
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **10/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Lotto unico

Esperto alla stima: ROSANNA MATERA
Codice fiscale: MTRRNN72A45F052S
Studio in: VIA LAZAZZERA 24 BIS - MATERA
Email: stprogest@gmail.com
Pec: rosanna.matera@geopec.it



Beni in Irsina (MT)
Località/Frazione
Via P. Gobetti n°37

Lotto: 001 - Lotto unico

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: Alloggio e soffitta.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Irsina (MT) CAP: 75022, Via P. Gobetti n°37

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

La corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato risulta corretta.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. (CF

, foglio

42, particella 541, subalterno 4, indirizzo VIA P. GOBETTI, piano 1-2, comune IRSINA, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5, superficie mq. 179, rendita € €. 503,55

Derivante da: Atto di compravendita redatto dal Dr. Lapelosa Deodato, Notaio in Bernalda,

endono l'immobile oggetto di pignoramento

Confini: Gli appartamenti posti al piano primo e secondo confinano, partendo dai rispettivi ingressi, con Via P. Gobetti e proseguendo in senso orario, con Via Comitato della Liberazione, alloggio di proprietà della individuato col numero di particella 3838 sub 3.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di ripostiglio nel vano scala al piano soffitta.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale previa regolarizzazione urbanistica

Variazione catastale: € 50,00

Oneri Totali: € 50,00

Note: La suddetta variazione catastale potrà essere effettuata in seguito della regolarizzazione urbanistica mediante la pratica edilizia "ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (art. 36 DPR 380/01)".

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Dalla correlazione della planime-



tria catastale (Allegato A/d) con lo stato attuale (Allegato A/f) verificato in sede di sopralluogo, vi è una difformità derivante dalla realizzazione di ripostiglio di mq. 1,60 al piano soffitta nel vano scala.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Identificativo corpo: Garage.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Irsina (MT) CAP: 75022, Via P. Gobetti n°35

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

La corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato risulta corretta.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1.

, foglio

42, particella 541, subalterno 1, indirizzo VIA P. GOBETTI, piano 1-2, comune IRSINA, categoria C/6, classe 4, consistenza 55 mq, rendita € €. 190,35

Derivante da: Atto di compravendita redatto dal Dr. Lapelosa Deodato, Notaio in Bernalda,

vendono l'immobile oggetto di pignoramento

Confini: Gli appartamenti posti al piano primo e secondo confinano, partendo dai rispettivi ingressi, con Via P. Gobetti e proseguendo in senso orario, con Via Comitato della Liberazione, alloggio di proprietà della individuato col numero di particella 3838 sub 3.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Dalla correlazione della planimetria catastale (Allegato A/c) con lo stato attuale (Allegato A/e) verificato in sede di sopralluogo, non vi è alcuna difformità catastale ai sensi dell'art. 18 comma 14 ex D.L. n°78/2010, sostituito dalla Legge 122/2010.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

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'edificio residenziale a tipologia lineare, di cui l'appartamento oggetto di stima fa parte, è situato nella zona centrale del Comune di Irsina e precisamente in Via P. Gobetti n°37, ben servita da trasporti e servizi pubblici. L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare, artico-



lato su quattro livelli fuori terra, con sovrastante tetto di copertura a falde inclinate. La tipologia costruttiva della zona è prevalentemente residenziale aventi caratteristiche architettoniche simili tra loro. L'accesso al bene avviene attraverso un vano scala condominiale posto in posizione frontale rispetto alla strada "Via P. Gobetti". Trattasi di Lotto Unico costituito da n°2 abitazioni di tipo economico posti al piano primo e secondo del suddetto edificio, rispettivamente della superficie utile di mq. 62,20 con balconi di mq. 7,5 e mq. 63,25 con balconi di mq. 7,5 e locale garage della superficie utile di mq. 52,90.

Caratteristiche zona: centrale 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.

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: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Alloggio e soffitta**

Trattasi di n°2 appartamenti, rispettivamente con ingresso autonomo, situati al piano primo e al piano secondo, all'interno dell'edificio a schiera. L'appartamento al piano primo occupa una superficie utile complessiva di mq. 62,20, ed è composto da ingresso, tre camere da letto ed un bagno, oltre due balconi pertinenziali di mq. 7,75; mentre l'appartamento al piano secondo, occupa una superficie utile complessiva di mq. 63,25, ed è composto da ingresso da ingresso, salone, bagno e cucina, oltre due balconi pertinenziali di mq. 7,75.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **158,00**

E' posto al piano: primo e secondo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni di conservazione con grado di finiture di buona qualità.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmo ubicazione: interna ser-



	voscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: latero cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: PVC protezione: persiane condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole portoghesi coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: gres porcellanato condizioni: buone Riferito limitatamente a: il pavimento del bagno è in gres
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: con maniglia condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: multistrato coibentato diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori in alluminio
Stato impianto	buono
Impianto a norma	SI

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: nessuna**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Si è accertato che l'Attestato di Prestazione Energetica è inesistente pertanto i costi relativi alla redazione di tale documento ammontano a €. 600,00 oltre IVA e Cassa Geometri come per legge. Tale importo comprende sopralluogo, redazione elaborato APE ed invio documento presso l'Ente Regione Basilicata.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessunaDescrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Garage**

Garage costituito da un unico ambiente a pianta rettangolare, situato a piano terra, avente ingresso autonomo sia da Via P. Gobetti che tramite vano scala condominiale, all'interno dell'edificio a schiera. Il garage occupa una superficie utile complessiva di mq. 52,90, e presenta soffitto interno di ml. 3,40.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **63,00**

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni di conservazione con grado di finiture di buona qualità.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: latero cemento condizioni: buone



Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
---------------------	---

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: vasistas materiale: ferro condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: da ristrutturare
Portone di ingresso	tipologia: serranda avvolgibile materiale: ferro condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone
-----------	---

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori in alluminio
Stato impianto	buono
Impianto a norma	SI

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Millesimi di proprietà: nessuna**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** non necessita**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuna

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

Identificativo corpo: Alloggio e soffitta.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Irsina (MT) CAP: 75022, Via P. Gobetti n°37

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario:

Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

La corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato risulta corretta.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1.

, foglio

42, particella 541, subalterno 4, indirizzo VIA P. GOBETTI, piano 1-2, comune IRSINA, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5, superficie mq. 179, rendita € €. 503,55

Derivante da: Atto di compravendita redatto dal Dr. Lapelosa Deodato, Notaio in Bernalda,

, Repertorio n°6190, con il quale

vendono l'immobile oggetto di pignoramento

Confini: Gli appartamenti posti al piano primo e secondo confinano, partendo dai rispettivi ingressi, con Via P. Gobetti e proseguendo in senso orario, con Via Comitato della Liberazione, alloggio di proprietà della individuato col numero di particella 3838 sub 3.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di ripostiglio nel vano scala al piano soffitta.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale previa regolarizzazione urbanistica

Variazione catastale: € 50,00

Oneri Totali: € 50,00

Note: La suddetta variazione catastale potrà essere effettuata in seguito della regolarizzazione urbanistica mediante la pratica edilizia "ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (art. 36 DPR 380/01)".

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Dalla correlazione della planimetria catastale (Allegato A/d) con lo stato attuale (Allegato A/f) verificato in sede di sopralluogo, vi è una difformità derivante dalla realizzazione di ripostiglio di mq. 1,60 al piano soffitta nel vano scala.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Identificativo corpo: Garage.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Irsina (MT) CAP: 75022, Via P. Gobetti n°35



Quota e tipologia del dirittoEventuali comproprietari:

Comproprietario: - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

La corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato risulta corretta.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1.

, foglio
42, particella 541, subalterno 1, indirizzo VIA P. GOBETTI, piano 1-2, comune IRSINA, categoria C/6, classe 4, consistenza 55 mq, rendita € €. 190,35

Derivante da: Atto di compravendita redatto dal Dr. Lapelosa Deodato, Notaio in Bernalda,
, con il quale

vendono l'immobile oggetto di pignoramento

Confini: Gli appartamenti posti al piano primo e secondo confinano, partendo dai rispettivi ingressi, con Via P. Gobetti e proseguendo in senso orario, con Via Comitato della Liberazione, alloggio di proprietà della individuato col numero di particella 3838 sub 3.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Dalla correlazione della planimetria catastale (Allegato A/c) con lo stato attuale (Allegato A/e) verificato in sede di sopralluogo, non vi è alcuna difformità catastale ai sensi dell'art. 18 comma 14 ex D.L. n°78/2010, sostituito dalla Legge 122/2010.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

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

CORPO: ALLOGGIO E SOFFITTA

Dati catastali: 1.

, foglio 42, particella 541, subalterno 4, indirizzo VIA P. GOBETTI, piano 1-2, comune IRSINA, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5, superficie mq. 179, rendita € €. 503,55

Quota e tipologia del diritto:

- di



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

La corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato risulta corretta.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale. Dalla correlazione della planimetria catastale (Allegato A/d) con lo stato attuale (Allegato A/f) verificato in sede di sopralluogo, vi è una difformità derivante dalla realizzazione di ripostiglio di mq. 1,60 al piano soffitta nel vano scala.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia. Sulla base dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Irsina in relazione alla destinazione d'uso, all'altezza interna del piano primo e soffitta, la posizione delle aperture e finestre, risultano conformi ai documenti edilizi allegati alla presente perizia, mentre in relazione alla distribuzione degli spazi interni, alla dimensione dei balconi posti sul prospetto laterale, all'orditura della copertura, alla realizzazione di ripostiglio nel vano scala al piano soffitta, alla diversa forma e dimensione del vano portone d'ingresso e delle finestre sovrastanti, poste sul prospetto principale non risultano conformi. Tuttavia i suddetti interventi edilizi possono essere regolarizzati mediante la presentazione di pratica edilizia L'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' art. 37 DPR 380/01, AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA Legge 42/04, VERIFICA SISMICA.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

CORPO: GARAGE

Dati catastali: 1.

, foglio 42, particella 541, subalterno 1, indirizzo VIA P. GOBETTI, piano 1-2, comune IRSINA, categoria C/6, classe 4, consistenza 55 mq, rendita € €. 190,35

Quota e tipologia del diritto:

- di

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

La corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato risulta corretta.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale. Dalla correlazione della planimetria catastale (Allegato A/c) con lo stato attuale (Allegato A/e) verificato in sede di sopralluogo, non vi è alcuna difformità catastale ai sensi dell'art. 18 comma 14 ex D.L. n°78/2010, sostituito dalla Legge 122/2010.

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

Titolare/Proprietario:

dal 19/12/1965 al 23/05/1966. In forza di atto di com-



pravendita - a rogito di Dr. Lapelosa Deodato, in data 27/09/2002, ai nn. ; registrato a Matera, in data 01/10/2002, ai nn. 7890/6226.

Titolare/Proprietario: ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr. Lapelosa Deodato, in data 19/12/2003, ai nn. ; registrato a Matera, in data 15/01/2004, ai nn. 542/495.

Titolare/Proprietario: dal 09/08/1972 al 19/12/1965. In forza di atto di compravendita - a rogito di DR. Sergio Barela, in data , ai nn. ; registrato a Matera, in data 18/08/1972, ai nn. 16959/15795.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio e soffitta e Garage

Titolare/Proprietario: dal 19/12/1965 al 23/05/1966. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr. Lapelosa Deodato, in data 27/09/2002, ai nn. ; registrato a Matera, in data 01/10/2002, ai nn. 7890/6226.

Titolare/Proprietario: dal 23/05/1966 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr. Lapelosa Deodato, in data 19/12/2003, ai nn. ; registrato a Matera, in data 15/01/2004, ai nn. 542/495.

Titolare/Proprietario: dal 09/08/1972 al 19/12/1965. In forza di atto di compravendita - a rogito di DR. Sergio Barela, in data , ai nn. ; registrato a Matera, in data 18/08/1972, ai nn. 16959/15795.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

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

PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Irsina (MT) CAP: 75022, Via P. Gobetti n°37

Numero pratica: 89

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione a costruire

Per lavori: Realizzazione di fabbricato ad uso civile costituito da un p.t. e piano 1° con soffitta

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/12/1974 al n. di prot. 89

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio e soffitta e Garage

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa forma e dimensione del vano portone d'ingresso e delle finestre sovrastanti, poste sul prospetto principale; diversa realizzazione di orditura della copertura; Diversa distribuzione degli spazi interni degli alloggi posti al piano primo e soffitta, realizzazione di ripostiglio nel vano scala al piano soffitta, diversa dimensione dei balconi del piano primo e soffitta, posti sul prospetto laterale dell'edificio.

Regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (art. 36 DPR 380/01)

Descrizione delle opere da sanare: suddetti interventi potranno essere regolarizzati urbanisticamente mediante la presentazione di pratica "ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' art. 36 DPR 380/01" e Autorizzazione Paesaggistica Legge 42/2004.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA': € 516,00

DIRITTI DI SEGRETERIA COMUNE: € 50,00

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA: diritti di segreteria e n°2 marca da bollo: € 82,00

DEPOSITO CALCOLI PER VERIFICA SISMICA REGIONE BASILICATA: da computare: € 0,00

Oneri Totali: **€ 648,00**

Note: Ai fini del computo plano-volumetrico degli oneri concessori in ordine all'aumento di volumetria del ripostiglio e aumento delle superfici non residenziali, ai sensi del DPR 380/01, si applicherà la Tabella Parametrica, approvata con delibera di Giunta Comunale di Irsina n°174 del 14.12.2017:- Costo di costruzione €/mq 283,96- Costo di Urbanizzazione €/mc. 1,05.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Sulla base dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Irsina in relazione alla destinazione d'uso, all'altezza interna del piano primo e soffitta, la posizione delle aperture e finestre, risultano conformi ai documenti edilizi allegati alla presente perizia, mentre in relazione alla distribuzione degli spazi interni, alla dimensione dei balconi posti sul prospetto laterale, all'orditura della copertura, alla realizzazione di ripostiglio nel vano scala al piano soffitta, alla diversa forma e dimensione del vano portone d'ingresso e delle finestre sovrastanti, poste sul prospetto principale non risultano conformi. Tuttavia i suddetti interventi edilizi possono essere regolarizzati mediante la presentazione di pratica edilizia l'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' art. 37 DPR 380/01, AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA Legge 42/04, VERIFICA SISMICA.

Note generali sulla conformità: Sulla base dei documenti urbanistici acquisiti, si è accertato che è consentito il recupero abitativo del sottotetto ai sensi della L.R. 8/2002, ed per il computo plano-volumetrico degli oneri concessori, ai sensi del DPR 380/01, si applicherà la Tabella Parametrica, approvata con delibera di Giunta Comunale di Irsina n°174 del 14.12.2017:

- Costo di costruzione €/mq 283,96

- Costo di Urbanizzazione €/mc. 1,05.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio e soffitta

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa posizione e dimensione delle finestre lungo il prospetto laterale, realizzazione di vano porta nel vano scala e aumento di volumetria per maggior altezza interna di ml. 0,40;

Regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (art. 36 DPR 380/01)

Descrizione delle opere da sanare: La suddetta modifica di prospetto potrà essere effettuata in seguito della regolarizzazione urbanistica mediante la pratica edilizia "ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (art. 36 DPR 380/01)", AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA, VERIFICA SISMICA.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA': € 516,00

DIRITTI DI SEGRETERIA CAMUNE: € 50,00

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA: diritti di segreteria e n°2 marca da bollo: € 82,00

DEPOSITO CALCOLI PER VERIFICA SISMICA REGIONE BASILICATA: da computare: € 0,00

Oneri Totali: **€ 648,00**

Note: Ai fini del computo plano-volumetrico degli oneri concessori in ordine all'aumento di volumetria



del garage, ai sensi del DPR 380/01, si applicherà la Tabella Parametrica, approvata con delibera di Giunta Comunale di Irsina n°174 del 14.12.2017:- Costo di costruzione €/mq 283,96- Costo di Urbanizzazione €/mc. 1,05

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 2 marzo 2005
Zona omogenea:	Tessuti di terza espansione con impianto a scacchiera
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	10,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Art. 69 - Tessuti di terza espansione con impianto a scacchiera 1. Sono definiti Tessuti di terza espansione con impianto a scacchiera i tessuti formati da edifici in isolati a maglia rettangolare caratterizzati dall'allineamento delle fronti lungo i tracciati vari e da un rapporto di copertura prossimo al 100% del lotto. Tali tessuti, di impianto successivo a quelli definiti al prec. Art. 68, pur risultando stabilmente configurati e definiti, nelle loro caratteristiche morfologiche e di impianto nuovo, sono generalmente caratterizzati da una minore qualità del patrimonio edilizio, da sezioni stradali ridotte, dalla scarsa dotazione di aree di sosta, e, inoltre, da problemi di accessibilità non risultando pienamente risolti gli agganci con viabilità principale d'ambito. 2. Tali tessuti sono individuati nell'elaborato P2.1 - carta di disciplina dei suoi 3. Sono sempre ammessi gli interventi diretti di tipo MO, MS, RC, RE1, RE2. Sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con le caratteristiche tipomorfologiche, architettoniche e decorative degli edifici e purchè non alterino le parti comuni dell'edificio. Nei tessuti dei due borghi - Borgo Taccone e Borgo Santa Maria D'Irsi -



	sono ammesse esclusivamente le categorie d'intervento di cui al presente comma. 4. Gli interventi di NE, così come definiti dalle presenti norme, sono ammessi nel rispetto dell'IEF ed alle condizioni di cui al comma 8 del precedente art. 66, con le seguenti limitazioni: a. Nlp max = 3 b. H max = 10,50 m c. De = maggiore o uguale all'altezza del più alto fra gli edifici prospicienti e, in ogni caso, non inferiore a 10,00 m. Sono fatti salvi i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza fra i fabbricati definiti dai piani attuativi redatti in esecuzione degli strumenti urbanistici generali antecedenti il presente RU. 5. Gli interventi di DR sono ammessi, con un invremento della SUL minore o uguale al 10% della cubatura esistente, se finalizzati al miglioramento architettonico degli edifici, alle seguenti condizioni: a. gli edifici demoliti non siano vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 b. l'edificio riedificato rispetti le prescrizioni di cui ala comma 8 del precedente Art. 66 c. l'edificio risulti dotato di parcheggi ai sensi del prec. Art 10 6. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a. Abitative: abitazioni singole, abitazioni collettive, annessi alla residenza, b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a c. Servizi d. Turistico-ricettive, limitatamente a strutture alberghiere con CU/b 7. Per gli spazi aperti pertinenziali d'uso privato valgono le norme di cui al successivo Art. 72
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio e soffitta**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 2 marzo 2005
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	10,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO



Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

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

Identificativo corpo: Alloggio e soffitta

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Irsina (MT), Via P. Gobetti n°37

Libero

Identificativo corpo: Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Irsina (MT), Via P. Gobetti n°35

Libero

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 contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario ; A rogito di Dott. LAPELOSA Deodato in data 15/01/2004 ai nn. 6191 in data 19/12/2004 ai nn. 558/41

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio e soffitta

- Ipoteca volontaria annotata contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario ; A rogito di Dott. LAPELOSA Deodato in data 15/01/2004 ai nn. 6191 in data 19/12/2004 ai nn. 558/41

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage



Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Matera in data 28/01/2021 ai nn. 143; Iscritto/trascritto a in data 02/03/2021 ai nn. 1748/1418;

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio e soffitta

- Descrizione onere: TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Matera in data 28/01/2021 ai nn. 143; Iscritto/trascritto a in data 02/03/2021 ai nn. 1748/1418;

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

Misure Penali

Nessuna.

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

Identificativo corpo: Alloggio e soffitta

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Irsina (MT), Via P. Gobetti n°35

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

Identificativo corpo: Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Irsina (MT), Via P. Gobetti n°35

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

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

Identificativo corpo: Alloggio e soffitta

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Irsina (MT), Via P. Gobetti n°35

nessuno

Identificativo corpo: Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Irsina (MT), Via P. Gobetti n°35

nessuno



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

Identificativo corpo: Alloggio e soffitta

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Irsina (MT), Via P. Gobetti n°35

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Irsina (MT), Via P. Gobetti n°35

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Avvertenze ulteriori: nessuna

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: Alloggio e soffitta - Abitazione di tipo economico [A3]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il Codice delle Valutazioni immobiliari definisce criteri comuni e coerenti per un'accurata misurazione metrica degli immobili. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti nei seguenti tipi di misura. (Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari - Requisiti del Servizio del 2005 e Manuale del Consiglio Nazionale Geometri). Tipo di consistenza – Superficie Esterna Lorda (SEL). La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: • La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. • Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. • Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include: • lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; • i pilastri/colonne interne; • lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); • la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; • i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: • le rampe d'accesso esterne non coperte; • i balconi, terrazzi e simili; • il porticato ricavato all'interno della proiezio-



ne dell'edificio; • gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; • le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano primo e secondo	sup lorda di pavimento	158,00	1,00	158,00
		158,00		158,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I - 2022

Zona: Irsina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 600

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Identificativo corpo: Garage - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il Codice delle Valutazioni immobiliari definisce criteri comuni e coerenti per un'accurata misurazione metrica degli immobili. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti nei seguenti tipi di misura. (Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari - Requisiti del Servizio del 2005 e Manuale del Consiglio Nazionale Geometri). Tipo di consistenza – Superficie Esterna Lorda (SEL). La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: • La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. • Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. • Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area se-



condo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include: • lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; • i pilastri/colonne interne; • lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); • la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; • i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: • le rampe d'accesso esterne non coperte; • i balconi, terrazzi e simili; • il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; • gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; • le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup lorda di pavimento	63,00	1,00	63,00
		63,00		63,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I - 2022

Zona: Irsina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 270

Valore di mercato max (€/mq): 400

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nel presente rapporto di valutazione si sono applicati i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:



VALORE DI MERCATO.

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

PROCEDIMENTO DI STIMA.

Valore è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) e Sistema di Stima.

Il market comparison approach e il sistema di stima formano un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e



di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa, e il valore di stima ricercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Irsina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Irsina;

Altre fonti di informazione: Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa Terza Edizione; International Valuation Standard (IVS) versione 2007; Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive).

8.3 Valutazione corpi:

Alloggio e soffitta. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 102.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano primo e secondo	158,00	€ 650,00	€ 102.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 102.700,00
Valore corpo			€ 102.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 102.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.350,00

Garage. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.010,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	63,00	€ 270,00	€ 17.010,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.010,00
Valore corpo			€ 17.010,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.010,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.505,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me-</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------



			dia ponderale	quota
Alloggio e soffitta	Abitazione di tipo economico [A3]	158,00	€ 102.700,00	€ 51.350,00
Garage	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	63,00	€ 17.010,00	€ 8.505,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 17.956,50
Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 20.880,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.346,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 660,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€78.867,50
---	-------------------

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

non divisibile

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: Alloggio e soffitta.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Irsina (MT) CAP: 75022, Via P. Gobetti n°37****Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:

Comproprietario: - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificativo corpo: Garage.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Irsina (MT) CAP: 75022, Via P. Gobetti n°35****Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:

Comproprietario: - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Allegati

ALLEGATO N.1



- a) Trasmissione fattura in acconto al Creditore Procedente in data 20.04.2022;
- b) Avviso operazioni peritali alle parti in data 15.10.2022;
- c) Richiesta copia pratiche edilizie al Comune di Irsina in data 03.10.2022
- d) Verbale di sopralluogo n°01 del 17.10.2022;
- e) Notifica della CTU alle parti;

ALLEGATO N.2

- a) Atto di compravendita fabbricato del 03.10.2002 n°991 Rep. n°4905 Racc. n°1772;
- b) Atto di compravendita fabbricato del 15.01.2004 n°9 Rep. n°6190 Racc. n°2241;
- c) Concessione edilizia n°89 del 30.12.1974 rilasciata dal comune di Irsina;
- d) elenco sintetico delle formalità a tutto il 20/02/2023;

ALLEGATO A

- a) Stralcio estratto di mappa catastale in scala 1:2000
- b) Aereofotogrammetria;
- h) Visura storica e planimetria catastale della particella 541 sub 1 foglio di mappa 42 di Irsina (garage);
- c) Visura storica e planimetria catastale della particella 541 sub 4 foglio di mappa 42 di Irsina (Alloggi)
- d) Planimetria di rilievo in scala 1:200 con computo della superficie netta (garage);
- e) Planimetria di rilievo in scala 1:200 con computo della superficie netta (Alloggi);
- f) Planimetria di rilievo in scala 1:200 con computo della superficie lorda commerciale (garage);
- g) Planimetria di rilievo in scala 1:200 con computo della superficie lorda commerciale (Alloggi);
- h) Visura ipotecaria aggiornata a tutto il 20/02/2023;
- j) Documentazione fotografica;

Data generazione:
06-03-2023

L'Esperto alla stima
ROSANNA MATERA

