Tribunale di Matera

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep.**60/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-04-2024

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

Custode Giudiziario: **ROSA LOPATRIELLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Arch. Raffaella Vena
Codice fiscale: VNERFL76M53F052M
Partita IVA: 01209630779
Studio in: VIA VITTORIO EMANUELE III 14 - 75015 Pisticci
Telefono: 3395858092
Email: raffaella@studiovena.it
Pec: raffaella.vena@archiworldpec.it

Beni in **Pisticci (MT)**
Località/Frazione **Pisticci (MT)**
Corso Metaponto

Lotto:001 - Abitazione piano terra

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 scrivente ha comunque provveduto ad acquisire la documentazione catastale ed ipotecaria aggiornata.
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: A - Abitazione piano terra.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Pisticci (MT), Corso Metaponto

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 20-05-2017
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Si

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS (CF: OMISSIS) nata a Policoro (MT) il 02/09/1972, foglio 134, particella OMISSIS, subalterno 4, indirizzo Corso Metaponto n. 166, piano T, comune Pisticci, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 103 mq, escluse le aree scoperte 98 mq, rendita € 130,15
Derivante da: sub. n. 2 Variazione del 19-04-2002
Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessun condominio costituito.
Confini: superiormente con il sub. n. 7, inferiormente con il sub. n. 6 e a nord con la particella n. 4404.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicatinell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Si
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa planimetria.
Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni.
Presentazione nuova planimetria: € 400,00
Oneri Totali: **€ 400,00**
Note: Gli oneri preventivati ammontano in € 50,00 a sommare le competenze tecniche ci circa € 350,00 per un totale di € 400,00
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Alla richiesta del 25-10-2023 non è stata rilasciata alcuna visura planimetria poiché non abbinata, come da dettaglio allegato. La

scrivente ha provveduto mediante PEC a richiedere l'abbinamento dell'ultima planimetria in atti, trasmessa dall'agenzia dell'entrate - ufficio del territorio in data 27-10-2023.

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

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):
Corso Metaponto è una delle principali arterie di Pisticci che attraversa il paese nella parte meridionale e che, osservando la carta odonomastica, delimita superiormente il rione Croci a cui appartiene l'immobile staggito. Il rione Croci si è sviluppato verso la fine del XVII secolo, successivamente alla terribile frana verificatasi il 9 febbraio 1688 che distrusse circa metà dell'antico rione Terravecchia; il primo nucleo di case venne edificato nelle vicinanze della chiesetta dedicata a San Giovanni Battista. In principio veniva identificato come Contrada Belvedere, sicuramente per indicare il godimento del bel panorama sulla valle del Cavone, solo sul finire del 1700 venne denominato rione Croci per la collocazione di cinque croci lungo via Belvedere da parte di alcuni monaci in predicazione religiosa. Il 22 novembre 1976 un rovinoso movimento franoso già attivo negli anni precedenti, cancellò dall'impianto urbano del rione ben cinque strade nella zona occidentale dell'abitato.

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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non rilevati.
Servizi offerti dalla zona: Circolo tessin (Buona), Campo soportivo (Buona)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Craco, Metaponto, Ferrandina.
Attrazioni paesaggistiche: calanchi.
Attrazioni storiche: centro storico di Pisticci, rovine greche di Metaponto.
Principali collegamenti pubblici: Terminal bus per viaggi locali e nazionali m 500, Stazione ferroviaria Km 7

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - Abitazione piano terra**

L'immobile in oggetto ha ingresso da un piccolo terrazzino posto al piano terra e prospiciente la scalinata che collega Corso Metaponto a Via Giovanni Paisiello, delimitato da una ringhiera in ferro con cancelletto di accesso. A motivo del dislivello tra le due strade, l'appartamento corrisponde al primo piano di Via Paisiello, il cui prospetto segmentato è abbracciato da un unico e lungo balcone che beneficia del paesaggio dei calanchi. Il fabbricato è stato realizzato in muratura portante, la pianta irregolare è dovuta alla posizione angolare che occupa e pertanto denota tre lati liberi e uno in aderenza ad altro immobile, ossia l'unico orientato a settentrione. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia a gas posizionata all'interno della cucina e collegata a termosifoni in ghisa. Il contatore della luce elettrica è posto all'interno dell'appartamento, ovvero in una cassetta lignea a lato della porta d'ingresso, infine il contatore parziale dell'acqua è collocato in una nicchia all'interno del vano scala che serve i sub. nn. 7 e 8.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di**OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 20-05-2017

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **139,50**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: in epoca antecedente il 1960
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 166; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,30
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: l'esterno richiede opere di manutenzione ordinaria, l'interno necessita di interventi di manutenzione straordinaria.



Ingresso



Prospetto Via G. Paisiello



Contatore parziale dell'acqua



Caldaia



Contatore corrente elettrica

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **anta singola a battente**apertura: **ferro**condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente**materiale: **alluminio**protezione: **tapparelle**materiale protezione: **plastica**condizioni: **da ristrutturare** Note: porta-finestre con avvolgibili, pesiane pvc e legno per le finestre.
Infissi interni	tipologia: **a battente**materiale: **legno**condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **ceramica e piastrelle con scaglie di marmo**condizioni: **sufficienti** Note: Le piastrelle in ceramiche sono state posate nel corridoio e in bagno.
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente**materiale: **legno**condizioni: **da ristrutturare**
Rivestimento	ubicazione: **cucina**materiale: **piastrelle quadrate in ceramica**condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno**materiale: **piastrelle quadrate in ceramica**condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia/esterno** Note: In cucina sono visibili alcune canaline passacavi
Termico	tipologia: **autonomo**alimentazione: **metano**diffusori: **termosifoni in ghisa**condizioni: **da ristrutturare** Note: I tubi dell'acqua dell'impianto di riscaldamento sono in canaline esterne alla muratura

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non rilevabile

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas + termosifoni
Stato impianto	Discreto
Potenza nominale	24,7 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	installazione caldaia 2006

Note	Ultima revisione 20-11-2023, codice impianto RBD60FA953617

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: Nessun condominio costituito
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L''immobile è posto al piano terra ma non tutti gli ambienti che lo compongono permettono di entrarvi agevolmente e di fruirne in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non rilevati
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: EPgl,nren 77,03, Classe E
Note Indice di prestazione energetica: CODICE IDENTIFICATIVO: 20240309-077020-13730 valido fino al 09/03/2034 salvo ristrutturazione e/o riqualificazione che ne modifichi la classe energetica. Nel caso di mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo dell'impianto termico, l'attestato decadrà il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Il fabbricato sorge su area sottoposta a Vincolo Paesaggistico

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

Identificativo corpo: A - Abitazione piano terra.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Pisticci (MT), Corso Metaponto

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 20-05-2017

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS (CF: OMISSIS) nata a Policoro (MT) il 02/09/1972, foglio 134, particella OMISSIS, subalterno 4, indirizzo Corso Metaponto n. 166, piano T, comune Pisticci, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 103 mq, escluse le aree scoperte 98 mq, rendita € 130,15
Derivante da: sub. n. 2 Variazione del 19-04-2002
Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessun condominio costituito.
Confini: superiormente con il sub. n. 7, inferiormente con il sub. n. 6 e a nord con la particella n. 4404.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicatinell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Si
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa planimetria.
Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni.
Presentazione nuova planimetria: € 400,00
Oneri Totali: **€ 400,00**
Note: Gli oneri preventivati ammontano in € 50,00 a sommare le competenze tecniche ci circa € 350,00 per un totale di € 400,00
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Alla richiesta del 25-10-2023 non è stata rilasciata alcuna visura planimetria poiché non abbinata, come da dettaglio allegato. La scrivente ha provveduto mediante PEC a richiedere l'abbinamento dell'ultima planimetria in atti, trasmessa dall'agenzia dell'entrate - ufficio del territorio in data 27-10-2023.

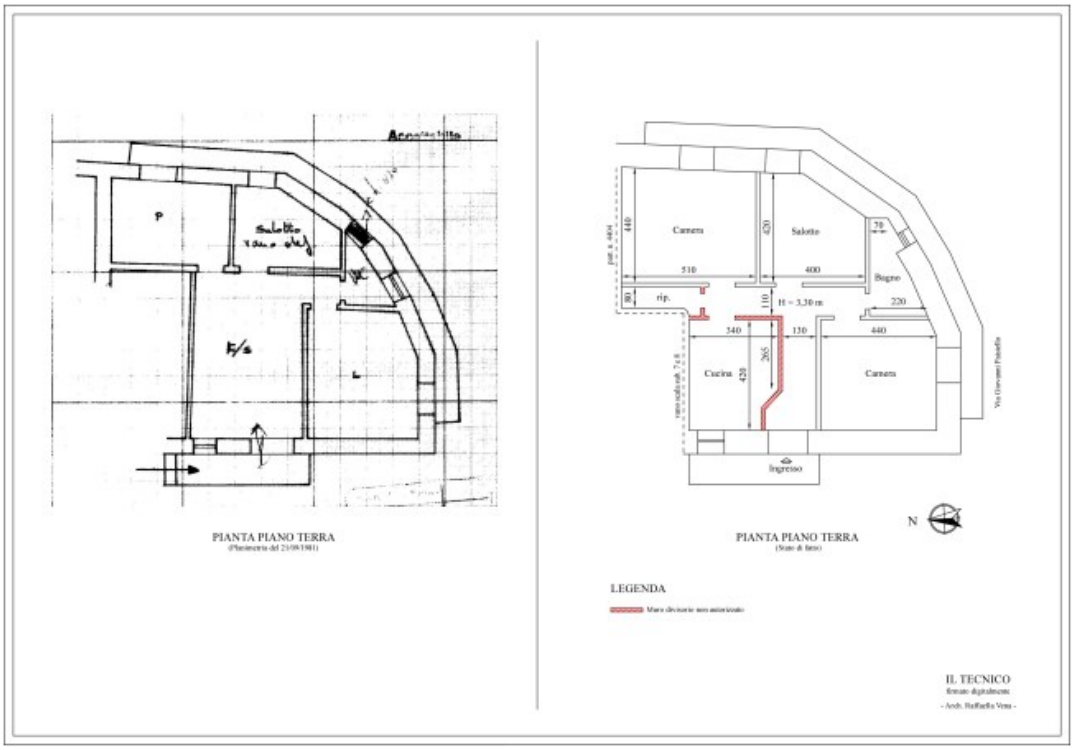
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si



Estratto di mappa



Ortofoto



Confronto piante

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

CORPO: A - ABITAZIONE PIANO TERRA

Dati catastali: OMISSIS (CF: OMISSIS) nata a Policoro (MT) il 02/09/1972, foglio 134, particella OMISSIS, subalterno 4, indirizzo Corso Metaponto n. 166, piano T, comune Pisticci, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 103 mq, escluse le aree scoperte 98 mq, rendita € 130,15

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: Si

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

Conformita catastale: NON si dichiara la conformità catastale. Alla richiesta del 25-10-2023 non è stata rilasciata alcuna visura planimetria poiché non abbinata, come da dettaglio allegato. La scrivente ha provveduto mediante PEC a richiedere l'abbinamento dell'ultima planimetria in atti, trasmessa dall'agenzia dell'entrate - ufficio del territorio in data 27-10-2023.

Conformita edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia. Non risulta alcuna pratica autorizzativa presso l'ufficio tecnico comunale come da PEC ricevuta in data 10-01-2024. La conformità edilizia è stata verificata con il supporto dell'ultima planimetria catastale in atti del 10-09-1981 e mediante esame a vista, ne deriva una diversa distribuzione degli spazi interni.

Conformita urbanistica: Si dichiara la conformita urbanistica.

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/04/1972 al 18/10/2017. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: I coniugi OMISSIS e OMISSIS vendevano la piena proprietà dell'immobile distinto al foglio n. 134, OMISSIS, sub n. 2 dal quale deriva l'immobile in oggetto.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/10/2017 al 02/01/2018. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: OMISSIS accettava l'eredità del defunto genitore OMISSIS con beneficio d'inventario, con dichiarazione resa presso il Tribunale di Matera in data 29-01-2018, trascritta a Matera il 20-02-2018 ai nn. 1779/1291.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/01/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascrit-

to a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Successiva dichiarazione integrativa registrata a Pisticci il 22-10-2018 al n. 540 vol. 9990 e trascritta a Matera il 05-12-2018 ai nn. 10518/8285. Nota di trascrizione Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità del 27-06-2016 ai nn. 10983/8695, l''accettazione tacita d'eredità scaturisce da atto di compravendita a rogito Notaio Ilaria Chiaradia del 18-09-2018 rep. nn. 792/624 T, trascritto a Matera il 26-09-2018 ai nn. 8603/6608.

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: Diversa distribuzione degli spazi interni
Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni
Diversa distribuzione degli spazi interni: € 3.616,00
Oneri Totali: **€ 3.616,00**
Note: Gli oneri preventivati ammontano in € 616,00 a sommare le competenze tecniche ci circa € 3.000,00 per un totale di € 3616,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non risulta alcuna pratica autorizzativa presso l'ufficio tecnico comunale come da PEC ricevuta in data 10-01-2024. La conformità edilizia è stata verificata con il supporto dell'ultima planimetria catastale in atti del 10-09-1981 e mediante esame a vista, ne deriva una diversa distribuzione degli spazi interni.

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di G.R. n. 244 del 13/02/1990 confermate con D.G.R. n. 681 del 09/07/1990
Zona omogenea:	A1 "centro storico"
Norme tecniche di attuazione:	Relative alla Variante Generale al P.R.G. integrate dalle prescrizioni contenute nella delibera di G.R. n. 4219 del 03/07/1990, Art. n. 2 "Zona A"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Sono ammessi interventi di restauro statico-architettonico, di risanamento igienico e conservativo, nel rispetto volumetrico e formale delle strutture edilizie esistenti.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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, con contratto di locazione stipulato in data 20/03/2023 per l'importo di euro 2.640,00 con cadenza mensile
Registrato a Pisticci il 22/03/2023 ai nn.544 serie 3T
Tipologia contratto: 2+2, scadenza 31/03/2025

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:

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:

Nessuna.

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSISiscritto/trascritto a Matera in data 27/06/2016 ai nn. 5916/4769;OMISSIS contro il de cuius OMISSIS.

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSISiscritto/trascritto a Matera in data 31/03/2017 ai nn. 2789/2230;OMISSIS contro il de cuius OMISSIS.

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSISiscritto/trascritto a Matera in data 29/11/2018 ai nn. 10603/8110;

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:

Non ricadono su suolo demaniale.

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

Non rilevati

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: Nessun condominio costituito
Avvertenze ulteriori: Non rilevate

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Abitazione piano terra - Abitazione di tipo popolare [A4]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Ai fini della stima e per il calcolo della consistenza sono stati utilizzati i criteri tratti dal punto 4.4.2 della

Norma UNI 10750-2005 e del DPR 138/98, sulla scorta del rilievo effettuato durante le operazioni peritali e come di seguito dettagliato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione PT	sup lorda di pavimento	123,00	1,00	123,00
Balconi	sup lorda di pavimento	16,50	0,25	4,13
		139,50		**127,13**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: I-2023

Zona: Pisticci

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max(€/mq): 550

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sono stati utilizzati due criteri di stima: 1) a vista, considerando i fattori intrinseci ed estrinseci, con l'ausilio dei maggiori siti di compravendita e dei parametri di zona forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare; 2) comparativa mono-parametrica con il supporto della banca dati delle quotazioni immobiliari.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Pisticci;

Ufficio tecnico di Pisticci;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Zona D1 - Periferica. Valore min 350€/mq; valore max 550 €/mq;

Altre fonti di informazione: Sono stati visionati i maggiori siti di vendita quali: Immobiliare.it; Casa.it; Idealista.it...

8.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione piano terra. Abitazione di tipo popolare [A4]
Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 57.208,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.529,58.
Per determinare il prezzo medio unitario si è scelto di adottare il procedimento sintetico di stima comparativa mono-parametrico. La caratteristica utilizzata per la comparazione è state la consistenza. Dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati, sono stati scelti tre immobili in zona D1, anno 2022, categoria A/4 di cui il primo venduto a giugno, consistenza 144 mq, € 19.000,00 ovvero 432,00 €/mq; il secondo venduto a dicembre, consistenza 40 mq, € 125.000,00 ovvero 312,00 €/mq; il terzo venduto a dicembre, consistenza mq 51, € 18.000,00 ovvero 353,00 €/mq. Dalla media aritmetica scaturisce un valore unitario366,00 €/mq compreso nel range dei valori OMI. Dalle ricerche condotte sui maggiori siti di compravendita immobiliare si è riscontrato una dinamicità di mercato molto bassa; procedendo con un'analisi visiva dell'immobile, considerando i fattori intrinseci ed estrinseci, con l'ausilio dei parametri di zona forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è scelto come valore unitario € 450,00 per un valore complessivo di € 57.208,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione PT	123,00	€ 366,00	€ 45.018,00
Balconi	4,13	€ 366,00	€ 1.511,58

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 57.208,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 46.529,58
Valore corpo	€ 51.868,79
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 51.868,79
Valore complessivo diritto e quota	€ 51.868,79

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - Abitazione piano terra	Abitazione di tipo popolare [A4]	127,13	€ 51.868,79	€ 51.868,79

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.016,00
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:	**€47.852,79**

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

Il pignoramento riguarda il 50% dell'immobile. Si esprime giudizio di indivisibilità pertanto il valore indicato considera l'intero.

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: A - Abitazione piano terra.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Pisticci (MT), Corso Metaponto

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 20-05-2017
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Lotto:002 - Abitazione P1 con soffitta e terrazzo P2

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 scrivente ha comunque provveduto ad acquisire la documentazione catastale ed ipotecaria aggiornata.
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: A - Abitazione piano primo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pisticci (MT), Corso Metaponto

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 20-05-2017
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Si

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS (CF: OMISSIS) nata a Policoro (MT) il 02/09/1972, foglio 134, particella OMISSIS, subalterno 7, indirizzo Corso Metaponto n. 168, piano 1, comune Pisticci, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 110 mq, escluse le aree scoperte 106 mq, rendita € 335,70
Derivante da: sub. n. 5 Variazione dell' 08-04-2013, derivante a sua volta dal sub. n. 3 Ampliamen-

to del 10-10-2002
Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessun condominio costituito.
Confini: superiormente con il sub. n. 8, inferiormente con il sub. n. 4 e a nord con la particella n. 4404.
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS (CF: OMISSIS) nata a Policoro (MT) il 02/09/1972, foglio 134, particella OMISSIS, subalterno 8, indirizzo Corso Metaponto n. 168, piano 2, comune Pisticci, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 mq, superficie 24 mq, rendita € 24,27
Derivante da: sub. n. 5 Variazione dell' 08-04-2013, derivante a sua volta dal sub. n. 3 Ampliamento del 10-10-2002
Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessun condominio costituito.
Confini: inferiormente con il sub. n. 7 e a nord con la particella n. 4404.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicatinell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Si
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa planimetria.
Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni.
Presentazione nuova planimetria: € 400,00
Oneri Totali: **€ 400,00**
Note: Gli oneri preventivati ammontano in € 50,00 a sommare le competenze tecniche ci circa € 350,00 per un totale di € 400,00
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):
Corso Metaponto è una delle principali arterie di Pisticci che attraversa il paese nella parte meridionale e che, osservando la carta odonomastica, delimita superiormente il rione Croci a cui appartiene l'immobile staggito. Il rione Croci si è sviluppato verso la fine del XVII secolo, successivamente alla terribile frana verificatasi il 9 febbraio 1688 che distrusse circa metà dell'antico rione Terravecchia; il primo nucleo di case venne edificato nelle vicinanze della chiesetta dedicata a San Giovanni Battista. In principio veniva identificato come Contrada Belvedere, sicuramente per indicare il godimento del bel panorama sulla valle del Cavone, solo sul finire del 1700 venne denominato rione Croci per la collocazione di cinque croci lungo via Belvedere da parte di alcuni monaci in predicazione religiosa. Il 22 novembre 1976 un rovinoso movimento franoso già attivo negli anni precedenti, cancellò dall'impianto urbano del rione ben cinque strade nella zona occidentale dell'abitato.

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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non rilevati.
Servizi offerti dalla zona: Circolo tessin (Buona), Campo soportivo (Buona)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Craco, Metaponto, Ferrandina.

Attrazioni paesaggistiche: calanchi.
Attrazioni storiche: centro storico di Pisticci, rovine greche di Metaponto.
Principali collegamenti pubblici: Terminal bus per viaggi locali e nazionali m 500, Stazione ferroviaria Km 7

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Abitazione piano primo**

L'immobile in oggetto è posto al piano primo di Corso Metaponto, con ampio terrazzo e piccola soffitta al piano secondo. A motivo del dislivello tra le due strade prospicienti, l'appartamento corrisponde al secondo piano di Via Paisiello, il cui prospetto segmentato è abbracciato da un unico e lungo balcone che beneficia del paesaggio dei calanchi. Il fabbricato è stato realizzato in muratura portante, la pianta irregolare è dovuta alla posizione angolare che occupa e pertanto denota tre lati liberi e uno in aderenza ad altro immobile, ossia l'unico orientato a settentrione. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia a gas, posizionata all'interno della cucina, collegata a termosifoni in ghisa. Il contatore della luce elettrica, come il contatore parziale dell'acqua, sono posti in due nicchie al piano terra del vano scala che serve i sub. nn. 7 e 8.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di**OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 20-05-2017
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **268,50**
E' posto al piano: 1 e 2
L'edificio è stato costruito nel: in epoca antecedente il 1960
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 168; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,28 appartamento, m 2,56 altezza media soffitta
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Sia l'interno che l'esterno necessitano di opere di manutenzione ordinaria.



Prospetto Corso Metaponto



Prospetto Via Paisiello



Caldaia gas - cicina



Contatore corrente elettrica - vano scala

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente**materiale: **alluminio**protezione: **tapparelle**materiale protezione: **plastica**condizioni: **da ristrutturare** Note: Pesiane pvc per le finestre prospicienti Corso Metaponto
Infissi interni	tipologia: **a battente**materiale: **legno**condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gr?s**condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente**materiale: **legno**condizioni: **da ristrutturare**
Rivestimento	ubicazione: **cucina**materiale: **piastrelle quadrate in ceramica**condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno**materiale: **piastrelle quadrate in ceramica**condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia**
Termico	tipologia: **autonomo**alimentazione: **metano**diffusori: **termosifoni in ghisa**condizioni: **sufficienti**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non rilevabile

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas + termosifoni
Stato impianto	Discreto
Note	Non è stato consegnato il libretto della caldaia né i relativi certificati di controllo. Assente il bollino Regione Basilicata.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: Nessun condominio costituito
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non rilevati
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica:classe E, 76,5 KWh/mq anno
Note Indice di prestazione energetica: Codice certificato 01.07.14 imm1 redatto dal Geom. Marco Musicco in data 01-07-2014, validità fino al 1°-07-2024
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Il fabbricato sorge su area sottoposta a Vincolo Paesaggistico

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

Identificativo corpo: A - Abitazione piano primo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pisticci (MT), Corso Metaponto

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 20-05-2017
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS (CF: OMISSIS) nata a Policoro (MT) il 02/09/1972, foglio 134, particella OMISSIS, subalterno 7, indirizzo Corso Metaponto n. 168, piano 1, comune Pisticci, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 110 mq, escluse le aree scoperte 106 mq, rendita € 335,70
Derivante da: sub. n. 5 Variazione dell' 08-04-2013, derivante a sua volta dal sub. n. 3 Ampliamento del 10-10-2002
Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessun condominio costituito.
Confini: superiormente con il sub. n. 8, inferiormente con il sub. n. 4 e a nord con la particella n. 4404.
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS (CF: OMISSIS) nata a Policoro (MT) il 02/09/1972, foglio 134, particella 4355, subalterno 8, indirizzo Corso Metaponto n. 168, piano 2, comune Pisticci, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 mq, superficie 24 mq, rendita € 24,27
Derivante da: sub. n. 5 Variazione dell' 08-04-2013, derivante a sua volta dal sub. n. 3 Ampliamento del 10-10-2002
Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessun condominio costituito.
Confini: inferiormente con il sub. n. 7 e a nord con la particella n. 4404.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicatinell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Si
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa planimetria.
Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni.
Presentazione nuova planimetria: € 400,00
Oneri Totali: **€ 400,00**
Note: Gli oneri preventivati ammontano in € 50,00 a sommare le competenze tecniche ci circa € 350,00 per un totale di € 400,00
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

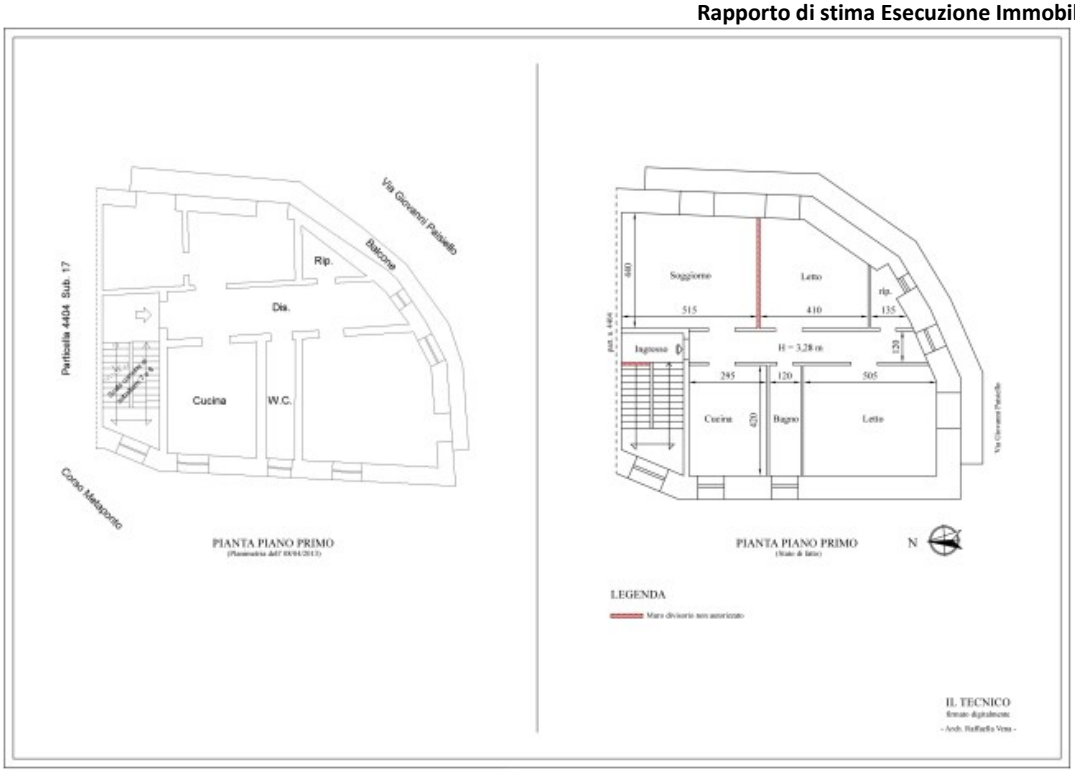
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si



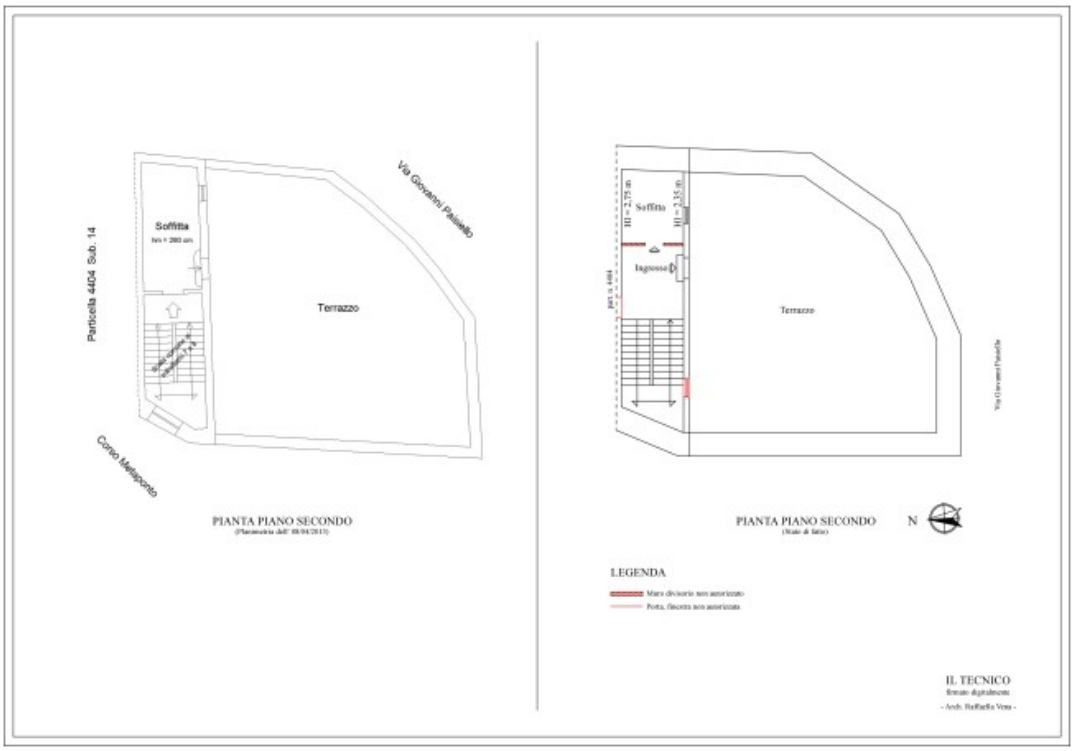
Estratto di mappa



Ortofoto



Confronto piante piano I



Confronto piante piano II

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

CORPO: A - ABITAZIONE PIANO PRIMO

Dati catastali:OMISSIS (CF: OMISSIS) nata a Policoro (MT) il 02/09/1972, foglio 134, particella 4355, subalterno 7, indirizzo Corso Metaponto n. 168, piano 1, comune Pisticci, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 110 mq, escluse le aree scoperte 106 mq, rendita € 335,70

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: Si

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

Conformita catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

Conformita edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia. Non risulta alcuna pratica autorizzativa presso l'ufficio tecnico comunale come da PEC ricevuta in data 10-01-2024. La conformità edilizia è stata verificata con il supporto dell'ultima planimetria catastale in atti dell' 08-04-2013 e mediante esame a vista, ne deriva una diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche di prospetto.

Conformita urbanistica: Si dichiara la conformita urbanistica.

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/04/1972 al 30/05/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: I coniugi OMISSIS e OMISSIS vendono alla sig.ra Lamarra la piena proprietà dell'appartamento posto al piano primo e censito al foglio n. 134, OMISSIS, sub. n. 3

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2003 al 18/10/2017. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/10/2017 al 02/01/2018. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: OMISSIS accettava l'eredità del defunto genitore OMISSIS con beneficio d'inventario, con dichiarazione resa presso il Tribunale di Matera in data 29-01-2018, trascritta a Matera il 20-02-2018 ai nn. 1779/1291.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/01/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Successiva dichiarazione integrativa registrata a Pisticci il 22-10-2018 al n. 540 vol. 9990 e trascritta a Matera il 05-12-2018 ai nn. 10518/8285. Nota di trascrizione Atto per causa di morte -

Accettazione tacita di eredità del 27-06-2016 ai nn. 10983/8695, l''accettazione tacita d'eredità scaturisce da atto di compravendita a rogito Notaio Ilaria Chiaradia del 18-09-2018 rep. nn. 792/624 T, trascritto a Matera il 26-09-2018 ai nn. 8603/6608.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni
Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria/Ripristino e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche di prospetto. Il tramezzo costruito nel vano scala, piano primo, impedisce l'accesso diretto e autonomo alla soffitta e terrazzo, pertanto si ritiene indispensabile la demolizione oltre la chiusura del vano-porta al piano secondo che consente l'accesso al vano scala dall'appartamento ricadente sulla particella n. 4404 non oggetto di perizia.
Accertamento di Compatibilità Paesaggistica: € 3.900,00
Permesso di Costruire i Sanatoria: € 4.900,00
Demolizione tramezzo, rimozione infisso, tamponatura vano-porta, trasporto in discarica, ripristini vari.: € 2.500,00
Oneri Totali: **€ 11.300,00**
Note: Gli oneri preventivati per l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica sono circa € 2.600,00 a sommare le competenze tecniche stimate in € 1.300,00. Gli oneri preventivati per il Permesso di Costruire in Sanatoria sono circa € 900 a sommare le competenze tecniche stimate in € 4.000,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non risulta alcuna pratica autorizzativa presso l'ufficio tecnico comunale come da PEC ricevuta in data 10-01-2024. La conformità edilizia è stata verificata con il supporto dell'ultima planimetria catastale in atti dell' 08-04-2013 e mediante esame a vista, ne deriva una diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche di prospetto.

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di G.R. n. 244 del 13/02/1990 confermate con D.G.R. n. 681 del 09/07/1990
Zona omogenea:	A1 "centro storico"
Norme tecniche di attuazione:	Relative alla Variante Generale al P.R.G. integrate dalle prescrizioni contenute nella delibera di G.R. n. 4219 del 03/07/1990, Art. n. 2 "Zona A"

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Sono ammessi interventi di restauro statico-architettonico, di risanamento igienico e conservativo, nel rispetto volumetrico e formale delle strutture edilizie esistenti.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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, con contratto di locazione stipulato in data 15/02/2022 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile
Registrato a Pisticci il 17/02/2022 ai nn.336 serie 3T
Tipologia contratto: 2+1, scadenza 15/02/2024

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:

Nessuna.

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:

Nessuna.

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSISiscritto/trascritto a Matera in data 27/06/2016 ai nn. 5916/4769;OMISSIS contro il de cuius OMISSIS.

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSISiscritto/trascritto a Matera in data 31/03/2017 ai nn. 2789/2230;OMISSIS contro il de cuius OMISSIS.

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSISiscritto/trascritto a Matera in data 29/11/2018 ai nn. 10603/8110;

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:

Non ricadono su suolo demaniale.

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

Non rilevati

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: Nessun condominio costituito
Avvertenze ulteriori: Non rilevate

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Abitazione piano primo - Abitazione di tipo economico [A3]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Ai fini della stima e per il calcolo della consistenza sono stati utilizzati i criteri tratti dal punto 4.4.2 della Norma UNI 10750-2005 e del DPR 138/98, sulla scorta del rilievo effettuato durante le operazioni peritali e come di seguito dettagliato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano I	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
Balconi	sup lorda di pavimento	16,50	0,25	4,13
Vano scala	sup lorda di pavimento	16,00	0,35	5,60
Soffitta	sup lorda di pavimento	10,00	0,50	5,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	106,00	0,25	26,50
		268,50		**161,23**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: I-2023

Zona: Pisticci

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max(€/mq): 550

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sono stati utilizzati due criteri di stima: 1) a vista, considerando i fattori intrinseci ed estrinseci, con l'ausilio dei maggiori siti di compravendita e dei parametri di zona forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare; 2) comparativa mono-parametrica con il supporto della banca dati delle quotazioni immobiliari.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Pisticci;

Ufficio tecnico di Pisticci;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Zona D1 - Periferica. Valore min 350€/mq; valore max 550 €/mq;

Altre fonti di informazione: Sono stati visionati i maggiori siti di vendita quali: Immobiliare.it; Casa.it; Idealista.it...

8.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione piano primo. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 72.553,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.129,44.

Per determinare il prezzo medio unitario si è scelto di adottare il procedimento sintetico di stima comparativa mono-parametrico. La caratteristica utilizzata per la comparazione è state la consistenza. Dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati, sono stati scelti tre immobili in zona D1, anno 2022, categoria A/3 di cui il primo venduto a giugno, consistenza 100 mq, € 55.000,00 ovvero 550,00 €/mq; il secondo venduto a novembre, consistenza 94 mq, € 57.000,00 ovvero 606,00 €/mq; il terzo venduto a novembre, consistenza mq 75, € 32.000,00 ovvero 427,00 €/mq. Dalla media aritmetica scaturisce un valore unitario 528,00 €/mq compreso nel range dei valori OMI. Dalle ricerche condotte sui maggiori siti di compravendita immobiliare si è riscontrato una dinamicità di mercato molto bassa; procedendo con un'analisi visiva dell'immobile, considerando i fattori intrinseci ed estrinseci, con l'ausilio dei parametri di zona forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è scelto come valore unitario € 450,00 per un valore complessivo di € 72.553,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione piano I	120,00	€ 528,00	€ 63.360,00
Balconi	4,13	€ 528,00	€ 2.180,64
Vano scala	5,60	€ 528,00	€ 2.956,80
Soffitta	5,00	€ 528,00	€ 2.640,00
Terrazzo	26,50	€ 528,00	€ 13.992,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 72.553,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 85.129,44
Valore corpo	€ 78.841,22
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 78.841,22
Valore complessivo diritto e quota	€ 78.841,22

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - Abitazione piano primo	Abitazione di tipo economico [A3]	161,23	€ 78.841,22	€ 78.841,22

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 11.700,00

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: **€67.141,22**

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

Si esprime giudizio di indivisibilità

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: A - Abitazione piano primo.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pisticci (MT), Corso Metaponto

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 20-05-2017
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Allegati
- Certificato di residenza storico;
- Estratto per riassunto atto di matrimonio;
- Istanza e riscontro accesso atti ufficio tecnico;
- Istanza e riscontro abbinamento planimetria Agenzia del Territorio;
- Contratto di locazione lotto 1;
- Contratto di locazione lotto 2;
- Attestato di Prestazione Energetica lotto 1;
- Attestato di Prestazione Energetica lotto2;
- Titoli di provenienza lotto 1;
- Titoli di provenienza lotto 2;
- Estratto di mappa;

- Planimetria lotto 1;
- Planimetrie lotto 2;
- Visure attuali e storiche lotto 1;
- Visure attuali e storiche lotto 2;
- Confronto piante lotto 1;
- Confronto piante lotto 2;
- Documentazione fotografica lotto 1;
- Documentazione fotografica lotto 2.

Data generazione:
11-03-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Raffaella Vena