

**Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 90/2021**

---

**TRIBUNALE DI MATERA**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
promossa da: **MAIOR SPV S.R.L.**  
contro:

N° Gen. Rep. 90/2021  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/05/2023 ore 10,00

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa VALERIA LA BATTAGLIA

---

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**  
**Abitazione (A/3) fg. 29 particella 1055 sub 8**  
**Garage (C/6) fg. 29 particella 1055 sub 7**

---

**Esperto alla stima:** Geometra GIOVANNI SACCO  
**Codice fiscale:** SSC GNN 68H13 F052S  
**Studio in:** Via Protospata, 16 - MATERA  
**Email:** coluccisacco@gmail.com  
**Pec:** giovanni.sacco@geopec.it

---



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati catastali

**Bene:** Via Sereni, 8 – 8/A – Irsina (Matera) – 75022

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico (A3)

**Dati catastali:** nato a il proprietario

per 1/2, nata a il proprietaria per 1/2, foglio 29, particella 1055 subalterno 8, indirizzo via Sereni n. 8, piano T-1°, Comune di Irsina, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 119 mq, rendita € 340,86.

**Corpo:** B

**Categoria:** Garage (C6)

**Dati catastali:** nato a il proprietario

per 1/2, nata a il proprietaria per 1/2, foglio 29, particella 1055 subalterno 7, indirizzo via Sereni n. 8/A, piano T, Comune di Irsina, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 27, superficie 30 mq, rendita € 93,43.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Sereni, 8 – 8/A – Irsina (Matera) – 75022

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione foglio 29, particella 1055 subalterno 8

**Corpo:** B - Garage foglio 29, particella 1055 subalterno 7

**Possesso:** Occupato dai debitori e dal loro nucleo familiare, quali proprietari, attualmente nella custodia giudiziaria dell'Avv. Vincenzo Celano.

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

**Bene:** Via Sereni, 8 – 8/A – Irsina (Matera) – 75022

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione foglio 29, particella 1055 subalterno 8

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI al piano terra / NO al piano primo

**Corpo:** B - Garage foglio 29, particella 1055 subalterno 7

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

### 4. Creditori iscritti

**Bene:** Via Sereni, 8 – 8/A – Irsina (Matera) – 75022

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione foglio 29, particella 1055 subalterno 8

**Corpo:** B - Garage foglio 29, particella 1055 subalterno 7

**Creditori iscritti:** MAIOR SPV S.R.L.

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Sereni, 8 – 8/A – Irsina (Matera) – 75022



## Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 90/2021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione foglio 29, particella 1055 subalterno 8

**Corpo:** B - Garage foglio 29, particella 1055 subalterno 7

**Regime patrimoniale:** Comunione dei beni

**Comproprietari:** Il lotto costituito dal corpo A – Abitazione e dal corpo B garage è di proprietà degli esecutati, coniugi nato a il proprietario per 1/2, nata a il , in virtù di atto di acquisto del 27/06/2006.

### 6. Misure penali

**Bene:** Via Sereni, 8 – 8/A – Irsina (Matera) – 75022

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione foglio 29, particella 1055 subalterno 8

**Corpo:** B - Garage foglio 29, particella 1055 subalterno 7

**Misure penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Sereni, 8 – 8/A – Irsina (Matera) – 75022

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione foglio 29, particella 1055 subalterno 8

**Corpo:** B - Garage foglio 29, particella 1055 subalterno 7

**Continuità delle trascrizioni:**

Con rogito del 28/05/2003 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 5128/3927 in data 04/06/2003, con rogito del 23/04/2004 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 4320/3532 in data 30/04/2004, per notaio Deodato Lapelosa, e acquistavano il suolo su cui sono stati edificati gli immobili

Con rogito del 27/06/2006 per notaio Deodato Lapelosa, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 7048/5170 in data 04/07/2006, i coniugi e acquistavano da e gli immobili, allo stato rustico, riportati in catasto Comune di Irsina fg. 29 particella 1055 sub 8 (abitazione) sub 7 (garage).

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Sereni, 8 – 8/A – Irsina (Matera) – 75022

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione foglio 29, particella 1055 subalterno 8

**Corpo:** B - Garage foglio 29, particella 1055 subalterno 7

**Prezzo da libero: € 65.620,00**

**Prezzo da occupato:**



**Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 90/2021**

Bene in **Irsina (Matera)**

Località/Frazione

Via Sereni, 8 – 8/A

**Lotto: 001**

**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**

Con rogito del 28/05/2003 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 5128/3927 in data 04/06/2003, con rogito del 23/04/2004 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 4320/3532 in data 30/04/2004, per notaio Deodato Lapelosa, e acquistavano il suolo su cui sono stati edificati gli immobili

Con rogito del 27/06/2006 per notaio Deodato Lapelosa, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 7048/5170 in data 04/07/2006, i coniugi e acquistavano da e gli immobili, allo stato rustico, riportati in catasto Comune di Irsina fg. 29 particella 1055 sub 8 (abitazione) sub 7 (garage).

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

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Sereni, 8**

**Identificativo corpo: B**

**Garage (C6) sito in via Sereni, 8/A**

Per tali immobili si è costituito un unico lotto in quanto l'unità identificata con corpo B, locale garage è pertinenziale all'abitazione

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di – Proprietà**

Cod. Fiscale: – Residenza: –

Stato civile: coniugato – Regime patrimoniale: comunione dei beni

**1/2 di – Proprietà**

Cod. Fiscale: – Residenza: –

Stato civile: coniugata – Regime patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari

Nessuno

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Sereni, 8**

**Identificato al catasto fabbricati**

Intestazione: nato a il proprietario per

1/2, nata a il proprietaria per 1/2, foglio 29, particella 1055 subalterno 8, indirizzo via Sereni n. 8, piano T-1°, Comune di Irsina, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 119 mq, rendita € 340,86.

Confini: L'immobile confina via Sereni, via Manzoni, con unità immobiliare foglio 29, particella 1055 subalterno 7, altro immobile oggetto di esecuzione corpo B.

**Identificativo corpo: B**

**Garage (C6) sito in via Sereni, 8/A**

**Identificato al catasto fabbricati**



## Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 90/2021

Intestazione: nato a il proprietario per 1/2, nata a il proprietaria per 1/2, foglio 29, particella 1055 subalterno 7, indirizzo via Sereni n. 8/A, piano T, Comune di Irsina, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 27, superficie 30 mq, rendita € 93, 43.

Confini: L'immobile confina via Sereni, via Manzoni, con unità immobiliare foglio 29, particella 1055 subalterno 6.

**Corpo:** A - Abitazione foglio 29, particella 1055 subalterno 8

**Corpo:** B - Garage foglio 29, particella 1055 subalterno 7

### Conformità catastale:

Per tali immobili si è riscontrata una differenza tra la rappresentazione planimetrica catastale, planimetrie in atti dall'08/01/2008 e l'effettivo stato dei luoghi ed il titolo edilizio:

- la planimetria catastale della unità immobiliare fg. 29 particella 1055 sub 8, corpo B, garage, comprende, nella sua consistenza e assetto planimetrico, porzione, al piano terra, della unità immobiliare fg. 29 particella 1055 sub 8, corpo A, abitazione.

Si precisa pertanto che lo stato di fatto corrisponde a quanto indicato nel titolo edilizio m non a quanto riportato sulla rappresentazione planimetria catastale

Regolarizzabile mediante: atto di aggiornamento catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna

Atto di aggiornamento catastale: € 800,00

Oneri totali: **€ 800,00**

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

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Lotto unico abitazione di tipo economico e garage sito in abitato di Irsina alla via Sereni nn. 8 – 8/A, in zona semi-periferica.

**Caratteristiche zona:** Abitato di Irsina zona semi-periferica

**Area urbanistica:** Zona edificata

**Servizi presenti nella zona:** La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole, attività commerciali

**Caratteristiche zone limitrofe:** Zone limitrofe completamente urbanizzate

**Importanti centri limitrofi:** Matera

**Attrazioni paesaggistiche:** -----

**Attrazioni storiche:** -----

**Principali collegamenti pubblici:** Strada SS 655 - Bradanica.

## 3. STATO DI POSSESSO

**Identificativo corpo: A** - Abitazione di tipo economico (A3) sita in via Sereni, 8

**Identificativo corpo: B** - Garage (C6) sita in via Sereni, 8/A

**Possesso:** Occupato dai debitori e dal loro nucleo familiare, quali proprietari, attualmente nella custodia giudiziaria dell'Avv. Vincenzo Celano.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna



## Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 90/2021

### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. 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 a cura e spese della procedura:

### 4.2.1 Iscrizioni

Nota del 04/07/2006 – nn. 7054/1274

Ipoteca volontaria per atto notaio Lapelosa in data 27/06/2006, a favore Banca Carime SPA contro relativamente alla proprietà per la quota di 1/2 e relativamente alla proprietà per la quota di 1/2, a garanzia di un mutuo capitale € 115.000,00 Ipoteca di € 172.500,00 gravante sul diritto di piena proprietà sulle unità immobiliari in Irsina in catasto fg. 29 – particella 1055 sub 7 e sub 8.

### 4.2.2 Pignoramenti

Nota del 06/08/2000 – nn. 5813/4391

Pignoramento Tribunale Civile di Matera in data 13/07/2020 a favore di Maior SPV Srl contro relativamente alla proprietà per la quota di 1/2 e relativamente alla proprietà per la quota di 1/2, gravante sulle unità immobiliari in Irsina fg. 29 – particella 1055 sub 7 e sub 8

Nota del 26/11/2021 – nn. 10528/8585

Pignoramento Tribunale Civile di Matera in data 05/11/2021 a favore di Maior SPV Srl contro relativamente alla proprietà per la quota di 1/2 e relativamente alla proprietà per la quota di 1/2, gravante sulle unità immobiliari in Irsina fg. 29 – particella 1055 sub 7 e sub 8

### 4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna

### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Nessuno, vedi elenchi sintetici formalità, e

## 4.3 Misure penali

Nessuna



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Sereni, 8**

**Identificativo corpo: B**

**Garage (C6) sito in via Sereni, 8/A**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non specificato

**Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia:** Non specificato

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Redazione Attestazione Prestazione Energetica:** € 450,00

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Sereni, 8**

**Identificativo corpo: B**

**Garage (C6) sito in via Sereni, 8/A**

Proprietà: nato ad il , proprietà per 1/2,

nata ad il , proprietà per 1/2. In forza di atto stipulato in data 27/06/2006 per notaio Deodato Lapelosa, registrato a Pisticci al n. 627 in data 30/06/2006, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 7048/5170 in data 04/07/2006, e vendevano ai coniugi , in regime di comunione dei beni, gli immobili allo stato rustico in catasto, fg. 28 – particella 1055 sub 8 piano T-1°

Tali immobili risultano accatastati in data 13/03/2006 con atto di aggiornamento catastale prot. MT0016737 costituzione, definitivamente censiti, in data 08/01/2008 a seguito di atto di aggiornamento catastale catastale prot. MT0004023, per ultimazione di fabbricato urbano.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Sereni, 8**

**Identificativo corpo: B**

**Garage (C6) sito in via Sereni, 8/A**

Dalle ricerche svolte è emerso che l'edificio dove sono ubicate le unità oggetto di valutazione è stato realizzato a seguito di rilascio da parte del Comune di Irsina di Permesso di Costruire n. 29 del 31/10/2005 ai sig.ri e .

### 7.1 Conformità edilizia

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Sereni, 8**

**Identificativo corpo: B**

**Garage (C6) sito in via Sereni, 8/A**

Si rileva che lo stabile dove sono ubicate le unità immobiliari è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n. 29 del 31/10/2005 rilasciato dal Comune di Irsina ai sig.ri e , e successivamente volturato, con determinazione del responsabile dello sportello unico del Comune di Irsina n. 366 del 19/07/2006 trasferito ai sig.ri e ,



**7.2 Conformità urbanistica**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Sereni, 8**

**Identificativo corpo: B**

**Garage (C6) sito in via Sereni, 8/A**

Strumento urbanistico adottato	
In forza di delibera	
Zona omogenea	
Norme tecniche di attuazione	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale	
Altezza massima ammessa	
Residua potenzialità edificatoria	NO
Se si, quanto:	
Altro	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	
Note	

**Nota sulla conformità**

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia ed urbanistica

**Descrizione**

**Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Sereni, 8**

**Identificativo corpo: B - Garage (C6) sito in via Sereni, 8/A**

L'edificio della tipologia a schiera, è ubicato nell'abitato di Irsina, è costituito da tre piani fuori terra, composto da n. 4 abitazioni e n. 4 garage, con accesso ditretto da via Sereni.

La zona è provvista di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai misti in latero-cemento, murature di tompagno in mattoni forati.

**Descrizione**

**Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Sereni, 8**

L'unità che si sviluppa su due livelli piano terra e piano primo, con scala interna di collegamento, i piani hanno altezza utile interna di ml 2,80; il piano terra è costituito da: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno per una superficie di mq 48,00, il piano primo è costituito da: disimpegno, n. 3 vani letto, bagno, ripostiglio per una superficie di mq 55,00, n. 2 balconi della superficie di mq 4,00 complessiva. Superficie complessiva calpestabile di mq 104,00

Superficie complessiva calpestabile di mq 104,00

L'unità immobiliare ubicata in un edificio della tipologia a schiera alla via Sereni.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 fuori terra

Stato di manutenzione: buono

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di - Proprietà





## Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 90/2021

Cod. Fiscale: – Residenza: –  
Stato civile: coniugato – Regime patrimoniale: comunione dei beni

### 1/2 di - Proprietà

Cod. Fiscale: – Residenza: –  
Stato civile: coniugata – Regime patrimoniale: comunione dei beni  
Eventuali comproprietari  
Nessuno

### Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Sereni, 8

#### Caratteristiche descrittive

#### Componenti edilizia costruttive

Cancello	NO
Infissi esterni	PVC
Infissi interni	legno Si precisa che al piano primo i vani sono tutti privi di bussole ad eccezione di un vano letto
Manto di copertura	Tetto a doppia falda
Pareti esterne	Intonacate e tinteggiate
Pavimentazione esterna	
Pavimentazione interna	Ceramica piano terra /Parquet piano primo
Portone di ingresso	Porta di ingresso blindata
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti

Antenna collettiva	
Condizionamento	NO
Elettrico	SI
Fognatura	SI
Gas	SI
Idrico	SI
Telefonico	SI

#### Impianti (conformità e certificazioni)



**Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 90/2021**

**Impianto elettrico**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	

**Riscaldamento**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldia a gas metano
Stato impianto	Buono
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	

**Condizionamento e climatizzazione**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è determinata secondo i criteri dettati dal DPR 138/98, che normalmente è riportata sulla visura catastale, mq 119,00, che nello specifico non coincide a quella calcolata in base ai criteri del DPR 138/98, in quanto, come precisato nel capitolo "conformità catastale" la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto ed al titolo edilizio. Pertanto lo scrivente ha provveduto a rideterminare la superficie commerciale sulla base dell'effettivo stato di fatto, si avrà pertanto:

- superficie commerciale mq 125,00, a fronte di una superficie netta di mq 104,00.

**Identificativo corpo: B - Garage (C6) sito in via Sereni, 8/A**

**Caratteristiche descrittive**

**Componenti edilizia costruttive**

Cancello	NO
Infissi esterni	saracinesca in ferro con apertura elettrica
Manto di copertura	
Pareti esterne	intonaco e pitturazione
Pavimentazione esterna	NO
Pavimentazione interna	Ceramica
Portone di ingresso	saracinesca in ferro con apertura elettrica
Rivestimento	-----

**Impianti**

Antenna collettiva	NO
Condizionamento	NO



## Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 90/2021

Elettrico	SI
Fognatura	SI
Gas	NO
Idrico	SI
Telefonico	NO

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	

#### Riscaldamento

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	-----
Stato impianto	-----
Impianto a norma	-----
Esiste la dichiarazione di conformità	-----

#### Condizionamento e climatizzazione

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è determinata secondo i criteri dettati dal DPR 138/98, che normalmente è riportata sulla visura catastale, mq 30,00, che nello specifico non coincide a quella calcolata in base ai criteri del DPR 138/98, in quanto, come precisato nel capitolo "conformità catastale" la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto ed al titolo edilizio. Pertanto lo scrivente ha provveduto a rideterminare la superficie commerciale sulla base dell'effettivo stato di fatto, si avrà pertanto:

- superficie commerciale mq 24,00, a fronte di una superficie netta di mq 16,00.

#### Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico (A3)

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero edificio

#### Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Irsina, periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico



## Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 90/2021

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato minimo (€/mq): 380,00

Valore di mercato massimo (€/mq): 550,00

### **Identificativo corpo: B - Garage (C6)**

#### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero edificio

#### **Valori relativi all'Agenzia del Territorio**

Periodo: 2-2022

Zona: Irsina, periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: garage

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato minimo (€/mq): 250,00

Valore di mercato massimo (€/mq): 350,00

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **8.1 Criterio di stima**

Per la valutazione delle unità immobiliari è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo.

Tale criterio è basato sul confronto del bene da stimare con altri simili esistenti nella zona, pertanto, è stata intrapresa una indagine, l'Agenzia del Territorio di Matera, agenzie immobiliari, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del locale mercato edilizio.

Il valore emerso è stato corretto ed adeguato attraverso l'applicazione di parametri che tengono conto della specificità e delle reali caratteristiche del bene, finiture, ubicazione, vetustà, stato di conservazione, zona con destinazione stagionale, che si discostano da quelle tipiche della media, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del locale mercato edilizio.

Il parametro di riferimento per la valutazione è la superficie determinata ai sensi del DPR 138/98.

### **8.2 Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate di Matera Direzione Provinciale di Matera Ufficio Provinciale Territorio Servizi catastali – Osservatorio Mercato Immobiliare, parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq).

Alla luce di quanto sopra esposto risulta che i valori di mercato recentemente attribuiti, nella zona, a beni aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto di indagine rientrano nei valori riscontrati dall'osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, fascia periferica, zona D1, destinazione residenziale:

- abitazione sono da un minimo di € 380,00/mq ad un massimo di 550,00mq, per l'immobile in questione, considerato il piano di ubicazione, terra-primo, la consistenza, la tipologia ed il contesto edilizio in cui è inserita, si attribuisce



## Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 90/2021

un valore unitario massimo pari a € 550,00/mq superficie commerciale, applicando una maggiorazione pari al 5%, considerando la tipologia, si avrà pertanto: € 550,00 + 5% = € 577,50/mq.

- garage sono da un minimo di € 250,00/mq ad un massimo di 350,00mq, per l'immobile in questione, considerato il piano di ubicazione, terra, la consistenza, la tipologia ed il contesto edilizio in cui è inserita, si attribuisce un valore unitario massimo pari a € 350,00/mq superficie commerciale.

### 8.3 Valutazione corpi

#### Identificativo corpo: A

#### Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Sereni, 8

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie catastale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	125,00	€ 577,50	<b>€ 72.187,50</b>

#### Identificativo corpo: B

#### Abitazione di tipo economico (A3) sito in via Sereni, 8

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie catastale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	24,00	€ 350,00	<b>€ 8.400,00</b>

## RIEPILOGO VALUTAZIONE

### Lotto 001

#### Identificativo corpo: A

#### Abitazione di tipo economico (A3)

#### sita Irsina (MT) in via Sereni, 8

- Foglio 29, particella 1055 subalterno 8 € 72.200,00

#### Identificativo corpo: B

#### Locale garage (C6) sito in Irsina (MT) in via Sereni, 8/A

- Foglio 29, particella 1055 subalterno 7 € 8.400,00

Totale **€ 80.600,00**

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%) € 80.600,00 -15%	€ 68.510,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 800,00
Redazione APE	€ 450,00
Costi di cancellazione oneri e formalità	€ 2.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 65.260,00</b>

### 8.5 Prezzo base del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 65.260,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato libero	€ 65.260,00



## Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 90/2021

Allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo del 25/01/2023;
- 2) Nota trascrizione pignoramento del 26/01/2021;
- 3) Copia atto di acquisto del 27/06/2006;
- 4) Elenco formalità ipotecarie ;
- 5) Elenco formalità ipotecarie ;
- 6) Stralcio planimetrico fg. 29 part.IIa 1055 Comune di Irsina;
- 7) Elaborato planimetrico fg. 29 part.IIa 1055 Comune di Irsina;
- 8) Visura catastale Comune di Irsina fg. 29 part.IIa 1055 sub 8 - Lotto 1;
- 9) Planimetria catastale, abitazione, unità immob. Comune di Irsina fg. 29 part.IIa 1055 sub 8 - Lotto 1;
- 10) Visura catastale Comune di Irsina fg. 29 part.IIa 1055 sub 7 - Lotto 1;
- 11) Planimetria catastale, locale garage, unità immob. Comune di Irsina fg. 29 part.IIa 1055 sub 7 - Lotto 1;
- 12) Planimetria stato di fatto;
- 13) Planimetria con indicazione difformità catastale;
- 14) Permesso di Costruire Comune di Irsina n. 29 del 31/10/2005;
- 15) Comunicazione invio perizia e relativi avvisi di ricevimento.
- 16) Report fotografico.

