

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **63/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: GIULIANO COTRUFO
Codice fiscale: CTRGLN82P15F052F
Studio in: VIA CADUTI DI NASSIRIYA, 42 - MATERA
Email: giulianocotrufo@gmail.com
Pec: giuliano.cotrufo@ingpec.eu



Beni in **Matera (MT)**
Località/Frazione

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: Appartamento e accessori.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Matera (MT) CAP: 75100, PIAZZETTA SINISGALLI

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 159, particella 4100, subalterno 11, indirizzo P.zza Leonardo Sinisgalli, 3, piano 4, comune matera, categoria A/2, classe 7, consistenza 7,5 vani, rendita € 910,26

Confini: Confinante con sub. 10 e sub. 41

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 159, particella 4100, subalterno 15, indirizzo P.zza Leonardo Sinisgalli, piano 5, comune Matera, categoria C/2, classe 4, consistenza 21

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 159, particella 4100, subalterno 26, indirizzo P.zza Leonardo Sinisgalli, 3, piano S2, comune matera, categoria C/6, classe 9, consistenza 76



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 159, particella 4100, subalterno 28, indirizzo P.zza Leonardo Sinisgalli, 3, piano S2, comune matera, categoria C/2, classe 4, consistenza 11

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 159, particella 4100, subalterno 27, indirizzo P.zza Leonardo Sinisgalli, 3, piano S2, comune matera, categoria C/6, classe 9, consistenza 22

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state accertate diverse difformità tra la situazione riportata in planimetria regolarmente depositata all' N.C.E.U. e lo stato di fatto. In particolare: Nella zona cucina, in prossimità della parete curva, è presente una scala a chiocciola, avente diametro pari ad 1 m che conduce al piano superiore (piano lavatoio). Tale situazione, unitamente al foro esistente nel solaio di separazione tra piano 4 e 5 non sono presenti nelle planimetrie catastali presentate in data 28/01/1997. Anche distribuzione degli spazi interni presenta alcune difformità rispetto a quella depositata presso il N.C.E.U., nello specifico, si denota lo spostamento della porta di collegamento tra la camera da letto L1 e il bagno. È altresì presente una difformità riguardante l'ambiente indicato con la lettera R, che non è un ripostiglio ma un ambiente adibito a WC. Al piano 5°, nella zona terrazzo è stata realizzata una tettoia caratterizzata da chiusure realizzate con serramenti in legno che costituisce un volume aggiuntivo.

Regolarizzabili mediante: Pratica Catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Adeguamento della planimetria catastale esistente attraverso la nuova distribuzione degli spazi interni, cambio di destinazione della zona ripostiglio in WC e inserimento in planimetria del nuovo volume costituito dalla chiusura della tettoia realizzata al piano 5°.

Presentazione pratica DOCFA e tributi catastali: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 1.200,00**

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):

Gli immobili oggetto di perizia sono parte integrante del complesso immobiliare denominato "PARCO EUROPA", sito nel comune di Matera in un'area compresa tra Via Annunziatella, Via Rosselli e Via Giolitti e precisamente le particelle n. 4100 - 4102 - 3632 riportate in catasto terreni del Comune di Matera al foglio



n.159. L'accesso veicolare è previsto da Via Giolitti, quello pedonale da Via Rosselli, la zona di insediamento è di tipo misto e comprende negozi, uffici, abitazioni e spazi verdi comuni. Gli immobili di cui sopra, sono localizzati presso il corpo A costituito da n° 2 corpi scala avente: Piano interrato: n. 18 locali a destinazione garages, n. 8 locali cantine e n. 2 locali macchine; Piano Seminterrato: n. 4 locali a destinazione cantine due per ogni corpo scala) Piano Rialzato - 1° - 2° - 3°: n. 19 alloggi ad uso residenziale muniti di impianti tecnologici; Piano Copertura - locali a destinazione lavatoi.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento e accessori**

L'unità oggetto di E.I. è localizzata in piazzetta Sinisgalli, presso il corpo A al civico n° 3.

L'immobile è situato al piano 4 raggiungibile sia attraverso l'ascensore condominiale che attraverso il vano scala comune.

La distribuzione degli spazi interni prevede la zona soggiorno - pranzo rivolta verso l'ingresso, la cucina situata a destra rispetto all'ingresso e zona notte posta a sinistra rispetto all'ingresso.

La cucina è direttamente collegata al balcone comunicante anche con la zona soggiorno - pranzo e al lavatoio posto al piano 5° attraverso una scala a chiocciola realizzata in difformità rispetto al progetto autorizzato.

Dal salone, tramite il disimpegno, si accede alla zona notte che si compone di n° 3 camere da letto e n° 3 bagni. L'immobile al suo interno si presenta in ottimo stato di conservazione sia dal punto di vista strutturale che da quello igienico sanitario.

Al piano S2 sono situati i garages individuati rispettivamente ai sub. 26, 27 e 28 del fg. 159.

I sub 26 e 27 sono caratterizzati da accesso con saracinesca metallica, mentre il sub. 28 con accesso tramite porta in ferro, inoltre, i sub. 26 e 28 sono presentano infissi sulla parete opposta a quella di ingresso (*cf. Elaborati grafici*).

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



Superficie complessiva di circa mq **176,00**

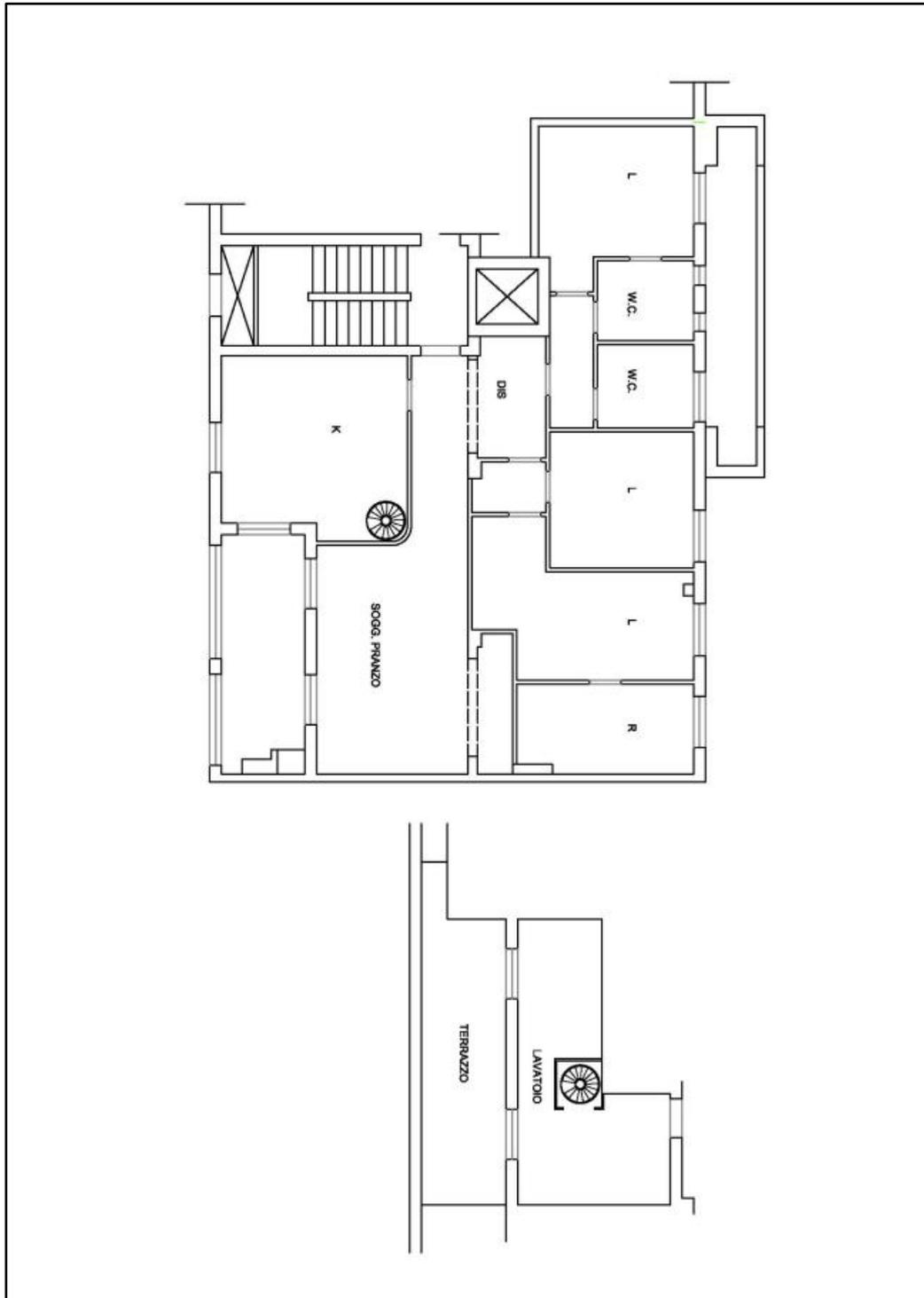
E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

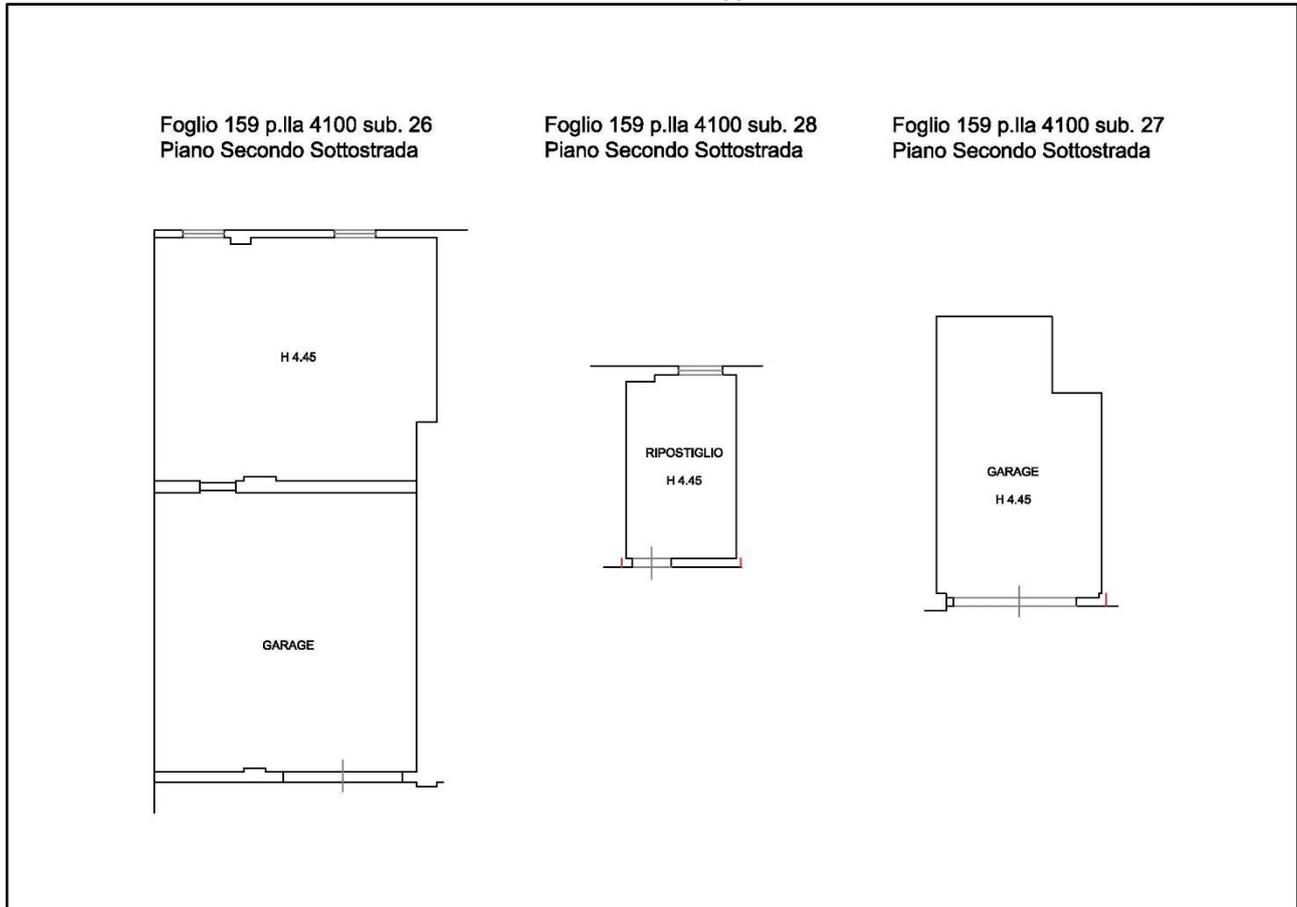
di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono



Planimetria Appartamento





Planimetria Garages

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
-----------------	---

Impianti:

Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220 V condizioni: buone
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: Termosifoni condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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



Epoca di realizzazione/adequamento	Epoca di costruzione dell'immobile
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianti di riscaldamento a radiatori
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adequamento	Epoca di costruzione dell'immobile
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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: 1000/1000**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessun Vincolo**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo:** Appartamento e accessori.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Matera (MT) CAP: 75100, PIAZZETTA SINISGALLI****Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 159, particella 4100, subalterno 11, indirizzo P.zza Leonardo Sinisgalli, 3, piano 4, comune matera, categoria A/2, classe 7, consistenza 7,5 vani, rendita € 910,26



Confini: Confinante con sub. 10 e sub. 41

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 159, particella 4100, subalterno 15, indirizzo P.zza Leonardo Sinisgalli, piano 5, comune Matera, categoria C/2, classe 4, consistenza 21

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 159, particella 4100, subalterno 26, indirizzo P.zza Leonardo Sinisgalli, 3, piano S2, comune matera, categoria C/6, classe 9, consistenza 76

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 159, particella 4100, subalterno 28, indirizzo P.zza Leonardo Sinisgalli, 3, piano S2, comune matera, categoria C/2, classe 4, consistenza 11

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 159, particella 4100, subalterno 27, indirizzo P.zza Leonardo Sinisgalli, 3, piano S2, comune matera, categoria C/6, classe 9, consistenza 22

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state accertate diverse difformità tra la situazione riportata in planimetria regolarmente depositata all' N.C.E.U. e lo stato di fatto. In particolare: Nella zona cucina, in prossimità della parete curva, è presente una scala a chiocciola, avente diametro pari ad 1 m che conduce al piano superiore (piano lavatoio). Tale situazione, unitamente al foro esistente nel solaio di separazione tra piano 4 e 5 non sono presenti nelle planimetrie catastali presentate in data 28/01/1997. Anche distribuzione degli spazi interni presenta alcune difformità rispetto a quella depositata presso il N.C.E.U., nello specifico, si denota lo spostamento della porta di collegamento tra la camera da letto L1 e il bagno. È altresì presente una difformità riguardante l'ambiente indicato con la lettera R, che non è un ripostiglio ma un ambiente adibito a WC. Al piano 5°, nella zona terrazzo è stata realizzata una tettoia caratterizzata da chiusure realizzate con serramenti in legno che costituisce un volume aggiuntivo.

Regolarizzabili mediante: Pratica Catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Adeguamento della planimetria catastale esistente attraverso la nuova distribuzione degli spazi interni, cambio di destinazione della zona ripostiglio in WC e inserimento in



planimetria del nuovo volume costituito dalla chiusura della tettoia realizzata al piano 5°.

Presentazione pratica DOCFA e tributi catastali: € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Inquadramento su ortofoto Appartamento

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

CORPO: APPARTAMENTO E ACCESSORI

Dati catastali: [REDACTED] foglio 159, particella 4100, subalterno 11, indirizzo P.zza Leonardo Sinigalli, 3, piano 4, comune matera, categoria A/2, classe 7, consistenza 7,5 vani, rendita € 910,26

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] - Piena proprietà

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità urbanistica: NON si dichiara la conformità urbanistica.



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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 30/09/1991 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO NOBILIO PRESPERO , in data 30/09/1991, ai nn. 8089; trascritto a Matera, in data 05/10/1991, ai nn. 6607/5568.

Note: Terreno censito al foglio 159 particella 4100

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/12/1996 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO VITO NOBILE, in data 06/12/1996, ai nn. 19407; trascritto a Matera , in data 12/12/1996, ai nn. 8053/6618.

Note: Atto di compravendita del sub. 28 p.lla 4100 e p.lla 5223 sub. 25

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 14/02/1997 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO VITO NOBILE, in data 14/02/1997, ai nn. 19750; trascritto a Matera, in data 20/02/1978, ai nn. 1882/1662.

Note: Atto di compravendita dei sub. 11, 15 e 26 p.lla 4100

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 30/10/2000 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO VITO NOBILE, in data , ai nn. 32853; trascritto a Matera , in data 15/11/2000, ai nn. 8884/6941.

Note: Atto di compravendita del sub. 27 p.lla 4100

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 19/02/2014 al. In forza di Atto di donazione - a rogito di NOTAIO GRASSANO NICOLA, in data 19/02/2014, ai nn. 40667; trascritto a Matera , in data 13/03/2014, ai nn. 2070/1737.

Note: Atto di Donazione dei sub. 11, 15, 26, 27, 28 p.lla 4100

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

PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI

Oggetto: nuova costruzione



Presentazione in data 02/03/1992 al n. di prot. PROT. N. B3/2215

Rilascio in data 31/08/1992 al n. di prot. PROT. N. B3/2215

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/04/1993 al n. di prot. PROT. N. B3/3816

Rilascio in data 24/11/1993 al n. di prot. IPROT. N. B3/3816/92 - 3/10391/93

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Note tipo pratica: Sostituzione elaborati Corpo "A" e progetto Corpo "C"

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/10/1993 al n. di prot. 10391

Rilascio in data 24/11/1993 al n. di prot. IPROT. N. B3/3816/92 - 3/10391/93

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Note tipo pratica: Approvazione di un progetto in variante relativo ai corpi A e C

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI

Presentazione in data 07/06/1994 al n. di prot. 3-05662

Rilascio in data al n. di prot. PROT. N. 3/5662/94

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Note tipo pratica: documentazione integrativa dello sviluppo del piano interrato

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/01/1995 al n. di prot. 3-00731

Rilascio in data 22/05/1995 al n. di prot. PROT. N. 3/731/95

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Oggetto: variante



Presentazione in data 01/02/1995 al n. di prot. 3-01696

Rilascio in data al n. di prot. PROT. N. 3/1696/95

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/07/1996 al n. di prot. 3-08259

Rilascio in data 02/12/1996 al n. di prot. PROT. N. 3/8259/96

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Note tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante in corso d'opera per la costruzione del corpo di fabbrica "C"

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/08/1997 al n. di prot. 3-07923

Rilascio in data 21/10/1997 al n. di prot. PR01. N.3/7923/97

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Note tipo pratica: concessione edilizia per il cambio di destinazione d'uso da locali lavatoi ad unità autonoma residenziale corpo "C"

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/02/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 06/04/1998 al n. di prot. Prot 3/1695/98

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Agibilità**

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI

Presentazione in data 22/07/1999 al n. di prot. 3-05967

Rilascio in data 31/03/2000 al n. di prot. PROT. N. 3/5967/99



Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state accertate diverse difformità tra la situazione riportata in planimetria regolarmente depositata all' N.C.E.U. e lo stato di fatto. In particolare: Nella zona cucina, in prossimità della parete curva, è presente una scala a chiocciola, avente diametro pari ad 1 m che conduce al piano superiore (piano lavatoio). Tale situazione, unitamente al foro esistente nel solaio di separazione tra piano 4 e 5 non sono presenti nelle planimetrie catastali presentate in data 28/01/1997. Anche distribuzione degli spazi interni presenta alcune difformità rispetto a quella depositata presso il N.C.E.U., nello specifico, si denota lo spostamento della porta di collegamento tra la camera da letto L1 e il bagno. E' altresì presente una difformità riguardante l'ambiente indicato con la lettera R, che non è un ripostiglio ma un ambiente adibito a WC. Al piano 5°, nella zona terrazzo è stata realizzata una tettoia caratterizzata da chiusure realizzate con serramenti in legno che costituisce un volume aggiuntivo.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità

Descrizione delle opere da sanare: Foro esistente nel solaio di separazione tra piano 4 e 5, diversa distribuzione degli spazi interni.

Oneri tecnici, diritti di segreteria e oblazioni: € 3.616,00

Oneri Totali: € **3.616,00**

Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	
In forza della delibera:	N. 19 del Registro Deliberazioni di Consiglio DEL 24/03/2021
Strumento urbanistico Adottato:	
In forza della delibera:	Delibera di CC n° 23 del 13.4.2018
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:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano 5, sul terrazzo, è stata realizzata una tettoia in



legno che costituisce un volume aggiuntivo in quanto chiusa attraverso infissi.

Regolarizzabili mediante: Piano Casa, previa autorizzazione condominiale.

Descrizione delle opere da sanare: Sanatoria del volume aggiuntivo realizzato attraverso la chiusura della tettoia esistente. Oneri tecnici + Oblazione + Oneri di urbanizzazione, Concessori e Standard: € 6.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 6.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

Occupato da Debitori

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:

- **Domanda Giudiziale** a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI; A rogito di in data 19/02/2019 ai nn. 688 iscritto/trascritto a in data 25/03/2019 ai nn. 2238/2942;

- **Domanda Giudiziale** a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: REVOCAZIONE DONAZIONE; A rogito di in data 19/02/2019 ai nn. 688 iscritto/trascritto a in data 25/03/2019 ai nn. 2943/2239; Avente ad oggetto gli immobili censiti al foglio 159 particella 4100 sub. 11, 15, 26, 27 e 28.

- **Domanda Giudiziale** a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di in data 22/06/2019 ai nn. 384 iscritto/trascritto a in data 02/08/2019 ai nn. 7039/5351; Avente ad oggetto gli immobili censiti al foglio 159 particella 4100 sub. 11, 15, 26, 27 e 28.

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a in data 01/10/2020 ai nn. 7304/5598; Contro [REDACTED] per 1/2 ciascuno sull'immobile censito al foglio 159 p.lla 5223 sub. 25. Contro [REDACTED] per 1/2 ciascuno sugli immobili Censiti al foglio 159 particella 4100 sub. 11, 15, 26, 27 e 28.



Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1136205,17; A rogito di Notaio Vito Nobile in data 22/12/2000 ai nn. 45534 in data 05/01/2001 ai nn. 145/18

- **Ipoteca Legale Esattoriale** annotata a favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 28564,80; Importo capitale: € 14282,40 in data 15/09/2005 ai nn. 7751/409

- **Ipoteca legale** annotata a favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 58956,50 ai nn. 169 in data 15/02/2011 ai nn. 1334

- **Ipoteca legale** annotata a favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 437109,72 in data 17/11/2016 ai nn. 1221 in data 17/11/2016 ai nn. 10036

- **Ipoteca legale** annotata a favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 497402,52; Importo capitale: € 248790,26 in data 15/03/2017 ai nn. 2225/263

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:

NO

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

NESSUNO

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: Non Pervenute

Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: Appartamento e accessori - Abitazione di tipo civile [A2]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In merito alle superfici, si precisa che il calcolo è stato redatto sulla base di quanto è previsto dalle norme UNI 10750 e UNI EN 15733, computando le superfici nel seguente modo: a) la somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, effettuato con i criteri seguenti: 100% delle superfici calpestabili; 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne; 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise; 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise. Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50 cm (25cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale e da misure reali prese in loco. b) la somma delle quote percentuali di superfici esterne comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc, effettuato con i criteri seguenti: 25% dei balconi e terrazze scoperte; 35% dei balconi e terrazze coperte (si intendono coperte superfici chiuse su tre lati); 25% dei balconi e terrazze scoperte (si intendono coperte superfici chiuse su tre lati); 35% dei patii, cavedi e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamenti e casette a schiera; 10% dei giardini di ville e villini. Le superfici



occupate da viali, giardini, parchi, strade di accesso e recinzioni condivise, vanno ripartite proporzionalmente tra le proprietà. c) la somma delle quote percentuali di altre superfici (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc., effettuato con i criteri seguenti: 50% Vani accessori comunicanti; 25% Vani accessori non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento di civile abitazione	sup reale lorda	176,00	1,00	176,00
		176,00		176,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1 - anno 2022

Zona: Centrale B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1950

Valore di mercato max(€/mq): 2350

Accessori

Appartamento e accessori

1. Box
 Identificato al n. Sub. 26
 Posto al piano Secondo Sottostrada
 Sviluppa una superficie complessiva di 83,30 mq
 Valore a corpo: **€ 85800**

Appartamento e accessori

2. Box
 Identificato al n. Sub. 28
 Posto al piano Secondo Sottostrada
 Sviluppa una superficie complessiva di 12,77 mq
 Valore a corpo: **€ 13100**

Appartamento e accessori



3. Box	Identificato al n. Sub. 27
	Posto al piano Secondo Sottostrada
	Sviluppa una superficie complessiva di 25,36 mq
	Valore a corpo: € 26100

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Valore di mercato: è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MATERA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;

Uffici del registro di MATERA;

Ufficio tecnico di MATERA;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2150.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento e accessori. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Box, con annesso Box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 416.240,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento di civile abitazione	176,00	€ 2.150,00	€ 378.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 378.400,00
Valore corpo			€ 416.240,00
Valore Accessori			€ 125.000,00
Valore complessivo intero			€ 541.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 270.620,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento e accessori	Abitazione di tipo civile [A2] con annessi Box,	176,00	€ 541.240,00	€ 270.620,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per € 81.186,00
assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.816,00

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: **€449.238,00**



Lotto: 002

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: Locale Commerciale.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Rosselli, 93

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 159, particella 5223, subalterno

25, indirizzo VIA F.LLI ROSSELLI SNC, classe 2, consistenza 82, rendita € 1037,56

Confini: VIA ROSSELLI, CORTILE INTERNO

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):

Gli immobili oggetto di perizia sono parte integrante del complesso immobiliare denominato "PARCO EUROPA", sito nel comune di Matera in un'area compresa tra Via Annunziatella, Via Rosselli e Via Giolitti e precisamente le particelle n. 4100 - 4102 - 3632 riportate in catasto terreni del Comune di Matera al foglio n.159. L'accesso veicolare è previsto da Via Giolitti, quello pedonale da Via Rosselli, la zona di insediamento è di tipo misto e comprende negozi, uffici, abitazioni e spazi verdi comuni. Gli immobili di cui sopra, sono localizzati presso il corpo B costituito come segue: Piano Interrato/seminterrato n. 25 locali a destinazione garages locali tecnologici, due locali a destinazione commerciale (negozi) - Via Rosselli Piano Terra/rialzato: vani locali a destinazione commerciali (negozi) e da 1 unità residenziale. Piani 1 °- 2°- 3° -



N. 20 alloggi a destinazione residenziale dotati tutti di impianti tecnologici e n. 4 vani lavatoi posti al piano terzo.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Locale Commerciale**

L'unità oggetto di E.I. è sita in Matera, alla Via Rosselli PT, distinto al N.C.E.U. al foglio 159, particella 5223 sub. 25 , Cat. C/1, classe 2 CONSISTENZA 82 mq., con destinazione d'uso commerciale. La disposizione degli spazi interni prevede un'area prospiciente via F. Ili Rosselli, con altezza utile di m 4,20 e un'area retrostante, soppalcata, di mq. 38 con altezza utile di m 2,20. L'immobile è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, di impianto idrico sanitario, di impianto di allarme e di impianto ad espansione diretta per il servizio di riscaldamento e raffreddamento. L'immobile al suo interno si presenta in ottimo stato di conservazione sia dal punto di vista strutturale che da quello igienico sanitario.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **92,00**

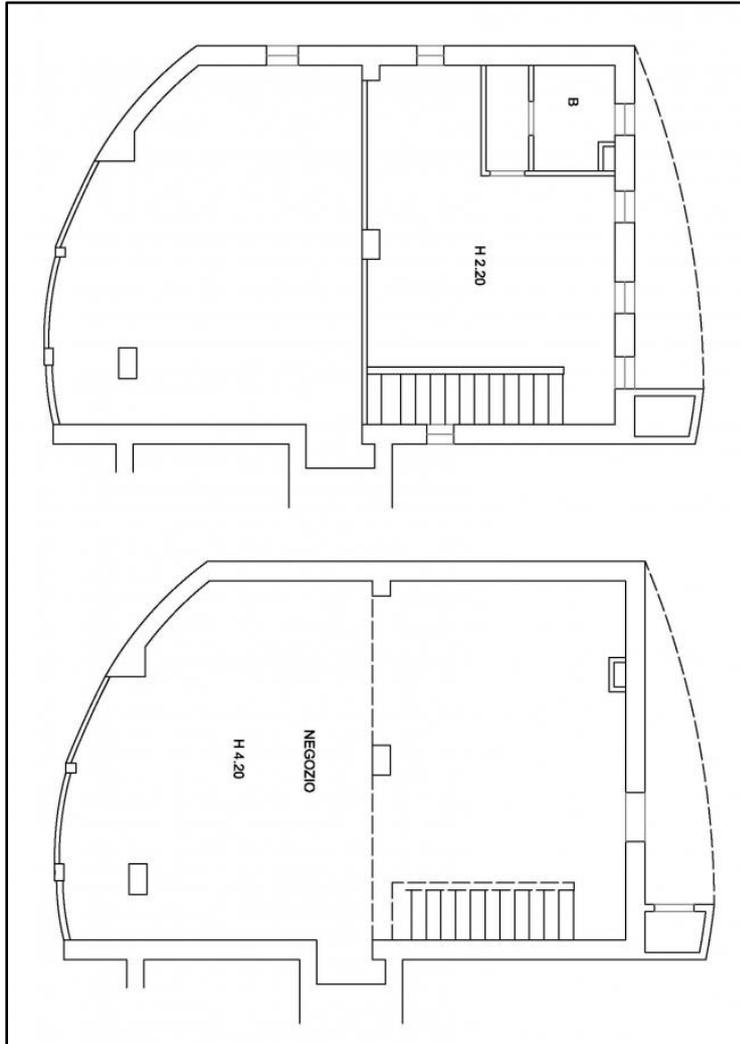
E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,20 di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 4

Stato di manutenzione generale: buono





Planimetria P.T. e P.S.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Epoca costruzione immobile
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Stato impianto	Buono
Impianto a norma	NO



Condizionamento e climatizzazione:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Millesimi di proprietà: 1000/1000**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo:** Locale Commerciale.**Negozi, botteghe [C1] sito in via Rosselli, 93****Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED]

[REDACTED]

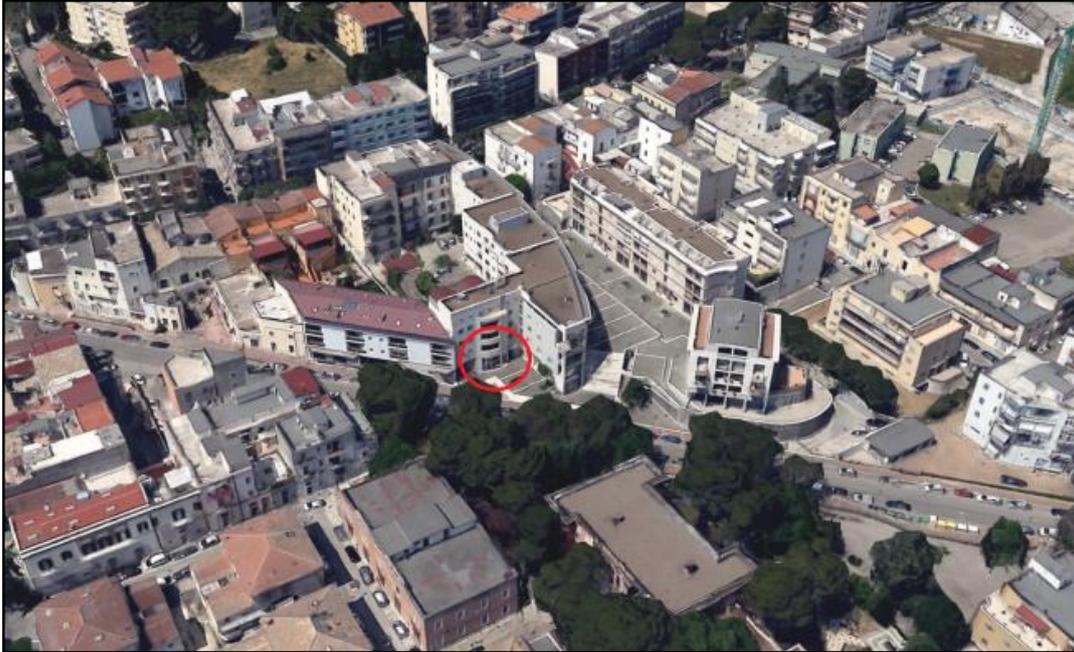
[REDACTED]

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED], foglio 159, particella 5223, subalterno 25, indirizzo VIA F.LLI ROSSELLI SNC, classe 2, consistenza 82, rendita € 1037,56Confini: VIA ROSSELLI, CORTILE INTERNO

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale





Inquadramento su ortofoto Locale Commerciale

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

CORPO: LOCALE COMMERCIALE

Dati catastali: [REDACTED], foglio 159, particella 5223, subalterno 25, indirizzo VIA F.LLI ROSSELLI SNC, classe 2, consistenza 82, rendita € 1037,56

Quota e tipologia del diritto:

- 1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

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: [REDACTED] dal 30/09/1991 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO NOBILIO PRESPERO, in data 30/09/1991, ai nn. 8089; trascritto a Matera, in data 05/10/1991, ai nn. 6607/5568.

Note: Terreno censito al foglio 159 particella 4100

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/12/1996 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO VITO NOBILE, in data 06/12/1996, ai nn. 19407; trascritto a Matera, in data 12/12/1996, ai nn. 8053/6618.



Note: Atto di compravendita del sub. 28 p.la 4100 e p.la 5223 sub. 25

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

PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/03/1992 al n. di prot. PROT. N. B3/2215

Rilascio in data 31/08/1992 al n. di prot. PROT. N. B3/2215

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Note tipo pratica: Sostituzione elaborati Corpo "A" e progetto Corpo "C"

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/10/1993 al n. di prot. 10391

Rilascio in data 24/11/1993 al n. di prot. IPROT. N. B3/3816/92 - 3/10391/93

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Note tipo pratica: Approvazione di un progetto in variante relativo ai corpi A e C

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI

Presentazione in data 07/06/1994 al n. di prot. 3-05662

Rilascio in data al n. di prot. PROT. N. 3/5662/94

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Note tipo pratica: documentazione integrativa dello sviluppo del piano interrato

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/01/1995 al n. di prot. 3-00731

Rilascio in data 22/05/1995 al n. di prot. PROT. N. 3/731/95

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/02/1995 al n. di prot. 3-01696

Rilascio in data al n. di prot. PROT. N. 3/1696/95

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/07/1996 al n. di prot. 3-08259

Rilascio in data 02/12/1996 al n. di prot. PROT. N. 3/8259/96

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Note tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante in corso d'opera per la costruzione del corpo di fabbrica "C"

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/08/1997 al n. di prot. 3-07923

Rilascio in data 21/10/1997 al n. di prot. PR01. N.3/7923/97

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Note tipo pratica: concessione edilizia per il cambio di destinazione d'uso da locali lavatoi ad unità autonoma residenziale corpo "C"

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/02/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 06/04/1998 al n. di prot. Prot 3/1695/98

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Agibilità**

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI

Presentazione in data 22/07/1999 al n. di prot. 3-05967

Rilascio in data 31/03/2000 al n. di prot. PROT. N. 3/5967/99



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

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2014 per l'importo di euro 800,00 con cadenza mensile
Registrato a Matera il 14/05/2014 ai nn.364
Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 30/04/2020

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

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

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

- **Domanda Giudiziale** a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI; A rogito di in data 19/02/2019 ai nn. 688 iscritto/trascritto a in data 25/03/2019 ai nn. 2238/2942;

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a in data 01/10/2020 ai nn. 7304/5598; Contro [REDACTED] per 1/2 ciascuno sull'immobile censito al foglio 159 p.lla 5223 sub. 25. Contro [REDACTED] per 1/2 ciascuno sugli immobili Censiti al foglio 159 particella 4100 sub. 11, 15, 26, 27 e 28.

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

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1136205,17; A rogito di Notaio Vito Nobile in data 22/12/2000 ai nn. 45534 in data 05/01/2001 ai nn. 145/18

- **Ipoteca Legale Esattoriale** annotata a favore di [REDACTED]
Importo ipoteca: € 28564,80; Importo capitale: € 14282,40 in data 15/09/2005 ai nn. 7751/409

- **Ipoteca legale** annotata a favore di [REDACTED]
Importo ipoteca: € 58956,50 ai nn. 169 in data 15/02/2011 ai nn. 1334

- **Ipoteca legale** annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Importo ipoteca: € 437109,72 in data 17/11/2016 ai nn. 1221 in data 17/11/2016 ai nn.



10036

- **Ipoteca legale** annotata a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: € 497402,52; Importo capitale: € 248790,26 in data 15/03/2017 ai nn. 2225/263

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:

NO

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

NESSUNO

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: Non Pervenute

Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: Locale Commerciale - Negozi, botteghe [C1]



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In merito alle superfici, si precisa che il calcolo è stato redatto sulla base di quanto è previsto dalle norme UNI 10750 e UNI EN 15733, computando le superfici nel seguente modo: a) la somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, effettuato con i criteri seguenti: 100% delle superfici calpestabili; 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne; 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise; 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise. Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50 cm (25cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale e da misure reali prese in loco. b) la somma delle quote percentuali di superfici esterne comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc, effettuato con i criteri seguenti: 25% dei balconi e terrazze scoperte; 35% dei balconi e terrazze coperte (si intendono coperte superfici chiuse su tre lati); 25% dei balconi e terrazze scoperte (si intendono coperte superfici chiuse su tre lati); 35% dei patii, cavedi e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamenti e casette a schiera; 10% dei giardini di ville e villini. Le superfici occupate da viali, giardini, parchi, strade di accesso e recinzioni condivise, vanno ripartite proporzionalmente tra le proprietà. c) la somma delle quote percentuali di altre superfici (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc., effettuato con i criteri seguenti: 50% Vani accessori comunicanti; 25% Vani accessori non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale commerciale	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1 - anno 2022

Zona: Centrale B1

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1500



Valore di mercato max(€/mq): 3000

Accessori

Locale	Commerciale
1. soppalco	Posto al piano Soppalco Sviluppa una superficie complessiva di 37,80 mq Valore a corpo: € 37800

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

Valore di mercato: è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MATERA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;

Uffici del registro di MATERA;

Ufficio tecnico di MATERA;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2000.

8.3 Valutazione corpi:**Locale Commerciale. Negozi, botteghe [C1] con annesso soppalco**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 227.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale commerciale	92,00	€ 2.250,00	€ 207.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 207.000,00
Valore corpo			€ 227.700,00
Valore Accessori			€ 37.800,00
Valore complessivo intero			€ 265.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 132.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Locale Commerciale	Negozi, botteghe [C1] con annesso soppalco	92,00	€ 265.500,00	€ 132.750,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per € 39.825,00
assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€225.675,00**

Data generazione:

15-02-2023

L'Esperto alla stima

GIULIANO COTRUFO

