

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI
ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI**

contro:

N° Gen. Rep. **45/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16.02.2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARCHESE Mariadomenica**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1



Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Sede:

Telefono:

Fax:

Email:

Pec:

ING. ANGELO PATTI

PTTNGL51A02F052H

Via Gramsci,12 – Nova Siri Scalo (MT)

0835/330123. Cell.3703555773

0835/330123

angelopatti1951@tiscali.it

angelo.patti2@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Galileo Galilei, 1 – Pisticci (Matera) - 75015

- **LOTTO 1**

- **Corpo A:** abitazione

- **Categoria:** abitazione di tipo economico [A3]

- **Dati Catastali:**

Comune di Pisticci foglio 134, particella 4099, sub 4, piano T, categoria A3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 152, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 150, rendita € 369,27.

– proprietà per 1/1.

2. Stato di possesso

Bene: Via Galileo Galilei, 1 – Pisticci (Matera) - 75015

- **LOTTO 1**

- **Corpo A:** abitazione

- **Possesso:** occupato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Galileo Galilei, 1 – Pisticci (Matera) - 75015

- **LOTTO 1**

- **Corpo A:** abitazione

- **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Galileo Galilei, 1 – Pisticci (Matera) - 75015

LOTTO 1

- **Corpo A:** abitazione

Creditori Iscritti:

- BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI COLOBRARO E VALSINI (MATERA) SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., Sede COLOBRARO (MT), Cod. Fisc.: 00067500777, Domicilio ipotecario eletto COLOBRARO – VIALE DUCA D'AOSTA 2, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

5. Misure Penali

Bene: Via Galileo Galilei, 1 – Pisticci (Matera) - 75015

LOTTO 1

- **Corpo A:** abitazione

- **Misure Penali:** NO

6. Comproprietari

Bene: Via Galileo Galilei, 1 – Pisticci (Matera) - 75015

LOTTO 1

- **Corpo A:** abitazione

- **Comproprietari:** nessuno

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Galileo Galilei, 1 – Pisticci (Matera) - 75015

LOTTO 1

- **Corpo A:** abitazione
- **Continuità delle trascrizioni:** NO

8. Prezzo

Bene: Via Galileo Galilei, 1 – Pisticci (Matera) - 75015

- **LOTTO 1**

Corpo A: abitazione

Valore: al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 99.794,05**

**Bene in Pisticci (Matera)
Via Galileo Galilei, 1**

Lotto: 1

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Identificativo corpo: A**
- **Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pisticci (MT) alla via Galileo Galilei, 1**

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di - piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via Galileo Galilei, 1 – Pisticci (MT)

Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Comune di Pisticci foglio 134, particella 4099, sub 4, piano T, categoria A3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 152, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 150, rendita € 369,27. – proprietà per 1/1.

Derivante da:

TESTAMENTO OLOGRAFO del 11.02.2008 protocollo n. MT0073404 Voltura in atti dal 04.05.2009 Repertorio n.: 44882 Rogante: LAPORTA Sede: PISTICCI Registrazione: UR Sede: PISTICCI Volume: 1049 del 07.06.2008 SUCC. DI DEN. 87 VOL. 208 REG. A PISTICCI IL 10.04.2009 (n. 2702.1/2009)

Millesimi di proprietà di parti comuni: non si evincono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: l'unità immobiliare confina a Nord con fabbricato identificato con la p.lla n. 1097, a Sud con spazio pubblico identificato con la p.lla n. 1096, a Ovest e a Est, rispettivamente, con area di propria pertinenza e con via pubblica.

Conformità catastale: l'unità immobiliare risulta coerente con la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Matera e ritirata dal sottoscritto in data 21.01.2020.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Descrizione delle opere da sanare: non vi sono opere da sanare.

Onorario, spese e diritti: nessuno

Note: nessuno

Per quanto sopra SI PUÒ dichiarare la conformità catastale dell'immobile.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in Pisticci (MT) alla via Galileo Galilei, 1, in zona semicentrale.

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: residenziale

Importanti centri limitrofi: la città di Matera, i centri di Policoro, Scanzano Jonico e Metaponto.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale-agricola

Attrazioni paesaggistiche: costa jonica (da Metaponto a Nova Siri), in particolare i centri turistici di S. Teodoro e S. Basilio del Comune di Pisticci.

Attrazioni storiche: Sassi di Matera, museo archeologico nazionale della Siritide in Policoro, museo archeologico nazionale di Metaponto e area archeologica di Siris Heraclea.

Principali collegamenti pubblici: fermate autobus di collegamento per Matera e Policoro, ferrovia dello Stato a Metaponto e Ferrandina.

Servizi offerti dalla zona: strutture pubbliche e private commerciali.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato

Note: L'immobile è la residenza del sig. che vive insieme ai propri genitori

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

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

4.2.1 Iscrizioni:

Titolare/Proprietario:

Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Matera – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ministero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di Iscrizione del 13.07.2009 Registro Generale n. 5838, Registro Particolare n. 883

Sezione A – Generalità:

-Dati relativi al titolo:

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 08.07.2009, repertorio n. 45326/15170, Notaio LAPORTA EUGENIO, Cod. Fisc.: LPR GNE 36H11 F839 G, Sede PISTICCI (MT)

-Dati relativi all'ipoteca o al privilegio:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da 0175 – CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, Capitale € 130.000,00, Tasso interesse annuo 6,23%, Totale € 260.000,00, Durata 15 anni

-Dati riepilogativi:

Unità negoziali 1, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 1

Sezione B – Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune TURSÌ (MT), Catasto FABBRICATI, Foglio n. 134, P.IIa n. 4099, Sub 4, A/3 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 6,5 vani, VIA GALILEI 1, Piano T

Sezione C – Soggetti:

A favore:

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI - SOCIETA' COOPERATIVA, Sede ALBEROBELLO (BA), Cod. Fisc.: 000380000729 Domicilio ipotecario eletto ALBEROBELLO – VIALE BARI 10, Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro:

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Relativamente

all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Sezione D – Ulteriori informazioni:

LA BANCA HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO EX ART. 38 T.U. ALLA PARTE FINANZIATA, CHE HA ACCETTATO, LA SOMMA DI EURO 130.000,00 (CENTOTRENTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO). LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE IL MUTUO IN ANNI 15 (QUINDICI) MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 180 (CENTOTTANTATA) RATE MENSILI DI AMMORTAMENTO, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI, AL TASSO INDICATO NELL'ART. 5 DEL CONTRATTO IN OGGETTO, SCADENTI LA PRIMA L'8 AGOSTO 2009 E L'ULTIMA L'8 LUGLIO 2024, DELL'IMPORTO UNITARIO CHE, DETERMINATO SECONDO I CRITERI PREVISTI ALL'ARTICOLO 5 DI DETTO CONTRATTO, E' DI EURO 1.113,23 (MILLECENTOTREDICI VIRGOLA VENTITRE) COMPRENSIVO DI CAPITALE ED INTERESSI. ECC., ECC..

Titolare/Proprietario:

Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Matera – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ministero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di iscrizione del 04.03.2016 Registro Generale n. 2031, Registro Particolare n. 202

Sezione A – Generalità:

-Dati relativi al titolo:

ATTO GIUDIZIARIO del 29.01.2016, Numero di repertorio 40/2016, TRIBUNALE DI MATERA, Cod. Fisc.: 800 051 90774 Sede MATERA (MT)

-Dati relativi all'ipoteca o al privilegio:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da 0281 – DECRETO INGIUNTIVO, Capitale € 32.150,13, Tasso interesse annuo 12%, Interessi € 10.800,00, Spese € 12.049,87, Totale € 55.000,00

-Altri dati:

Richiedente

-Dati riepilogativi:

Unità negoziale 8, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 1

Sezione B – Immobili:

-Unità negoziale n. 1

OMISSIS

-Unità negoziale n. 2

OMISSIS

-Unità negoziale n. 3

OMISSIS

-Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

OMISSIS

Immobile n. 2

OMISSIS

Immobile n. 3

OMISSIS

Immobile n. 4

OMISSIS

Immobile n. 5

OMISSIS

Immobile n. 6

Comune PISTICCI, Catasto FABBRICATI, Foglio n. 134, Part.IIa n. 4099, Sub 4, A/3 – ABITAZIONE TIPO ECONOMICO, Consistenza -, VIA GALILEI 1, Piano T

-Unità negoziale n. 5

OMISSIS

-Unità negoziale n. 6

OMISSIS

-Unità negoziale n. 7

OMISSIS

-Unità negoziale n. 8

OMISSIS

Sezione C – Soggetti:

A favore:

Soggetto n. 1

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI, Sede ALBEROBELLO (BA), Cod. Fisc.: 000380000729, Relativamente all'unità negoziale n. 1 OMISSIS, Relativamente all'unità negoziale n. 2 OMISSIS, Relativamente all'unità negoziale n. 3 OMISSIS, Relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, Relativamente all'unità negoziale n. 5 OMISSIS, Relativamente all'unità

negoziale n. 6 OMISSIS, Relativamente all'unità negoziale n. 7 OMISSIS, Relativamente all'unità negoziale n. 8 OMISSIS

Contro:

Soggetto n. 1

, Relativamente all'unità negoziale n. 1 OMISSIS, Relativamente all'unità negoziale n. 2 OMISSIS, Relativamente all'unità negoziale n. 3 OMISSIS, Relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, Relativamente all'unità negoziale n. 5 OMISSIS, Relativamente all'unità negoziale n. 6 OMISSIS, Relativamente all'unità negoziale n. 7 OMISSIS, Relativamente all'unità negoziale n. 8 OMISSIS

Sezione D – Ulteriori informazioni:

OMISSIS

4.2.2. Pignoramenti:

Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Matera – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ministero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di trascrizione del 09.05.2017 Registro Generale n. 3872, Registro Particolare n. 3109

Sezione A – Generalità:

-Dati relativi al titolo:

ATTO GIUDIZIARIO del 23.03.2017, Numero di repertorio 462, UNEP TRIBUNALE DI MATERA, Cod. Fisc.: 800 029 40775, Sede MATERA (MT)

-Dati relativi alla convenzione:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, Descrizione 726 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Voltura catastale automatica NO

-Altri dati:

Richiedente TEDESCO PATRIZIA PER AVV. ANTONIO MATARRESE - VIA F. A. PACE II N. 15 – POLIGNANO A MARE (BA)

-Dati riepilogativi:

Unità negoziale 1, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 1

Sezione B – Immobili:

-Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune PISTICCI (MT), Catasto FABBRICATI, Foglio n. 134, Part.IIa n. 4099, Sub 4, A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 6,5 vani, VIA GALILEI 1, Piano T

Sezione C – Soggetti:

A favore:

Soggetto n. 1

BCC GESTIONE CREDITI SOCIETA' PER LA GESTIONE DEI CREDITI SPA, Sede ROMA (RM), Codice fiscale 07302421008, Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

Contro:

Relativamente

all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

Sezione D – Ulteriori informazioni:

OMISSIS

4.2.3. Altre trascrizioni:

Titolare/Proprietario:

Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Matera – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ministero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di Trascrizione del 22.05.2009 Registro Generale n. 4400, Registro Particolare n. 3431

Sezione A – Generalità:

-Dati relativi al titolo:

ATTO AMMINISTRATIVO del 10.04.2009, Numero di repertorio 87/208/9, UFFICIO DEL REGISTRO, PISTICCI (MT)

-Dati relativi alla convenzione:

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE, Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE, Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa, Data di morte 11.02.2008, Successione testamentaria SI, Rinuncia o morte di un chiamato SI

-Dati riepilogativi:

Unità negoziale -, Soggetti a favore 2, Soggetti contro 1

Sezione B – Immobili:

-Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune PISTICCI (MT), Catasto FABBRICATI, Foglio n. 134, Part.IIa n. 4099, Sub 4, A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 6,5 vani, VIA GALILEI 1, Piano T

Immobile n. 2

Comune PISTICCI (MT), Catasto FABBRICATI, Foglio n. 134, Part.IIa n. 4099, Sub 4, A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 6,5 vani, VIA GALILEI 1, Piano T

Immobile n. 3

OMISSIS

Immobile n. 4

OMISSIS

Immobile n. 5

OMISSIS

Immobile n. 6

OMISSIS

Immobile n. 7

OMISSIS

Immobile n. 8

OMISSIS

-Unità negoziale n. 2

OMISSIS

-Unità negoziale n. 3

OMISSIS

-Unità negoziale n. 4

OMISSIS

Sezione C – Soggetti:

A favore:

Soggetto n. 1

lativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di USUFRUTTO, Per la quota di 10000/10000
Soggetto n. 2

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 10000/10000, Relativamente all'unità negoziale n. 2, Per il diritto di USUFRUTTO, Per la quota di 10000/10000, Relativamente all'unità negoziale n. 3, Per il diritto di NUDA PROPRIETA', Per la quota di 10000/10000,
Contro:

D, Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 100/100, Relativamente all'unità negoziale n. 2, Per il diritto di USUFRUTTO, Per la quota di 100/100, Relativamente all'unità negoziale n. 3, Per il diritto di NUDA PROPRIETA', Per la quota di 100/100, Relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di USUFRUTTO, Per la quota di 100/100

Sezione D – Ulteriori informazioni:

L'EREDITI. DEVOLUTA PER TESTAMENTO PER NOTAR LAPORTA PUBBLICATO E REGISTRATO IL 06.05.2008 AL N. 1049/1T – LA PRESENTE SUCCESSIONE INTEGRA LA SUCCESSIONE N. 27 VOL. 208 E RETTIFICA L'EREDE N. 2 PER RINUNCIA ALL'EREDITI E I CESPITI DI CUI ERANO STATI INTESTATI =====

4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: l'ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto in data 28.01.2020 presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Matera – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ha confermato le formalità riportate nel certificato ipotecario agli atti del Tribunale.

4.3 Misure Penali: nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: nessuna

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

Millesimi di proprietà: non si evincono millesimi di proprietà di parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: non presente; il costo per l'acquisizione, desunta da indagini di mercato, è di circa € 300,00.

Indice di prestazione energetica: "G"

Note Indice di prestazione energetica: considerata l'epoca di costruzione del fabbricato e le sue caratteristiche costruttive e di esposizione, da un calcolo semplificato effettuato dal sottoscritto, tenendo conto dei parametri richiesti dalla normativa vigente per la zona climatica in cui ricade l'immobile, zona D di cui al D.P.R. n. 412 del 26.08.1993 e successivi aggiornamenti, risulta che lo stesso si attesta alla classe energetica "G".

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Matera – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ministero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di Trascrizione del 22.05.2009 Registro Generale n. 4400, Registro Particolare n. 3431

Sezione A – Generalità:

-Dati relativi al titolo:

ATTO AMMINISTRATIVO del 10.04.2009, Numero di repertorio 87/208/9, UFFICIO DEL REGISTRO, PISTICCI (MT)

-Dati relativi alla convenzione:

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE, Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE, Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa, Data di morte 11.02.2008, Successione testamentaria SI, Rinuncia o morte di un chiamato SI

-Dati riepilogativi:

Unità negoziale -, Soggetti a favore 2, Soggetti contro 1

Sezione B – Immobili:

-Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune PISTICCI (MT), Catasto FABBRICATI, Foglio n. 134, Part.IIa n. 4099, Sub 4, A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 6,5 vani, VIA GALILEI 1, Piano T

Immobile n. 2

Comune PISTICCI (MT), Catasto FABBRICATI, Foglio n. 134, Part.IIa n. 4099, Sub 4, A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 6,5 vani, VIA GALILEI 1, Piano T

Immobile n. 3

OMISSIS

Immobile n. 4

OMISSIS

Immobile n. 5

OMISSIS

Immobile n. 6

OMISSIS

Immobile n. 7

OMISSIS

Immobile n. 8

OMISSIS

-Unità negoziale n. 2

OMISSIS

-Unità negoziale n. 3

OMISSIS

-Unità negoziale n. 4

OMISSIS

Sezione C – Soggetti:

A favore:

Soggetto n. 1

, Re-

lativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di USUFRUTTO, Per la quota di 10000/10000

Soggetto n. 2

Relativamente

all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 10000/10000, Relativamente all'unità negoziale n. 2, Per il diritto di USUFRUTTO, Per la quota di 10000/10000, Relativamente all'unità negoziale n. 3, Per il diritto di NUDA PROPRIETA', Per la quota di 10000/10000,

Contro:

, Re-

lativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 100/100, Relativamente all'unità negoziale n. 2, Per il diritto di USUFRUTTO, Per la quota di 100/100, Relativamente all'unità negoziale n. 3, Per il diritto di NUDA PROPRIETA', Per la quota di 100/100, Relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di USUFRUTTO, Per la quota di 100/100

Sezione D – Ulteriori informazioni:

L'EREDITI. DEVOLUTA PER TESTAMENTO PER NOTAR LAPORTA PUBBLICATO E REGISTRATO IL 06.05.2008 AL N. 1049/1T – LA PRESENTE SUCCESSIONE INTEGRA LA SUCCESSIONE N. 27 VOL. 208 E RETTIFICA L'EREDE N. 2 PER RINUNCIA ALL'EREDITI E I CESPITI DI CUI ERANO STATI INTESTATI =====

Titolare/Proprietario:

Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Matera – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ministero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di Iscrizione del 13.07.2009 Registro Generale n. 5838, Registro Particolare n. 883

Sezione A – Generalità:

-Dati relativi al titolo:

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 08.07.2009, repertorio n. 45326/15170, Notaio LAPORTA EUGENIO, Cod. Fisc.: LPR GNE 36H11 F839 G, Sede PISTICCI (MT)

-Dati relativi all'ipoteca o al privilegio:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da 0175 – CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, Capitale €

130.000,00, Tasso interesse annuo 6,23%, Totale € 260.000,00, Durata 15 anni

-Dati riepilogativi:

Unità negoziali 1, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 1

Sezione B – Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune TURSI (MT), Catasto FABBRICATI, Foglio n. 134, P.III n. 4099, Sub 4, A/3 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 6,5 vani, VIA GALILEI 1, Piano T

Sezione C – Soggetti:

A favore:

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI - SOCIETA' COOPERATIVA, Sede ALBEROBELLO (BA), Cod. Fisc.: 000380000729 Domicilio ipotecario eletto ALBEROBELLO – VIALE BARI 10, Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro:

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

, Relativamente

all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Sezione D – Ulteriori informazioni:

LA BANCA HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO EX ART. 38 T.U. ALLA PARTE FINANZIATA, CHE HA ACCETTATO, LA SOMMA DI EURO 130.000,00 (CENTOTRENTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO). LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE IL MUTUO IN ANNI 15 (QUINDICI) MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 180 (CENTOTTANTATA) RATE MENSILI DI AMMORTAMENTO, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI, AL TASSO INDICATO NELL'ART. 5 DEL CONTRATTO IN OGGETTO, SCADENTI LA PRIMA L'8 AGOSTO 2009 E L'ULTIMA L'8 LUGLIO 2024, DELL'IMPORTO UNITARIO CHE, DETERMINATO SECONDO I CRITERI PREVISTI ALL'ARTICOLO 5 DI DETTO CONTRATTO, E' DI EURO 1.113,23 (MILLECENTOTREDICI VIRGOLA VENTITRE) COMPRENSIVO DI CAPITALE ED INTERESSI. ECC., ECC..

Titolare/Proprietario:

Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Matera – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ministero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di iscrizione del 04.03.2016 Registro Generale n. 2031, Registro Particolare n. 202

Sezione A – Generalità:

-Dati relativi al titolo:

ATTO GIUDIZIARIO del 29.01.2016, Numero di repertorio 40/2016, TRIBUNALE DI MATERA, Cod. Fisc.: 800 051 90774 Sede MATERA (MT)

-Dati relativi all'ipoteca o al privilegio:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da 0281 – DECRETO INGIUNTIVO, Capitale € 32.150,13, Tasso interesse annuo 12%, Interessi € 10.800,00, Spese € 12.049,87, Totale € 55.000,00

-Altri dati:

Richiedente

-Dati riepilogativi:

Unità negoziale 8, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 1

Sezione B – Immobili:

-Unità negoziale n. 1

OMISSIS

-Unità negoziale n. 2

OMISSIS

-Unità negoziale n. 3

OMISSIS

-Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

OMISSIS

Immobile n. 2

OMISSIS

Immobile n. 3

OMISSIS

Immobile n. 4

OMISSIS

Immobile n. 5

OMISSIS

Immobile n. 6

Comune PISTICCI, Catasto FABBRICATI, Foglio n. 134, Part.IIa n. 4099, Sub 4, A/3 – ABITAZIONE TIPO ECONOMICOMICO, Consistenza - , VIA GALILEI 1, Piano T

-Unità negoziale n. 5

OMISSIS

-Unità negoziale n. 6

OMISSIS

-Unità negoziale n. 7

OMISSIS

-Unità negoziale n. 8

OMISSIS

Sezione C – Soggetti:

A favore:

Soggetto n. 1

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI, Sede ALBEROBELLO (BA), Cod. Fisc.: 000380000729, Relativamente all'unità negoziale n. 1 OMISSIS, Relativamente all'unità negoziale n. 2 OMISSIS, Relativamente all'unità negoziale n. 3 OMISSIS, Relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, Relativamente all'unità negoziale n. 5 OMISSIS, Relativamente all'unità negoziale n. 6 OMISSIS, Relativamente all'unità negoziale n. 7 OMISSIS, Relativamente all'unità negoziale n. 8 OMISSIS

Contro:

Soggetto n. 1

, Relativamente all'unità negoziale n. 1 OMISSIS, Relativamente all'unità negoziale n. 2 OMISSIS, Relativamente all'unità negoziale n. 3 OMISSIS, Relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, Relativamente all'unità negoziale n. 5 OMISSIS, Relativamente all'unità negoziale n. 6 OMISSIS, Relativamente all'unità negoziale n. 7 OMISSIS, Relativamente all'unità negoziale n. 8 OMISSIS

Sezione D – Ulteriori informazioni:

OMISSIS

Titolare/Proprietario:

Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Matera – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ministero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di trascrizione del 09.05.2017 Registro Generale n. 3872, Registro Particolare n. 3109

Sezione A – Generalità:

-Dati relativi al titolo:

ATTO GIUDIZIARIO del 23.03.2017, Numero di repertorio 462, UNEP TRIBUNALE DI MATERA, Cod. Fisc.: 800 029 40775, Sede MATERA (MT)

-Dati relativi alla convenzione:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, Descrizione 726 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Voltura catastale automatica NO

-Altri dati:

Richiedente TEDESCO PATRIZIA PER AVV. ANTONIO MATARRESE - VIA F. A. PACE II N. 15 – POLIGNANO A MARE (BA)

-Dati riepilogativi:

Unità negoziale 1, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 1

Sezione B – Immobili:

-Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune PISTICCI (MT), Catasto FABBRICATI, Foglio n. 134, Part.IIa n. 4099, Sub 4, A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 6,5 vani, VIA GALILEI 1, Piano T

Sezione C – Soggetti:

A favore:

Soggetto n. 1

BCC GESTIONE CREDITI SOCIETA' PER LA GESTIONE DEI CREDITI SPA, Sede ROMA (RM), Codice fiscale 07302421008, Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

Contro:

Relativamente

all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

Sezione D – Ulteriori informazioni:

OMISSIS

7. PRATICHE URBANISTICO-EDILIZIE

Numero pratica e intestazione: N. 57 del 05.10.1966, rinnovata il 22.08.1967.

Tipo pratica: licenza edilizia

Note tipo pratica: nessuno

Oggetto: sopraelevazione di un fabbricato esistente

Abitabilità e/o agibilità: SI

7.1 Conformità urbanistico-edilizie:

Abitazione di tipo economico [A3]

| | |
|--|--|
| Strumento urbanistico approvato | Piano Regolatore Generale approvato con Del. G.R. n.244/1990 e D.P.G.R. n.681/1990 |
| Zona omogenea | Zona "A2" |
| Norme tecniche di attuazione | Vedere allegato |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari | NO |

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Regolarizzabili mediante: nessuna regolarizzazione

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

Note: nessuna

Per quanto sopra SI PUÒ dichiarare la conformità urbanistico-edilizia.

Descrizione: di cui al punto A - abitazione di tipo economico [A3]

Descrizione sommaria

L'immobile è ubicato in zona semicentrale in area urbanistica a carattere residenziale. E' posizionato al piano rialzato di un fabbricato sito in via Galileo Galilei, 1 e presenta su detta strada due piani fuori terra. All'immobile si giunge da una stradina pedonale pubblica posta lateralmente al predetto fabbricato e collegata alla viabilità principale di via Giovanni Di Giulio. Sull'ampio cortile, ove arriva la predetta stradina, prospetta l'ingresso principale del fabbricato al quale si accede tramite una piccola scala esterna che conduce ad un pianerottolo comune ai due piani; al piano rialzato vi è l'immobile pignorato. L'unità immobiliare presenta l'ingresso con affaccio sulla cucina e su un corridoio che, sviluppandosi per quasi tutta la lunghezza del corpo di fabbrica, conduce al soggiorno-pranzo e agli ambienti della zona notte (tre stanze da letto) e al bagno. La cucina, per tramite una porta interna, è strettamente collegata al soggiorno-pranzo che si presenta autonomo e centrale alla zona giorno e a quella notte. Inoltre, al di sotto della scala che porta all'appartamento al piano superiore, non interessato dalla presente procedura, è stato ricavato un bagno di servizio ed piccolo ripostiglio, a disposizione della vicina zona giorno.

La superficie complessiva netta dell'appartamento è di circa mq. 115,12, in particolare, il corridoio (zona giorno più zona notte), ha un superficie di circa mq. 24,09, la cucina di circa mq. 15,24, il soggiorno-pranzo di circa mq. 23,11, la stanza da letto matrimoniale di circa mq. 18,50, le altre stanze da letto di circa mq. 14,14 e mq. 13,20, il bagno di circa mq. 5,00 e, al di sotto della rampa scala, il bagno di servizio di circa mq. 1,84 e un piccolo ripostiglio. Le predette superfici interne, rappresentano quelle calpestabili, ovvero quelle utili al netto delle pareti perimetrali e dei divisori interni. Le pareti interne sono in mattoni forati di laterizio. La copertura dell'intero fabbricato è a falde inclinate e il deflusso delle acque meteoriche è garantito dai discendenti pluviali. Le aperture dell'immobile sono rivolte esclusivamente a Nord e a Sud, rispettivamente, su via Giovanni Di Giulio e su via Galileo Galilei, per cui, in considerazione della forma del fabbricato, ogni ambiente risulta essere illuminato da luce naturale.

La struttura portante è in muratura, i solai in ferro e tavelloni, le fondazioni dirette continue in cemento armato.

Condizioni generali dell'immobile

Le condizioni generali dell'intero immobile sono discrete, quantunque questo presenti lungo il corridoio della zona notte, sulla parete confinante con l'esterno, delle macchie di umidità, ormai in fase di prosciugamento che, per quanto riferito dal sig. _____ durante il sopralluogo, sono state causate da problemi di umidità dovuti all'abitazione confinante; lo stesso sig. _____ ha garantito che avrebbe provveduto, a breve, ad eseguire l'intervento di risanamento.

L'appartamento presenta discrete finiture: -il pavimento è costituito da mattonelle in marmo con relativo battiscopa, il bagno è rivestito su tutte le pareti per un'altezza di circa mt. 2,20-2,40 e lo stesso dicasi per la cucina, per una altezza di circa mt. 2,80, inoltre risultano totalmente rivestite le pareti del bagno di servizio posto nel sottoscala; -gli infissi interni e quelli esterni sono in legno, in buono stato di conservazione, provvisti, questi ultimi, di tapparelle e di zanzariere, inoltre la finestra del bagno e le aperture lungo il corridoio presentano doppi infissi, in legno e in alluminio anodizzato. Confinante al bagno di servizio, in prossimità dell'ingresso all'appartamento, come in precedenza accennato, vi è un ripostiglio ricavato nella parte più bassa del sottoscala.

L'impianto elettrico, risalente all'epoca di ristrutturazione dell'appartamento, per quanto il sottoscritto ha potuto constatare, è provvisto di "salvavita", come da D.M. n. 37 del 22.01.2008 e s.m.i. L'immobile è allacciato alla rete cittadina del gas metano ed è provvisto di caldaia a norma posta all'interno della cucina. L'impianto termico è costituito da termosifoni e da split, questi ultimi con funzione anche di raffrescamento, presenti in tutti i vani dell'appartamento. L'impianto idrico risulta funzionante.

Descrizione dettagliata

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|---|
| Balcone | - l'abitazione è provvista di balcone |
| Copertura | - tipologia: inclinata - materiale: in ferro e tavelloni - condizioni: per quanto il sottoscritto ha potuto verificare risulta in buono stato |
| Fondazioni | - tipologia: non ispezionabili, trattasi, presumibilmente, di travi continue al di sotto della muratura portante, o di platea - materiale: c.a. - condizioni: per quanto è stato possibile osservare appaiono in buono stato |
| Solai | - tipologia: solaio in ferro e tavelloni realizzati in opera e successivo strato di completamento - condizioni: per quanto è stato possibile osservare i solai non presentano segni di avvallamento e/o cedimenti |
| Strutture verticali | - materiale: muratura - condizioni: per quanto è stato possibile osservare le condizioni appaiono buone |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---|--|
| Infissi esterni | - tipologia: anta doppia a battente - materiale: legno, alcune aperture presentano doppi infissi, legno e alluminio anodizzato - protezione: avvolgibili - materiale protezione: plastica - condizioni: discrete |
| Infissi interni | - tipologia: a battente - materiale: legno tamburato - condizioni: discrete |
| Pareti esterne | - materiale: muratura - coibentazione: non ispezionabile, trattasi, presumibilmente, di sola camera d'aria - rivestimento: intonaco di cemento - condizioni: discrete |
| Pavimentazione | - materiale esterno: marmo - materiale interno: marmo e gres ceramica - condizioni: discrete |
| Portone di ingresso all'immobile e porta di ingresso all'appartamento | - tipologia: anta a doppio battente - materiale: portone d'ingresso all'immobile in legno, porta di ingresso all'appartamento in legno - apertura: portone d'ingresso all'immobile elettrico e manuale, porta di ingresso all'appartamento manuale - condizioni: discrete |
| Rivestimento | - ubicazione: bagno e cucina - materiale: mattonelle di ceramica - condizioni: discrete Note: Il rivestimento del bagno ricopre tutte le pareti perimetrali per un'altezza di circa mt. 2,20-2,40, mentre quello della cucina, per l'altezza di mt. 2,80. |

Impianti:

| | |
|--------------------------|--|
| Citofonico | - l'abitazione è provvista di impianto citofonico |
| Elettrico | - tipologia: sottotraccia - tensione: 220V - condizioni: per quanto il sottoscritto ha potuto verificare risulta adeguato - conformità: adeguato al D.M. n. 37 del 22.01.2008 e s.m.i. (con salvavita) |
| Fognatura | - tipologia: separata - rete di smaltimento: tubi in PVC - recapito: rete cittadina - ispezionabilità: sufficiente - condizioni: sufficiente - conformità: adeguato Note: l'impianto fognario risale all'epoca di costruzione dell'immobile e per quanto il sottoscritto ha potuto verificare risulta funzionante |
| Gas | - tipologia: con tubazioni a vista - alimentazione: gas - rete di distribuzione: tubi in ferro - condizioni: sufficiente - conformità: adeguato alla normativa vigente all'epoca della costruzione |
| Idrico | - tipologia: sottotraccia - alimentazione: diretta da rete comunale - rete di distribuzione: tubi in ferro zincato - condizioni: per quanto il sottoscritto ha potuto verificare risulta sufficiente - conformità: adeguato alla normativa vigente all'epoca della costruzione |
| Telefonico | - l'abitazione è sprovvista di impianto telefonico |
| Termico e Raffrescamento | - tipologia: autonomo - alimentazione: gas - elettrico - rete di distribuzione: canali coibenti - diffusori: termosifoni e split posti nell'intero appartamento - condizioni: sufficiente - conformità: adeguato alla normativa vigente all'epoca della costruzione |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie reale dell'unità immobiliare, a destinazione residenziale, è stata misurata mediante l'esatta rilevazione metrica effettuata sul posto nel corso del sopralluogo e i cui disegni, con i relativi valori, sono riportati nelle allegate planimetrie, dalla quali si desume una superficie commerciale di circa mq. 140,72. La determinazione della superficie commerciale è stata effettuata in coerenza con le metodologie standard pubblicate sul "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", tratto dal sito dell'Agenzia del Territorio.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale mq. | Coeff. | Superficie equivalente mq. |
|--------------|----------------------|---------------------------------|--------|----------------------------|
| Abitazione | Sup. lorda pavimento | 138,82 | 1,00 | 138,82 |
| Balcone | Sup. lorda pavimento | 6,32 | 0,30 | 1,90 |
| | | 145,14 | | 140,72 |

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

- Periodo: 1-2020

A) – Pisticci – Zona B1: Centrale/Piazza Plebiscito, Via Farini, Via Di Giulio, Via Principessa di Piemonte, Via Puoti, Via Cirillo

- Tipologia: abitazioni di tipo civile

- Valore di mercato: min. €/mq. 900 – max. €/mq. 1.200
- Superficie di riferimento: lorda
- Tipo di destinazione: residenziale
- Stato conservativo: normale

- Tipologia: abitazioni di tipo economico

- Valore di mercato: min. €/mq. 550 – max. €/mq. 800
- Superficie di riferimento: lorda
- Tipo di destinazione: residenziale
- Stato conservativo: normale

B) - Pisticci – Zona C1: Semicentro/Via Puoti, Via Rinaldi, Via Ariosto, Corso Metaponto, Via Foscolo, Via Boccaccio, Via Da Bormida

- Tipologia: abitazioni di tipo civile

- Valore di mercato: min. €/mq. 710 – max. €/mq. 900
- Superficie di riferimento: lorda
- Tipo di destinazione: residenziale
- Stato conservativo: normale

- Tipologia: abitazioni di tipo economico

- Valore di mercato: min. €/mq. 580 – max. €/mq. 680
- Superficie di riferimento: lorda
- Tipo di destinazione: residenziale
- Stato conservativo: normale

Criteria estimativi Borsini immobiliari

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi ai Borsini

- Periodo: 1-2020

A) - Pisticci – Zona B1: Centrale/Piazza Plebiscito, Via Farini, Via Di Giulio, Via Principessa di Piemonte, Via Puoti, Via Cirillo

- Tipologia: abitazioni di tipo economico (1 fascia)

- Valore di mercato: min. €/mq. 920,70 – max. €/mq. 1.287
- Superficie di riferimento: lorda
- Tipo di destinazione: residenziale
- Stato conservativo: normale

- Tipologia: abitazioni di tipo economico (2 fascia)

- Valore di mercato: min. €/mq. 480,15 – max. €/mq. 705,87
- Superficie di riferimento: lorda
- Tipo di destinazione: residenziale
- Stato conservativo: normale

B) - Pisticci – Zona C1: Semicentro/Via Puoti, Via Rinaldi, Via Ariosto, Corso Metaponto, Via Foscolo, Via Boccaccio, Via Da Bormida

- Tipologia: abitazioni di tipo economico (1 fascia)
- Valore di mercato: min. €/mq. 731,12 – max. €/mq. 952,38
- Superficie di riferimento: lorda
- Tipo di destinazione: residenziale
- Stato conservativo: normale

- Tipologia: abitazioni di tipo economico (2 fascia)
- Valore di mercato: min. €/mq. 544,62 – max. €/mq. 623,56
- Superficie di riferimento: lorda
- Tipo di destinazione: residenziale
- Stato conservativo: normale

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO

8.1. Fonti di informazione

Catasto di Matera, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, Ufficio del Registro di Matera, Ufficio Tecnico di Pisticci, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – borsino immobiliare.it (per la provincia di Matera), Agenzie immobiliari locali.

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

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI):

A) - Pisticci – Zona B1: Centrale/Piazza Plebiscito, Via Farini, Via Di Giulio, Via Principessa di Piemonte, Via Puoti, Via Cirillo:

- Tipologia: abitazioni di tipo civile €/mq. 1.050
- Tipologia: abitazioni di tipo economico €/mq. 675

B) - Pisticci – Zona C1: Semicentro/Via Puoti, Via Rinaldi, Via Ariosto, Corso Metaponto, Via Foscolo, Via Boccaccio, Via Da Bormida:

- Tipologia: abitazioni di tipo civile €/mq. 805
- Tipologia: abitazioni di tipo economico €/mq. 630

- Borsino immobiliare nazionale (per la provincia di Matera):

A) - Pisticci – Zona B1: Centrale/Piazza Plebiscito, Via Farini, Via Di Giulio, Via Principessa di Piemonte, Via Puoti, Via Cirillo:

- Tipologia: abitazioni di tipo economico (1 fascia) €/mq. 1.103,85
- Tipologia: abitazioni di tipo economico (2 fascia) €/mq. 593,01

B) - Pisticci – Zona C1: Semicentro/Via Puoti, Via Rinaldi, Via Ariosto, Corso Metaponto, Via Foscolo, Via Boccaccio, Via Da Bormida:

- Tipologia: abitazioni di tipo economico (1 fascia) €/mq. 841,75
- Tipologia: abitazioni di tipo economico (2 fascia) €/mq. 584,09

8.2. Criteri e metodologie di stima

I criteri e le metodologie di stima utilizzati sono:

a) stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

b) stima per capitalizzazione dei redditi

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto oggetto di pignoramento, costituito dall'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Pisticci al foglio n. 134, part.IIIa 4099, sub 4.

Si precisa che la stessa è riferita alla data di elaborazione del mese di dicembre 2020.

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata, da più anni, in una fase di forte recessione facendo registrare un calo delle operazioni immobiliari.

Per stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto, al fine di garantire una maggiore affidabilità del risultato finale, ha reputato opportuno procedere alla media tra il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici e la stima finanziaria, per capitalizzazione dei redditi, recependo contestualmente le indicazioni del mercato locale, reperite presso le Agenzie immobiliari operanti nella zona in cui l'immobile da stimare è ubicato.

1. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

E' stato possibile procedere a questo tipo di stima grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, che il mercato immobiliare mette a disposizione comparando immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da stimare.

In particolare ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, utilizzando quale parametro tecnico di riferimento il **metro quadrato di superficie commerciale**.

Le indicazioni di mercato sono:

A) Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che, in considerazione della posizione del fabbricato, riporta, per immobili ubicati in **"Pisticci – Zona B1: Centrale/Piazza Plebiscito, Via Farini, Via Di Giulio, Via Principessa di Piemonte, Via Puoti, Via Cirillo"** della tipologia relativa alle "abitazioni di tipo civile e di tipo economico", e destinazione residenziale, in condizioni ordinarie, quotazioni, per superficie lorda (L), comprese tra:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore di mercato €/mq. | Valore medio €/mq. |
|------------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| Abitazioni di tipo civile | Normale | Min. 900 - Max 1.200 | 1.050 |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | Min. 550 - Max 800 | 675 |

Media del valore medio di ogni singola tipologia: $(1.050 + 675)/2 = 862,50$

B) Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che, in considerazione della posizione del fabbricato, riporta, per immobili ubicati in **"Pisticci – Zona C1: Semicentrale/Via Puoti, Via Rinaldi, Via Ariosto, Corso Metaponto, Via Foscolo, Via Boccaccio, Via Da Bormida"** della tipologia relativa alle "abitazioni di tipo civile e di tipo economico", e destinazione residenziale, in condizioni ordinarie, quotazioni, per superficie lorda (L), comprese tra:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore di mercato €/mq. | Valore medio €/mq. |
|------------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| Abitazioni di tipo civile | Normale | Min. 710 - Max 900 | 805 |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | Min. 580 - Max 680 | 630 |

Media del valore medio di ogni singola tipologia: $(805 + 630)/2 = 717,50$

A) Borsino immobiliare nazionale (per la provincia di Matera), che, in considerazione della posizione del fabbricato, riporta, per immobili ubicati in **"Pisticci – Zona B1: Centrale/Piazza Plebiscito, Via Farini, Via Di Giulio, Via Principessa di Piemonte, Via Puoti, Via Cirillo"** della tipologia relativa alle "abitazioni di tipo economico", e destinazione residenziale, in condizioni ordinarie, quotazioni, per superficie lorda (L), comprese tra:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore di mercato €/mq. | Valore medio €/mq. |
|------------------------------|--------------------|--------------------------|----------------------------|
| Abitazioni di tipo economico | Normale | Min. 920,70 - Max 1.287 | 1.103,85 (1 fascia) |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | Min. 480,15 - Max 705,87 | 593,01 (2 fascia) |

Media del valore medio di ogni singola tipologia: $(1.103,85 + 593,01)/2 = 848,43$

B) Borsino immobiliare nazionale (per la provincia di Matera), che, in considerazione della posizione del fabbricato, riporta, per immobili ubicati in **“Pisticci – Zona C1: Semicentrale/Via Puoti, Via Rinaldi, Via Ariosto, Corso Metaponto, Via Foscolo, Via Boccaccio, Via Da Bormida”** della tipologia relativa alle **“abitazioni di tipo economico”**, e destinazione residenziale, in condizioni ordinarie, quotazioni, per superficie lorda (L), comprese tra:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore di mercato €/mq. | Valore medio €/mq. |
|------------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------|
| Abitazioni di tipo economico | Normale | Min. 731,12- Max 952,38 | 841,75 (1 fascia) |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | Min. 544,62- Max 623,56 | 584,09 (2 fascia) |

Media del valore medio di ogni singola tipologia: $(841,75 + 584,09)/2 = 712,92$

Per quanto descritto nella presente relazione, considerando lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile in questione, il sottoscritto CTU, per la determinazione del valore di mercato, ritiene opportuno mediare i valori medi registrati dall'O.M.I. e dal borsino immobiliare per le due **“Zone”** considerate, **B1** e **C1**, nelle quali l'immobile può intendersi collocato e procedere alla media dei valori risultanti.

Si ha, pertanto:

- per i valori risultanti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**: $(\text{€/mq. } 862,50 + \text{€/mq. } 717,50)/2 = \text{€/mq. } 790$

- per i valori risultanti dal **Borsino immobiliare nazionale (per la provincia di Matera)**: $(\text{€/mq. } 848,43 + \text{€/mq. } 712,92)/2 = \text{€/mq. } 780,67$

In definitiva:

$(\text{€/mq. } 790 + \text{€/mq. } 780,67)/2 = \text{€/mq. } 785,335$, arr. a **€/mq. 785**

Le indicazioni di mercato reperite presso le Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento hanno fornito, per immobili della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, valori superiori di circa 5%-15% rispetto a quelli registrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dal Borsino immobiliare nazionale (per la provincia di Matera), sopra riportati, per cui il predetto valore di €/mq. 785 è stato incrementato del 10% ottenendo, pertanto, $\text{€/mq. } 785 \times 1,10 = \text{€/mq. } 863,50$, arr. a **€/mq. 865**.

Il valore di mercato dell'immobile, calcolato con la stima compartiva parametrica (sintetica), sarà: mq. 140,72 * (€/mq. 865) = € 121.722,80, arr. € 121.722,00

2. Stima finanziaria (per capitalizzazione dei redditi)

Il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile da un bene al quale vengono detratte le spese di parte padronale; tale valore di reddito medio netto viene poi capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il Valore dell'immobile si ottiene applicando la formula: $V = Bf/r$, con:

-Bf = beneficio fondiario

-r = saggio di capitalizzazione

Il beneficio fondiario, Bf, rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato e si ottiene espletando la formula: $Bf = Rlt - Spp$, con:

-Rlt = reddito totale lordo

-Spp = spese di parte padronale

Il reddito totale lordo, Rlt, è il reddito complessivo, a fine anno, del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendono le quote di manutenzione, le assicurazioni, i tributi, le inesigibilità dei fitti e sono considerate, normalmente, in una quota pari al 30% di Rlt.

Attraverso una indagine di mercato, effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto di stima, è stato accertato che il saggio di capitalizzazione, calcolato con la formula $r = \sum Bf / \sum V$, applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è di circa il 3%.

Le indicazioni di mercato relative al canone di locazione, come per la stima comparativa, sono state reperite

da dati registrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dal Borsino immobiliare nazionale (per la provincia di Matera), contestualmente a quelle del mercato locale delle Agenzie immobiliari operanti nella zona in cui l'immobile da stimare è ubicato.

A) Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che, in considerazione della posizione del fabbricato, riporta, per immobili ubicati in **"Pisticci – Zona B1 - Centrale/Piazza Plebiscito, Via Farini, Via Di Giulio, Via Principessa di Piemonte, Via Puoti, Via Cirillo"** della tipologia relativa alle "abitazioni di tipo civile e di tipo economico", e destinazione residenziale, in condizioni ordinarie, quotazioni, per superficie lorda (L), comprese tra

| Tipologia | Stato conservativo | Valore di locazione €/mq. al mese |
|------------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Abitazioni di tipo civile | Normale | Min. 3,1 - Max 3,8 |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | Min. 2,0 - Max 2,5 |

media per abitazioni di tipo civile: $(€/mq.*\text{ mese } 3,1 + €/mq.*\text{ mese } 3,8)/2 = €/mq.*\text{ mese } 3,45$

media per abitazioni di tipo economico: $(€/mq.*\text{ mese } 2,0 + €/mq.*\text{ mese } 2,5)/2 = €/mq.*\text{ mese } 2,25$

operando la media dei predetti risultati si ha: $(€/mq.*\text{ mese } 3,45 + €/mq.*\text{ mese } 2,25)/2 = €/mq.*\text{ mese } 2,85$

B) Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che, in considerazione della posizione del fabbricato, riporta, per immobili ubicati in **"Pisticci – Zona C1 - Semicentrale/Via Puoti, Via Rinaldi, Via Ariosto, Corso Metaponto, Via Foscolo, Via Boccaccio, Via Da Bormida"** della tipologia relativa alle "abitazioni di tipo civile e di tipo economico", e destinazione residenziale, in condizioni ordinarie, quotazioni, per superficie lorda (L), comprese tra:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore di locazione €/mq. al mese |
|------------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Abitazioni di tipo civile | Normale | Min. 1,6 - Max 2,1 |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | Min. 2,5 - Max 3,1 |

media per abitazioni di tipo civile: $(€/mq.*\text{ mese } 1,6 + €/mq.*\text{ mese } 2,1)/2 = €/mq.*\text{ mese } 1,85$

media per abitazioni di tipo economico: $(€/mq.*\text{ mese } 2,5 + €/mq.*\text{ mese } 3,1)/2 = €/mq.*\text{ mese } 2,80$

operando la media dei predetti risultati si ha: $(€/mq.*\text{ mese } 1,85 + €/mq.*\text{ mese } 2,80)/2 = €/mq.*\text{ mese } 2,325$

A) Borsino immobiliare nazionale (per la provincia di Matera), che, in considerazione della posizione del fabbricato, riporta, per immobili ubicati in **"Pisticci – Zona B1 - Centrale/Piazza Plebiscito, Via Farini, Via Di Giulio, Via Principessa di Piemonte, Via Puoti, Via Cirillo"** della tipologia relativa alle "abitazioni di tipo economico", e destinazione residenziale, in condizioni ordinarie, quotazioni, per superficie lorda (L), comprese tra:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore di locazione €/mq. al mese |
|------------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Abitazioni di tipo economico | Normale | Min. 3,07 – Max 4,26 (1 fascia) |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | Min. 1,56 – Max 2,46 (2 fascia) |

media per abitazioni di tipo economico 1 fascia: $(€/mq.*\text{ mese } 3,07 + €/mq.*\text{ mese } 4,26)/2 = €/mq.*\text{ mese } 3,665$

media per abitazioni di tipo economico 2 fascia: $(€/mq.*\text{ mese } 1,56 + €/mq.*\text{ mese } 2,46)/2 = €/mq.*\text{ mese } 2,01$

operando la media dei predetti risultati si ha: $(€/mq.*\text{ mese } 3,665 + €/mq.*\text{ mese } 2,01) = €/mq.*\text{ mese } 2,8375$

B) Borsino immobiliare nazionale (per la provincia di Matera), che, in considerazione della posizione del fabbricato, riporta, per immobili ubicati in **"Pisticci – Zona C1 - Semicentrale/Via Puoti, Via Rinaldi, Via Ariosto, Corso Metaponto, Via Foscolo, Via Boccaccio, Via Da Bormida"** della tipologia relativa alle "abitazioni di

tipo economico”, e destinazione residenziale, in condizioni ordinarie, quotazioni, per superficie lorda (L), comprese tra:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore di locazione €/mq. al mese |
|------------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Abitazioni di tipo economico | Normale | Min. 1,73 – Max 2,21 (1 fascia) |
| Abitazione di tipo economico | Normale | Min. 2,02 – Max 2,55 (2 fascia) |

media per abitazioni di tipo economico 1 fascia: $(€/mq.*\text{mese } 1,73 + €/mq.*\text{mese } 2,21)/2 = €/mq.*\text{mese } 1,97$

media per abitazioni di tipo economico 2 fascia: $(€/mq.*\text{mese } 2,02 + €/mq.*\text{mese } 2,55)/2 = €/mq.*\text{mese } 2,285$

operando la media dei predetti risultati si ha: $(€/mq.*\text{mese } 1,97 + €/mq.*\text{mese } 2,285) = €/mq.*\text{mese } 2,1275$

Come operato per la stima sintetica, il sottoscritto CTU, per la determinazione del valore di mercato, ritiene opportuno mediare i valori medi registrati dall’O.M.I. e dal borsino immobiliare per le due “Zone” considerate, **B1** e **C1**, nelle quali l’immobile può intendersi collocato e procedere alla media dei valori risultanti.

Si ha, pertanto:

- per i valori risultanti dall’**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio**: $(€/mq.*\text{mese } 2,85 + €/mq.*\text{mese } 2,325)/2 = €/mq.*\text{mese } 2,5875$

- per i valori risultanti dal **Borsino immobiliare nazionale (per la provincia di Matera)**: $(€/mq.*\text{mese } 2,8375 + €/mq.*\text{mese } 2,1275)/2 = €/mq.*\text{mese } 2,48$

In definitiva:

$(€/mq.*\text{mese } 2,5875 + €/mq.*\text{mese } 2,48)/2 = €/mq.*\text{mese } 2,534$

Le indicazioni di mercato reperite presso le Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento hanno fornito, per immobili della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, valori superiori di circa 10%-20% rispetto a quelli registrati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio e dal Borsino immobiliare nazionale (per la provincia di Matera), sopra riportati, per cui il predetto valore di €/mq.*mese 2,534 è stato incrementato del 15% ottenendo, pertanto, $€/mq.*\text{mese } 2,534 \times 1,15 = €/mq.*\text{mese } 2,9141$, arr. a **€/mq.*mese 2,90**.

Si ottiene, pertanto, un importo annuo, ovvero un reddito totale lordo, Rtl, pari a: $(€/mq.*\text{mese } 2,90) \times 12 \times \text{mq. } 140,72 = € 4.897,06$

Il beneficio fondiario, Bf, e pertanto:

$(Rtl - 30\% \times Rtl) = € 4.897,06 - (30\% \times € 4.897,06) = € 3.427,94$.

Il valore di mercato dell’immobile, calcolato con la stima finanziaria (per capitalizzazione dei redditi), è pertanto: $V = Bf/r = € 3.427,94/0,03 = € 114.264,67$, arr. € 114.264,00

Per quanto sopra riportato, la media tra la stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) e la stima finanziaria (per capitalizzazione dei redditi), conduce al seguente calcolo del **più probabile valore di mercato dell’immobile: $(€ 121.722,00 + € 114.264,00)/2 = € 117.993,00$**

Il valore ottenuto garantisce l’attendibilità della stima, in quanto il test di confronto tra i due procedimenti è compreso in una percentuale del $\pm 10\%$.

8.3.Valutazioni corpo A - abitazione di tipo economico [A3]

1.Stima sintetica a vista dell’intero corpo

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Abitazione | 138,82 | € 865,00 | arr. € 120.079,00 |
| Balconi | 1,90 | € 865,00 | arr. € 1.643,00 |
| Totale | 140,72 | € 865,00 | arr. € 121.722,00 |

2. Stima finanziaria (per capitalizzazione dei redditi)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Complessivo |
|----------------------|------------------------|--------------------|
| Abitazione + balconi | Mq. 140,72 | arr. € 114.264,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile: abitazione di tipo economico [A3] | |
|---|---|---------------------|
| A | | |
| Più probabile valore di mercato | | € 117.993,00 |
| Valore complessivo diritto e quota (1/1) | | € 117.993,00 |

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 disposizione del G.E. (min.15%): | - € 17.698,95 |
| Riduzione del 10% 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 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 0,00 |
| Regolarizzazione urbanistica (sanzione pecuniaria, spese tecniche, diritti comunali, ecc.): | € 0,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità | - € 500,00 |
| Spese da sostenere per la variazione dell'accatastamento: | € 0,00 |
| TOTALE | - € 18.198,95 |

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|--|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 99.794,05 |
|--|--------------------|

Allegati:

- All.1: Sopralluogo e verbale del 02.03.2020
- All.2: Documentazione fotografica
- All.3: Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Matera -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
- All.4: Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Matera -Territorio Servizi Catastali
- All.5: Comune di Pisticci Ufficio Anagrafe e Stato Civile
- All.6: Comune di Pisticci stralcio R.U. e N.T.A.
- All.7: Comune di Pisticci documentazione Ufficio Tecnico
- All.8: Inquadramento territoriale "RSDI" Regione Basilicata
- All.9: Panoramica da Google
- All.10: Rilevo metrico e planimetrie
- All.11: Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari
- All.12: Borsini immobiliari

Data generazione:
06.12.2020

L'Esperto alla stima
ING. ANGELO PATTI