
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **87/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA LABATTAGLIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotti 001 - Abitazione Via F.lli Bandiera;
002 - Abitazione via XX Settembre P.2;
003 - Abitazione via XX Settembre P.3;
004 – Immobili via XX Settembre S1 e S2;
005 – Immobile Via Maddalena.**

Esperto alla stima: ING. GILDA COLACICCO
Codice fiscale: CLCGLD79A70L418F
Studio in: C.SO METAPONTO 10 - PISTICCI
Fax: 331/7319185
Email: gilda.colacicco@gmail.com
Pec: gilda.colacicco@ingpec.eu

Beni in **Pisticci (MT)**
Località/Frazione
via F.Ili Bandiera

Lotto:001 - Abitazione Via F.Ili Bandiera

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Identificativo corpo: Abitazione via F.Ili Bandiera, 20.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via F.Ili Bandiera

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Corrispondenza

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 134, particella 2599, indirizzo via F.Ili Bandiera, 20, piano T, comune Pisticci, categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 43 mq, rendita € 55,78 €

Derivante da: Atto di donazione

Confini: via F.Ili Bandiera, P.Ile 2598- 2600-2612

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:Corrispondenza

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Corrispondenza

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nel rione "Crocì" a confine con l'area verde del Comune di Pisticci in cui è ubicato il Circolo Tennis e la villa Comunale, la zona confina altresì con c.so Metaponto, arteria fondamentale dell'abitato di Pisticci.

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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: sportive

Importanti centri limitrofi: Policoro- Matera.

Attrazioni paesaggistiche: calanchi - centro storico.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Abitazione via F.lli Bandiera, 20**

Il bene oggetto di perizia è disposto a schiera con le altre case nella zona che nel 1976 subì una frana, rione Croci, confina a Nord con via F.lli Bandiera, dove è situato l'accesso, a Sud con la p.lla 2612, a -Est con la p.lla 2600 ed a Ovest con la p.lla 2598.

Trattasi di abitazione tipica di Pisticci, la cosiddetta "lammia" su unico livello con struttura portante in muratura di mattoni pieni; due vani separati da tramezzatura di spessore finito 10 cm e di altezza circa 2.40 mt per permettere al vano retrostante di prendere luce e aria dalle aperture frontali. Nel vano antistante è presente un camino, in una piccola rientranza un piccolo fornello a gas e, all'ingresso, vi è un piccolo bagno.

La zona retrostante è utilizzata come camera da letto e vi è un soppalco in legno, di circa 10 mq, a cui si accede tramite scaletta a pioli, non fissa, anch'essa in legno.

Gli infissi interni ed esterni, nello specifico le finestre sono in pvc, le porte interne ed esterna sono in legno. L'edificio è dotato di impianto idrico e fognante, di impianto elettrico, è privo di impianto telefonico e di impianto di riscaldamento senza certificazioni.

Il riscaldamento avviene mediante condizionatore, ubicato sopra la porta di ingresso, e l'ACS(acqua calda sanitaria) mediante piccolo scaldacqua elettrico posto nel wc.

La copertura è a due falde con trave e travetti in legno con copertura di tegole in coppi.

Il pavimento è in cotto e in bagno vi è un rivestimento in mattonelle di ceramica colore bianco.

La facciata esterna è intonacata del tipo frattazzato fine di colore bianco.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: nel 2013 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20; ha un'altezza utile interna di circa m. Hm= 4,00 zona giorno(antistante) e parte zona notte(retrostante) ; zona notte con soppalco h: 2.60

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: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

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**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo:** Abitazione via F.lli Bandiera, 20.**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via F.lli Bandiera****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Corrispondenza

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: foglio 134, particella 2599, indirizzo via F.lli Bandiera, 20, piano T, comune Pisticci, categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 43 mq, rendita € 55,78 €Derivante da: Atto di donazioneConfini: via F.lli Bandiera, P.lla 2598- 2600-2612**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:**Corrispondenza

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Corrispondenza

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: ABITAZIONE VIA F.LLI BANDIERA, 20

Dati catastali: foglio 134, particella 2599, indirizzo via F.lli Bandiera, 20, piano T, comune Pisticci, categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 43 mq, rendita € 55,78 €

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Corrispondenza

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Corrispondenza

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia. Non vi sono titoli abilitativi, poichè l'immobile è ante 1967.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/03/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Donazione - Atto tra vivi; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non vi sono titoli abilitativi, poichè l'immobile è ante 1967.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A1
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a MATERA in data 26/10/2021 ai nn. 10060/8224;

- ATTO TRA VIVI a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a OMISSIS in data 05/12/2008 ai nn. 12201/8820;

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: OMISSIS
; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data 27/07/2021 ai nn. 7851/768

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

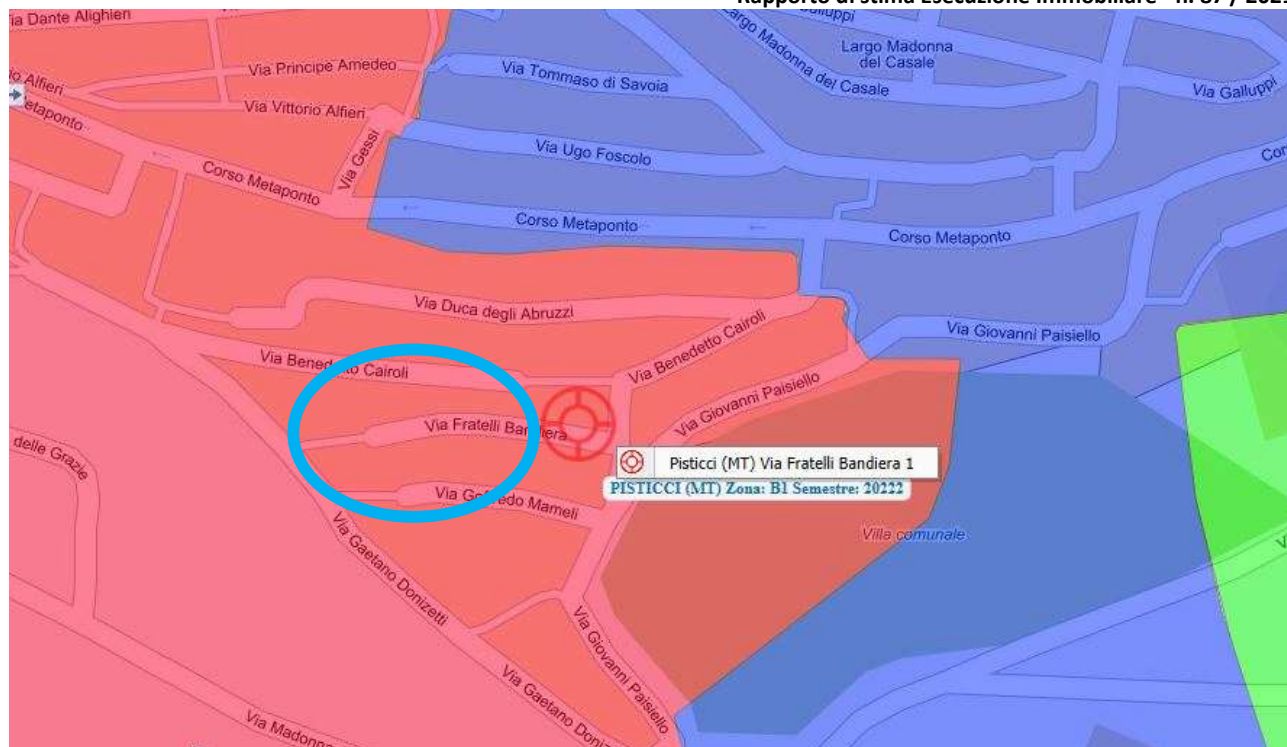
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori:Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: Abitazione via F.lli Bandiera, 20 - Abitazione di tipo popolare [A4]



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: PISTICCI

Fascia/zona: Centrale/PIAZZA PLEBISCITO,VIA FARINI,VIA DI GIULIO,VIA PRINCIPESSA DI PIEMONTE,VIA PUOI,VIA CIRILLO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1200	L	3,1	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	370	600	L	2	2,8	L
Autorimesse	NORMALE	415	480	L	1,8	2	L
Box	NORMALE	415	480	L	1,8	2	L
Posti auto coperti	NORMALE	245	300	L	0,8	0,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	125	150	L	0,4	0,5	L

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

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifico sopralluogo, con accesso agli stessi, avvenuto in data 19.06.2023, previa comunicazione del 14.06.2023 via PEC. Poichè nel Comune di Pisticci non vi è un mercato immobiliare di qualche interesse, si è reso necessario prendere in analisi i Valori forniti dall'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Pisticci nell'area interessata (B1), I semestre 2022.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera- Comune di Pisticci;

Ufficio tecnico di Pisticci;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI I semestre 2022_Zona B1.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione via F.lli Bandiera, 20. Abitazione di tipo popolare [A4]

Altro Metodo di Valorizzazione.

OMI II semestre 2022_Zona B1-Confronto Diretto

Calcolo delle superfici con percorso DPR 138/98		Calcolo delle superfici libero	
Descrizione	Formula di Calcolo %	Superficie lorda	Superficie commerciale
1 Superfici coperte calpestabili	100%	70,3000	70,30
2 Superfici pareti perimetrali esterne	100%	10,2000	10,20
3 Superfici pareti interne	100%	1,0000	1,00
4 Superfici pareti in comune	50%	6,5000	3,25
5 Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente	0,0000	0,00
6 Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti	15% fino a 25m ² ; 5% sulla quota eccedente	0,0000	0,00
7 Superfici scoperte - Giardini di appartamento	10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente	0,0000	0,00
8 Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	10% fino ad un quintuplo della Sup. coperta; 2% per sup. eccedente	0,0000	0,00
9 Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	50%	0,0000	0,00
10 Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti	25%	0,0000	0,00

Superficie utile netta (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne)	70,30 m ²
Superficie utile lorda (al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie)	71,30 m ²
Superficie commerciale (Sup. totale comprendente anche Sup. scoperte e pertinenze accessorie)	84,75 m ²

Stima per confronto diretto

Valore unitario stimato al m²: 500,00 €

Valore minimo OMI: 370,00 €

Valore massimo OMI: 550,00 €

Valore medio di mercato al m² (t): 460,00 €

▼ Motivazioni valori stima

▼ Coefficienti di differenziazione

^ Valori della stima

Valore OMI	38.985,00 €	Includi nel calcolo del valore stimato globale
Valore medio di mercato	38.985,00 €	Includi nel calcolo del valore stimato globale
Valore per confronto diretto	42.375,00 €	= 500,00 € x 1,00 x 84,75 m ²
Valore stimato	42.375,00 €	= 42.375,00 €
Arrotonda valore stimato a:	All'euro	Valore stimato arrotondato: 42.375,00 €

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 24.612,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.612,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.612,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione via F.lli Bandiera, 20	Abitazione di tipo popolare [A4]	84,75 mq	€ 24.612,00	€ 24.612,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: **€24.612,00**

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:

QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Identificativo corpo: Abitazione via F.lli Bandiera, 20.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via F.lli Bandiera

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Beni in **Pisticci (MT)**
Località/Frazione
via XX Settembre- Via Ariosto

Lotto:002 - Abitazione P.2

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Identificativo corpo: Abitazione P.2 via XX Settembre 12.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via XX Settembre- Via Ariosto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 134, particella 4642, subalterno 10, indirizzo via xx Settembre 12, piano 2, comune Pisticci, categoria A/3, classe 2, consistenza 5, superficie 109 mq

Confini: via XX Settembre - P.Ile 3250 -3249-3233- corpo scala/ascensore

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nel rione "Matina Sottana" del Comune di Pisticci alla spalle di una strada principale, via Ariosto, arteria fondamentale dell'abitato di Pisticci.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe:residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche:Non specificato
Attrazioni storiche:Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione P.2 via XX Settembre 12**

L'appartamento si presenta in ottime condizioni, è composto da open space: ingresso/zona living e cucina, un corridoio che porta alla zona notte e ai servizi. Sono presenti n.2 bagni, un ripostiglio, una camera da letto padronale e una cameretta. I rivestimenti sono di gres porcellanato, gli infissi esterni, balconi presenti solo su un lato, quello che affaccia su via XX Settembre sono in legno, sia battente che scorrevoli, con doppio vetro, dotati di avvolgibili e zanzariere. Vi è una caldaia per l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. e un condizionatore. L'appartamento è dotato di un video citofono.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 290

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	gas
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

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**Note Indice di prestazione energetica:**Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo:** Abitazione P.2 via XX Settembre 12.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via XX Settembre- Via Ariosto****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS foglio 134, particella 4642, subalterno 10, indirizzo via xx Settembre 12, piano 2, comune Pisticci, categoria A/3, classe 2, consistenza 5, superficie 109 mqConfini: via XX Settembre - P.lle 3250 -3249-3233- corpo scala/ascensore

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**CORPO: ABITAZIONE P.2 VIA XX SETTEMBRE 12****Dati catastali:** OMISSIS, foglio 134, particella 4642, subalterno 10, indirizzo via xx Settembre 12, piano 2, comune Pisticci, categoria A/3, classe 2, consistenza 5, superficie 109 mq**Quota e tipologia del diritto:**

- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Conformità catastale:Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 13/02/1968

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: progetto per la costruzione di uno stabile in via XX Settembre

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/02/1968 al n. di prot.

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non è stata trovata la pratica per la ristrutturazione interna e vi è una modifica di prospetto rispetto agli elaborati presenti in U.T. Si ottempera a questa mancanza con una CILA in sanatoria e la compatibilità paesaggistica, per la modifica di prospetto.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria e Accertamento Paesaggistico

Descrizione delle opere da sanare: suddivisione degli spazi interni e accertamento paesaggistico per modifiche di prospetto. CILA in sanatoria € 1.000,00 oblazione + 30,00 Diritti di segreteria. Compatibilità Paesaggistica € 100,00 Diritti di segreteria+ min € 516,00 per danno ambientale e paesaggistico

CILA in sanatoria: € 1.030,00

Compatibilità Paesaggistica: € 616,00

Pratica Edilizia per CILA in sanatoria e compatibilità paesaggistica: € 3.000,00

Oneri Totali: € 4.646,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A3

Note sulla conformità:

Nessuna.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 30/09/2019 registrato per l'importo di euro 7.200,00 (alla data del sopralluogo del 19/06/2023)
Registrato a OMISSIS

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Occupato dai sigg. OMISSIS alla data del sopralluogo 19/06/2023

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a OMISSIS in data 26/06/2024 ai nn. 10060/8224;

- ATTO TRA VIVI a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a OMISSIS in data 05/12/2008 ai nn. 12201/8820;

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: OMISSIS ; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data 27/07/2021 ai nn. 7851/768

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

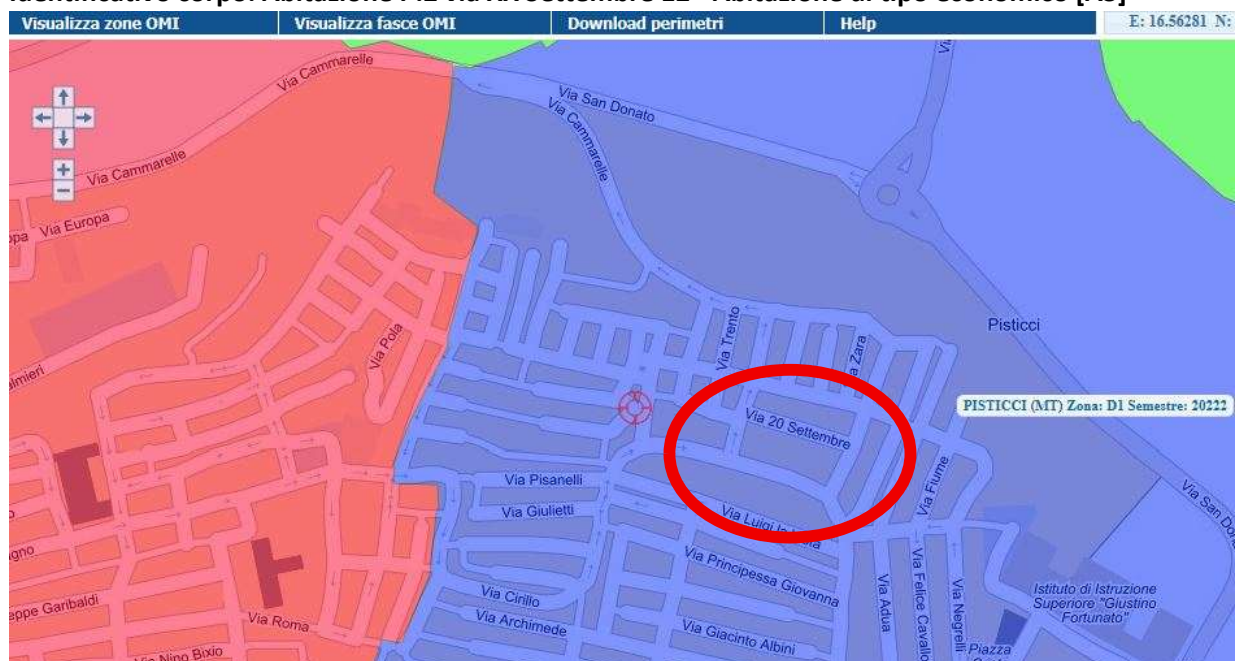
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: Abitazione P.2 via XX Settembre 12 - Abitazione di tipo economico [A3]



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: PISTICCI

Fascia/zona: Periferica/VIA CAMARELLE,S,DONATO,OLIMPIA,PAISIELLO,PUCCINI,PASCOLI,MAGENTA,MERIDIONALE,PIAZZA CASTELLO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	760	1100	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	370	550	L	1,5	2,2	L
Autorimesse	NORMALE	350	550	L	1,2	1,7	L
Box	NORMALE	350	550	L	1,2	1,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	270	360	L	0,8	1,2	L

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifico sopralluogo, con accesso agli stessi, avvenuto in data 19.06.2023, previa comunicazione del 14.06.2023 via PEC. Poichè nel Comune di Pisticci non vi è un mercato immobiliare di qualche interesse, si è reso necessario prendere in analisi i Valori forniti dall'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Pisticci nell'area interessata (D1), I semestre 2022.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Ufficio tecnico di Pisticci;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI zona D1.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione P.2 via XX Settembre 12. Abitazione di tipo economico [A3]

Altro Metodo di Valorizzazione.

OMI II semestre 2022_Zona D1-CONFRONTO DIRETTO-.

☒ Calcolo delle superfici con percorso DPR 138/99		☐ Calcolo delle superfici libero		
#	Descrizione	Formula di Calcolo %	Superficie lorda	Superficie commerciale
1	Superfici coperte copiestabili	100%	94,0000	94,00
2	Superfici pareti perimetrali esterne	100%	5,2000	5,20
3	Superfici pareti interne	100%	0,4300	0,43
4	Superfici pareti in comune	50%	9,6000	4,80
5	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente	9,8000	2,94
6	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti	15% fino a 25m²; 5% sulla quota eccedente	0,0000	0,00
7	Superfici scoperte - Giardini di appartamento	10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente	0,0000	0,00
8	Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	10% fino ad un quintuplo della Sup. coperta; 2% per sup. eccedente	0,0000	0,00
9	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	50%	0,0000	0,00
10	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti	25%	0,0000	0,00
		Superficie utile netta (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne)		94,00 m²
		Superficie utile lorda (al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie)		94,43 m²
		Superficie commerciale (Sup. totale comprendente anche Sup. scoperte e pertinenze accessorie)		107,37 m²

^ Coefficienti di differenziazione

Importa Nuovo Elimina Aggiorna

	Descrizione	Coefficiente
1	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,10
2	IMPIANTO CITOFOONICO - Videocitofono	1,01

Coefficiente globale **1,11**

Stima per confronto diretto

Valore unitario stimato al m²

Valore minimo OMI

Valore massimo OMI

Valore medio di mercato al m²

▼ Motivazioni valori stima

▼ Coefficienti di differenziazione

^ Valori della stima

Valore OMI ☐ Includi nel calcolo del valore stimato globale

Valore medio di mercato ☐ Includi nel calcolo del valore stimato globale = 930,00 € x 1,11 x 107,37 m²

Valore per confronto diretto = 1.000,00 € x 1,11 x 107,37 m²

Valore stimato = 119.180,70 €

Arrotonda valore stimato a: Valore stimato arrotondato

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 119.181,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 119.181,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 119.181,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione P.2 via XX Settembre 12	Abitazione di tipo economico [A3]	107,37 mq	€ 119.181,00	€ 119.181,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.646,00

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: **€114.535,00**

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:

QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Identificativo corpo: Abitazione P.2 via XX Settembre 12.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via XX Settembre- Via Ariosto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Lotto:003 - Abitazione P.3

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Identificativo corpo: Abitazione P.3 via XX Settembre 12.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via XX Settembre- Via Ariosto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 134, particella 4642, subalterno 11, indirizzo via xx Settembre 12, piano 3, comune Pisticci, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5, superficie 109 mq

Confini: via XX Settembre - P.lle 3250 -3249-3233- corpo scala/ascensore

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nel rione "Matina Sottana" del Comune di Pisticci alla spalle di una strada principale, via Ariosto, arteria fondamentale dell'abitato di Pisticci.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe:residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche:Non specificato

Attrazioni storiche:Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione P.3 via XX Settembre 12**

L'appartamento si presenta in ottime condizioni, è composto solo dalla zona giorno, poiché la zona notte è ubicata al piano superiore e collegata tramite una scala interna. La zona notte è identificata al catasto con altra particella ed è intestata al sig. OMISSIS, ex marito della sig.ra OMISSIS. Si accede all'immobile sia tramite le scale condominiali, che tramite l'ascensore presente nello stabile, ad uso esclusivo di questo piano e di quello superiore. Dall'ingresso si evince l'ottima qualità dell'immobile, sia per i materiali di rifinitura utilizzati che dall'ottima manutenzione. Dal corridoio di ingresso, pavimentato con un mosaico, si accede, a sinistra, al soggiorno/salone, pavimentato con parquet perfettamente tenuto, con affaccio sul balcone; troviamo di fronte al salone, vicino all'ingresso un lungo ripostiglio e a seguire la scala in marmo di accesso al piano superiore, zona notte. Proseguendo nel corridoio, in fondo, vi è una cucina/sala da pranzo, con accesso su un balcone, con un bagnetto e una dispensa, entrambi sul lato cieco. Gli infissi sono tutti di ottima fattura, sono in legno doppio vetro dotati di zanzariere e avvolgibili. Le porte interne, sono anch'esse in legno. I rivestimenti, di ottima qualità, sono di maioliche e ceramica porcellanata. L'appartamento è dotato di impianto termico, costituito da caldaia ubicata nella mansarda di proprietà del sig. OMISSIS. Gli impianti presenti sono ovviamente unici, poichè solo catastalmente sono identificati come due sub. diversi. Per rendere l'appartamento indipendente andrebbero installati dei contatori parziali per calcolare il consumo del singolo appartamento e andrebbe chiuso l'accesso alla zona notte, per un costo totale di circa 3.000,00 €.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 290

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:**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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	gas
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

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**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo:** Abitazione P.3 via XX Settembre 12.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via XX Settembre- Via Ariosto****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà****Cod. Fiscale:** OMISSIS**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

0

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 134, particella 4642, subalterno 11, indirizzo via xx Settembre 12, piano 3, comune Pisticci, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5, superficie 109 mq

Confini: via XX Settembre - P.lle 3250 -3249-3233- corpo scala/ascensore

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: ABITAZIONE P.3 VIA XX SETTEMBRE 12

Dati catastali: OMISSIS, foglio 134, particella 4642, subalterno 11, indirizzo via xx Settembre 12, piano 3, comune Pisticci, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5, superficie 109 mq

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 13/02/1968

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: progetto per la costruzione di uno stabile in via XX Settembre

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/02/1968 al n. di prot.

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non è stata trovata la pratica per la ristrutturazione interna e vi è una modifica di prospetto rispetto agli elaborati presenti in U.T. Si ottempera a questa

manca con una CILA in sanatoria e la compatibilità paesaggistica, per la modifica di prospetto.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria e Compatibilità Paesaggistica

Descrizione delle opere da sanare: suddivisione degli spazi interni e accertamento paesaggistico per modifiche di prospetto. CILA in Sanatoria € 1.000,00 oblazione + 30,00 Diritti di Segreteria; Compatibilità paesaggistica € 100 diritti di segreteria + min. 516,00 € per danno ambientale e paesaggistico

CILA in sanatoria: € 1.030,00

Compatibilità Paesaggistica: € 616,00

Pratica Edilizia per CILA e Paesaggistica: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 4.646,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A3

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:

Occupato da Ruvo Annunziata e figli, in qualità di proprietario dell'immobile

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a OMISSIS in data 26/06/2024 ai nn. 10060/8224;

- ATTO TRA VIVI a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a OMISSIS in data 05/12/2008 ai nn. 12201/8820;

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS
; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data 27/07/2021 ai nn. 7851/768

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

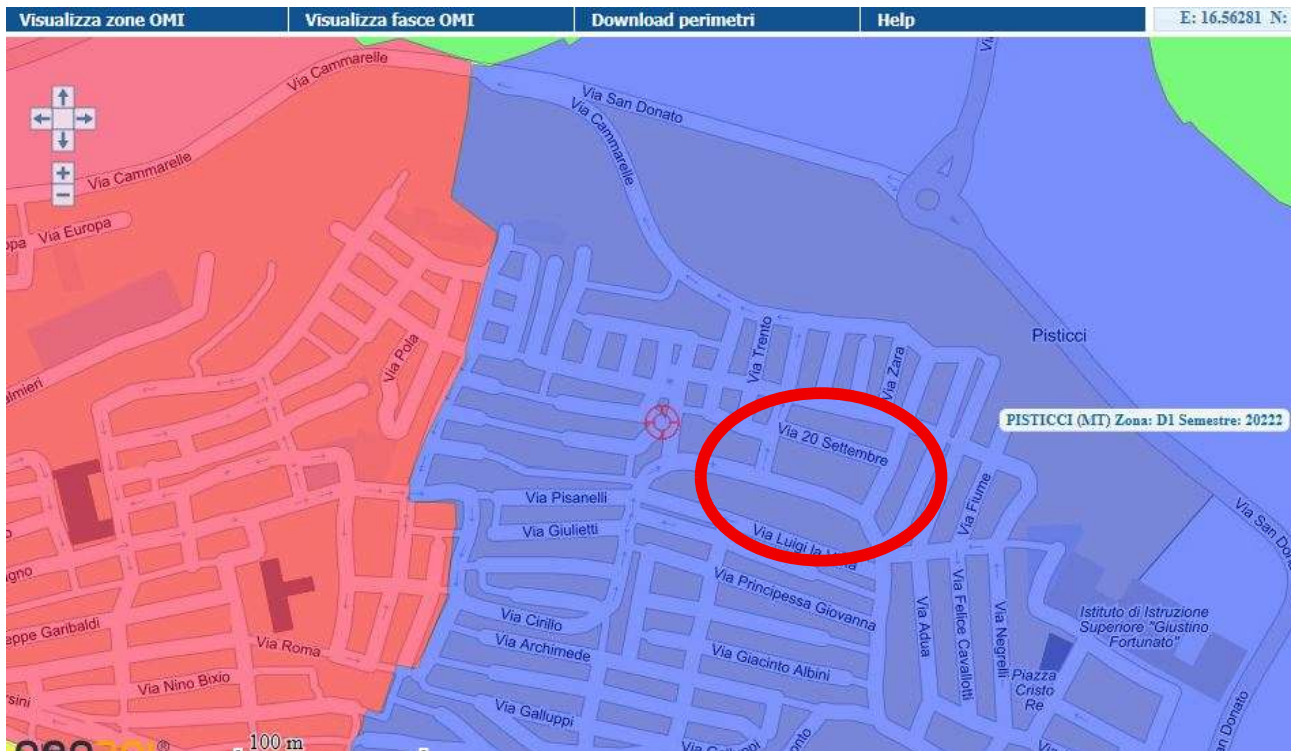
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori:Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: Abitazione P.3 via XX Settembre 12 - Abitazione di tipo economico [A3]



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: PISTICCI

Fascia/zona: Periferica/VIA CAMARELLE,S.DONATO,OLIMPIA,PAISIELLO,PUCCINI,PASCOLI,MAGENTA,MERIDIONALE,PIAZZA CASTELLO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	760	1100	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	370	550	L	1,5	2,2	L
Autorimesse	NORMALE	350	550	L	1,2	1,7	L
Box	NORMALE	350	550	L	1,2	1,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	270	360	L	0,8	1,2	L

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifico sopralluogo, con accesso agli stessi, avvenuto in data 19.06.2023, previa comunicazione del 14.06.2023 via PEC. Poichè nel Comune di Pisticci non vi è un mercato immobiliare di qualche interesse, si è reso necessario prendere in analisi i Valori forniti dall'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Pisticci nell'area interessata (D1), I semestre 2022.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Ufficio tecnico di Pisticci;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI zona D1.

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione P.3 via XX Settembre 12. Abitazione di tipo economico [A3]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

OMI II semestre 2022_Zona D1-Preso il valore massimo OMI, poichè l'immobile e, nello specifico, l'appartamento, sono di ottima fattura. Confronto diretto.

Calcolo delle superfici con percorso DPR 138/98		Calcolo delle superficie libero		
#	Descrizione	Formula di Calcolo %	Superficie lorda	Superficie commerciale
1	Superfici coperte calpestabili	100%	87,8000	87,80
2	Superfici pareti perimetrali esterne	100%	4,1400	4,14
3	Superfici pareti interne	100%	12,4000	12,40
4	Superfici pareti in comune	50%	9,8000	4,90
5	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti	30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente	0,0000	0,00
6	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti	15% fino a 25m ² ; 5% sulla quota eccedente	0,0000	0,00
7	Superfici scoperte - Giardini di appartamento	10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente	0,0000	0,00
8	Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	10% fino ad un quintuplo della Sup. coperta; 2% per sup. eccedente	0,0000	0,00
9	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili comunicanti	50%	0,0000	0,00
10	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili non comunicanti	25%	0,0000	0,00
		Superficie utile netta (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne)		87,80 m ²
		Superficie utile lorda (al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie)		100,20 m ²
		Superficie commerciale (Sup totale comprendente anche Sup. scoperte e pertinenze accessorie)		109,24 m ²

Coefficienti di differenziazione		
Importa	Nuovo	Elimina
...	Aggiorna	
	Descrizione	Coefficiente
1	FINITURA - Superiore	1,10
2	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Parquet	1,06
3	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano terzo e superiori	1,05
4	IMPIANTO CITOFONICO - Videocitofono	1,01
Coefficiente globale		1,24

Stima per confronto diretto		
Valore unitario stimato al m ²	1.100,00 €	
Valore minimo OMI	760,00 €	
Valore massimo OMI	1.100,00 €	
Valore medio di mercato al m ²	930,00 €	
Motivazioni valori stima		
Coefficienti di differenziazione		
Valori della stima		
Valore OMI	84.441,21 €	☐ Includi nel calcolo del valore stimato globale
Valore medio di mercato	125.975,57 €	☐ Includi nel calcolo del valore stimato globale
Valore per confronto diretto	149.003,36 €	= 1.100,00 € x 1,24 x 109,24 m ²
Valore stimato	149.003,36 €	= 149.003,36 €
Arrotonda valore stimato a:	All'euro	Valore stimato arrotondato 149.003,00 €

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 149.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 149.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 149.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione P.3 via XX Settembre 12	Abitazione di tipo economico [A3]	109,24 mq	€ 149.000,00	€ 149.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.646,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Costo per rendere Autonomo l'immobile.	€ 3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€141.354,00
---	--------------------

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:

QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Identificativo corpo: Abitazione P.3 via XX Settembre 12.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via XX Settembre- Via Ariosto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Lotto:004 - S1 e S2

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Identificativo corpo: Immobile S1- sub.3.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via XX Settembre- Via Ariosto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 134, particella 4642, subalterno 3, indirizzo via xx Settembre 12, piano S1, comune Pisticci, categoria C/2, classe 3, consistenza 90 mq, superficie 100 mq, rendita € 185,92

Confini: P.Ile 3995-via XX Settembre - 3250-3249-3233

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura delle scale di accesso e ascensore e comunicazione con il locale confinante.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Rispetto alla planimetria accatastata è stato chiuso l'accesso dalla scala interna e murato anche l'accesso dell'ascensore, per rendere l'immobile comunicante con il locale confinante.

Identificativo corpo: Immobile S2- sub.2.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via XX Settembre- Via Ariosto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS), foglio 134, particella 4642, subalterno 2, indirizzo via xx Settembre 12, piano S1, comune Pisticci, categoria C/2, classe 3, consistenza 80 mq, superficie 91 mq, rendita € 165,27

Confini: INTERRATO-

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria accatastata è stato chiuso l'accesso dalla scala interna e murato anche l'accesso dell'ascensore, per rendere l'immobile comunicante solo con il locale sovrastante (altra proprietà) tramite una scala di accesso

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nel rione "Matina Sottana" del Comune di Pisticci alla spalle di una strada principale, via Ariosto, arteria fondamentale dell'abitato di Pisticci.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe:residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche:Non specificato

Attrazioni storiche:Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Immobile S1- sub.3**

L'accesso al piano seminterrato non è più possibile dalla via XX Settembre, poiché l'accesso alle scale e all'ascensore è stato chiuso poiché il locale è stato trasformato in zona espositiva del negozio i casalinghi con accesso su via Ariosto, piano terra. E' stato messo in comunicazione con locali di altra proprietà. E' ben mantenuto, prende luce con finestre lucifere che si affacciano su via XX Settembre. Vi è la presenza di un impianto elettrico, unico con gli altri locali comunicanti. Per renderlo indipendente bisognerebbe alzare un tramezzo dove vi è la comunicazione con l'altro immobile confinante, andrebbe ripristinato l'accesso dalle scale e dall'ascensore, demolendo la parete, e andrebbe installato un contatore parziale per calcolare i consumi elettrici, per un costo totale di circa 2.000,00€

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

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

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Immobile S2- sub.2**

L'accesso al piano interrato non è più possibile dalla via XX Settembre, poiché l'accesso alle scale e all'ascensore è stato chiuso poiché il locale è stato trasformato in deposito del locale sovrastante con accesso su via Ariosto, piano terra. E' stato messo in comunicazione con locale sovrastante, di altra proprietà, con un scala. Vi è solo la presenza di un impianto elettrico, unico con gli altri locali comunicanti sovrastanti. Per renderlo indipendente bisognerebbe alzare un tramezzo dove vi è la comunicazione con l'altro immobile confinante, andrebbe ripristinato l'accesso dalle scale e dall'ascensore con accesso su via XX Settembre, demolendo la parete, e andrebbe installato un contatore parziale per calcolare i consumi elettrici, per un costo totale di circa 2.000,00€.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: S2

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

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

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

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**Note Indice di prestazione energetica:**Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo: Immobile S1- sub.3.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via XX Settembre- Via Ariosto****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS), foglio 134, particella 4642, subalterno 3, indirizzo via xx Settembre 12, piano S1, comune Pisticci, categoria C/2, classe 3, consistenza 90 mq, superficie 100 mq, rendita € 185,92Confini: P.lle 3995-via XX Settembre - 3250-3249-3233Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura delle scale di accesso e ascensore e comunicazione con il locale confinante.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale
variazione catastale: € 500,00**Oneri Totali: € 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Rispetto alla planimetria accatastata è stato chiuso l'accesso dalla scala interna e murato anche l'accesso dell'ascensore, per rendere l'immobile comunicante con il locale confinante.

Identificativo corpo: Immobile S2- sub.2.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via XX Settembre- Via Ariosto**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 134, particella 4642, subalterno 2, indirizzo via xx Settembre 12, piano S1, comune Pisticci, categoria C/2, classe 3, consistenza 80 mq, superficie 91 mq, rendita € 165,27

Confini: INTERRATO-

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria accatastata è stato chiuso l'accesso dalla scala interna e murato anche l'accesso dell'ascensore, per rendere l'immobile comunicante solo con il locale sovrastante (altra proprietà) tramite una scala di accesso

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: IMMOBILE S1- SUB.3

Dati catastali: OMISSIS , foglio 134, particella 4642, subalterno 3, indirizzo via xx Settembre 12, piano S1, comune Pisticci, categoria C/2, classe 3, consistenza 90 mq, superficie 100 mq, rendita € 185,92

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale. Rispetto alla planimetria accatastata è stato chiuso l'accesso dalla scala interna e murato anche l'accesso dell'ascensore, per rendere l'immobile comunicante con il locale confinante. Utilizzato come esposizione di un negozio di casalinghi (19-6-23) e non come deposito.

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia.

CORPO: IMMOBILE S2- SUB.2

Dati catastali: OMISSIS, foglio 134, particella 4642, subalterno 2, indirizzo via xx Settembre 12, piano S1, comune Pisticci, categoria C/2, classe 3, consistenza 80 mq, superficie 91 mq, rendita € 165,27

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale. Rispetto alla planimetria accatastata è stato chiuso l'accesso dalla scala interna e murato anche l'accesso dell'ascensore, per rendere l'immobile comunicante solo con il locale sovrastante (altra proprietà) tramite una scala di accesso

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Titolare/Proprietario: ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA DAI sigg. OMISSIS ALLA SIG. OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione; trascritto a OMISSIS, in data 25/07/2007, ai nn. 8892/6722.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile S1- sub.3

Titolare/Proprietario: ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA DAI sigg. OMISSIS ALLA SIG. OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione; trascritto a OMISSIS, in data 25/07/2007, ai nn. 8892/6722.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile S2- sub.2

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

PRATICHE EDILIZIE:

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **via XX Settembre- Via Ariosto**

Numero pratica: 13/02/1968

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: progetto per la costruzione di uno stabile in via XX Settembre

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/02/1968 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile S1- sub.3

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **via XX Settembre- Via Ariosto**

Numero pratica: 13/02/1968

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: progetto per la costruzione di uno stabile in via XX Settembre

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/02/1968 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile S2- sub.2

Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile S1- sub.3

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile S2- sub.2

Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A3

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile S1- sub.3

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A3

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile S2- sub.2

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:

Identificativo corpo: Immobile S1- sub.3

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pisticci (MT), via XX Settembre- Via Ariosto

Occupato da OMISSIS alla data del sopralluogo del 19/6/2023

Note: poi occupato dal circolo di biliardo "il Filotto" alla data del sopralluogo di luglio 2025

Identificativo corpo: Immobile S2- sub.2

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pisticci (MT), via XX Settembre- Via Ariosto

Occupato da OMISSIS alla data del sopralluogo del 19/6/2023

Note: poi occupato dal circolo di biliardo "il Filotto" alla data del sopralluogo di luglio 2025

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a OMISSIS in data 26/10/2021 ai nn. 10060/8224;

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile S1- sub.3

- ATTO TRA VIVI a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a OMISSIS in data 05/12/2008 ai nn. 12201/8820;

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile S1- sub.3

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da OMISSIS iscritto/trascritto a OMISSIS in data 26/10/2021 ai nn. 10060/8224;

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile S2- sub.2

- ATTO TRA VIVI a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a OMISSIS in data 05/12/2008 ai nn. 12201/8820;

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile S2- sub.2

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data 27/07/2021 ai nn. 7851/768

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile S1- sub.3

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da OMISSIS ; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data 27/07/2021 ai nn. 7851/768

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile S2- sub.2

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DE-MANIALE:

Identificativo corpo: Immobile S1- sub.3

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pisticci (MT), via XX Settembre- Via Ariosto

Identificativo corpo: Immobile S2- sub.2

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pisticci (MT), via XX Settembre- Via Ariosto

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

Identificativo corpo: Immobile S1- sub.3

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pisticci (MT), via XX Settembre- Via Ariosto

Identificativo corpo: Immobile S2- sub.2

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pisticci (MT), via XX Settembre- Via Ariosto

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Identificativo corpo: Immobile S1- sub.3

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pisticci (MT), via XX Settembre- Via Ariosto

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori:Non specificato

Identificativo corpo: Immobile S2- sub.2

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pisticci (MT), via XX Settembre- Via Ariosto

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori:Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: Immobile S1- sub.3 - Magazzini e locali di deposito [C2]

Identificativo corpo: Immobile S2- sub.2 - Magazzini e locali di deposito [C2]

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: PISTICCI

Fascia/zona: Periferica/VIA CAMARELLE,S.DONATO,OLIMPIA,PAISIELLO,PUCCINI,PASCOLI,MAGENTA,MERIDIONALE,PIAZZA CASTELLO

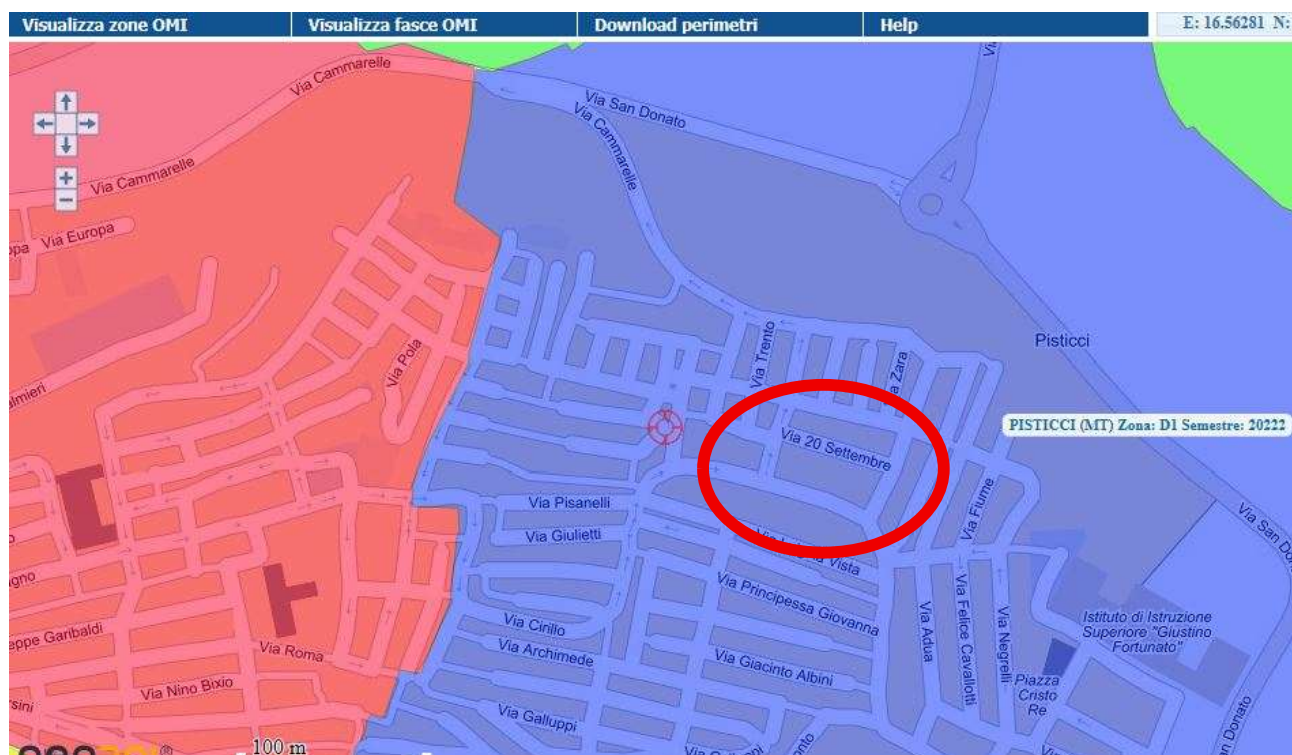
Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	350	450	L	1,2	1,5	L
Negozi	NORMALE	600	880	L	2,9	4,4	L

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

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifico sopralluogo, con accesso agli stessi, avvenuto in data

19.06.2023, previa comunicazione del 14.06.2023 via PEC. Poichè nel Comune di Pisticci non vi è un mercato immobiliare di qualche interesse, si è reso necessario prendere in analisi i Valori forniti dall'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Pisticci nell'area interessata (D1), I semestre 2022.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Ufficio tecnico di Pisticci;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI zona D1.

8.3 Valutazione corpi:

Immobile S1- sub.3. Magazzini e locali di deposito [C2]

Altro Metodo di Valorizzazione.

OMI II semestre 2022_Zona D1-Confronto diretto-

Calcolo delle superfici con percorso DPR 138/98		Calcolo delle superfici libero		
▲	Descrizione	Formula di Calcolo %	Superficie lorda	Superficie commerciale
1	Superfici coperte calpestabili	100%	86,0000	86,00
2	Superfici pareti perimetrali esterne	100%	5,5000	5,50
3	Superfici pareti interne	100%	0,0000	0,00
4	Superfici pareti in comunione	50%	10,3000	5,15
5	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente	0,0000	0,00
6	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti	15% fino a 25m²; 5% sulla quota eccedente	0,0000	0,00
7	Superfici scoperte - Giardini di appartamento	10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente	0,0000	0,00
8	Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	10% fino ad un quintuplo della Sup. coperta; 2% per sup. eccedente	0,0000	0,00
9	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	50%	0,0000	0,00
10	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti	25%	0,0000	0,00

Stima per confronto diretto

Valore unitario stimato al m²

Valore minimo OMI

Valore massimo OMI

Valore medio di mercato al m² (€)

▼ Motivazioni valori stima

▼ Coefficienti di differenziazione

▲ Valori della stima

Valore OMI ☐ Induci nel calcolo del valore stimato globale

Valore medio di mercato ☐ Induci nel calcolo del valore stimato globale

Valore per confronto diretto = 400,00 € x 1,00 x 96,65 m²

Valore stimato = 38.660,00 €

Arrotonda valore stimato a: Valore stimato arrotondato

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 38.660,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.660,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.660,00

Immobile S2- sub.2. Magazzini e locali di deposito [C2]

Altro Metodo di Valorizzazione.

OMI II semestre 2022_Zona D1-CONFRONTO DIRETTO

Calcolo delle superfici con percorso DPR 138/98 Calcolo delle superfici libero

Descrizione	Formula di Calcolo %	Superficie lorda	Superficie commerciale
1 Superfici coperte calpestabili	100%	80,0000	80,00
2 Superfici pareti perimetrali esterne	100%	8,0000	8,00
3 Superfici pareti interne	100%	0,0000	0,00
4 Superfici pareti in comune	50%	0,0000	0,00
5 Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente	0,0000	0,00
6 Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti	15% fino a 25m ² ; 5% sulla quota eccedente	0,0000	0,00
7 Superfici scoperte - Giardini di appartamento	10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente	0,0000	0,00
8 Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	10% fino ad un quintuplo della Sup. coperta; 2% per sup. eccedente	0,0000	0,00
9 Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	50%	0,0000	0,00
10 Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti	25%	0,0000	0,00

Superficie utile netta (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne) 80,00 m²
 Superficie utile lorda (al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie) 80,00 m²
 Superficie commerciale (Sup totale comprendente anche Sup. scoperte e pertinenze accessorie) **88,00 m²**

.....

Coefficienti di differenziazione

Importa Nuovo Elimina Aggiorna

N°	Descrizione	Coefficiente
1	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano Interrato	0,90

Coefficiente globale **0,90**

Stima per confronto diretto

Valore unitario stimato al m² 400,00 €
 Valore minimo OMI 350,00 €
 Valore massimo OMI 450,00 €
 Valore medio di mercato al m² (t) 400,00 €

▼ Motivazioni valori stima

▼ Coefficienti di differenziazione

▲ Valori della stima

Valore OMI 35.200,00 € ☐ Indudi nel calcolo del valore stimato globale
 Valore medio di mercato 31.680,00 € ☐ Indudi nel calcolo del valore stimato globale = 400,00 € x 0,90 x 88,00 m²
 Valore per confronto diretto 31.680,00 € = 400,00 € x 0,90 x 88,00 m²
 Valore stimato 31.680,00 € = 31.680,00 €
 Arrotonda valore stimato a: All'euro Valore stimato arrotondato 31.680,00 €

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 31.680,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.680,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Immobile S1-sub.3	Magazzini e locali di deposito [C2]	96,65 mq	€ 38.660,00	€ 38.660,00
Immobile S2-sub.2	Magazzini e locali di deposito [C2]	88,00 mq	€ 31.680,00	€ 31.680,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Costo per rendere Autonomo l'immobile. € 4.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 65.40,00

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:

QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Identificativo corpo: Immobile S1- sub.3.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via XX Settembre- Via Ariosto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: Immobile S2- sub.2.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via XX Settembre- Via Ariosto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Lotto:005 - Via Ariosto/via Maddalena

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Identificativo corpo: Immobile via Ariosto/via Maddalena.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via XX Settembre- Via Ariosto

Quota e tipologia del diritto

1/1 OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 134, particella 3261, subalterno 7, indirizzo via Ludovico Ariosto,55, piano T, comune Pisticci, categoria A/4, classe 4, consistenza 3, superficie 89 mq, rendita € 130,15

Confini: Confina con via Maddalena, P.Ila 3261 sub.1, P.Ila 3279

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Vi è corrispondenza

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Vi è corrispondenza

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nel rione "Matina Sottana" del Comune di Pisticci sulla strada principale, via Ariosto, arteria fondamentale dell'abitato di Pisticci.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe:residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche:Non specificato

Attrazioni storiche:Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Immobile via Ariosto/via Maddalena**

Sul prospetto di via Ariosto è presente un portone in legno per l'accesso pedonale e una porta basculante, tipica dei garage, che si apre in modalità elettronica. All'interno vi è un ambiente unico con soffitto voltato con mattoni faccia a vista, il pavimento è in cotto a spina di pesce. Vi è un bagnetto e un ripostiglio, non completati, poichè l'immobile è utilizzato unicamente come ricovero per auto, e deposito. Vi è anche un secondo accesso su via Maddalena. E' ben tenuto, nonostante utilizzato solo come garage. E' dotato di impianto elettrico e di video sorveglianza.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: circa nel 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 55; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,60 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

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

Note Indice di prestazione energetica:Non specificato

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

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Identificativo corpo: Immobile via Ariosto/via Maddalena.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via XX Settembre- Via Ariosto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 134, particella 3261, subalterno 7, indirizzo via Ludovico Ariosto,55, piano T, comune Pisticci, categoria A/4, classe 4, consistenza 3, superficie 89 mq, rendita € 130,15

Confini: Confina con via Maddalena, P.Ila 3261 sub.1, P.Ila 3279

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:Vi è corrispondenza

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Vi è corrispondenza

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: IMMOBILE VIA ARIOSTO/VIA MADDALENA

Dati catastaliOMISSIS), foglio 134, particella 3261, subalterno 7, indirizzo via Ludovico Ariosto,55, piano T, comune Pisticci, categoria A/4, classe 4, consistenza 3, superficie 89 mq, rendita € 130,15

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:Vi è corrispondenza

Conformità catastale:Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia:NON si dichiara la conformità edilizia.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Titolare/Proprietario: Atto Notarile di compravendita da OMISSIS a a OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data 22/11/2004, ai nn. 11415/8874.

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non è stata trovata la pratica per la ristrutturazione e per la fusione dei due immobili. Si ottempera a questa mancanza con una CILA in sanatoria.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: € 1.000,00 Oblazione - € 30,00 Diritti di Segreteria- € 2.000,00 costo pratica

CILA in sanatoria : € 1.030,00

Pratica per CILA in sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 2.530,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A3

Note sulla conformità:

Nessuna.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Utilizzato come ricovero auto.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a OMISSIS in data 26/06/2024 ai nn. 10060/8224;

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da:
OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSISin data 27/07/2021 ai nn. 7851/768

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

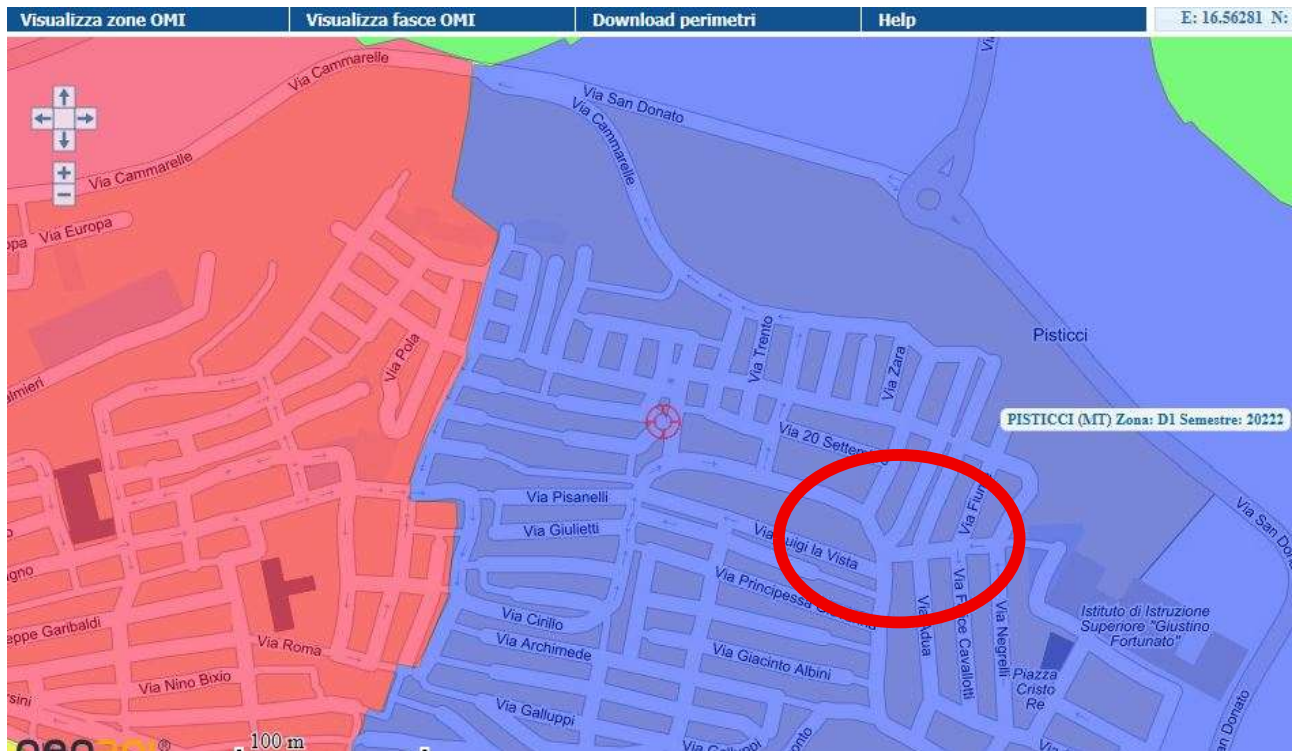
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: Immobile via Ariosto/via Maddalena - Abitazione di tipo popolare [A4]



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: PISTICCI

Fascia/zona: Periferica/VIA CAMARELLE,S.DONATO,OLIMPIA,PAISIELLO,PUCCINI,PASCOLI,MAGENTA,MERIDIONALE,PIAZZA CASTELLO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	760	1100	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	370	550	L	1,5	2,2	L
Autorimesse	NORMALE	350	550	L	1,2	1,7	L
Box	NORMALE	350	550	L	1,2	1,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	270	360	L	0,8	1,2	L

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

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifico sopralluogo, con accesso agli stessi,

avvenuto in data 19.06.2023, previa comunicazione del 14.06.2023 via PEC. Poichè nel Comune di Pisticci non vi è un mercato immobiliare di qualche interesse, si è reso necessario prendere in analisi i Valori forniti dall'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Pisticci nell'area interessata (D1), I semestre 2022.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Ufficio tecnico di Pisticci;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI zona D1.

8.3 Valutazione corpi:

Immobile via Ariosto/via Maddalena. Abitazione di tipo popolare [A4]

Altro Metodo di Valorizzazione.

OMI II semestre 2022_Zona D1-CONFRONTO DIRETTO

Calcolo delle superfici con percorso DPR 130/98		Calcolo delle superfici libero		
N°	Descrizione	Formula di Calcolo %	Superficie lorda	Superficie commerciale
1	Superfici coperte calpestabili	100%	70,3000	70,30
2	Superfici pareti perimetrali esterne	100%	10,2000	10,20
3	Superfici pareti interne	100%	1,0000	1,00
4	Superfici pareti in comunione	50%	6,5000	3,25
5	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti	30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente	0,0000	0,00
6	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti	15% fino a 25m ² ; 5% sulla quota eccedente	0,0000	0,00
7	Superfici scoperte - Giardini di appartamento	10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente	0,0000	0,00
8	Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	10% fino ad un quintuplo della Sup. coperta; 2% per sup. eccedente	0,0000	0,00
9	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili comunicanti	50%	0,0000	0,00
10	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili non comunicanti	25%	0,0000	0,00
		Superficie utile netta (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne)		70,30 m ²
		Superficie utile lorda (al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie)		71,30 m ²
		Superficie commerciale (Sup. totale comprendente anche Sup. scoperte e pertinenze accessorie)		84,75 m ²

Stima per confronto diretto			
Valore unitario stimato al m ²	500,00 €		
Valore minimo OMI	370,00 €		
Valore massimo OMI	550,00 €		
Valore medio di mercato al m ² (€)	460,00 €		
Motivazioni valori stima			
Coefficienti di differenziazione			
Valori della stima			
Valore OMI	38.985,00 €	Includi nel calcolo del valore stimato globale	
Valore medio di mercato	38.985,00 €	Includi nel calcolo del valore stimato globale	= 460,00 € x 1,00 x 84,75 m ²
Valore per confronto diretto	42.375,00 €	= 500,00 € x 1,00 x 84,75 m ²	
Valore stimato	42.375,00 €	= 42.375,00 €	
Arrotonda valore stimato a:	All'euro	Valore stimato arrotondato:	42.375,00 €

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 42.375,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.375,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------------	-------------------------------	------------------------

Immobile via Ariosto/via Maddalena	Abitazione di tipo popolare [A4]	84,75 mq	€ 42.375,00	€ 0,00
------------------------------------	----------------------------------	----------	-------------	--------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

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: **€39.875,00**

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:

QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Identificativo corpo: Immobile via Ariosto/via Maddalena.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via XX Settembre- Via Ariosto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Data generazione:

05.12.2025

L'Esperto alla stima
ING. GILDA COLACICCO