
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI LAURENZANA E NOVA SIRI**

contro:

N° Gen. Rep. **45/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - A_Alloggio al P.1 oltre accessori

Esperto alla stima: GEOMETRA EMANUELE DI CECCA
Codice fiscale: DCCMNL61E21F052W
Partita IVA: 00377180773
Studio in: VIA LUCANA 171 - MATERA
Telefono: 0835/336045
Email: studio.dicecca@gmail.com
Pec: emanuele.dicecca@geopec.it



Beni in Nova Siri (MT)
Località/Frazione
Via Vittorio Bachelet civ.7/A

Lotto: 001 - A_Alloggio al P.1 oltre accessori

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_Alloggio a P.1 oltre accessori.

sito in Nova Siri (MT) CAP: 75020, Via Vittorio Bachelet civ.7/A

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

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

- Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

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

Regime Patri-monale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Risulta perfetta corrispondenza tra il diritto reale degli esecutati riportato nell'atto di pignoramento e quello derivante dai titoli di provenienza.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. (CF) nata a il - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni. 2. (CF) nato a il - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni., foglio 49, particella 993, subalterno 12, indirizzo Via Vittorio Bachelet, scala A, interno 2, piano 1, comune Nova Siri, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie 123 mq., rendita € € 587,47

Derivante da: L'immobile viene costituito al Fg.49 p.IIIa 993 sub.12 del Catasto Urbano di Nova Siri, mediante Dichiarazione registrata al N°207/95 in data 21/01/1995 (a tale data la proprietà dell'immobile è intestata a nato a il . A sua volta la p.IIIa 993 (di mq.2088) viene costituita mediante Denuncia di cambiamento (tipo mappale) N°1272 del 19/10/1994 (registrata al N°31871 del 03/11/1994), relativa la soppressione della p.IIIa 996 (mq.228) che varia la originaria p.IIIa 993 (mq.1860). A sua volta la p.IIIa 993 scaturisce dalla p.IIIa 65/a e la p.IIIa

996 dalla 639/a, come rilevasi dal Frazionamento Prot. N°894 del 01/12/1990. Tutti i sopra citati elaborati sono stati inseriti nell'Allegato N°05 - tipi catastali pregressi - accluso alla presente.

Confini: A nord-est, nord-ovest e sud-ovest, l'immobile confina con area cortilizia condominiale, mentre a sud-est con l'alloggio censito al sub.11 (proprietà) e con vano scale condominiale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Si è accertata esatta corrispondenza tra i dati dell'U.I. attualmente censita in Catasto ed i dati riportati nell'atto di pignoramento in data 15/04/2016.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si è accertata esatta corrispondenza tra i dati dell'U.I. attualmente censita in Catasto ed i dati riportati nell'atto di pignoramento in data 15/04/2016.

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una zona che si sviluppa tra la vecchia S.S. 106 Jonica e la Via Aldo Moro, entrambi principali arterie stradali di Nova Siri Scalo. Il fabbricato de quo è stato realizzato nei primi anni '90 dall'impresa edilizia , all'epoca costruttore di molti edifici nella zona circostante. La zona è prevalentemente ad uso residenziale, sebbene si rilevi anche la presenza di attività commerciali al P.T. sia dell'edificio in questione che di quelli circostanti. Oltre alle attività di vicinato si rilevano nei pressi le sedi di vari enti pubblici, tra cui la Scuola Luigi Settembrini, il Liceo Pitagora, ecc.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe:residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche:Lido di Nova Siri.

Attrazioni storiche:Sassi di Matera.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: di cui al punto **A_Alloggio a P.1 oltre accessori**

Trattasi di un immobile per civile abitazione che si sviluppa al Piano 1 di un edificio residenziale (con annesso posto auto nel cortile condominiale). Vi si accede dal vano scale condominiale, che diparte dal portone di ingresso al civ.7/A di Via Vittorio Bachelet, nelle immediate vicinanze del centro dell'abitato di Nova Siri scalo. Risulta ben identificato planimetricamente nell'Allegato N°07 accluso di seguito. Si compone di 4 vani principali (4/7/8/9) - soggiorno e tre camere da letto, due vani ad ingresso e disimpegno (1/5), due bagni (2/6) e un piccolo cucinino (3) per una superficie utile totale di mq.92 circa, oltre a varie pertinenze allo stesso piano di riferimento, per una superficie utile totale di mq.68 circa: balcone anteriore [1] ed un ampio terrazzo a livello [2]. Di fronte all'ingresso capo-scala al piano terra, nel cortile condominiale, si rileva anche un posto auto scoperto [3] per una superficie utile di mq.12 circa. Lo stato attuale dei luoghi risulta legittimato dai titoli edilizi abilitativi acclusi alla presente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: -Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato -
 Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: -Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugata - Regime
 Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **189,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7/A di Via Vittorio Bachelet; ha un'altezza utile interna di
 circa m. 2.70

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Come si rileva dalla documentazione fotografica acclusa (Allegato N°10),
 l'alloggio si rileva in buone condizioni generali e anche con finiture di un certo pregio.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: latero-cemento condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servo- scala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio preverniciato protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone Note: tra la persiana e l'infisso si rileva una grata in ferro anti-intrusione
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: membrana impermeabilizzante coibentazione: inesistente condizioni: buone

	Riferito limitatamente a: copertura piano attico
Pareti esterne	materiale: muratura a doppia pelle in forati di laterizio coibentazione: polistirolo rivestimento: intonaco a civile condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in klinker condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres porcellanato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: tesserine in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica maiolicata condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele e in comune con altre U.I. rivestimento: granito condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: buona condizioni: buone conformità: non è stata fornita documentazione in merito
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone conformità: non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito

Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1995
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	La dichiarazione di conformità, vista l'epoca di realizzazione dell'impianto è stata sicuramente redatta, ma non mi è stata fornita dal sig. .

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto termico a gas metano
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	25 kw
Epoca di realizzazione/adequamento	2003
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	La dichiarazione di conformità, vista l'epoca di realizzazione dell'impianto è stata sicuramente redatta, ma non mi è stata fornita dal sig. .

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: Tabella A di proprietà - millesimi 62; Tabella B vano scale - millesimi 105.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Non è possibile l'accesso da parte di disabili al detto immobile poiché posto al Piano 1 rispetto all'ingresso pedonale del Piano Terra.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno in particolare.**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** E - 80,73 kWh/m2 anno**Note Indice di prestazione energetica:** Viene allegato alla presente il Certificato APE, redatto dal sottoscritto e trasmesso alla Regione Basilicata, come da normativa in materia.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno.

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

Identificativo corpo: A_Alloggio a P.1 oltre accessori.

sito in Nova Siri (MT) CAP: 75020, Via Vittorio Bachelet civ.7/A

Quota e tipologia del diritto**1/2 di - Piena proprietà**

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

Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Quota e tipologia del diritto**1/2 di - Piena proprietà**

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

Coniugata - Regime Patri-moniaie: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Risulta perfetta corrispondenza tra il diritto reale degli esecutati riportato nell'atto di pignoramento e quello derivante dai titoli di provenienza.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. (CF nata a il - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni. 2. (CF) nato a il - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni., foglio 49, particella 993, subalterno 12, indirizzo Via Vittorio Bachelet, scala A, interno 2, piano 1, comune Nova Siri, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie 123 mq., rendita € € 587,47

Derivante da: L'immobile viene costituito al Fg.49 p.la 993 sub.12 del Catasto Urbano di Nova Siri, mediante Dichiarazione registrata al N°207/95 in data 21/01/1995 (a tale data la proprietà dell'immobile è intestata a nato a il). A sua volta la p.la 993 (di mq.2088) viene costituita mediante Denuncia di cambiamento (tipo mappale) N°1272 del 19/10/1994 (registrata al N°31871 del 03/11/1994), relativa la soppressione della p.la 996 (mq.228) che varia la originaria p.la 993 (mq.1860). A sua volta la p.la 993 scaturisce dalla p.la 65/a e la p.la 996 dalla 639/a, come rilevasi dal Frazionamento Prot. N°894 del 01/12/1990. Tutti i sopra citati elaborati sono stati inseriti nell'Allegato N°05 - tipi catastali pregressi - accluso alla presente.

Confini: A nord-est, nord-ovest e sud-ovest, l'immobile confina con area cortilizia condominiale, mentre a sud-est con l'alloggio censito al sub.11 (proprietà) e con vano scale condominiale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Si è accertata esatta corrispondenza tra i dati dell'U.I. attualmente censita in Catasto ed i dati riportati nell'atto di pignoramento in data 15/04/2016.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si è accertata esatta corrispondenza tra i dati dell'U.I. attualmente censita in Catasto ed i dati riportati nell'atto di pignoramento in data 15/04/2016.

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

CORPO: A_ALLOGGIO A P.1 OLTRE ACCESSORI

Dati catastali:1. (CF) nata a il -Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni. 2. (CF) nato a il - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni., foglio 49, particella 993, subalterno 12, indirizzo Via Vittorio Bachelet, scala A, interno 2, piano 1, comune Nova Siri, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie 123 mq., rendita € € 587,47

Quota e tipologia del diritto:

- 1/2 di - Piena proprietà
- 1/2 di - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Risulta perfetta corrispondenza tra il diritto reale degli esecutati riportato nell'atto di pignoramento e quello derivante dai titoli di provenienza.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si è accertata esatta corrispondenza tra i dati dell'U.I. attualmente censita in Catasto ed i dati riportati nell'atto di pignoramento in data 15/04/2016.

Conformita catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformita edilizia: Si dichiara la conformità edilizia.

Conformita urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Titolare/Proprietario: nato a il . **proprietario/i ante ventennio** al **28/11/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Nicola Grassano di S. Mauro Forte, in data 24/07/1992, ai nn. 3187; trascritto a Matera, in data 14/08/1992, ai nn. 5821/4952.

Note: Trattasi dell'atto di acquisto del suolo edificatorio (su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte l'U.I. eseguita) ai sensi dell'art.178 c.c., con riserva alla venditrice, , di proprietà superficaria pari al 20% della volumetria realizzabile.

Titolare/Proprietario: nato a il per 1/2; nata a per 1/2. dal 28/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di vendita - a rogito di Notaio Ettore Lo Nigro di Ferrandina, in data 28/11/2005, ai nn. 78702/8960; registrato a Matera, in data 30/11/2005, ai nn. 2136/1T; trascritto a Matera, in data 01/12/2005, ai nn. 10549/7229.

Note: Trattasi dell'atto di acquisto, dell'immobile oggi pignorato, da parte dei coniugi - in regime di separazione dei beni.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01 - 10/1991

Intestazione: nata a il

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione del fabbricato a piano interrato, terra, primo e secondo in Via V. Bachelet

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 02 - 32/1992

Intestazione: nata a il

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: N.147/91

Per lavori: di variante alla C.E. n.10/91 per la costruzione del fabbricato a piano interrato, terra, primo e secondo in Via V. Bachelet

Oggetto: variante

Rilascio in data 05/05/1992 al n. di prot. 11322/91

Numero pratica: 03 - 32/1992

Intestazione: nato a il

Tipo pratica: Voltura di concessione

Note tipo pratica: N.32/92

Per lavori: di variante alla C.E. n.10/91 per la costruzione del fabbricato a piano interrato, terra, primo e secondo in Via V. Bachelet

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/02/1993 al n. di prot. 1034

Rilascio in data 18/05/1993 al n. di prot. 1034

Numero pratica: 04 - 27/1994

Intestazione: nato a il Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: N.27/94

Per lavori: di variante alla C.E. N.32 del 05/05/1992

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/01/1994 al n. di prot. 202/94

Rilascio in data 05/07/1994 al n. di prot. 202/94

Numero pratica: 05 - 13/2005

Intestazione: nato a il

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

Per lavori: di costruzione di un fabbricato destinato a civile abitazione ed attività commerciale in Via Bachelet a Nova Siri

Oggetto: abitabilità

Abitabilità/agibilità in data 21/12/2005 al n. di prot. 13/05

Numero pratica: 06 - 442/2008

Intestazione: nato a il

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia in sanatoria

Note tipo pratica: 40/1994

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso da deposito ad attività commerciale

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot.

Rilascio in data 11/11/2008 al n. di prot. 2206-2207

Numero pratica: 07 - 34/2009

Intestazione: nato a il

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

Per lavori: di costruzione di un fabbricato destinato a civile abitazione e negozi Via Bachelet a Nova Siri

Oggetto: abitabilità

Presentazione in data 01/04/2009 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 19/11/2009 al n. di prot. 34

Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	di C.C. N°59 del 17/10/2007
Zona omogenea:	Assimilabile a zona omogenea B del D.M. 1444/68
Norme tecniche di attuazione:	Art.14 - TRF-RS1 (Tessuto di recente formazione in aree funzionali RS1)
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
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Basilicata S.p.A. contro ; Derivante da: Ruoli per atto amministrativo; Importo ipoteca: € 89.043,30; Importo capitale: € 44.521,65; A rogito di Equitalia Basilicata S.p.A. in data 16/04/2009 ai nn. 640; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/04/2009 ai nn. 3414/462.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo di S. Giorgio Lucano e Nova Siri Soc. Coop. a resp. lim. per azioni contro, ; Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00; A rogito di Notaio Lo Nigro Ettore di Ferrandina in data 28/11/2005 ai nn.78703; Iscritto /trascritto a Matera in data 01/12/2005 ai nn. 10552/2287.

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI LAURENZANA E NOVA SIRI contro ; Derivante da: Espro-priazione Immobiliare; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Matera in data 15/02/2016 ai nn. 261 iscritto/trascritto a Matera in data 18/03/2016 ai nn. 2553/2078; Trattasi del 1° pignoramento a carico dei coniugi per la somma di € 110.264,84.

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI LAURENZANA E NOVA SIRI contro ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Matera in data 15/04/2016 ai nn. 642 iscritto/trascritto a Ma-tera in data 29/04/2016 ai nn. 3911/3169; Trattasi del 2° pignoramento (probabilmente in rettifica del 1°) a carico dei coniugi per la somma di € 110.264,84.

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

L'immobile de quo non ricade su suolo demaniale.

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

Non sussistono altri pesi e/o oneri a carico dell'immobile in questione.

QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 850,00.

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: 9.332,04. Le risultanze di cui sopra rivengono dagli estratti contabili rilasciati dall'Amm. Condominiale) e allegati di seguito.

Avvertenze ulteriori: Dalle ricerche eseguite non si è rilevato alcun procedimento giudiziario in corso.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

Identificativo corpo: A_Alloggio a P.1 oltre accessori.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici riportate di seguito sono desumibili dall'Allegato N°07 (grafici alloggio e pertinenze) accluso alla presente Relazione di stima; tali consistenze derivano dalle misurazioni reali eseguite dal sottoscritto CTU in loco, durante il Sopralluogo tenutosi in data 10/09/2022.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio Piano 1°	sup reale lorda	110,60	1,00	110,60
Terrazza scoperta	sup reale lorda	54,00	0,20	10,80
Balcone su cortile	sup reale lorda	24,40	0,30	7,32
		189,00		128,72

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: 2/2022

Zona: E1 - Nova Siri

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Microzona 2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 880

Valore di mercato max(€/mq): 1300

Accessori

A_Alloggio a P.1 oltre accessori

1. Posto auto

Identificato al n. 12 sull'elaborato planimetrico catastale
 Posto al piano Terra
 Composto da area di parcheggio pavimentata
 Sviluppa una superficie complessiva di 12,50 mq
 Destinazione urbanistica: cortile
 Valore a corpo: € 5000

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

Comparativo - mediante valori reali di compravendita al metro quadro per immobili con similari caratteristiche tipologiche e di ubicazione, desunto da atto notarile di compravendita Rep. N°4771 - Racc. N°2453 del 24/02/2016 per Notaio Nicolò A. Morano di Policoro (valore desunto di € 905/mq); da informazioni desunte presso agenti immobiliari locali (valore di mercato medio pari a € 1.000/mq.); dai valori OMI della Zona E1 - Semestre 2/2022 (Min € 880 Max €1.300/mq.). Si può quindi ritenere che il valore di stima dell'U.I. in questione, pari ad € 1.000/mq. (quale media dei valori sopra indicati) è da ritenersi congruo, in base alle condizioni attuali dell'U.I. *de qua*.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.000/mq..

8.3 Valutazione corpi:**A_Alloggio a P.1 oltre accessori. Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 128.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio Piano 1°	110,60	€ 1.000,00	€ 110.600,00
Terrazza scoperta	10,80	€ 1.000,00	€ 10.800,00
Balcone su cortile	7,32	€ 1.000,00	€ 7.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 128.720,00
arrotondamento per difetto detrazione di € 20.00			€ -20,00
Valore corpo			€ 128.700,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 133.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 133.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A_Alloggio a P.1 oltre accessori	Posto auto	128,72	€ 133.700,00	€ 133.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% 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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 133.700,00
---	---------------------

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

L'immobile in questione non risulta frazionabile a causa degli impianti comuni e per le sue peculiari caratteristiche.

**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_Alloggio a P.1 oltre accessori.
sito in Nova Siri (MT) CAP: 75020, Via Vittorio Bachelet civ.7/A**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: -Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: -Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Allegati:

- 01) sopralluogo e avvisi;
- 02) atto di provenienza;
- 03) stralcio mappa+E.P.;
- 04) visura e planimetria;
- 05) tipi catastali pregressi;
- 06) stralcio ubicativo ortofoto;
- 07) grafici attuali Lotto unico;
- 08) titoli edilizi abilitativi;
- 09) stralcio R.U. Nova Siri;
- 10) foto dello stato attuale;
- 11) visure ipotecarie;
- 12) attestato condominiale;
- 13) certificati di stato civile;
- 14) certificato APE;
- 15) notifica CTU alle parti.

Data generazione:

12-04-2023

**L'Esperto alla stima
GEOMETRA EMANUELE DI CECCA**

