
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **JULIET s.p.a. NON IN PROPRIO MA ESCLUSIVAMENTE IN NOME E
PER CONTO DI SIENA NPL 2018 S.R.L., E PERESSA LA CERVED CREDIT
MANAGEMENT SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **92/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - appartamento
con sottotetto, locale
seminterrato e garage

Esperto alla stima: ARCHITETTO CARMELITA ANNA FLORIO
Codice fiscale: FLRCML71R71F052I
Studio in: Viale Europa 7bis - 75100
Telefono: 3402512040
Email: onoratiflorio@gmail.com
Pec: carmelitaanna.florio@archiworldpec.it

Beni in **Garaguso (MT)**
Località/Frazione
Corso Vittorio Emanuele snc

Lotto: 001 - appartamento con sottotetto, locale seminterrato e garage

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: A- Appartamento al primo piano con annesso sottotetto e locale seminterrato.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Garaguso (MT) CAP: 75010, Corso Vittorio Emanuele snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Residenza alla data del pignoramento: presso l'immobile pignorato - Residenza attuale: presso l'immobile pignorato - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione di beni
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni., foglio 40, particella 680, subalterno 11, indirizzo Corso Vittorio Emanuele snc, piano S1-1-2, comune Garaguso, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 115 mq, rendita € 309,87

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2007 protocollo n. MT0306282 IN ATTI DAL 20/12/2007 variazione di classamento (n.9450.1/2007)

COSTITUZIONE del 31/05/2007 protocollo n. MT0145044 in atti dal 31/05/2007 COSTITUZIONE (n.552.1/2007)

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Tra i dati catastali indicati nel pignoramento e quelli dell'immobile stimato c'è corrispondenza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Sulla planimetria catastale non appare la scala interna di collegamento col sottotetto nè la suddivisione interna di questo ultimo livello. In planimetria catastale al posto della scala interna c'è un vano. Se si ripristinano i luoghi come da progetto depositato, in automatico vi sarà anche conformità catastale, altrimenti si dovrà procedere con un aggiornamento catastale con un costo ipotizzabile di € 500.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Tra i dati catastali indicati nel pignoramento e quelli dell'immobile stimato c'è corrispondenza.

Identificativo corpo: B- Garage.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Garaguso (MT) CAP: 75010, Corso Vittorio Emanuele snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Residenza alla data del pignoramento: presso l'immobile
pignorato - Residenza attuale: presso l'immobile pignorato - Stato Civile: Coniugato - Regime
Patrimoniale: separazione di beni
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Proprietà per 1/1 in regime di
separazione di beni., foglio 40, particella 680, subalterno 9, indirizzo Corso Vittorio Emanuele snc,
piano S1, comune Garaguso, categoria C/6, classe 4, consistenza 31mq, rendita € 48,03
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2007 protocollo n. MT0306282 IN ATTI DAL
20/12/2007 variazione di classamento (n.9450.1/2007)
COSTITUZIONE del 31/05/2007 protocollo n. MT0145044 in atti dal 31/05/2007 COSTITUZIONE
(n.552.1/2007)

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Tra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Tra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili qui stimati sono inseriti nel corpo di fabbrica n.7 dei dieci componenti il "Residence Felicia" in località Pantoni, con accesso da corso Vittorio Emanuele snc. Il residence è all'ingresso del paese, all'inizio del corso, la strada principale che attraversa il centro agricolo ai bordi dell'Appennino lucano situato nell'alta valle del fiume Cavone. Il suo territorio confina con il "Parco di Gallipoli Cognato e delle Piccole Dolomiti Lucane". Il piccolo centro abitato, arroccato su un'altura rocciosa, a 492 m s.l.m., è circondato dallo spettacolare profilo del monte La Croccia e dei monti dell'Impiso. Il bosco di Garaguso è molto fitto e impervio, ricco di sorgenti. La rupe su cui sorge il paese è molto ripida e circondata da profonde gole una delle quali è attraversata dal pittoresco "ponte del diavolo". Confina a nord con il comune di Grassano (17 km), dista 58 km da Matera e 57 km dal capoluogo di regione Potenza. Fa parte della Comunità Montana Medio Basento. Dai dati riportati su Wikipedia, il trend demografico è in calo e con una popolazione di poco superiore ai 1000 cittadini.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale e agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: Grassano; Matera; Potenza.

Attrazioni paesaggistiche: Parco di Gallipoli Cognato e delle Piccole Dolomiti Lucane.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia di stato scalo di Garaguso

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A- Appartamento al primo piano con annesso sottotetto e locale seminterrato**

L'unità immobiliare è inserita in uno dei tre fabbricati (nello specifico, quello centrale) del Residence Felicia, sito all'ingresso di Garaguso provenendo dalla strada statale 7, nella zona nord. I tre fabbricati, sfruttando il pendio della collina, si sviluppano su più livelli: piano seminterrato/terra, rialzato e primo piano oltre piano sottotetto. Hanno una disposizione est-ovest. Sono edifici in struttura a telaio in c.a. e con tetto di copertura in legno, intonacati esternamente. L'appartamento qui descritto è composto da tre vani più cucina abitabile con ripostiglio e bagno al primo piano sul rialzato, confinanti allo stesso piano con appartamenti del corpo fabbrica 6 e 10, di proprietà di terze parti, Al piano inferiore con proprietà Rizzuti, e al piano superiore collegato sia con scala interna che con scala condominiale, con piano mansardato di stessa proprietà. Tre vani scala consentono l'accesso ai vari appartamenti. All'appartamento oggetto di stima si arriva varcando il portone condominiale in alluminio e vetro (nello specifico il portoncino centrale), dal pianerottolo di partenza si può scegliere se scendere al piano seminterrato occupato dagli scantinati e dai garage, o salire al piano sopraelevato o al primo, fino alla mansarda. Il vano scala è luminoso, le pedate e le alzate dei gradini sono rivestite in marmo, la ringhiera è in metallo, le pareti sono intonacate. La porta blindata si apre sull'ampio ingresso soggiorno, a destra vi è la finestra e il balcone che illuminano il vano, a sinistra si accede alla cucina con annesso ripostiglio sottoscala e ad un piccolo disimpegno che porta alla zona notte composta da due camere e un bagno. Sul fondo della stanza c'è una scala di collegamento col piano soprastante ed è rivestita in marmo. Il volume sottotetto è diviso in due vani e un bagno, inoltre ha un ulteriore accesso da vano scala condominiale. L'appartamento si presenta in ottime condizioni, è ben distribuito, arioso e luminoso. Caratteristiche interne: Gli infissi interni sono in laminato, la porta è blindata con pannello in legno, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro termico e serranda. Pavimenti, rivestimenti, battiscopa: il pavimento e il battiscopa è in gres, mentre le pedate della scala interna in marmo. Il rivestimento del bagno arriva ai 2m di altezza. Il rivestimento della cucina è una monocottura 10x10 compresa tra i pensili e le basi. Il tutto appare integro e in ottimo stato. Le pareti sono intonacate, così come il soffitto del primo piano, mentre la copertura della mansarda è in legno a vista e a doppia falda inclinata. Impianto elettrico: è costituito da più punti luce e punti presa; a monte dell'impianto esiste l'interruttore magnetotermico differenziale obbligatorio per legge; l'impianto sembrerebbe conforme alle norme vigenti. Il contatore elettrico è nel vano scala. Impianto idrico-sanitario: è sostanzialmente costituito dalle tubazioni di acqua calda e fredda che servono i due bagni e la cucina. L'acqua calda è garantita da un piccolo scaldabagno collocato sul balcone. Il bagno del primo piano è dotato di lavabo, wc e bidet più doccia, l'altro bagno di lavandino, vasca idromassaggio, wc e bidet. Il tutto con le relative rubinetterie e/o apparecchiature di comando. Il contatore dell'acqua è esterno. Impianto termico: il riscaldamento della casa è garantito dalla stufa a pellet presente nel vano soggiorno che distribuisce il calore ai termosifoni in alluminio del primo piano, mentre il secondo livello è riscaldato dall'aria calda che sale dalla scala. Nel vano principale è collocato l'unico split dell'appartamento. Altri impianti: citofono. Scantinato: scendendo la rampa, a destra si apre una porta in laminato che conduce al piccolo vano seminterrato con una finestrella alta, con luce elettrica derivata dall'appartamento e priva di punto acqua. Il pavimento è in gres. Vi sono evidenti segni di umidità di risalita lungo la parete esterna. Le pareti e il soffitto sono intonacati.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Residenza alla data del pignoramento: presso l'immobile pignorato -

Residenza attuale: presso l'immobile pignorato - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione di beni

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **155,10**

E' posto al piano: 1-2-S1

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 il primo piano, mentre il sottotetto ha un'altezza interna di 2,90m al colmo e 1,60m nelle part

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni del fabbricato appaiono buone, si riscontrano segni di umidità di risalita nel vano seminterrato. Il piano sottotetto non ha le porte alle stanze e mancano i radiatori. L'interno è in ottime condizioni, la scala interna è ancora priva di parapetto.



Il prospetto a sud del fabbricato centrale



ingresso-soggiorno



bagno del primo piano



cucina



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto con stufa a pellet
Stato impianto	funzionante
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	E' installato un condizionatore nel soggiorno.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: 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 è presente alcun certificato energetico.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non vi sono vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B- Garage**

L'unità immobiliare è inserita in uno dei tre fabbricati (nello specifico, quello centrale) del Residence Felicia, sito all'ingresso del paese provenendo dalla strada statale 7, nella zona nord. I tre fabbricati, sfruttando il pendio della collina, si sviluppano su piano seminterrato/terra, rialzato e primo piano oltre piano sottotetto. Hanno una disposizione est-ovest. Sono edifici in struttura a telaio in c.a. e con tetto di copertura in legno, intonacati esternamente. All'autorimessa di 31mq collocata sul retro della palazzina si accede da scala interna al portone condominiale (prima porta a sinistra scendendo) o dall'esterno da accesso carrabile. Caratteristiche interne: Gli infissi interni consistono nella porta di accesso dalla scala condominiale in laminato e nella serranda in acciaio. Pavimenti, rivestimenti, battiscopa: il pavimento e il battiscopa è in gres. Le pareti sono intonacate (una lo è parzialmente), così come il soffitto. Impianto elettrico: il punto luce e presa sono collegati all'impianto elettrico dell'appartamento. Impianto idrico: è sostanzialmente costituito da un rubinetto collegato all'impianto idrico dell'appartamento. Non vi sono evidenti segni di fessure o di umidità di risalita.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Residenza alla data del pignoramento: presso l'immobile pignorato -

Residenza attuale: presso l'immobile pignorato - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione di beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **31,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni del fabbricato appaiono buone





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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Note	L'impianto elettrico è un prolungamento di quello dell'appartamento.

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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Si se si considera l'accesso carrabile e non quello da scala condominiale.**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 vi sono vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo:** A- Appartamento al primo piano con annesso sottotetto e locale seminterrato.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Garaguso (MT) CAP: 75010, Corso Vittorio Emanuele snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

so l'immobile pignorato - Stato Civile: Coniugato - Regime

Patrimoniale: separazione di beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: il 11/10/1967 Proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni., foglio 40, particella 680, subalterno 11, indirizzo Corso Vittorio Emanuele snc, piano S1-1-2, comune Garaguso, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 115 mq, rendita € 309,87

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2007 protocollo n. MT0306282 IN ATTI DAL 20/12/2007 variazione di classamento (n.9450.1/2007)

COSTITUZIONE del 31/05/2007 protocollo n. MT0145044 in atti dal 31/05/2007 COSTITUZIONE (n.552.1/2007)

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

trascrizione: Tra i dati catastali indicati nel pignoramento e quelli dell'immobile stimato c'è corrispondenza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Sulla planimetria catastale non appare la scala interna di collegamento col sottotetto nè la suddivisione interna di questo ultimo livello. In planimetria catastale al posto della scala interna c'è un vano. Se si ripristinano i luoghi come da progetto depositato, in automatico vi sarà anche conformità catastale, altrimenti si dovrà procedere con un aggiornamento catastale con un costo ipotizzabile di € 500.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Tra i dati catastali indicati nel pignoramento e quelli dell'immobile stimato c'è corrispondenza.



foto satellitare

Identificativo corpo: B- Garage.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Garaguso (MT) CAP: 75010, Corso Vittorio Emanuele snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Residenza alla data del pignoramento: presso l'immobile pignorato - Residenza attuale: presso l'immobile pignorato - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione di beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

piano S1, comune Garaguso, categoria C/6, classe 4, consistenza 31mq, rendita € 48,03

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2007 protocollo n. MT0306282 IN ATTI DAL

20/12/2007 variazione di classamento (n.9450.1/2007)

COSTITUZIONE del 31/05/2007 protocollo n. MT0145044 in atti dal 31/05/2007 COSTITUZIONE (n.552.1/2007)

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Tra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Tra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza



L'interno del garage



L'interno del garage



la scala condominiale che porta al piano seminterrato



l'ingresso carrabile



il retro della palazzina. Il garage è il terzo a sinistra salendo

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

CORPO: A- APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO CON ANNESSO SOTTOTETTO E LOCALE SEMINTERRATO

Dati catastali: Proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni., foglio 40, particella 680, subalterno 11, indirizzo Corso Vittorio Emanuele snc, piano S1-1-2, comune Garaguso, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 115 mq, rendita € 309,87

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Tra i dati catastali indicati nel pignoramento e quelli dell'immobile stimato c'è corrispondenza.

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale. Sulla planimetria catastale non appare la scala interna di collegamento col sottotetto nè la suddivisione interna di questo ultimo livello. In planimetria catastale al posto della scala interna c'è un vano. Se si ripristinano i luoghi come da progetto depositato, in automatico vi sarà anche conformità catastale, altrimenti si dovrà procedere con un aggiornamento catastale con un costo ipotizzabile di € 500.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica. L'immobile è conforme urbanisticamente, ma non vi è né conformità edilizia né conformità catastale

CORPO: B- GARAGE

Dati catastali Proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni., foglio 40, particella 680, subalterno 9, indirizzo Corso Vittorio Emanuele snc, piano S1, comune Garaguso, categoria C/6, classe 4, consistenza 31mq, rendita € 48,03

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 Piena proprietà

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Tra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia. Per quanto attiene il garage, non si riscontra alcuna irregolarità.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

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

Titolare/Proprietario:

03/02/1992 . In forza di -.

di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Titolare/Proprietario:

Matera Elena nata a Garaguso il 06-09-1984 dal 28/09/1997 al 04/08/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: Terreno individuato al foglio 40 part.607

Titolare/Proprietario:

contrada Loconte Gravinella dal 04/08/2004 al 31/05/2007 . In forza di permuta - a rogito di notaio in Gravina in Puglia DIGIESI DOMENICO, in data 04/08/2004, ai nn. 51186; trascritto a , in data 11/08/2004, ai nn. 8492/6939.

Note: Appezamento di terreno censito con il foglio di mappa 40 particella 680 derivante da particella 607 pervenuta tramite altro compendio alla Veracasa srl mediante atto di permuta

Titolare/Proprietario:

contrada Loconte Gravinella con sede in Matera CF 01073980771 dal 31/05/2007 al 18/01/2008 . In forza di COSTITUZIONE.

Note: Dati derivanti da COSTITUZIONE del 31/05/2007 protocollo n.MT0145044 in atti dal 31/05/2007

Registrazione: COSTITUZIONE (n.552.1/2007)

Titolare/Proprietario:

dal 18/01/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio in Gravina in Puglia data 18/01/2008, ai nn. 57367/24333; registrato

a Gioia del Colle, in data 18/01/2008, ai nn. 735; trascritto a Matera, in data 21/01/2008, ai nn. 609/503.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento al primo piano con annesso sottotetto e locale seminterrato e B- 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 **Garaguso (MT) CAP: 75010, Corso Vittorio Emanuele snc**

Numero pratica: 07/2005

Intestazione: Geom. Michele Loverre in qualità di Presidente e legale rappresentante della

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di 18 alloggi per civile abitazione relativi alla costruzione sita in Garaguso nella zona ZTO B1

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/11/2004 al n. di prot. 0004619

Rilascio in data 20/04/2005 al n. di prot. 0004619

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Agibilità non rilasciata per il non perfezionamento dei versamenti da parte dell'impresa costruttrice e per un contenzioso in corso tra questa e la ditta subappaltante che ha realizzato l'impiantistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento al primo piano con annesso sottotetto e locale seminterrato e B- Garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Garaguso (MT) CAP: 75010, Corso Vittorio Emanuele snc**

Numero pratica: variante a permesso a costruire n.7/2005

Intestazione: Geom. Michele Loverre in qualità di Presidente e legale rappresentante dell

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: realizzazione di 18 alloggi per civile abitazione relativi alla costruzione sita in Garaguso nella zona ZTO B1

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/03/2008 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento al primo piano con annesso sottotetto e locale seminterrato e B- Garage

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate consistono nella realizzazione di una scala per il collegamento interno col piano sottotetto; la realizzazione di un locale wc e divisori interni al piano sottotetto.

Regolarizzabili mediante: Scia per demolizione scala e ripristino vano unico sottotetto.

Descrizione delle opere da sanare: Per il ripristino dei luoghi come da progetto si procederà con la demolizione dei tramezzi e del locale bagno nel sottotetto. Revisione impianto elettrico ed idrico.

Risarcitura intonaco. Demolizione della scala interna all'appartamento e chiusura del solaio di calpestio.

Realizzazione nuovo tramezzo al piano primo.

Demolizione scala con trasporto detriti e conferimento a discarica.
 Smantellamento bagno e modifica impianto idrico e conseguente certificazione.
 Demolizione tramezzi e successivo trasporto e conferimento a discarica.
 Chiusura solaio con strutture in putrelle e tavelloni.
 Realizzazione di nuovi tramezzo al primo piano.
 Revisione impianto elettrico con certificazione.
 Risarcitura di intonaco e rivestimenti.
 Spese tecniche e versamenti per Scia: € 7.000,00

Oneri Totali: **€ 7.000,00**

Note: Per quanto attiene l'agibilità si dovrà convenire con il Comune di Garaguso l'importo necessario per il perfezionamento dei versamenti non effettuati dalla VERACASA SRL. Tale procedura va fatta sull'intero complesso e non sul singolo appartamento, e potrebbe avere dei costi quantificabili fino a €5.000,00 per unità immobiliare. Tale importo non si ritiene inserire nelle spese da sostenere nella regolarizzazione, in quanto sono costi a carico della VERACASA srl e quindi ricadenti, a parere dello scrivente, nella riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento al primo piano con annesso sottotetto e locale seminterrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto attiene il garage, non si riscontra alcuna irregolarità.

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Garage

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del CC. n. 49 del 14 settembre 1992 e D.P.G.R. n. 452 del 21 maggio 1993
Zona omogenea:	Zona territoriale omogenea (ZTO) di tipo B1 del Centro abitato di Garaguso
Norme tecniche di attuazione:	E' consentito l'intervento di sostituzione edilizia: in tal caso la densità fondiaria non deve superare il 50% della fondiaria media della zona e, in nessun caso i 5mc/mq. La nuova edificazione in altezza e volume comunque non può superare quella soppressa. per le nuove edificazioni non contemplanti abbattimento di persistenze valgono le seguenti norme: If = indice di fabbricabilità fondiaria = 2,00 mc/mq It= indice di fabbricabilità territoriale = 1,5 mc/mq Hmax= altezza massima= 8,50 m Np = numero piani= 2 +eventuale seminterrato con destinazione non residenziale . L'edificazione è soggettata a preventivo Piano

	Particolareggiato o di recupero, nelle more d'attuazione sono consentiti interventi di restauro, consolidamento, manutenzione ordinaria e straordinaria.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica tra il Comune di Garaguso e la socie
Estremi delle convenzioni:	Convenzione urbanistica per il progetto planovolumetrico dell'ambito ricadente in zona territoriale omogenea "B1" approvata con deliberazione di CC n./ del 6/3/1999
Obblighi derivanti:	Si allega alla perizia la Convenzione su citata. All'ART 1 si cita la cubatura e la destinazione a uso residenziale e pertinenziale; agli Art. 2, 3, 4, 5 la superficie da destinare alla viabilità, al verde, ai parcheggi ecc. All'Art 6 l'obbligo di piantumare 150 alberi.....
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Si rinvia a quanto già riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'immobile è conforme urbanisticamente, ma non vi è né conformità edilizia né conformità catastale

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento al primo piano con annesso sottotetto e locale seminterrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del CC. n. 49 del 14 settembre e D.P.G.R. n. 452 del 21 maggio 1993
Zona omogenea:	Zona territoriale omogenea (ZTO) di tipo B1 del Centro abitato di Garaguso
Norme tecniche di attuazione:	E' consentito l'intervento di sostituzione edilizia: in tal caso la densità fondiaria non deve superare il 50% della fondiaria media della zona e, in

	nessun caso i 5mc/mq. La nuova edificazione in altezza e volume comunque non può superare quella soppressa. per le nuove edificazioni non contemplanti abbattimento di persistenze valgono le seguenti norme: If = indice di fabbricabilità fondiaria = 2,00 mc/mq It= indice di fabbricabilità territoriale = 1,5 mc/mq Hmax= altezza massima= 8,50 m Np = numero piani= 2 +eventuale seminterrato con destinazione non residenziale . L'edificazione è soggettata a preventivo Piano Particolareggiato o di recupero, nelle more d'attuazione sono consentiti interventi di restauro, consolidamento, manutenzione ordinaria e straordinaria.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica tra il Comune di Garaguso e la società
Estremi delle convenzioni:	Convenzione urbanistica per il progetto planovolumetrico dell'ambito ricadente in zona territoriale omogenea
Obblighi derivanti:	Si allega alla perizia la Convenzione su citata. All'ART 1 si cita la cubatura e la destinazione a uso residenziale e pertinenziale; agli Art. 2, 3, 4, 5 la superficie da destinare alla viabilità, al verde, ai parcheggi ecc. All'Art 6 l'obbligo di piantumare 150 alberi.....
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Si rinvia a quanto già riportato nelle Norme tecniche di attuazione.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Garage

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

Identificativo corpo: A- Appartamento al primo piano con annesso sottotetto e locale seminterrato

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Garaguso (MT), Corso Vittorio Emanuele snc
Libero**

Note: L'immobile è occupato dalla proprietaria e dalla sua famiglia, pertanto è da ritenersi libero.

Identificativo corpo: B- Garage

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Garaguso (MT), Corso Vittorio Emanuele snc
Libero**

Note: L'immobile è occupato dalla proprietaria e dalla sua famiglia, pertanto è da ritenersi libero.

Il garage è una pertinenza della prima abitazione della famiglia.

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

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MONTI DEI PASCHI DI SIENA - JULIET s.p.a. NON IN PROPRIO MA ESCLUSIVAMENTE IN NOME E PER CONTO DI SIENA NPL 2018 S.R.L., E PER ESSA LA CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA contro Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 260000.00; Importo capitale: € 130000.00 ; A rogito di notaio Digiesi Domenico da Gravina in Puglia in data 18/01/2008 ai nn. 57368/24334; Iscritto/trascritto a Matera in data 21/01/2008 ai nn. 609/72

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento al primo piano con annesso sottotetto e locale seminterrato e B- Garage

Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro _____ rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale Matera in data 07/10/2019 ai nn. 1433/2019 iscritto/trascritto a Matera in data 21/11/2019 ai nn. 10092/7685;

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento al primo piano con annesso sottotetto e locale seminterrato e B- Garage

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

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

Identificativo corpo: A- Appartamento al primo piano con annesso sottotetto e locale seminterrato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Garaguso (MT), Corso Vittorio Emanuele snc

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Identificativo corpo: B- Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Garaguso (MT), Corso Vittorio Emanuele snc

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

Identificativo corpo: A- Appartamento al primo piano con annesso sottotetto e locale seminterrato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Garaguso (MT), Corso Vittorio Emanuele snc

Non risultano pesi e oneri di altro tipo rispetto a quanto descritto.

Identificativo corpo: B- Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Garaguso (MT), Corso Vittorio Emanuele snc

Non risultano pesi e oneri di altro tipo rispetto a quanto descritto.

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

Identificativo corpo: A- Appartamento al primo piano con annesso sottotetto e locale seminterrato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Garaguso (MT), Corso Vittorio Emanuele snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non risulta alcun condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0. Non risultano spese condominiali scadute ed insolute non essendoci alcun condominio.

Avvertenze ulteriori: Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Garaguso è stata fatta recapitare dalla ditta esecutrice dei lavori di impianti elettrici e idrosanitari presso gli appartamenti VERACASA di Garaguso, la Global Service di Dimasi Carmine, un invito a non rilasciare i certificati di agibilità senza l'avvenuto rilascio dei certificati di conformità della ditta esecutrice. Tra la ditta Global service e la Veracasa srl era sorto un contenzioso.

Ad oggi sembrerebbe che la Veracasa non abbia ancora provveduto al saldo degli oneri a cui fa riferimento con la comunicazione di ultimazione dei lavori.

Il mancato versamento e il contenzioso in corso con la ditta subappaltante hanno impedito ad oggi il possesso dell'agibilità.

Identificativo corpo: B- Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Garaguso (MT), Corso Vittorio Emanuele snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risulta alcun condominio nè, per quanto riferito dalla proprietaria, spese scadute e insolute.

Avvertenze ulteriori: Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Garaguso è stata fatta recapitare dalla ditta esecutrice dei lavori di impianti elettrici e idrosanitari presso gli appartamenti VERACASA di Garaguso, la Global Service di Dimasi Carmine, un invito a non rilasciare i certificati di agibilità senza l'avvenuto rilascio dei certificati di conformità della ditta esecutrice. Tra la ditta Global service e la Veracasa srl era sorto un contenzioso.

Ad oggi sembrerebbe che la Veracasa non abbia ancora provveduto al saldo degli oneri a cui fa riferimento con la comunicazione di ultimazione dei lavori.

Il mancato versamento e il contenzioso in corso con la ditta subappaltante hanno impedito ad oggi il possesso dell'agibilità.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A- Appartamento al primo piano con annesso sottotetto e locale seminterrato - Abitazione di tipo economico [A3]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'appartamento su due livelli in via Vittorio Emanuele ha una superficie di circa 90 mq lordi il primo piano, più 9 mq i balconi, 19mq lo scantinato e 35mq la mansarda comunicante internamente e con secondo ingresso da corpo scala condominiale. L'unità abitativa è posta al primo e secondo piano senza ascensore di una palazzina residenziale di 6 unità abitative.

Date le buone condizioni dell'immobile e della palazzina, il piano alto, le buone rifiniture, la dimensione dei vani e la dotazione di pertinenze, si è attribuito un valore di €/mq 800,00, cioè il valore massimo indicato dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni civili in stato conservativo NORMALE in quella zona. Si è attribuito ai balconi un coefficiente pari a 0,25, al seminterrato con unico accesso da scala interna 0,20, alla mansarda 0,70 avendo un'altezza media inferiore a m 2,40.

Il valore al metro quadrato attribuito è in linea anche con la riduzione (coeff. 0,80-0,90) che va applicata agli immobili in ottimo/buono stato con una età recente (10-20 anni), L'appartamento è stato terminato nel 2008, quindi è di recente costruzione e venduto all'epoca per un importo di €120.000,000 oltre IVA al 4%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso/soggiorno/sala interna	sup reale netta	38,00	1,00	38,00
Cucina	sup reale netta	12,30	1,00	12,30
Ripostiglio-sottoscala	sup reale netta	2,00	0,90	1,80
Disimpegno	sup reale netta	1,70	1,00	1,70
Letto 1	sup reale netta	12,30	1,00	12,30
Letto 2	sup reale netta	11,60	1,00	11,60
WC primo piano	sup reale netta	4,00	1,00	4,00
2 balconi	sup reale netta	9,00	0,25	2,25
Vano 1 sottotetto	sup reale netta	8,20	0,70	5,74

Vano 2 sottotetto	sup reale netta	16,00	0,70	11,20
Disimpegno sottotetto	sup reale netta	4,00	0,70	2,80
WC sottotetto	sup reale netta	7,00	0,70	4,90
Scantinato	sup reale netta	19,00	0,20	3,80
Muri e divisori	sup reale netta	10,00	1,00	10,00
		155,10		122,39

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: 2 semestre - 2020

Zona: Garaguso

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 540,00

Valore di mercato max (€/mq): 800,00

Identificativo corpo: B- Garage - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il garage di pianta rettangolare (5,20 m x 6m) ha una superficie di 31 mq. Le dimensioni consentono il parcheggio di una sola vettura, lasciando altro spazio per un motociclo o per il deposito. La presenza di una porta e di una piccola finestra, oltre la serranda, consentono una sufficiente luce e aerazione.

Si ritiene attribuire un valore di €/mq 300,00, cioè il valore massimo indicato dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, per questa tipologia di fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	sup reale netta	31,00	1,00	31,00
		31,00		31,00

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: 2 semestre - 2020

Zona: Garaguso

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 200.00

Valore di mercato max (€/mq): 300,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto, riferito alla data di stesura della presente. Premesso ciò, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: la tipologia edilizia; la consistenza, le rifiniture, lo stato conservativo e la manutenzione, l'ampiezza dei vani, l'estetica e l'ubicazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera; Ufficio tecnico di Garaguso; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del territorio - secondo semestre 2020.; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori OMI Anno 2020- Semestre 2- Provincia: MATERA - Comune: Garaguso zona: Centrale/Codice zona B1 - Microzona: 1. Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile Destinazione: Residenziale Tipologia Stato conservativo Valore Mercato (€/mq) Min/Max Abitazioni civili Normale 540 / 800 Abitazioni di tipo economico Normale 450 / 540 Abitazioni di tipo economico Scadente 360 / 430 Autorimesse e box Normale 200 / 300.

8.3 Valutazione corpi:

A- Appartamento al primo piano con annesso sottotetto e locale seminterrato. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 97.912,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso/soggiorno/scala interna	38,00	€ 800,00	€ 30.400,00
Cucina	12,30	€ 800,00	€ 9.840,00
Ripostiglio-sottoscala	1,80	€ 800,00	€ 1.440,00
Disimpegno	1,70	€ 800,00	€ 1.360,00
Letto 1	12,30	€ 800,00	€ 9.840,00
Letto 2	11,60	€ 800,00	€ 9.280,00
WC primo piano	4,00	€ 800,00	€ 3.200,00
2 balconi	2,25	€ 800,00	€ 1.800,00
Vano 1 sottotetto	5,74	€ 800,00	€ 4.592,00
Vano 2 sottotetto	11,20	€ 800,00	€ 8.960,00
Disimpegno sottotetto	2,80	€ 800,00	€ 2.240,00
WC sottotetto	4,90	€ 800,00	€ 3.920,00
Scantinato	3,80	€ 800,00	€ 3.040,00
Muri e divisori	10,00	€ 800,00	€ 8.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 97.912,00
Valore corpo			€ 97.912,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.912,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.912,00

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

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 9.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	31,00	€ 300,00	€ 9.300,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 9.300,00
Valore corpo			€ 9.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Appartamento al primo piano con annesso sottotetto e locale seminterrato	Abitazione di tipo economico [A3]	122,39	€ 97.912,00	€ 97.912,00
B- Garage	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	31,00	€ 9.300,00	€ 9.300,00

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.

€ 16.081,80

(min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 658,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 83.472,20

8.6 Regime fiscale della vendita

Senza IVA

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

-

QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**Identificativo corpo: A- Appartamento al primo piano con annesso sottotetto e locale seminterrato.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Garaguso (MT) CAP: 75010, Corso Vittorio Emanuele snc****Quota e tipologia del diritto****1/1 d**

- Residenza alla data del pignoramento: presso l'immobile pignorato -

Residenza attuale: presso l'immobile pignorato - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione di beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: B- Garage.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Garaguso (MT) CAP: 75010, Corso Vittorio Emanuele snc****Quota e tipologia del diritto****1/1 di**

Residenza alla data del pignoramento: presso l'immobile pignorato -

Residenza attuale: presso l'immobile pignorato - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione di beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Data generazione:

02-09-2021

L'Esperto alla stima
ARCHITETTO CARMELITA ANNA FLORIO