
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **35/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-11-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: GEOMETRA PAOLO MELIGENI
Codice fiscale: MLGPLA65C01F027J
Studio in: VIA DE MARTINO 53 - 75013 FERRANDINA
Telefono: 0835/556602
Email: architetto.meligeni@tiscali.it
Pec: paolo.meligeni@archiworldpec.it



Beni in **Valsinni (MT)**
Località/Frazione
Via Papa Giovanni XXIII snc

Lotto:001

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: A.****Deposito [D] sito in Via Papa Giovanni XXIII snc****Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: [REDACTED]

[REDACTED] Stato Civile: coniugato -

Regime Patrimoniale: Comunione legale - [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Trattasi di immobile personale avuto per 1/6 per successione legittima e per la restante quota 5/6 per atto di donazione.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza della quota di successione per la quota di 1/6 e dell'atto di donazione per la quota di 5/6 trascritte in suo favore.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
proprietario per 1/1., foglio 10, particella 600, subalterno 1, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII, piano T, comune Valsinni, categoria C/2, classe 1, consistenza 23 mq., superficie 35 mq, rendita € 41,57

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:La corrispondenza dei dati catastali (foglio 10 particella 600 sub. 1) è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 10 particella 600 sub. 1) è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione.

Identificativo corpo: B.**Deposito [D] sito in Via Papa Giovanni XXIII snc****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale

- Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza della quota di successione per la quota di 1/6 e dell'atto di donazione per la quota di 5/6 trascritte in suo favore.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
 proprietario per 1/1., foglio 10, particella 600, subalterno 2, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII, piano T, comune Valsinni, categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq., superficie 18 mq, rendita € 19,88

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 10 particella 600 sub. 2) è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 10 particella 600 sub. 2) è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione.

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

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Lotto unico composto da due immobili contigui uso deposito al piano terra con accesso dalla Via papa Giovanni XXIII snc. Gli stessi fanno parte di un unico fabbricato fuori terra.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Policoro.

Attrazioni paesaggistiche: Parco dei Crisciuni.

Attrazioni storiche: Castello di Isabella Morra, Borgo Medievale di Valsinni.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Deposito [D]** di cui al punto **A**

Deposito situato al piano terra composto da un unico vano per una superficie utile calpestabile di circa mq. 23,00 e commerciale di circa mq. 35,00. L'altezza media del deposito risulta di mt. 2,85. Il deposito confina con altro deposito sub. 2 di proprietà dello stesso, con proprietà [REDACTED] [REDACTED] foglio 10 particella 601 e con Via Papa Giovanni XXIII. Detto immobile non concorre a nessun diritto ed onere gravanti sulle parti condominiali del fabbricato. (trattasi di unico proprietario). L'esposizione non risulta essere ottimale.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Trattasi di immobile personale avuto per 1/6 per successione legittima e per la restante quota 5/6 per atto di donazione.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **53,00**

E' posto al piano: Terra

ha un'altezza utile interna di circa m. hm mt. 2,85

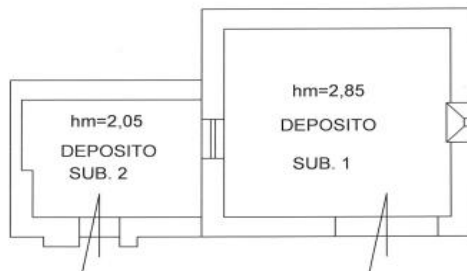
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'immobile è sufficiente

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

PIANO TERRA



VIA PAPA GIOVANNI XXIII

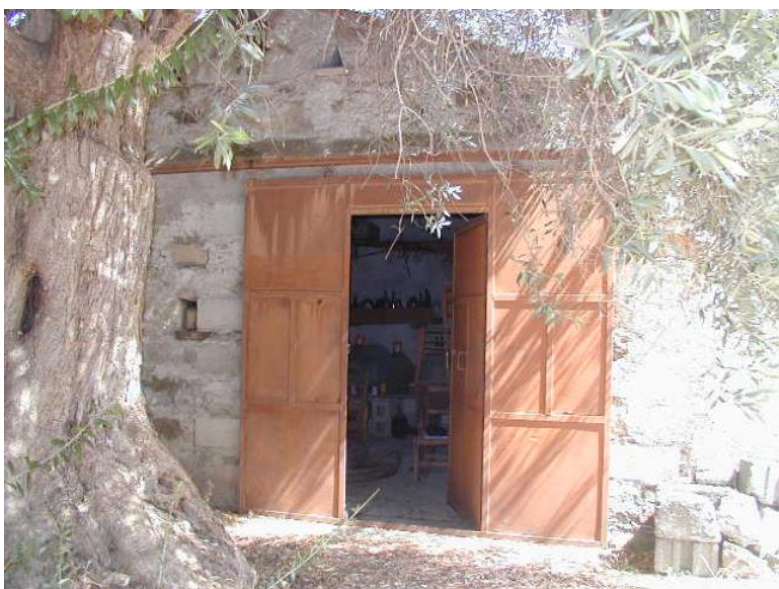
Scala 1:100

Depositi piano terra





Esterno deposito sub 1



Porta deposito sub 1



Esterno dposito sub 2





Porta deposito sub 2

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: legno condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Travi	materiale: legno condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battenti materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: coppi e/o embrici in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: inesistente
-----------	-------------------------------



Fognatura	tipologia: inesistente
Idrico	tipologia: inesistente

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

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:

Millesimi di proprietà:Nessuna trattasi di unico proprietario**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:**Certificato non presente poiché trattasi di unità immobiliare con destinazione d'uso deposito.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessun vincolo di prelazione da parte dello Stato

Descrizione: **Deposito [D]** di cui al punto **B**

Deposito situato al piano terra composto da un unico vano per una superficie utile calpestabile di circa mq. 11,00 e commerciale di circa mq. 18,00. L'altezza media del deposito risulta di mt. 2,05. Il deposito confina con altro deposito sub. 1 di proprietà dello stesso, con proprietà [REDACTED] foglio 10 particella 601 e con Via Papa Giovanni XXIII. Detto immobile non concorre a nessun diritto ed onere gravanti sulle parti condominiali del fabbricato. (trattasi di unico proprietario). L'esposizione non risulta essere ottimale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: Terra

ha un'altezza utile interna di circa m. hm mt. 2,05

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: in lamiera condizioni: scarse
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: scarse
Travi	materiale: legno condizioni: scarse

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: inesistenti
Manto di copertura	materiale: lamiere di alluminio coibentazione: inesistente condizioni: pesime
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse

Impianti:



Elettrico	tipologia: inesistente
Fognatura	tipologia: inesistente
Idrico	tipologia: inesistente

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

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:

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: Certificato non presente poiché trattasi di unità immobiliare con destinazione d'uso deposito.

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

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

Identificativo corpo: A.

Deposito [D] sito in Via Papa Giovanni XXIII snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED] - Stato Civile: coniugato -

Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Trattasi di immobile personale avuto per 1/6 per successione legittima e per la restante quota 5/6 per atto di donazione.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza della quota di successione per la quota di 1/6 e dell'atto di donazione per la quota di 5/6 trascritte in suo favore.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

proprietario per 1/1., foglio 10, particella 600, subalterno 1, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII, piano T, comune Valsinni, categoria C/2, classe 1, consistenza 23 mq., superficie 35 mq, rendita € 41,57

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 10 particella 600 sub. 1) è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 10 particella 600 sub. 1) è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione.





Planimetria immobile oggetto di stima

Identificativo corpo: B.

Deposito [D] sito in Via Papa Giovanni XXIII snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale

- Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza della quota di successione per la quota di 1/6 e dell'atto di donazione per la quota di 5/6 trascritte in suo favore.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
proprietario per 1/1., foglio 10, particella 600, subalterno 2, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII, piano T, comune Valsinni, categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq., superficie 18 mq, rendita € 19,88

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 10 particella 600 sub. 2) è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 10 particella 600 sub. 2) è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione.



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

CORPO: A

Dati catastali: [REDACTED] proprietario per 1/1., foglio 10, particella 600, subalterno 1, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII, piano T, comune Valsinni, categoria C/2, classe 1, consistenza 23 mq., superficie 35 mq, rendita € 41,57

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza della quota di successione per la quota di 1/6 e dell'atto di donazione per la quota di 5/6 trascritte in suo favore.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:La corrispondenza dei dati catastali (foglio 10 particella 600 sub. 1) è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione.

Conformità catastale:Si dichiara la conformità catastale.

Conformità urbanistica:Si dichiara la conformità urbanistica.

CORPO: B

Dati catastali: [REDACTED] proprietario per 1/1., foglio 10, particella 600, subalterno 2, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII, piano T, comune Valsinni, categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq., superficie 18 mq, rendita € 19,88

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza della quota di successione per la quota di 1/6 e dell'atto di donazione per la quota di 5/6 trascritte in suo favore.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:La corrispondenza dei dati catastali (foglio 10 particella 600 sub. 2) è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione.

Conformità catastale:Si dichiara la conformità catastale.

Conformità urbanistica:Si dichiara la conformità urbanistica.



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

Titolare/Proprietario: Pervenuta [REDACTED] per la quota di 1/6 per successione legittima in morte del padre [REDACTED] e per la restante quota di 5/6 per atto di donazione in data [REDACTED] a rogito Notaio Vincenzo La Canna di Rotondella rep n. 19172/4150, trascritto a Matera il 26 agosto 1983 ai n.ri 6079/5203. al. In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Vincenzo La Canna, in data 23/08/1983, ai nn. 19172.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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

PRATICHE EDILIZIE:

Deposito [D] sito in Via Papa Giovanni XXIII snc

Numero pratica: Trattasi di immobile edificato in data antecedente il 01 settembre 1967, prima cioè dell'entrata in vigore della legge urbanistica 6 agosto 1967 n° 765; disciplina che ha imposto la concessione edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Deposito [D] sito in Via Papa Giovanni XXIII snc

Numero pratica: Trattasi di immobile edificato in data antecedente il 01 settembre 1967, prima cioè dell'entrata in vigore della legge urbanistica 6 agosto 1967 n° 765; disciplina che ha imposto la concessione edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Conformità edilizia:

Deposito [D]

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Deposito [D]

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Conformità urbanistica:

Deposito [D]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
---	----



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Deposito [D]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Identificativo corpo: A

**Deposito [D] sito in Valsinni (MT), Via Papa Giovanni XXIII snc
Libero**

Identificativo corpo: B

**Deposito [D] sito in Valsinni (MT), Via Papa Giovanni XXIII snc
Libero**

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:

- Atto giudiziario a favore di ██████████; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MATERA in data 27/04/2022 ai nn. 598 iscritto/trascritto a Matera in data 24/05/2022 ai nn. 4740/3812;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B



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 Altro Atto attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: A norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602; Importo ipoteca: € 4.232,26; Importo capitale: € 2.161,63; A rogito di [REDACTED]
in data 21/07/2005 ai nn. 17002/68; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/08/2005 ai nn. 7232/1567

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Erroneamente è stata inserita nel certificato notarile ipoteca legale e precisamente la numero 7038/938 del 2 agosto 2019, a favore della [REDACTED] con sede in Mestre, poichè l'immobile iscritto foglio 10 particelle 967 sub. 2 catasto fabbricati Comune di Valsinni non viene menzionato nell'atto di pignoramento. In detto atto vengono menzionati 2 magazzini censiti al catasto urbano di Valsinni al foglio 10 particella 600 sub. 1 e foglio 10 particella 600 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 DEMANIALE:

Identificativo corpo: A

Deposito [D] sito in Valsinni (MT), Via Papa Giovanni XXIII snc



Identificativo corpo: B
Deposito [D] sito in Valsinni (MT), Via Papa Giovanni XXIII snc

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

Identificativo corpo: A
Deposito [D] sito in Valsinni (MT), Via Papa Giovanni XXIII snc

Identificativo corpo: B
Deposito [D] sito in Valsinni (MT), Via Papa Giovanni XXIII snc

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

Identificativo corpo: A
Deposito [D] sito in Valsinni (MT), Via Papa Giovanni XXIII snc
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: nessuna.
Avvertenze ulteriori: Nessuna causa in corso e/o presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

Identificativo corpo: B
Deposito [D] sito in Valsinni (MT), Via Papa Giovanni XXIII snc
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: nessuna.
Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Deposito [D]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Essendo i due depositi contigui si ritiene opportuno e conveniente costituire unico lotto relativo ai sub. 1 e sub 2 del foglio 10 p.lla 600. Pertanto avremo unica superficie commerciale relativa a detti subalterni 1 e 2. Tali superfici sono state calcolate a seguito della verifica della consistenza planimetrica e restituzione grafica con il programma Autocad e omogeneizzate con i relativi coefficienti. E' invalso l'uso di definire superficie commerciale quella comprensiva di murature esterne, tramezzature e metà di quelle perimetrali. Superficie commerciale dei due depositi mq. 53,00.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito piano terra	sup lorda di pavimento	53,00	1,00	53,00
		53,00		53,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Identificativo corpo: B - Deposito [D]**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Essendo i due depositi contigui si ritiene opportuno e conveniente costituire unico lotto relativo ai sub. 1 e sub 2 del foglio 10 p.lla 600. Pertanto avremo unica superficie commerciale relativa a detti subalterni 1 e 2. Tali superfici sono state calcolate a seguito della verifica della consistenza planimetrica e restituzione grafica con il programma Autocad e omogeneizzate con i relativi coefficienti. E' invalso l'uso di definire superficie commerciale quella comprensiva di murature esterne, tramezzature e metà di quelle perimetrali.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

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

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.
Totale superficie commerciale mq. 53,00.

Procedimento di stima analitico

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

Banca delle quotazioni immobiliari anno 2023, 1 semestre ; agenzia immobiliare Atlantis con sede in Ferrandina al Corso Vittorio Emanuele II n° 103 di Lisanti Domenica. Per tali fonti il nostro immobile, trovandosi in Via Papa Giovanni XXIII snc. , ricade in zona centrale. Precisamente: valore locativo unitario centrale Euro 1,10/mq - vedi allegato banca dati - Nel caso specifico, essendo esso in discrete condizioni abbiamo;



0,80 Euro/mq x 53,00 mq = 42,40 Euro valore locativo mensile 42,40 x 12 = 508,80 canone lordo annuo.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.) tradotte nella percentuale del 20%, ne consegue che il reddito annuo corrisponde ad euro 407,04

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta nei limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito medio annuo, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3% si ottiene:

VI = Euro 407,04 : 0,03 = Euro 13.568,00/ 53,00 = 256,00 euro/mq

Procedimento di stima sintetico

Ho svolto un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello in oggetto di stima. Nella determinazione del valore di mercato al mq. dell'immobile il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti, si precisa che in questo caso la superficie deve essere considerata lorda (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale)

Banca delle quotazioni immobiliari anno 2023, 1 semestre.

Per tale fonte il nostro immobile trovandosi in Via Papa Giovanni XXIII snc in zona centrale, in virtù del suo discreto stato di manutenzione, si applica il valore di mercato unitario pari ad Euro 210,00/mq

Nel caso specifico, essendo esso in discrete condizioni abbiamo; 210,00 euro /mq x 53,00 mq= 11.130,00,00 Euro valore di mercato.

Per questo immobile, visto le caratteristiche e lo stato di manutenzione non vi sono purtroppo valori di mercato recentemente attribuiti alla stessa zona a depositi avente le stesse caratteristiche di quello in oggetto.

Pertanto considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima, ovvero quello analitico e quello sintetico essa risulta essere la seguente;

(13.568,00 + 11.130,00) : 2 = Euro 12.349,00.

In conclusione si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile in Euro 12.349,00 (dodicimilatrecentoquarantanove/zerozero) pari ad Euro al mq. 233,00

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Valsinni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare Atlantis con sede in Ferrandina al Corso Vittorio Emanuele II n° 103 di Lisanti Domenica; O.M.I. della provincia di Matera.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore di mercato in zona residenziale.;

Altre fonti di informazione: Ufficio Tecnico Comune di Valsinni; siti internet specializzati; analisi offerte pubblicate;



volumi di vendita..

8.3 Valutazione corpi:**A. Deposito [D]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.349,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito piano terra	53,00	€ 233,00	€ 12.349,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.349,00
Valore corpo			€ 12.349,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.349,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.349,00

B. Deposito [D]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Deposito [D]	53,00	€ 12.349,00	€ 12.349,00
B	Deposito [D]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giu-€ 1.852,35
diziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
(min.15%)

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 588,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 10.496,65**

Prezzo di vendita del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
"libero" approssimato ad euro **€ 10.500,00**
(**diecimilacinquecento/zerocentesimi**)



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: A.

Deposito [D] sito in Via Papa Giovanni XXIII snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Trattasi di immobile personale avuto per 1/6 per successione legittima e per la restante quota 5/6 per atto di donazione.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: B.

Deposito [D] sito in Via Papa Giovanni XXIII snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Data generazione:

13-11-2023

L'Esperto alla stima

GEOMETRA PAOLO MELIGENI

