

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 diretto 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 tom pagno 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

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: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone

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	Caldaia 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	€ 72.187,50

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	€ 8.400,00

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
Totale	€ 65.260,00

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.

