
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **135/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. LAURA MARRONE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Abitazioni Fg 68
Plla 883 sub 3 - sub4, 002 -
Terreno e strada

Esperto alla stima: ING. GILDA COLACICCO
Codice fiscale: CLCGLD79A70L418F
Studio in: C.SO METAPONTO 10 - PISTICCI
Email: gilda.colacicco@gmail.com
Pec: gilda.colacicco@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Torino11 - Terzo Cavone - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 001 - Abitazioni Fg 68 Plla 883 sub 3 - sub4

Corpo: Sub. 3

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 68, particella 883, subalterno 3, indirizzo via Torino 11, piano Terra, comune Scanzano Jonico, categoria A/4 , classe 2, consistenza 3,5, rendita € 130,15

Corpo: Sub. 4

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 68, particella 883, subalterno 4, indirizzo via Torino 11, piano Terra, comune Scanzano Jonico, categoria A/4 , classe 2, consistenza 2,5, rendita € 92,96

Lotto: 002 - Terreno e strada

Corpo: Terreno

Categoria: agricolo

foglio 68, particella 1090, qualità Seminativo Irriguo, classe 2, superficie catastale 199956, reddito dominicale: € 237,05, reddito agrario: € 103,06,

Corpo: Strada

Categoria: Ente urbano [EU]

foglio 68, particella 925, subalterno 1, categoria area urbana, consistenza 192 mq

2. Stato di possesso

Bene: via Torino11 - Terzo Cavone - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 001 - Abitazioni Fg 68 Plla 883 sub 3 - sub4

Corpo: Sub. 3

Possesso: Occupato da terzi, con contratto di locazione

Corpo: Sub. 4

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Terreno e strada

Corpo: Terreno

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Strada

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Torino11 - Terzo Cavone - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 001 - Abitazioni Fg 68 Plla 883 sub 3 - sub4

Corpo: Sub. 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO, c'è un gradino

Corpo: Sub. 4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO, ci sono due gradini

Lotto: 002 - Terreno e strada

Corpo: Terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Strada

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Torino11 - Terzo Cavone - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 001 - Abitazioni Fg 68 Plla 883 sub 3 - sub4

Corpo: Sub. 3

Creditori Iscritti

Corpo: Sub. 4

Creditori Iscritti

Lotto: 002 - Terreno e strada

Corpo: Terreno

Creditori Iscritti:

Corpo: Strada

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: via Torino11 - Terzo Cavone - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 001 - Abitazioni Fg 68 Plla 883 sub 3 - sub4

Corpo: Sub. 3

Comproprietari:

Corpo: Sub. 4

Comproprietari:

Lotto: 002 - Terreno e strada

Corpo: Terreno

Comproprietari:

Corpo: Strada

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: via Torino11 - Terzo Cavone - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 001 - Abitazioni Fg 68 Plla 883 sub 3 - sub4

Corpo: Sub. 3

Misure Penali: NO

Corpo: Sub. 4

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Terreno e strada

Corpo: Terreno

Misure Penali: NO

Corpo: Strada

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Torino11 - Terzo Cavone - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 001 - Abitazioni Fg 68 Plla 883 sub 3 - sub4

Corpo: Sub. 3

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Sub. 4

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Terreno e strada

Corpo: Terreno

Continuità delle trascrizioni: ALTRO

Corpo: Strada

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: via Torino11 - Terzo Cavone - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 001 - Abitazioni Fg 68 Plla 883 sub 3 - sub4

Valore complessivo intero: 60.689,00

Lotto: 002 - Terreno e strada

Valore complessivo intero: 29.057,00

Beni in Scanzano Jonico (MT)
Località/Frazione Terzo Cavone
via Torino11

Lotto: 001 - Abitazioni Fg 68 Plla 883 sub 3 – sub 4

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: Sub. 3.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Terzo Cavone, via Torino11

Quota e tipologia del diritto

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 4/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 68, particella 883, subalterno 3, indirizzo via Torino 11, piano Terra, comune Scanzano Jonico, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5, rendita € 130,15

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Sub. 4.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Terzo Cavone, via Torino11

Quota e tipologia del diritto

1/6 d - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 4/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 68, particella 883, subalterno 4, indirizzo via Torino 11, piano Terra, comune Scanzano Jonico, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5, rendita € 92,96

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: Ad eccezione della chiusura, con laterizi e infissi, della parte antistante.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona Agricola del Comune di Scanzano Jonico, denominata Terzo Cavone, vi è la presenza di urbanizzazione primaria, ma assenza di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zona: rurale normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Scanzano J.co-Policoro

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Parco del Termitito

Principali collegamenti pubblici: Assenti

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Sub. 3

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Scanzano Jonico (MT), via Torino11

Occupato da terzi, con contratto di locazione non visionabile al momento del sopralluogo.

Identificativo corpo: Sub. 4

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Scanzano Jonico (MT), via Torino11

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
contro ; Derivante da: 726 verbale di pignoramento iscritto/trascritto a MATERA in data 07/01/2019 ai nn. 1672/1291;

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 3

- Pignoramento a favore di
contro ; Derivante da: 726 verbale di pignoramento iscritto/trascritto a MATERA in data 07/01/2019 ai nn. 1672/1291;

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 4

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:

Nessuna.

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:

Identificativo corpo: Sub. 3

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Scanzano Jonico (MT), via Torino11

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G 573,419 Kwh/(mq x a)

Note Indice di prestazione energetica: Attestato rilasciato in data 08/05/2015 da ing. Sabato Santolo- cert. 56 del 14.04.2015- A.P.E. valida anche per il sub. 4 poichè è stata fatta per l'intero fabbricato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Sub. 4

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Scanzano Jonico (MT), via Torino11

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: G 573,419 Kwh/(mq x a)
Note Indice di prestazione energetica: Attestato rilasciato in data 08/05/2015 da ing. Sabato Santolo - cert. 56 del 14.04.2015- A.P.E. valida anche per il sub. 4 poichè è stata fatta per l'intero fabbricato.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ad oggi (attuali proprietari) . In forza di denuncia di successione; trascritto a Ufficio Registro DPMT UT Pisticci, in data 11/10/2010, ai nn. 10908/7669.

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 3

Titolare/Proprietario: ad oggi (attuali proprietari) . In forza di denuncia di successione; trascritto a Ufficio Registro DPMT UT Pisticci, in data 11/10/2010, ai nn. 10908/7669.

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 4

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Terzo Cavone, via Torino11

Numero pratica: 7/94

Intestazione: Ristrutturazione di fabbricati rurali, siti in località Terzo Cavone del comune di Scanzano J.co, ai sensi della L.14/1986

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione dei fabbricati rurali

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 1994 al n. di prot. 7

Abitabilità in data 02.03.1995 al n. di prot. 769

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 3

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Terzo Cavone, via Torino11

Numero pratica: 7bis/94

Intestazione: Variante in corso d 'opera della ristrutturazione di fabbricati rurali, siti in località Terzo Cavone del comune di Scanzano J.co, ai sensi della L.14/1986

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione dei fabbricati rurali

Oggetto: variante

Rilascio in data al n. di prot. 7bis

Abitabilità in data 02.03.1995 al n. di prot. 769

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 3

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Terzo Cavone, via Torino11

Numero pratica: 7/94

Intestazione: Ristrutturazione di fabbricati rurali, siti in località Terzo Cavone del comune di Scanzano

J.co, ai sensi della L.14/1986

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione dei fabbricati rurali

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data al n. di prot. 7

Abitabilità in data 02.03.1995 al n. di prot. 769

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 4

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Terzo Cavone, via Torino11

Numero pratica: 7bis/94

Intestazione: Variante in corso d'opera della ristrutturazione di fabbricati rurali, siti in località Terzo Cavone del comune di Scanzano J.co, ai sensi della L.14/1986

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione dei fabbricati rurali

Oggetto: variante

Rilascio in data al n. di prot. 7bis

Abitabilità in data 02.03.1995 al n. di prot. 769

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 4

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 3

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente una tettoia con copertura con ondulina e isolante, lateralmente è delimitata da onduline in plastica.

Regolarizzabili mediante: Rimozione

Rimozione: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Porticato autorizzato nella C.E.7/94 ma poi chiuso senza autorizzazione

Regolarizzabili mediante: Rimozione per la messa in pristino

Rimozione: € 733,00

Oneri Totali: € 733,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia;

note: Esternamente, nella parte antistante l'ingresso, è presente una tettoia con copertura con ondulina e isolante, lateralmente è delimitata da onduline in plastica, tutta la struttura è abbastanza precaria e non è stata né denunciata né tanto meno autorizzata.

Per regolarizzare le difformità esistenti bisognerà procedere alla messa in pristino del porticato che è stato chiuso senza autorizzazione, e lo smontaggio della tettoia esterna.

Totale costo di regolarizzazione : € 1.033,00

Si allega il computo con le lavorazioni necessarie per ripristinare lo stato dei luoghi.

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 4

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Adottato:	R.U.
Zona omogenea:	Agricola
Norme tecniche di attuazione:	Vedi CDU

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 3

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Adottato:	R.U.
Zona omogenea:	Agricola
Norme tecniche di attuazione:	vedi CDU

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 4

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Sub. 3**

L'immobile costituisce unità abitativa indipendente ma, insieme al sub. 4, costituiscono un unico stabile, la cui struttura costruttiva è di muratura portante con tetto a doppia falda.

E' un'abitazione composta da un ingresso-soggiorno-cucina e da ulteriori due camere da letto e da un bagno. Presenta, all'interno, una copertura piana con altezza di mt. 3,00, ha le porte interne e il portoncino d'ingresso in legno, anche gli infissi esterni sono di legno con vetro singolo.

I pavimenti sono di gres porcellanato e i rivestimenti di piastrelle, entrambe le rifiniture di segmento economico. Sono presenti l'impianto elettrico ed idrico sanitario, mentre non è presente l'impianto di riscaldamento, a detta del proprietario c'era una stufa a legna.

La cucina è alimentata da una bombola a gas e per l'ACS si utilizza un boiler da 80 lt.

Lo stato di manutenzione è sufficiente, ma manca di pulizia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 4/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Sub. 4**

L'immobile costituisce unità abitativa indipendente ma, insieme al sub. 3, costituiscono un unico stabile, la cui struttura costruttiva è di muratura portante, con tetto a doppia falda.

Si accede all'immobile da un vano che non risulta presente sulla visura planimetrica catastale né sulla concessione edilizia del 1994, né sulle successive; è costituito da una copertura in legno a vista con un'altezza media di circa 4,00 mt e da infissi in PVC.

Inizialmente questa copertura era stata costruita solo come tettoia di pertinenza all'abitazione, ma poi è stata chiusa senza le dovute e necessarie autorizzazioni.

Da questo vano di ingresso si procede all'interno dell'immobile costituito da una cucina-pranzo, una camera da letto e un bagno.

La cucina è alimentata da una bombola a gas, è presente una stufa a legna, non canalizzata, l'ACS è garantita da un boiler elettrico di 80 lt.

Gli infissi esterni sono di legno con vetro singolo, quelli del vano di ingresso sono di PVC, così come la porta di ingresso.

Esternamente, nella parte antistante l'ingresso, è presente una tettoia con copertura con ondulina e isolante, lateralmente è delimitata da onduline in plastica, tutta la struttura è abbastanza precaria e non è stata né denunciata né tanto meno autorizzata.

Per regolarizzare le difformità esistenti bisognerà procedere alla messa in pristino del porticato che è stato chiuso senza autorizzazione, e lo smontaggio della tettoia esterna.

Si allega il computo con le lavorazioni necessarie per ripristinare lo stato dei luoghi.

Lo stato di manutenzione è sufficiente, ma manca di pulizia.

1. Quota e tipologia del diritto**1/6 d - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 4/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO- Solo stufa a legna non canalizzata
----------------------------------	--

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

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

Lo stato dell'immobile è stato rilevato mediante specifico sopralluogo, con accesso allo stesso, avvenuto in data 08.07.2019, previo secondo avviso inviato con Raccomandata A/R, come si evince da Allegato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Scanzano Jonico;

Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare: O.M.I.- Immobiliare.it- Tecnocasa-Casa.it.

Valutazione corpi:**Sub. 3. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

OMI- Immobiliare.it- Tecnocasa- Casa.it

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 29.870,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.870,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.978,33

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

<i>Superfici coperte calpestabili (100%)</i>	Superficie lorda	50,40
	Superficie commerciale	50,40

<i>Superfici pareti perimetrali esterne (100%)</i>	Superficie lorda	9,10
	Superficie commerciale	9,10

<i>Superfici pareti interne (100%)</i>	Superficie lorda	1,50
	Superficie commerciale	1,50

<i>Superfici pareti in comunione (50%)</i>	Superficie lorda	1,60
	Superficie commerciale	0,80

Superficie utile netta		50,40
Superficie utile lorda		51,90
Superficie commerciale		61,80

Tipologia Zona OMI	Stato	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
E2 Suburbana/borgo rurale	conservativo						
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	260,00	390,00	Lorda	0,60	0,90	Lorda

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, presenti sul mercato immobiliare ed ubicati nella zona di interesse.

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2019)	€ 260,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2019)	€ 390,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 325,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 800,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo})/2$$

Valore normale unitario OMI = € 325,00

Valore OMI = **€ 20.085,00**

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 20.085,00
Valore medio di mercato	= € 325,00 x 1,00 x 61,80 m ²	€ 20.085,00
Valore per confronto diretto	= € 800,00 x 1,00 x 61,80 m ²	€ 49.440,00
Valore stimato	(= € 49.440,00 + € 20.085,00 + € 20.085,00) / 3	€ 29.870,00

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **€ 29.870,00**

Sub. 4. Abitazione di tipo popolare [A4]

Altro Metodo di Valorizzazione.

OMI- Immobiliare.it- Tecnocasa- Casa.it

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	53,50
	Superficie commerciale	53,50
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	8,30
	Superficie commerciale	8,30
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda	3,30
	Superficie commerciale	3,30
Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	1,60
	Superficie commerciale	0,80
Superficie utile netta		53,50
Superficie utile lorda		56,80
Superficie commerciale		65,90

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
E2 Suburbana /borgo rurale							
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	260,00	390,00	Lorda	0,60	0,90	Lorda

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, presenti sul mercato immobiliare ed ubicati nella zona di interesse.

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2019)	€ 260,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2019)	€ 390,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 325,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 800,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo}) / 2$$

Valore normale unitario OMI = € 325,00

Valore OMI = € 21.417,50

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 21.417,50
Valore medio di mercato	= € 325,00 x 1,00 x 65,90 m ²	€ 21.417,50
Valore per confronto diretto	= € 800,00 x 1,00 x 65,90 m ²	€ 52.720,00
Valore stimato	(= € 52.720,00 + € 21.417,50 + € 21.417,50) / 3	€ 31.851,67

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **€ 31.852,00**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 31.852,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.852,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.308,67

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Sub. 3	Abitazione di tipo popolare [A4]	0,00	€ 29.870,00	€ 4.978,33
Sub. 4	Abitazione di tipo popolare [A4]	0,00	€ 31.852,00	€ 5.308,67

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.033,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 60.689,00
---	--------------------

Lotto: 002 - Terreno e strada

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 DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno.

agricolo sito in frazione: Terzo Cavone, via Torino11

Quota e tipologia del diritto

1/6 d - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 4/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 68, particella 1090, qualità Seminativo Irriguo, classe 2, superficie catastale 199956, reddito dominicale: € 237,05, reddito agrario: € 103,06

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Strada.

Ente urbano [EU] sito in frazione: Terzo Cavone, via Torino11

Quota e tipologia del diritto

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 4/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 68, particella 925, subalterno 1, categoria area urbana, consistenza 192 mq

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona Agricola del Comune di Scanzano Jonico, denominata Terzo Cavone, vi è la presenza di urbanizzazione primaria, ma assenza di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zona: rurale normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Scanzano J.co-Policoro

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Parco del Termitito

Principali collegamenti pubblici: Assenti

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Terreno

agricolo sito in Scanzano Jonico (MT), via Torino11

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Strada

Ente urbano [EU] sito in Scanzano Jonico (MT), via Torino11

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
contro ; Derivante da: 726 verbale di pignoramento iscritto/trascritto a MATERA in data 07/01/2019 ai nn. 1672/1291;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

- Pignoramento a favore di
contro ; Derivante da: 726 verbale di pignoramento iscritto/trascritto a MATERA in data 07/01/2019 ai nn. 1672/1291;

Dati precedenti relativi ai corpi: Strada

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:

Nessuna.

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:

Identificativo corpo: Terreno

sito in Scanzano Jonico (MT), via Torino11

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Strada

Ente urbano [EU] sito in Scanzano Jonico (MT), via Torino11

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:**agricolo**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente un piccolo locale, costruito in muratura, di circa 10,00 mq utilizzato per il ricovero degli attrezzi.

Regolarizzabili mediante: PdC in sanatoria

PdC in sanatoria: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Copertura in amianto della superficie di circa 150,00 mq

Regolarizzabili mediante: Rimozione e bonifica e smaltimento

Rimozione, bonifica e smaltimento: € 5.500,00 +IVA

Oneri Totali: **€ 5.500,00 +IVA**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza strutture precarie (Baracche)

Regolarizzabili mediante: Rimozione

rimozione baracche: € 1.300,00

Oneri Totali: **€ 1.300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: E' presente un piccolo locale, costruito in muratura, di circa 10,00 mq utilizzato per il ricovero degli attrezzi, dalla documentazione si evince che non è stato autorizzato.

Per regolarizzare tale difformità si dovrà procedere alla sanatoria.

Per quanto riguarda, invece, le strutture precarie si dovrà procedere alla loro rimozione, poichè nel CDU è fatto divieto la realizzazione di strutture precarie, tipo baracche, e bisognerà altresì procedere alla bonifica della copertura, della superficie di circa 150,00 mq, fatta di amianto.

Si allegano i computi delle lavorazioni necessarie per sanare le difformità e mettere in pristino lo stato dei luoghi.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

Ente urbano [EU]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Strada

7.2 Conformità urbanistica:**agricolo**

Strumento urbanistico Adottato:	R.U.
Zona omogenea:	Agricola
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno****Ente urbano [EU]**

Strumento urbanistico Adottato:	R.U.
Zona omogenea:	Zona Agricola
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: Strada**Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno**

Terreno facilmente accessibile, tutto in piano, coltivato a ortaggi. E' irriguo mediante impianto con acqua del Consorzio di Bonifica. Non è recintato.

E' presente una struttura tipo serra/tendone in una porzione di terreno.

Sono altresì presenti delle strutture precarie con pannelli di metallo, plastica, legno ed eternit, che vengono utilizzati dall'attività agricola come deposito/ricovero attrezzi.

E' presente anche un piccolo locale di circa 10,00 mq utilizzato per il ricovero degli attrezzi e costruito in muratura, dalla documentazione si evince che non è stato autorizzato.

Per regolarizzare tale difformità si dovrà procedere alla sanatoria.

Per quanto riguarda, invece, le strutture precarie si dovrà procedere alla loro rimozione, poichè nel CDU è fatto divieto la realizzazione di strutture precarie, tipo baracche, e bisognerà altresì procedere alla bonifica della copertura fatta di amianto.

1. Quota e tipologia del diritto**1/6 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 4/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente limoso - sabbiosa

Sistemazioni agrarie coltivazioni di ortaggi

Sistemi irrigui presenti impianto con acqua consortile

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selviculture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti di irrigazione con acqua consortile

Descrizione: **Ente urbano [EU]** di cui al punto **Strada**

Strada di accesso alla proprietà del , è una strada non asfaltata, ai cui margini sono presenti delle siepi che delimitano il confine.

1. Quota e tipologia del diritto

1/6 di

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 4/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Stato di manutenzione generale: buono

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo stato dell'immobile è stato rilevato mediante specifico sopralluogo, con accesso allo stesso, avvenuto in data 08.07.2019, previo secondo avviso inviato con Raccomandata A/R, come si evince da Allegato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Ufficio tecnico di Scanzano Jonico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Regione Basilicata Provincia di Matera- Tabella dei Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in euro dei terreni "anno 2017"- Valevoli per l'anno 2018..

8.3 Valutazione corpi:

Terreno. agricolo

Altro Metodo di Valorizzazione.

Regione Basilicata Provincia di Matera- Tabella dei Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in euro dei terreni "anno 2017"- Valevoli per l'anno 2018.

Seminativo Irriguo- Pianura di Metaponto- Valore medio HA: € 17.200,00

FG e Plla	Mq(1 Ha)	VAM per Ettaro	Mq da Visura	Importo	K	Totale
Fg 68 Plla 1090	10.000,00	€ 17.200,00	19.956,00	€ 34.324,32	1,29	44278,37
						LOTTO 2

Coefficiente di Differenziazione (K)			
	SCARSO	MEDIO	BUONO
ACCESSIBILITA'	0,85	1,2	1,4
VOCAZIONE AGRICOLA	0,85	1,2	1,4
UBICAZIONE DEL FONDO	0,85	1,2	1,4
DELIMITAZIONE CON RECINZIONE O SBARRE DI ACCESSO	0,85	1,2	1,4
SERVIZIO DI IRRIGAZIONE	0,85	1,2	1,4

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 34.324,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.324,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.720,67

Strada. Ente urbano [EU]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Costo di costruzione- si allega computo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 2.533,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.533,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 422,17

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreno	agricolo	0,00	€ 34.324,00	€ 5.720,67
Strada	Ente urbano [EU]	0,00	€ 2.533,00	€ 422,17

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 29.057,00

Data generazione:
23-10-2020L'Esperto alla stima
ING. GILDA COLACICCO