di Ferrandina, in una zona comunque non di pregio di difficile accesso a mezzi ed autoveicoli. In generale la zona risulta comunque scarsamente abitata in seguito allo spopolamento che il territorio comunale ha subito negli ultimi decenni.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato



Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione RFI a chilometri 2,3

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto ABITAZIONE IN COMPLETO ABBANDONO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione sita nel centro storico della città di Ferrandina si presenta in completo stato di abbandono. Realizzato in epoche remote in muratura di pietrame con ampi soffitti a crociera, risulta priva di impianti tecnologici e rifinitura assenti o oramai deperite poiché risalenti ad epoche non recentissime. Si compone di un unico locale con pavimento in mattoni di cotto e pareti oramai quasi del tutto prive di intonaco. L'infisso di ingresso e le uniche due finestre presenti sono in legno ammalorato. Per ogni ulteriore dettaglio vedasi documentazione fotografica

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **68,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: inizio del 900

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,30

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile non essendo stato oggetto di manutenzioni allo stato non risulta utilizzabile





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

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: pessime
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: assenti condizioni: pessime

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

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: Non specificato

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: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

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

Identificativo corpo: ABITAZIONE IN COMPLETO ABBANDONO.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Mario Pagano 108

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Il diritto pignorato al dante causa
titolarità dell'intestatario catastale.

coincide con quello oggi nella

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 101, particella 616, subalterno 2, indirizzo Via

Mario Pagano 108, piano Terra, comune Ferrandina, categoria A4, classe 5, consistenza 2,5, superficie 68, rendita € 99,42

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



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

CORPO: ABITAZIONE IN COMPLETO ABBANDONO

Dati catastali: , foglio 101, particella 616, subalterno 2, indirizzo Via Mario Pagano 108, piano Terra, comune Ferrandina, categoria A4, classe 5, consistenza 2,5, superficie 68, rendita € 99,42

Quota e tipologia del diritto: 1/1 proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Il diritto pignorato al dante causa della coincide con quello oggi nella titolarità dell'intestatario catastale.

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia. L'unità immobiliare risulta realizzata in epoca ante 1967

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica. Qualsiasi intervento di ristrutturazione dovrà essere sottoposto alla preventiva autorizzazione della soprintendenza archeologica della Basilicata per la conservazione degli eventuali elementi di interesse storico-archeologico

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

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al 29/04/1980 . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: dal 29/04/1980 al 02/06/2008 . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Gibboni Francesco, in data 29/04/1980, ai nn. 485; registrato a Matera, in data 15/05/1980, ai nn. 709; trascritto a Matera, in data 15/05/1980, ai nn. 3574/3128.

Titolare/Proprietario: dal 02/06/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Matera, in data 26/05/2009, ai nn. 340 Vol. 2009; trascritto a Matera, in data 15/07/2009, ai nn. 6024/4689.



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

PRATICHE EDILIZIE: nessuna

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'unità immobiliare risulta realizzata in epoca ante 1967

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 24 del 13.12.2018
Zona omogenea:	A
Norme tecniche di attuazione:	Art. 12 NTA - Tessuto storico antico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Qualsiasi intervento di ristrutturazione dovrà essere sottoposto alla preventiva autorizzazione della soprintendenza archeologica della Basilicata per la conservazione degli eventuali elementi di interesse storico-archeologico

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

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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:

Nessuna.

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore ; A rogito di
TRIBUNALE DI MATERA in data 18/04/1998 ai nn. 814 iscritto/trascritto a MATERA in
data 13/07/1998 ai nn. 5286/4325;

Altre trascrizioni:

- Rinnovo pignoramento a favore ; A ro-
gito di TRIBUNALE DI MATERA in data 18/04/1998 ai nn. 814 iscritto/trascritto a MA-
TERA in data 29/09/2000 ai nn. 7559/5557;

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:

i beni non ricadono su suolo demaniale

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

nessuno

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: nessuna

Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: ABITAZIONE IN COMPLETO ABBANDONO - Abitazione di tipo popolare [A4]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza degli immobili è stata considerata con riferimento alla superficie lorda con la murature perimetrali considerate fino allo spessore di cm 50.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
VANO UNICO	sup reale lorda	68,00	1,00	68,00
		68,00		68,00



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Il criterio di stima adottato è stato quello sintetico comparativo, basato sull'esame di recenti compravendite di locali destinati a Garage e depositi, risalenti al secondo semestre 2021 ubicati nella stessa zona omogenea del bene oggetto di valutazione

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MATERA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;

Uffici del registro di MATERA;

Ufficio tecnico di FERRANDINA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 350,00.

8.3 Valutazione corpi:**ABITAZIONE IN COMPLETO ABBANDONO. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 18.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
VANO UNICO	68,00	€ 350,00	€ 23.800,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 18.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.800,00
Immobile da recuperare detrazione del 50.00%			€ -11.900,00
Valore corpo			€ 14.950,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.950,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE IN COMPLETO ABBANDONO	Abitazione di tipo popolare [A4]	68,00	€ 14.950,00	€ 14.950,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 14.950,00



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

non necessario

Identificativo corpo: ABITAZIONE IN COMPLETO ABBANDONO.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Mario Pagano 108

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Data generazione:

28-01-2022

L'Esperto alla stima

Geometra FRANCESCO MOLITERNI

