

**TRIBUNALE DI MATERA**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **21/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Civile abitazione**

**Esperto alla stima:** GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI  
**Codice fiscale:** FLRGPP57R09A942F  
**Studio in:** VIALE SIRIS 122 - NOVA SIRI  
**Telefono:** 0835/877320  
**Email:** giuseppe@filardi.it  
**Pec:** giuseppe.filardi@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via De Filippo snc. - Marconia di Pisticci - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 001 - Civile abitazione

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

██████████ foglio 35, particella 1844, subalterno 46, indirizzo via De Filippo snc. , piano 2°, comune Pisticci, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 122 mq. , rendita € 397,67

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via De Filippo snc. - Marconia di Pisticci - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 001 - Civile abitazione

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via De Filippo snc. - Marconia di Pisticci - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 001 - Civile abitazione

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via De Filippo snc. - Marconia di Pisticci - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 001 - Civile abitazione

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** ██████████

### 5. Comproprietari

**Beni:** via De Filippo snc. - Marconia di Pisticci - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 001 - Civile abitazione

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** via De Filippo snc. - Marconia di Pisticci - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 001 - Civile abitazione

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via De Filippo snc. - Marconia di Pisticci - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 001 - Civile abitazione

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via De Filippo snc. - Marconia di Pisticci - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 001 - Civile abitazione

**Prezzo da libero:** € 129.000,00

**Prezzo da occupato:** € 129.000,00

**BENI IN PISTICCI (MT)  
LOCALITÀ/FRAZIONE MARCONIA DI PISTICCI  
VIA DE FILIPPO SNC.**

**Lotto: 001 - Civile abitazione**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Marconia di Pisticci, via De Filippo snc.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Marconia di Pisticci - Stato Civile: Coniugato -

Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Marconia di Pisticci - Stato Civile: Coniugata -

Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED], foglio 35, particella 1844, subalterno 46, indirizzo via De Filippo snc. , piano 2°, comune Pisticci, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 122 mq. , rendita € 397,67

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 04/10/2016 - Variazione Toponomastica;Variazione del 30/05/2006 - Unità afferenti edificate su area urbana (n. 1288.1/2006).Variazione del 14/11/2005 - Costituzione.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

L'unità immobiliare in oggetto pur essendo porzione di un complesso immobiliare di più vaste dimensioni, al momento, dalle ricerche effettuate, non presenta millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano secondo di complesso edilizio di maggiori dimensioni, confina a Nord con area circostante l'immobile, ad Ovest con altra unità immobiliare identificata come sub 44, a Sud con vano scale condominiale e ad Est con area condominiale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'agenzia delle Entrate di Matera, sezione Territorio, non sono emerse difformità catastali di alcun genere.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata alla frazione Marconia del Comune di Pisticci, identificabile quale principale frazione del territorio Comunale con ben 12.200 abitanti residenti. Il centro urbano di Marconia fu costituito frazione di Pisticci e rimase scarsamente popolato fino agli anni sessanta quando il flusso migratorio di pisticcesi, ma anche di gente proveniente da altri paesi, si fece più massiccio. Fino agli anni settanta Marconia era una semplice frazione che non offriva molti servizi e svaghi ai suoi abitanti, che appena possibile si recavano a Pisticci. Durante gli anni settanta si verificò una grande speculazione edilizia nella frazione; difatti, le frane avvenute nel centro storico di Pisticci, costrinsero il trasferimento di parte dei disagiati in nuovi alloggi popolari edificati a Marconia; lo sviluppo urbanistico continuò ininterrottamente da allora e l'edificazione avvenne su suoli di proprietà di persone allora in consiglio comunale che, sapendo dove il PRG permetteva la costruzione, comprarono a basso prezzo dei terreni agricoli per poi rivenderli ai costruttori a prezzi molto più alti. Il quartiere dove sorge il complesso edilizio di cui l'unità costituisce porzione edilizia autonoma, è ubicato in una zona periferica del Borgo di Marconia. Quartiere ormai consolidato del tessuto urbano presenta una destinazione prevalentemente residenziale, tranquillo di notte e interessato da traffico locale nell'arco della giornata.

**Caratteristiche zona:** periferica 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:** Servizi per la collettività (Scarsa), Negozi, bar, attività commerciali varie (Scarsa)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Pisticci, Policoro, Scanzano Jonico, Metaponto Lido, Bernalda..

**Attrazioni paesaggistiche:** Borghi del Metapontino..

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Pisticci.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus Urbano 500 metri, Bus Extraurbano 500 metri

## 3. STATO DI POSSESSO

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 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:

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Macerata in data 08/02/2018 ai nn. 174 iscritto/trascritto a Matera in data 01/03/2018 ai nn. 2132/1560;

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 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:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Laporta Eugenio in data 13/12/2006 ai nn. 44109; Iscritto/trascritto

a Matera in data 18/12/2006 ai nn. 14175/2668

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario ; A rogito di Notaio Casino Michele Arcangelo in data 13/03/2007 ai nn. 132079; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/03/2007 ai nn. 2998/497

**4.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Alla data della redazione della presente relazione tecnica di stima, così come dichiarato dagli esecutati, non vi sono spese condominiali scadute e/o insolute.

**Millesimi di proprietà:** Per l'unità immobiliare in oggetto, pur essendo porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni, al momento non

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Ai sensi dei decreti (D.P.R.) n. 384/78 e 236/89 l'unità in oggetto è accessibile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** D

**Note Indice di prestazione energetica:** In merito all'attestato di prestazione energetica, trattandosi di immobile interessato da esecuzione immobiliare (vendita forzata) nella presente relazione tecnica di stima si riporta a titolo puramente indicativo il solo indice di prestazione energetica, precisando che per la redazione dello stesso l'importo occorrente ammonta a circa € 500,00 oltre I.V.A e Cassa spettanti al professionista incaricato.

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in Pisticci **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di Costituzione.

Note: Trattasi di unità immobiliare edificata su area di proprietà della [REDACTED] con sede in Pisticci

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], proprietario per 1/2; [REDACTED] proprietaria per 1/2. dal 13/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Laporta Eugenio, in data 13/12/2006, ai nn. 44108; trascritto a Matera, in data 18/12/2006, ai nn. 14174/10272.

**7. PRATICHE EDILIZIE**

Numero pratica: 173/04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un complesso residenziale denominato Poggio Alto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/09/2004 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**7.1 Conformità edilizia****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pisticci, è emerso che la planimetria dello stato dei luoghi non coincide con quanto riportato nel progetto approvato.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria ai sensi del DPR 380/01

Descrizione delle opere da sanare: Sanatoria edilizia per diversa distribuzione interna. Redazione di progetto architettonico in sanatoria con rappresentazione dell'effettivo stato dei luoghi, tanto per l'unità abitativa che per il locale deposito accessorio posto al piano S1.

Sanatoria, oblazioni e diritti di segreteria: € 1.500,00

Compenso per redazione pratica di sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: € 3.000,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia****7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con D.P.G.R. n° 781 del 9 luglio 1990
Zona omogenea:	Zona C di espansione
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:	Per quanto non riportato si rimanda alle norme tecniche di attuazione ed al regolamento vigente.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico di Pisticci non si sono riscontrate difformità urbanistiche.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Marconia di Pisticci alla Via De Filippo, snc. Edificato da un decennio, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in calce-

struzzo e solai in latero-cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è del tipo a terrazzo e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nella corte circostante l'immobile. L'unità immobiliare in oggetto, censita come abitazione ed avente una superficie complessiva omogeneizzata di circa mq. 122,00, presenta una distribuzione interna semplice e funzionale, caratterizzata dalla presenza di un ambiente soggiorno-pranzo, una cucina, tre stanze da letto e due locali igienici, il tutto collegato da un disimpegno centrale. Completamente autonoma, è ubicata al piano secondo del complesso edilizio ed accessibile da ingresso condominiale che da su Via De Filippo. Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta che le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio rifiniti con intonaco civile liscio tinteggiate con pittura a tempera lavabile. La pavimentazione interna è del tipo in Kincler, mentre per il locale igienico (tanto per il pavimento che per le pareti) sono presenti rivestiti in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno massello, con inserti in vetrocamera, gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno del tipo economico. L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti tecnologici atti a garantire il confort abitativo, quali impianto idrico/fognario, elettrico e di riscaldamento, quest'ultimo del tipo autonomo.

Non per ultimo si riporta che annesso all'unità abitativa al piano S1 dello stabile si trova un locale deposito della superficie di mq. 25,00 circa, accessibile da rampa carrabile condominiale. Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta che le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio rifiniti con intonaco civile liscio tinteggiate con pittura a tempera lavabile. La pavimentazione interna è del tipo in Kincler, la porta di accesso in alluminio con apertura basculante. L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata dei soli impianti idrico/fognario ed elettrico.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Marconia di Pisticci - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Marconia di Pisticci - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **122,00**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. Cinque piani complessivi di cui fuori terra n. Quattro e di cui interrati n. Uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, di recente costruzione, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura sul impianto strutturale, e delle opere di finiture architettoniche sia interne che esterne.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	SI



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a gas
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	31Kw
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
- verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
  - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli ac-

cessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,

nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;

25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Civile abitazione - Foglio n° 35, particella n° 1844, sub. 46 con annesso locale deposito sub. 53	sup lorda di pavimento	122,00	1,00	122,00
		<b>122,00</b>		<b>122,00</b>

### 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: I° Semestre anno 2018

Zona: Pisticci

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 710

Valore di mercato max (€/mq): 1050

### Accessori

A

1. Locale deposito sub. Identificato come - Foglio 35, particella n° 1844, sub. 53

53

Posto al piano S1

Composto da unico ambiente

Sviluppa una superficie complessiva di 25 mq

Destinazione urbanistica: Locale deposito/garage

Valore a corpo: **€10000**

Note: L'unità immobiliare in oggetto censita in catasto fabbricati al foglio n° 35, particella n° 1844 sub. 53, è identificabile con un locale deposito, posto al piano S1 del complesso edilizio di cui l'unità abitativa fa parte. Accessibile da rampa condominiale, si presenta costituito da n° 2 ambienti destinati il primo a deposito e il secondo a locale garage, per una superficie lorda complessiva di mq. 25 circa. Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta che le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio rifiniti con intonaco civile liscio tinteggiato con pittura a tempera lavabile. La pavimentazione interna è del tipo in Kincler, la porta di accesso in alluminio con apertura basculante. L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata del solo impianto idrico/fognario ed elettrico. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato. Non per ultimo si riporta che lo stesso da un punto di vista edilizio e catastale è affetto da difformità consistenti nella realizzazione di tramezzature interne non presenti nella planimetria in atti del catasto e negli elaborati di progetto presentati per la richiesta delle autorizzazioni edilizie all'epoca richieste. Per la sanatoria di tali difformità, i costi quantificabili sono stati già detratti dal valore di stima sopra riportato.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima:

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

$$\text{Valore del bene} = \text{Sup. dell'immobile} \times \text{Valore medio di mercato}$$

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq. ) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

### 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Pisticci;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera).

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

Civile abitazione 900,00 /1200,00 €/mq.

Locale deposito/box: 450/610 €/mq.

Altre fonti di informazione:

Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativa-mente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti..

### 8.3 Valutazione corpi

**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Locale deposito**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 122.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Civile abitazione - Foglio n° 35, particella n° 1844, sub. 46 con annesso locale deposito sub. 53	122,00	€ 1.000,00	€ 122.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 122.000,00
Valore corpo			€ 122.000,00
Valore Accessori - Locale deposito sub. 53			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 132.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 132.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Locale deposito	122,00	€ 132.000,00	€ 132.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: no

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€129.000,00**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€129.000,00**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€129.000,00****Allegati**

- Allegato n° 1: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 2: Visure e planimetrie catastali;
- Allegato n° 3: Documentazione fotografica;
- Allegato n° 4: Titoli edilizi abilitativi;
- Allegato n° 5: Sintesi ispezioni ipotecarie;
- Allegato n° 6: Altra documentazione tecnica.

Data generazione: 11-02-2019

L'Esperto alla stima  
**GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI**