

---

**Tribunale di Matera**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **40/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa MARIADOMENICA MARCHESE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - P.Ila 551 sub 3 - sub 4,**  
**Lotto 002 - P.Ila 558 sub 1,**  
**Lotto 003 - P.Ila 554 sub 4**  
**Lotto 004 - P.Ila 559 sub 1 - sub 4,**  
**Lotto 005 - P.Ila 560 sub 3 - sub 4,**  
**Lotto 006 - P.Ila 562 sub 2 - sub 4,**  
**Lotto 007 - P.Ila 562 sub 3.**

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



Beni in **Ferrandina (MT)**  
Località/Frazione **c.da Serra**  
piazza Santa Maria

**Lotto: 001 – P.Ila 551 sub. 3 e sub. 4**

**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: 551 sub 3.**

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (CF ), foglio 30, particella 551, subalterno

3, indirizzo CONTRADA SERRA n. SNC, piano 1-2, comune Ferrandina, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5

Confini: P.Ila 552- P.Ila 476- P.Ila 439-P.Ila 157-P.Ila 551 sub.6-

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento è indicata una categoria catastale diversa (A/2), nella visura catastale è indicata la categoria A/7.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza di due aperture al piano primo, nello specifico un balcone e la finestra nel bagno.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per errata rappresentazione grafica

Descrizione delle opere da sanare: Nella planimetria depositata al Catasto c'è una piccola difformità che riguarda la mancanza di due aperture al piano primo, nello specifico un balcone e la finestra nel bagno.

Variazione catastale per errata rappresentazione grafica: € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Nell'atto di pignoramento è indicata una categoria catastale diversa (A/2), nella visura catastale è indicata la categoria A/7.



**Identificativo corpo: 551 sub 4.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (CF ), foglio 30, particella 551, subalterno

4, indirizzo CONTRADA SERRA n. SNC, piano S1, comune Ferrandina, categoria C/6, classe 3

Confini: P.Ila 552- P.Ila 476- P.Ila 439-P.Ila 157

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

Per quanto sopra 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):**

Zona Piana di Santa Maria, c.da Serra, ora Piazza Santa Maria. L'area è situata sulla strada provinciale che da Ferrandina porta a Salandra alla periferia del paese. E' adiacente alla zona del Campo Sportivo Comunale. Gli immobili sono stati costruiti a seguito di Lottizzazione privata, comparto C3 della variante al PRG, "Lotto1", con Permesso di Costruire n.20/2008 e variante n.43/2011. La lottizzazione è stata oggetto di convenzione stipulata con il Comune di Ferrandina. Sono state eseguite tutte le opere di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste: residenziali, artigianali, agricole

**Importanti centri limitrofi:** Matera, Salandra.

**Attrazioni paesaggistiche:** Centro storico di Ferrandina e calanchi.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al punto 551 sub 3**

L'immobile oggetto di stima è stato costruito recentemente (2011), ha una struttura realizzata con telai di c.a., con solai in latero-cemento. Le compagnature sono realizzate con forati a cassa vuota con doppio mattone del tipo alveolare e pannello XPS. All'immobile oggetto di stima si accede tramite una scala, è posto infatti al piano primo, caratterizzato dalla zona giorno, e il piano secondo dalla zona notte. E' ancora in fase di completamento infatti sono stati posti in opera i rivestimenti dei bagni, gli infissi esterni comprese le persiane,



entrambi in PVC e i pavimenti.

E' stato fatto l'impianto elettrico, ma non è stato ancora fatto l'infilaggio, non è stato collegato l'impianto di riscaldamento a pavimento con il generatore. Gli infissi sono in doppio vetro basso emissivo con Argon, con una trasmittanza sicuramente sotto i limiti di legge.

Non sono state montate le porte interne e mancano i rivestimenti nella cucina. Le rifiniture sono di alta qualità. Il piano secondo ha un accesso da ogni stanza ad un ampio terrazzo che gira tutto intorno.

Esternamente si presenta, così come tutti gli stabili della lottizzazione, intonacata e tinteggiata di colore giallo paglierino e decorata da pietre e mattoni. Sono presenti, altresì, delle scrostature di intonaco su una parte di facciata.

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

## Impianti:

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Note	E' stato realizzato l'impianto con i corrugati, manca l'infilaggio

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto a pavimento
Note	E' stato realizzato l'impianto e la posa dei pannelli, ma non sono stati collegati al generatore

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato



**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **551 sub 4**

L'immobile oggetto di stima è una autorimessa, posta al piano seminterrato, ed è allo stato grezzo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: in corso di costruzione

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

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

#### Riscaldamento:

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Identificativo corpo:** 551 sub 3.

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione:** c.da Serra, piazza Santa Maria

### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di - Piena proprietà**



Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (CF ), foglio 30, particella 551, subalterno

3, indirizzo CONTRADA SERRA n. SNC, piano 1-2, comune Ferrandina, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5

Confini: P.Ila 552- P.Ila 476- P.Ila 439-P.Ila 157-P.Ila 551 sub.6-

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento è indicata una categoria catastale diversa (A/2), nella visura catastale è indicata la categoria A/7.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza di due aperture al piano primo, nello specifico un balcone e una finestra nel bagno.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per errata rappresentazione grafica

Descrizione delle opere da sanare: Nella planimetria depositata al Catasto c'è una piccola difformità che riguarda la mancanza di due aperture al piano primo, nello specifico un balcone e la finestra nel bagno.

Variazione catastale per errata rappresentazione grafica: € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Nell'atto di pignoramento è indicata una categoria catastale diversa (A/2), nella visura catastale è indicata la categoria A/7.

**Identificativo corpo: 551 sub 4.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (CF ), foglio 30, particella 551, subalterno

4, indirizzo CONTRADA SERRA n. SNC, piano S1, comune Ferrandina, categoria C/6, classe 3

Confini: P.Ila 552- P.Ila 476- P.Ila 439-P.Ila 157

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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



## QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DE- SCRITTIVO DEL LOTTO

### CORPO: 551 SUB 3

**Dati catastali:** (CF ), foglio 30, particella 551, subalterno 3, indirizzo CONTRADA SERRA n. SNC, piano 1-2, comune Ferrandina, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5

**Quota e tipologia del diritto:**

- 1/1 di - Piena proprietà

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Nell'atto di pignoramento è indicata una categoria catastale diversa (A/2), nella visura catastale è indicata la categoria A/7.

**Conformità catastale:** NON si dichiara la conformità catastale.

**Conformità edilizia:** Si dichiara la conformità edilizia.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica.

### CORPO: 551 SUB 4

**Dati catastali:** (CF ), foglio 30, particella 551, subalterno 4, indirizzo CONTRADA SERRA n. SNC, piano S1, comune Ferrandina, categoria C/6, classe 3

**Quota e tipologia del diritto:**

- 1/1 di - Piena proprietà

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

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale.

**Conformità edilizia:** Si dichiara la conformità edilizia.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica.

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

I passaggi di proprietà relativi al suddetto bene sono quelli indicati nella relazione notarile allegata al pignoramento.



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

### PRATICHE EDILIZIE:

#### **Abitazione in villini [A7] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

Numero pratica: 20/2008

Intestazione: Lottizzazione "" - Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 1 Comparto C3 del PRG

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Lottizzazione Costruzione di fabbricato per civile abitazione LOTTO 1

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/03/2008

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 551 sub 3

#### **Abitazione in villini [A7] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

Numero pratica: 43/2011

Intestazione: Variante architettonica nella Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 1 Comparto C3 del PRG

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 1-Variante architettonica

Oggetto: variante

Rilascio in data 15/06/2011 al n. di prot. 4478

Abitabilità/agibilità in data 17/08/2011 al n. di prot. 6246

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 551 sub 3

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

Numero pratica: 20/2008

Intestazione: Lottizzazione "" - Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 1 Comparto C3 del PRG

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Lottizzazione Costruzione di fabbricato per civile abitazione LOTTO 1

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/03/2008 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 551 sub 4

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

Numero pratica: 43/2011

Intestazione: Variante architettonica nella Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 1 Comparto C3 del PRG

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 1-Variante architettonica

Oggetto: variante

Rilascio in data 15/06/2011 al n. di prot. 4478

Abitabilità/agibilità in data 17/08/2011 al n. di prot. 6246

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 551 sub 4

### **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione in villini [A7]**

Nessuna.



Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 551 sub 3

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 551 sub 4

**Conformità urbanistica:**

**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Adottato:	R.U.
Norme tecniche di attuazione:	TCF (Tessuto in Corso di Formazione): sottozona TCF 2a; PRG: comparto C3.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 551 sub 3

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	R.U.
Norme tecniche di attuazione:	TCF (Tessuto in Corso di Formazione): sottozona TCF 2a; PRG: comparto C3.
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: 551 sub 4

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

**Identificativo corpo: 551 sub 3**

**Abitazione in villini [A7] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria Libero**

**Identificativo corpo: 551 sub 4**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria 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:*

- Pignoramento a favore di BPER contro

,

; Derivante da: 726 verbale di pignoramento iscritto/trascritto a MATERA in data 06/04/2017 ai nn. 3264/2608;

**Dati precedenti relativi ai corpi: 551 sub 3**

- Pignoramento a favore di BPER contro

; Derivante da: 726 verbale di pignoramento iscritto/trascritto a MATERA in data 06/04/2017 ai nn. 3264/2608;

**Dati precedenti relativi ai corpi: 551 sub 4**

*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 volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DEL MATERANO

; Derivante da: 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA ; Iscritto/trascritto a FERRANDINA in data 28/02/2012 ai nn. 2414/218

**Dati precedenti relativi ai corpi: 551 sub 3**



- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DEL MATERANO  
; Derivante da: 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA ; Iscritto/tra-  
scritto a FERRANDINA in data 28/02/2012 ai nn. 2414/218  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 551 sub 4

*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 DEMAN- NALE:**

**Identificativo corpo: 551 sub 3**

**Abitazione in villini [A7] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

Non ricade su suolo demaniale

**Identificativo corpo: 551 sub 4**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

Non ricade su suolo demaniale

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

**Identificativo corpo: 551 sub 3**

**Abitazione in villini [A7] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

**Identificativo corpo: 551 sub 4**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

### **QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immo- bile e su eventuali procedimenti in corso**



**Identificativo corpo: 551 sub 3****Abitazione in villini [A7] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Avvertenze ulteriori: Non specificato****Identificativo corpo: 551 sub 4****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Avvertenze ulteriori: Non specificato****QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:****ZONA OMI: D1: Periferica/FOGLIO 30, 43P E 44P - STR.COMUN.SALANDRA FERRANDINA-STR.PROV.STI-GLIANO FERRANDINA E STR.PROV.SALANDRA FERRANDINA.****Identificativo corpo: 551 sub 3 - Abitazione in villini [A7]**

N°	Descrizione	Formula di Calcolo %	Superficie lorda	Superficie comm...
1	Superfici coperte calpestabili	100%	108,00	108,00
2	Superfici pareti perimetrali esterne	100%	19,70	19,70
3	Superfici pareti interne	100%	3,80	3,80
4	Superfici pareti in comunione	50%	0,00	0,00
5	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccede...	68,80	11,88
6	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti	15% fino a 25m <sup>2</sup> ; 5% sulla quota eccedente	0,00	0,00
7	Superfici scoperte - Giardini di appartamento	10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. ecc...	0,00	0,00
8	Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	10% fino ad un quintuplo della Sup. copert...	0,00	0,00
9	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	50%	0,00	0,00
10	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti	25%	0,00	0,00
			Superficie utile netta (al netto delle murature esterne e dalle pareti divisorie interne)	108,00 m <sup>2</sup>
			Superficie utile lorda (al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie)	111,80 m <sup>2</sup>
			Superficie commerciale (Sup totale comprendente anche Sup. scoperte e pertinenze accessorie)	<b>143,38 m<sup>2</sup></b>



**Stima - Pila 551 sub. 3**

Stima per confronto diretto

Valore unitario stimato al m<sup>2</sup> € 1.100,00

Valore minimo OMI € 750,00

Valore massimo OMI € 1.100,00

Valore medio di mercato al m<sup>2</sup> € 925,00

Motivazioni valori stima

Coefficienti di differenziazione

Importa Nuovo Elimina Aggiorna

NP	Descrizione	Coefficiente
1	Immobile da ultimare e rifinire	0,90
<b>Coefficiente globale</b>		<b>0,90</b>

Valori della stima

Valore OMI € 164.585,90  Includi nel calcolo del valore stimato globale

Valore medio di mercato € 119.363,85  Includi nel calcolo del valore stimato globale = € 925,00 x 0,90 x 143,38 m<sup>2</sup>

Valore per confronto diretto € 141.946,20 = € 1.100,00 x 0,90 x 143,38 m<sup>2</sup>

Valore stimato € 141.946,20 = € 141.946,20

Arrotonda valore stimato a: All'euro Valore stimato arrotondato € 141.946,00

**Identificativo corpo: 551 sub 4 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

NP	Descrizione	Formula di Calcolo %	Superficie lorda	Superficie comm...
1	Superfici coperte calpestabili	100%	20,04	20,04
2	Superfici pareti perimetrali esterne	100%	5,09	5,09
3	Superfici pareti interne	100%	0,00	0,00
4	Superfici pareti in comunione	50%	0,00	0,00
5	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccede...	0,00	0,00
6	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti	15% fino a 25m <sup>2</sup> ; 5% sulla quota eccedente	0,00	0,00
7	Superfici scoperte - Giardini di appartamento	10% fino a 5up. coperto; 2% per sup. ecc...	0,00	0,00
8	Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	10% fino ad un quintuplo della Sup. copert...	0,00	0,00
9	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	50%	0,00	0,00
10	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti	25%	0,00	0,00
			Superficie utile netta (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne)	20,04 m <sup>2</sup>
			Superficie utile lorda (al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie)	20,04 m <sup>2</sup>
			Superficie commerciale (Sup totale comprendente anche Sup. scoperte e pertinenze accessorie)	<b>25,13 m<sup>2</sup></b>

**Stima - Pila 551 sub. 4**

Stima per confronto diretto

Valore unitario stimato al m<sup>2</sup> € 420,00

Valore minimo OMI € 420,00

Valore massimo OMI € 630,00

Valore medio di mercato al m<sup>2</sup> € 525,00

Motivazioni valori stima

Immobile allo stato grezzo - valore minimo OMI

Coefficienti di differenziazione

Valori della stima

Valore OMI € 13.193,25  Includi nel calcolo del valore stimato globale

Valore medio di mercato € 13.193,25  Includi nel calcolo del valore stimato globale = € 525,00 x 1,00 x 25,13 m<sup>2</sup>

Valore per confronto diretto € 10.554,60 = € 420,00 x 1,00 x 25,13 m<sup>2</sup>

Valore stimato € 10.554,60 = € 10.554,60

Arrotonda valore stimato a: All'euro Valore stimato arrotondato € 10.555,00



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

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi, avvenuto in data 14.05.2021 e 10.03.2022, previo avvisi inviati con Raccomandata A/R e tramite vie brevi, come si evince da Allegati.

Nel Comune di Ferrandina è stata riscontrata una scarsità di mercato immobiliare e quindi sono stati presi in considerazione i valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare per stessa tipologia.

Questi variano da un minimo di 750€ ad un massimo di 1.100€ per gli immobili con destinazione residenziali – abitazioni civili.

Pertanto, si ritiene opportuno attribuire un valore di stima pari a 1.100€, considerando la nuova costruzione, i servizi e la tipologia edilizia, moltiplicandolo con il coefficiente di differenziazione che tiene conto che l'immobile va ultimato e rifinito.

Per quanto riguarda le autorimesse/box l'OMI fornisce un valore di mercato che varia dai 420€ a 630€ per box/autorimesse/depositi.

Pertanto è stato attribuito un valore di stima pari a 420€ essendo l'immobile allo stato grezzo.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Ferrandina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Ferrandina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI 2<sup>a</sup> Semestre 2021: : Periferica/FOGLIO 30, 43P E 44P - STR.COMUN.SALANDRA FERRANDINA-STR.PROV.STIGLIANO FERRANDINA E STR.PROV.SALANDRA FERRANDINA.

**8.3 Valutazione corpi:****551 sub 3. Abitazione in villini [A7]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Confronto diretto con OMI e coefficiente di differenziazione

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 141.946,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 141.946,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 141.946,00

**551 sub 4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Confronto diretto con OMI

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 10.555,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.555,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.555,00



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
551 sub 3	Abitazione in villini [A7]	143,38 mq	€ 143.380,00	€ 141.946,00
551 sub 4	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	25,13 mq	€ 10.555,00	€ 10.555,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 250,00

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: € 152.251,00

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

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

**Identificativo corpo: 551 sub 3.**

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificativo corpo: 551 sub 4.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno



## Lotto: 002 -P.IIa 558 sub 1

**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: 558 sub 1.**

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (CF ), foglio 30, particella 558, subalterno

1, indirizzo CONTRADA SERRA n. SNC, piano S1-T-1-2, comune Ferrandina, categoria A/7, classe 1, consistenza 13 vani

Confini: P.IIa 483- P.IIa 559- P.IIa 557 - P.IIa 476

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):**

Zona Piana di Santa Maria, c.da Serra, ora Piazza Santa Maria. L'area è situata sulla strada provinciale che da Ferrandina porta a Salandra alla periferia del paese. E' adiacente alla zona del Campo Sportivo Comunale. Gli immobili sono stati costruiti a seguito di Lottizzazione privata, comparto C3 della variante al PRG, con Permesso di Costruire n. 23/2008 e n.46/2011. La lottizzazione è stata oggetto di convenzione stipulata con il Comune di Ferrandina. Sono state eseguite tutte le opere di urbanizzazione primaria

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste: residenziali, artigianali, agricole

**Importanti centri limitrofi:** Matera, Salandra.

**Attrazioni paesaggistiche:** Centro storico di Ferrandina e calanchi.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato



Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **558 sub 1**

L'immobile oggetto di stima è stato realizzato in epoca recente (2011), ha una struttura realizzata con un sistema a telai di c.a., con solai in latero-cemento. Le compagnature sono realizzate con forati a cassa vuota con doppio mattone del tipo alveolar e pannello XPS.

E' una villetta monofamiliare su quattro piani, S1-T-1-2 e un giardino indipendente.

E' costituito da un piano rialzato, in cui vi è la zona giorno costituita da un ingresso zona living e zona pranzo, una cucina ampia con ripostiglio e accesso all'esterno, un bagno. A sinistra dell'ingresso vi è il corpo scala che serve i restanti piani, il seminterrato, costituito da una tavernetta con ripostiglio sottoscala, un tramezzo divide la zona garage dove vi è una stanza deposito e un wc con doccia.

Al piano primo troviamo la zona notte costituita da tre camere da letto con annesso balcone e un bagno. Continuando a salire al piano secondo, il sottotetto abitabile, troviamo un ampio ingresso utilizzato come studio, una stanza e un bagno. Dalle stanze vi è l'accesso al terrazzino che gira per tutto il piano.

Gli infissi installati sono in PVC doppio vetro basso emissivo con Argon, così come di PVC sono le persiane esterne. L'immobile è ben mantenuto al netto di evidenti macchie di umido/muffa/condensa negli angoli al piano primo, zona notte, molto probabilmente dovuti sia a ponti termici non correttamente valutati, che da infiltrazione di acqua dai canali di raccolta, questo ne determina una riduzione del valore di stima.

L'immobile ha delle finiture di buona qualità, è una villetta singola con accesso al giardino pertinenziale ad uso esclusivo.

Esternamente si presenta, così come tutti gli stabili della lottizzazione, intonacata e tinteggiata di colore giallo paglierino e decorata da pietre e mattoni. Sono presenti, altresì, delle lesioni sia sui parapetti dei balconi, che sulle facciate esterne soprattutto del piano secondo, così come sono presenti spacchi sulla pavimentazione del terrazzo esterno.

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1 di- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: S1-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

Le condizioni generali dell'immobile sono buone, essendo un immobile di nuova costruzione. Sono presenti macchie di condensa, umido e muffa, al piano secondo nella zona notte, dovute molto probabilmente ad infiltrazioni dei canali di gronda, e a ponti termici non risolti.

## Impianti:

### Impianti (conformità e certificazioni)

### Impianto elettrico:



Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2011
Note	Immobile con agibilità

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A Pavimento collegato a caldaia a condensazione
Epoca di realizzazione/adequamento	2011
Note	Immobile con agibilità

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Identificativo corpo:** 558 sub 1.

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione:** c.da Serra, piazza Santa Maria

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (CF), foglio 30, particella 558, subalterno

1, indirizzo CONTRADA SERRA n. SNC, piano S1-T-1-2, comune Ferrandina, categoria A/7, classe 1, consistenza 13 vani

Confini: P.IIa 483- P.IIa 559- P.IIa 557 - P.IIa 476

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

### QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DE-SCRITTIVO DEL LOTTO



**CORPO: 558 SUB 1**

**Dati catastali:** (CF), foglio 30, particella 558, subalterno 1, indirizzo CONTRADA SERRA n. SNC, piano S1-T-1-2, comune Ferrandina, categoria A/7, classe 1, consistenza 13 vani

**Quota e tipologia del diritto:**

- 1/1 di - Piena proprietà

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale.

**Conformità edilizia:** Si dichiara la conformità edilizia.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica.

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

I passaggi di proprietà relativi al suddetto bene sono quelli indicati nella relazione notarile allegata al pignoramento.

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

**PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Pdc 23/2008

Intestazione: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 5 Comparto C3 del PRG

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Lottizzazione Costruzione di fabbricato per civile abitazione LOTTO 5

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/03/2008

Numero pratica: Pdc 46/2011- Variante

Intestazione: Variante architettonica nella Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 5 Comparto C3 del PRG

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 5-Variante architettonica

Oggetto: variante

Rilascio in data 15/06/2011

Abitabilità/agibilità in data 17/08/2011 al n. di prot. 6259

**Conformità edilizia:**

**Abitazione in villini [A7]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Conformità urbanistica:**



**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Adottato:	R.U.
Norme tecniche di attuazione:	TCF (Tessuto in Corso di Formazione): sottozona TCF 2a; PRG: comparto C3.
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**

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

**Occupato** da sig. e famiglia, con un preliminare di compravendita stipulato in data 21/02/2007 non registrato

**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:**

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di BPER contro

;

Derivante da: 726 verbale di pignoramento iscritto/trascritto a MATERA in data 06/04/2017 ai nn. 3264/2608;

*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 volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DEL MATERANO  
; Derivante da: 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA ; Iscritto/tra-  
scritto a FERRANDINA in data 28/02/2012 ai nn. 2414/218

*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 DEMAN-  
NIALE:**

**Identificativo corpo: 558 sub 1**

**Abitazione in villini [A7] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

Non ricade su suolo demaniale

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

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

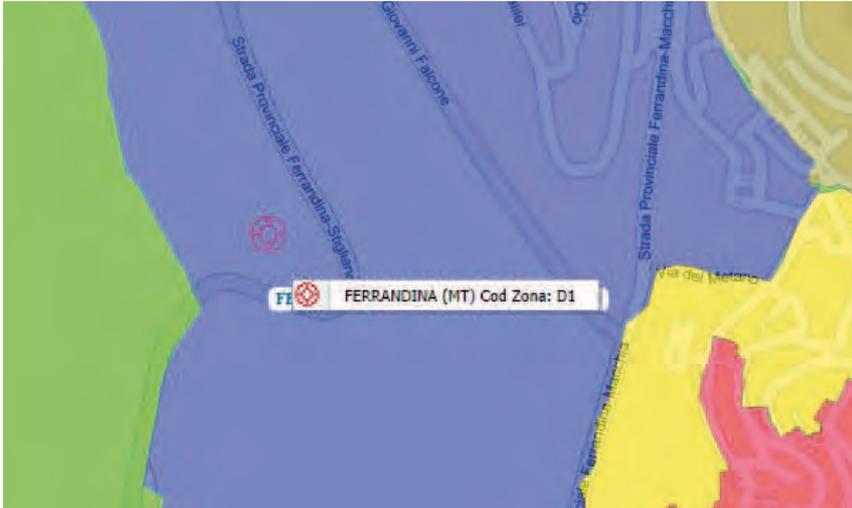
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato



**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:**

**ZONA OMI: D1:** Periferica/FOGLIO 30, 43P E 44P - STR.COMUN.SALANDRA FERRANDINA-STR.PROV.STIGLIANO FERRANDINA E STR.PROV.SALANDRA FERRANDINA.



**Identificativo corpo: 558 sub 1 - Abitazione in villini [A7]**

**Superfici - Plla 558 sub. 1**

Importa da Catasto Aggiorna

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

N°	Descrizione	Formula di Calcolo %	Superficie lorda	Superficie commerciale
1	Superfici coperte calpestabili	100%	187,35	187,35
2	Superfici pareti perimetrali esterne	100%	31,65	31,65
3	Superfici pareti interne	100%	5,03	5,03
4	Superfici pareti in comunione	50%	0,00	0,00
5	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente	67,56	11,76
6	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti	15% fino a 25m²; 5% sulla quota eccedente	0,00	0,00
7	Superfici scoperte - Giardini di appartamento	10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente	0,00	0,00
8	Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	10% fino ad un quintuplo della Sup. coperta; 2% p...	374,87	37,49
9	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	50%	100,00	50,00
10	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti	25%	0,00	0,00

Superficie utile netta (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne)	187,35 m²
Superficie utile lorda (al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie)	192,38 m²
Superficie commerciale (Sup totale comprendente anche Sup. scoperte e pertinenze accessorie)	323,28 m²

Acquisti Elimina Duplica

**Stima - Plla 558 sub. 1**

Stima per confronto diretto

Valore unitario stimato al m² € 1.100,00

Valore minimo OMI € 750,00

Valore massimo OMI € 1.100,00

Valore medio di mercato al m² € 925,00

Motivazioni valori stima

Coefficienti di differenziazione

N°	Descrizione	Coefficiente
1	TIPOLOGIA EDILIZIA - Villa unifamiliare	1,04
2	QUALITA' EDIFICIO - Signorile	1,05
I 3	PONTI TERMICI - Muffe e condensa	0,90

Coefficiente globale **0,98**

Valori della stima

Valore OMI	€ 299.034,00	Includi nel calcolo del valore stimato globale
Valore medio di mercato	€ 293.053,32	Includi nel calcolo del valore stimato globale
Valore per confronto diretto	€ 348.495,84	= € 1.100,00 x 0,98 x 323,28 m²
Valore stimato	€ 348.495,84	= € 348.495,84

Arrotonda valore stimato a: All'Euro Valore stimato arrotondato € 348.496,00



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

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifico sopralluogo, con accesso agli stessi, avvenuto in data 11.04.2022, previo avvisi inviati con Raccomandata A/R e tramite vie brevi, come si evince da Allegati.

Nel Comune di Ferrandina è stata riscontrata una scarsità di mercato immobiliare e quindi sono stati presi in considerazione i valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare per stessa tipologia.

Questi variano da un minimo di 750€ ad un massimo di 1.100€ per gli immobili con destinazione residenziali – abitazioni civili.

Pertanto, si ritiene opportuno attribuire un valore di stima pari a 1.100€, con coefficienti di differenziazione che prendono in considerazione la qualità e la tipologia edilizia a villino, ma anche la presenza di evidenti macchie di umido e condensa.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Ferrandina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Ferrandina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI 2<sup>a</sup> Semestre 2021: :Periferica/FOGLIO 30, 43P E 44P - STR.COMUN.SALANDRA FERRANDINA-STR.PROV.STIGLIANO FERRANDINA E STR.PROV.SALANDRA FERRANDINA;

**8.3 Valutazione corpi:****558 sub 1. Abitazione in villini [A7]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Confronto diretto con OMI e coefficienti di differenziazione

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 348.496,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 348.496,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 348.496,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
558 sub 1	Abitazione in villini [A7]	323,28 mq	€ 348.496,00	€ 348.496,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 348.496,00**



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

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

**Identificativo corpo: 558 sub 1.**

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Lotto: 003 – P.Ila 554 sub 4**

**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: 554 sub 4.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (CF) Sede in FERRANDINA, foglio 30, particella 554, subalterno 4, indirizzo CONTRADA SERRA n. SNC, piano S1 - T, comune Ferrandina, categoria A/2, classe 3, consistenza 9

Confini: P.Ila 476 - P.Ila 440 - P.Ila553 - P.Ila 552

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il piano terra ha una diversa distribuzione degli spazi interni.

Nel seminterrato vi è una difformità delle aperture verso l'esterno e una diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre, il Permesso di Costruire rilasciato per il piano seminterrato riporta la



destinazione di garage/deposito/locale tecnico situazione non corrispondente né alla planimetria catastale (dove non è indicata alcuna destinazione) né allo stato dei luoghi (zona notte).

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per diversa distribuzione spazi interni ed errata categoria catastale

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per diversa distribuzione spazi interni ed errata categoria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Variazione catastale per errata rappresentazione grafica e errata categoria e classamento catastale

Variazione catastale: € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00**

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):

Zona Piana di Santa Maria, c.da Serra, ora Piazza Santa Maria. L'area è situata sulla strada provinciale che da Ferrandina porta a Salandra alla periferia del paese. E' adiacente alla zona del Campo Sportivo Comunale. Gli immobili sono stati costruiti a seguito di Lottizzazione privata, comparto C3 della variante al PRG, con Permesso di Costruire n.40/2008 e n.48/2011. La lottizzazione è stata oggetto di convenzione stipulata con il Comune di Ferrandina. Sono state eseguite tutte le opere di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste: residenziali, artigianali, agricole

**Importanti centri limitrofi:** Matera, Salandra.

**Attrazioni paesaggistiche:** Centro storico di Ferrandina e calanchi.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **554 sub 4**

Trattasi di immobile costituito da un piano rialzato, che costituisce la zona giorno, e un piano seminterato, in cui è ubicata la zona notte con 3 stanze e un bagno.

La zona giorno è composta da un ingresso soggiorno, cucina, zona pranzo e bagno, tutto rifinito con materiali di buona qualità.

La camera da letto ha un accesso diretto verso l'esterno.

Gli infissi installati sono in PVC doppio vetro basso emissivo con Argon, così come di PVC sono le persiane esterne.

L'immobile è dotato anche di uno spazio esterno recintato ad uso esclusivo, costituito da un giardino in cui è ubicato un gazebo di legno e una tettoia che copre parte della facciata esposta a SUD-EST.

Sia la tettoia che il gazebo, non hanno titoli abilitativi e andrebbero sanati con una scia in sanatoria.

Esternamente si presenta, così come tutti gli stabili della lottizzazione, intonacata e tinteggiata di colore giallo paglierino e decorata da pietre e mattoni.

### 1. Quota e tipologia del diritto



**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Note	Immobile con agibilità

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a pavimento
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Note	Immobile con agibilità

**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo:** 554 sub 4.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione:** c.da Serra, piazza Santa Maria**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (CF ) Sede in FERRANDINA, foglio 30, particella 554, subalterno 4, indirizzo CONTRADA SERRA n. SNC, piano S1 - T, comune Ferrandina, categoria A/2, classe 3, consistenza 9

Confini: P.Ila 476 - P.Ila 440 - P.Ila553 - P.Ila 552

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il piano terra ha una diversa distribuzione degli spazi interni.

Nel seminterrato vi è una difformità delle aperture verso l'esterno e una diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre, il Permesso di Costruire rilasciato per il piano seminterrato riporta la destinazione di garage/deposito/locale tecnico situazione non corrispondente né alla planimetria catastale (dove non è indicata alcuna destinazione) né allo stato dei luoghi (zona notte).

Regularizzabili mediante: Variazione catastale per diversa distribuzione spazi interni ed errata categoria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Variazione catastale per errata rappresentazione grafica e errata categoria e classamento catastale

Variazione catastale: € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**CORPO: 554 SUB 4**

**Dati catastali:** (CF ) Sede in FERRANDINA, foglio 30, particella 554, subalterno 4, indirizzo CONTRADA SERRA n. SNC, piano S1 - T, comune Ferrandina, categoria A/2, classe 3, consistenza 9

**Quota e tipologia del diritto:**

- 1/1 di - Piena proprietà

**Conformità catastale:** NON si dichiara la conformità catastale.

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica.

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

I passaggi di proprietà relativi al suddetto bene sono quelli indicati nella relazione notarile allegata al pignoramento.



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

### PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PdC 40/2008

Intestazione: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 7comparto C3 del PRG Lottizzazione

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 7comparto C3 del PRG Lottizzazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/04/2008

Numero pratica: PdC 48/2011 Variante

Intestazione: Variante Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 7 comparto C3 del PRG Lottizzazione

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 7 comparto C3 del PRG Lottizzazione

Oggetto: variante

Rilascio in data 15/06/2011 .

Abitabilità/agibilità in data 17/08/2011 al n. di prot. 6252

### Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non vi è conformità edilizia al piano seminterrato in quanto autorizzato (PdC) con destinazione garage/deposito/locale tecnico ma di fatto i luoghi si presentano destinati a zona notte.

La suddetta irregolarità NON è sanabile, poiché i locali seminterrati, ai sensi della LR 8/2002, non possono recuperare per essere destinati ad abitazione.

Il piano terra ha una diversa distribuzione degli spazi interni.

Presenza di gazebo di legno in giardino e una tettoia che copre parte della facciata esposta a SUD-EST senza titoli abilitativi.

Regolarizzabili mediante: PDC in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Cambio di destinazione d'uso del Seminterrato e diversa distribuzione interna ed eventuale tettoia e gazebo

PDC in sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### Conformità urbanistica:



**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	R.U.
Norme tecniche di attuazione:	TCF (Tessuto in Corso di Formazione): sottozona TCF 2a; PRG: comparto C3.
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:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

**Occupato** da Sig. e fam, con un preliminare di compravendita stipulato in data 10/10/2011 non registrato

**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:**

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di BPER contro  
; Derivante da: 726 verbale di pignoramento iscritto/trascritto a  
MATERA in data 06/04/2017 ai nn. 3264/2608;

*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 volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DEL MATERANO contro  
; Derivante da: 810 FRAZIONAMENTO IN  
QUOTA ; Iscritto/trascritto a FERRANDINA in data 28/02/2012 ai nn. 2414/218

*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:**

**P.IIa 554 sub 4 - Abitazione di tipo civile [A2]**

Non ricade su suolo demaniale

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

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

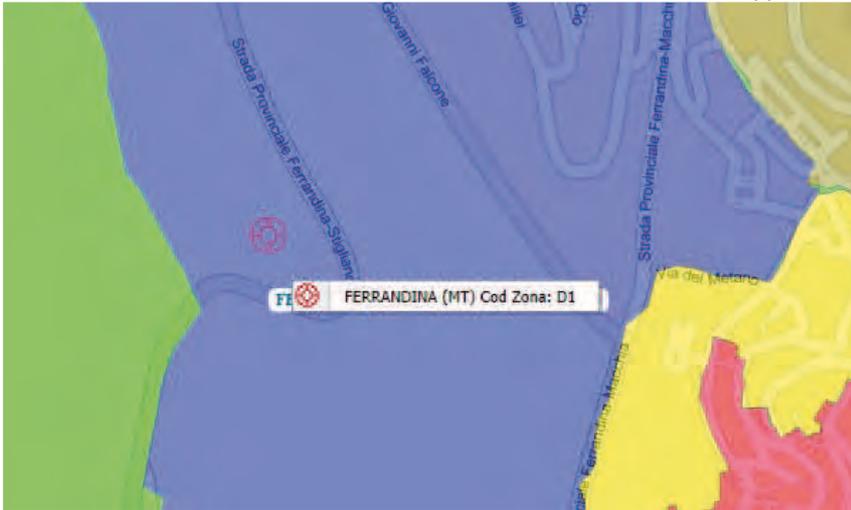
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:**

**ZONA OMI: D1:** Periferica/FOGLIO 30, 43P E 44P - STR.COMUN.SALANDRA FERRANDINA-STR.PROV.STIGLIANO FERRANDINA E STR.PROV.SALANDRA FERRANDINA.





### Identificativo corpo: 554 sub 4 - Abitazione di tipo civile [A2]

Superfici - Plla 554 sub. 4				
Importa da Catasto Aggiorna				
Calcolo delle superfici con percorso DPR 138/98				
N°	Descrizione	Formula di Calcolo %	Superficie lorda	Superficie commerciale
1	Superfici coperte calpestabili	100%	92,54	92,54
2	Superfici pareti perimetrali esterne	100%	16,29	16,29
3	Superfici pareti interne	100%	2,69	2,69
4	Superfici pareti in comunione	50%	0,00	0,00
5	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente	9,26	2,78
6	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti	15% fino a 25m <sup>2</sup> ; 5% sulla quota eccedente	0,00	0,00
7	Superfici scoperte - Giardini di appartamento	10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente	0,00	0,00
8	Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	10% fino ad un quintuplo della Sup. coperta; 2% p...	295,20	29,52
9	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	50%	121,80	60,90
10	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti	25%	0,00	0,00
			Superficie utile netta (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne)	92,54 m <sup>2</sup>
			Superficie utile lorda (al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie)	95,23 m <sup>2</sup>
			Superficie commerciale (Sup totale comprendente anche Sup. scoperte e pertinenze accessorie)	<b>204,72 m<sup>2</sup></b>

Stima per confronto diretto	
Valore unitario stimato al m <sup>2</sup>	€ 1.100,00
Valore minimo OMI	€ 750,00
Valore massimo OMI	€ 1.100,00
Valore medio di mercato al m <sup>2</sup>	€ 925,00

Motivazioni valori stima	
Coefficienti di differenziazione	
Importa	Nuovo
Elimina	Aggiorna
N°	Descrizione
1	Immobile con importanti e funzionali irregolarità
	Coefficiente
	0,90
Coefficiente globale	
0,90	

Valori della stima	
Valore OMI	€ 189.366,00
Valore medio di mercato	€ 170.429,40
Valore per confronto diretto	€ 202.672,80 = € 1.100,00 x 0,90 x 204,72 m <sup>2</sup>
Valore stimato	€ 202.672,80 = € 202.672,80
Arrotonda valore stimato a:	All'euro Valore stimato arrotondato € 202.673,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifico sopralluogo, con accesso agli stessi, avvenuto in data 05.04.2022, previo avvisi inviati con Raccomandata A/R e tramite vie brevi,



come si evince da Allegati.

Nel Comune di Ferrandina è stata riscontrata una scarsità di mercato immobiliare e quindi sono stati presi in considerazione i valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare per la stessa tipologia.

Questi variano da un minimo di 750€ ad un massimo di 1.100€ per gli immobili con destinazione residenziali – abitazioni civili.

Pertanto, considerando la realizzazione di epoca recente (2011) e il livello delle rifiniture, nonché la dotazione di impianti e servizi che sono da ritenersi di buona qualità, si ritiene opportuno attribuire un valore di stima pari a 1.100€ moltiplicato con il coefficiente di differenziazione che tiene conto della funzionalità dell'immobile che allo stato di fatto si presenta zona giorno Piano Terra e zona notte Piano seminterrato, e quest'ultimo non è conforme ai titoli abilitativi.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrandina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Ferrandina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI 2^ Semestre 2021: Periferica/FOGLIO 30, 43P E 44P - STR.COMUN.SALANDRA FERRANDINA-STR.PROV.STIGLIANO FERRANDINA E STR.PROV.SALANDRA FERRANDINA.

## 8.3 Valutazione corpi:

### 554 sub 4. Abitazione di tipo civile [A2]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Confronto diretto con OMI e coefficienti di differenziazione

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 202.673,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 202.673,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 202.673,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
554 sub 4	Abitazione di tipo civile [A2]	204,72 mq	€ 202.673,00	€ 202.673,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.250,00

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: **€ 200.423,00**



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

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

**Identificativo corpo: 554 sub 4.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

**Cod. Fiscale:**

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Lotto: 004 – P.Ila 559 sub 1 e sub 4**

**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: 559 sub 1.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

**Quota e tipologia del diritto**

**Eventuali comproprietari:**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione: (CF) Sede in FERRANDINA, foglio 30, particella 559, subalterno 1, indirizzo CONTRADA SERRA n. SNC, piano S1, comune Ferrandina, categoria C/2, classe 1**

**Confini: P.Ila 560 - P.Ila 558 - P.Ila 476 -P.Ila 559 sub 2-3**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

**Identificativo corpo: 559 sub 4.**

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

**Quota e tipologia del diritto**



1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: (CF), foglio 30, particella 559, subalterno

4, indirizzo CONTRADA SERRA n. SNC, piano 1-2, comune Ferrandina, categoria A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani

Confini: P.Ila 560 - P.Ila 558 - P.Ila 476 -P.Ila 559 sub 2-3

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):**

Zona Piana di Santa Maria, c.da Serra, ora Piazza Santa Maria. L'area è situata sulla strada provinciale che da Ferrandina porta a Salandra alla periferia del paese. E' adiacente alla zona del Campo Sportivo Comunale. Gli immobili sono stati costruiti a seguito di Lottizzazione privata, comparto C3 della variante al PRG, con Permesso di Costruire n.53/2008 e n. 49/2011. La lottizzazione è stata oggetto di convenzione stipulata con il Comune di Ferrandina. Sono state eseguite tutte le opere di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** a traffico locale con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste: residenziali, artigianali, agricole**Importanti centri limitrofi:** Matera, Salandra.**Attrazioni paesaggistiche:** Centro storico di Ferrandina e calanchi.**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto 559 sub 1**

Trattasi di ampio locale deposito-magazzino nonchè autorimessa situato al piano seminterrato. E' dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario, poichè vi è un wc.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2011
Note	Immobile con agibilità

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **559 sub 4**

L'immobile a cui appartiene il sub oggetto di stima è stato costruito recentemente (2011), ha una struttura realizzata con un sistema a telai di c.a., con solai in latero-cemento. Le tompagnature sono realizzate con forati a cassa vuota con doppio mattone del tipo alveolar e pannello XPS. All'immobile oggetto di stima si accede tramite una scala, è posto infatti al piano primo, caratterizzato dalla zona giorno, e il piano secondo dalla zona notte.

Il primo piano è composto da un ingresso-living al centro del quale insiste una scala, una cucina molto ampia con zona pranzo, un bagno e una camera.

Al secondo piano, a cui si accede dalla scala posta la centro dell'ingresso, si trovano le altre due stanze da letto con l'accesso al terrazzo e un bagno.

Gli infissi sono in doppio vetro basso emissivo con Argon, con una trasmittanza sicuramente sotto i limiti di legge. Le rifiniture sono di buona qualità. Il piano secondo ha un accesso da ogni stanza ad un ampio terrazzo che gira tutto intorno.

Esternamente si presenta, così come tutti gli stabili della lottizzazione, intonacata e tinteggiata di colore giallo paglierino e decorata da pietre e mattoni. Sulla facciata principale, in corrispondenza dell'angolo esposto a Nord si è divelto uno strato di pietre e mattoni che, a dire dei sigg. Triunfo, hanno rischiato di colpire la sig.ra dell'appartamento del piano terra. Sono presenti, altresì, delle lesioni sia sui parapetti dei balconi, che sulle facciate esterne soprattutto del piano secondo, così come sono presenti spacchi sulla pavimentazione del terrazzo esterno.

L'appartamento presenta evidenti problemi umidità e condensa, molto probabilmente dovuti sia a ponti termici non correttamente valutati, che da infiltrazione di acqua dai canali di raccolta, questo ne determina una riduzione del valore di stima.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: 1-2



L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

## Impianti:

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Note	Immobile con agibilità

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a pavimento
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Note	Immobile con agibilità

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Identificativo corpo:** 559 sub 1.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione:** c.da Serra, piazza Santa Maria

### Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (CF ) Sede in FERRANDINA, foglio 30, particella 559, subalterno 1, indirizzo CONTRADA SERRA n. SNC, piano S1, comune Ferrandina, categoria C/2, classe 1

Confini: P.IIa 560 - P.IIa 558 - P.IIa 476 -P.IIa 559 sub 2-3

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



**Identificativo corpo: 559 sub 4.**

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (CF ), foglio 30, particella 559, subalterno

4, indirizzo CONTRADA SERRA n. SNC, piano 1-2, comune Ferrandina, categoria A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani

Confini: P.Ila 560 - P.Ila 558 - P.Ila 476 -P.Ila 559 sub 2-3

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## **QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DE-SCRITTIVO DEL LOTTO**

### **CORPO: 559 SUB 1**

**Dati catastali:** (CF ) Sede in FERRANDINA, foglio 30, particella

559, subalterno 1, indirizzo CONTRADA SERRA n. SNC, piano S1, comune Ferrandina, categoria C/2, classe 1

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di - Piena proprietà

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale.

**Conformità edilizia:** Si dichiara la conformità edilizia.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica.

### **CORPO: 559 SUB 4**

**Dati catastali:** (CF ), foglio 30, particella 559, subalterno 4, indi-

rizzo CONTRADA SERRA n. SNC, piano 1-2, comune Ferrandina, categoria A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani

**Quota e tipologia del diritto:**

- 1/1 di - Piena proprietà

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale.

**Conformità edilizia:** Si dichiara la conformità edilizia.



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

I passaggi di proprietà relativi al suddetto bene sono quelli indicati nella relazione notarile allegata al pignoramento.

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

### **PRATICHE EDILIZIE:**

#### **Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

Numero pratica: Pdc 53/2008

Intestazione: Lottizzazione "" - Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 8 Comparto C3 del PRG

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Lottizzazione Costruzione di fabbricato per civile abitazione LOTTO 8

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/06/2008 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 559 sub 1

#### **Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

Numero pratica: Pdc 49/2011- Variante

Intestazione: Variante architettonica nella Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 8 Comparto C3 del PRG

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 8-Variante architettonica

Oggetto: variante

Rilascio in data 15/06/2011 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 17/08/2011 al n. di prot. 6252

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 559 sub 1

#### **Abitazione in villini [A7] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

Numero pratica: Pdc 53/2008

Intestazione: Lottizzazione "" - Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 8 Comparto C3 del PRG

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Lottizzazione Costruzione di fabbricato per civile abitazione LOTTO 8

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/06/2008 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 559 sub 4

#### **Abitazione in villini [A7] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

Numero pratica: Pdc 49/2011- Variante

Intestazione: Variante architettonica nella Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 8 Comparto C3 del PRG

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 8-Variante architettonica

Oggetto: variante

Rilascio in data 15/06/2011 al n. di prot.



Abitabilità/agibilità in data 17/08/2011 al n. di prot. 6252

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 559 sub 4

**Conformità edilizia:**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 559 sub 1

**Abitazione in villini [A7]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 559 sub 4

**Conformità urbanistica:**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Adottato:	RU
Norme tecniche di attuazione:	TCF (Tessuto in Corso di Formazione): sottozona TCF 2a; PRG: comparto C3.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 559 sub 1

**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Adottato:	RU
Norme tecniche di attuazione:	TCF (Tessuto in Corso di Formazione): sottozona TCF 2a; PRG: comparto C3.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 559 sub 4



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

**Identificativo corpo: 559 sub 1**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria Occupato** da sig. e fam., con un preliminare di compravendita stipulato in data 02/07/2009 non registrato

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

**Identificativo corpo: 559 sub 4**

**Abitazione in villini [A7] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria Occupato** da sig. e fam, con un preliminare di compravendita stipulato in data 02/07/2009 non registrato

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

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di BPER contro  
; Derivante da: 726 verbale di pignoramento iscritto/trascritto a  
MATERA in data 06/04/2017 ai nn. 3264/2608;

**Dati precedenti relativi ai corpi: 559 sub 1**

- Pignoramento a favore di BPER contro  
; Derivante da: 726 verbale di pignoramento iscritto/trascritto a  
MATERA in data 06/04/2017 ai nn. 3264/2608;

**Dati precedenti relativi ai corpi: 559 sub 4**

*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 volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DEL MATERANO  
; Derivante da: 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA ; A rogito di Notaio Lo Nigro Ettore-Ferrandina in data 28/02/2012 ai nn. 84806/12143 in data 28/02/2012 ai nn. 2414/218

**Dati precedenti relativi ai corpi: 559 sub 1**



- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DEL MATERANO  
; Derivante da: 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA ; A rogito di Notario Lo Nigro Ettore-Ferrandina in data 28/02/2012 ai nn. 84806/12143 in data 28/02/2012 ai nn. 2414/218

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 559 sub 4

*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: 559 sub 1**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

Non ricade su suolo demaniale

**Identificativo corpo: 559 sub 4**

**Abitazione in villini [A7] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

Non ricade su suolo demaniale

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

**Identificativo corpo: 559 sub 1**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

**Identificativo corpo: 559 sub 4**

**Abitazione in villini [A7] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

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

**Identificativo corpo: 559 sub 1**



**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** 559 sub 4

**Abitazione in villini [A7] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

**ZONA OMI: D1:** Periferica/FOGLIO 30, 43P E 44P - STR.COMUN.SALANDRA FERRANDINA-STR.PROV.STIGLIANO FERRANDINA E STR.PROV.SALANDRA FERRANDINA.



**Identificativo corpo:** 559 sub 1 - Magazzini e locali di deposito [C2]

**Stima - Pila 559 sub. 1**

Stima per confronto diretto

Valore unitario stimato al m <sup>2</sup>	€ 525,00
Valore minimo OMI	€ 420,00
Valore massimo OMI	€ 630,00
Valore medio di mercato al m <sup>2</sup>	€ 525,00

Motivazioni valori stima

Prezzo medio di mercato

Coefficienti di differenziazione

Valori della stima

Valore OMI	€ 52.741,50	<input type="checkbox"/> Induci nel calcolo del valore stimato globale
Valore medio di mercato	€ 52.741,50	<input type="checkbox"/> Induci nel calcolo del valore stimato globale = € 525,00 x 1,00 x 100,46 m <sup>2</sup>
Valore per confronto diretto	€ 52.741,50	= € 525,00 x 1,00 x 100,46 m <sup>2</sup>
Valore stimato	€ 52.741,50	= € 52.741,50
Arrotonda valore stimato a:	All'euro	Valore stimato arrotondato: € 52.742,00



**Superfici - Plla 559 sub. 1**

Importa da Catasto Aggiorna

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

N°	Descrizione	Formula di Calcolo %	Superficie lorda	Superficie commerciale
1	Superfici coperte calpestabili	100%	86,12	86,12
2	Superfici pareti perimetrali esterne	100%	12,29	12,29
3	Superfici pareti interne	100%	2,05	2,05
4	Superfici pareti in comunione	50%	0,00	0,00
5	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente	0,00	0,00
6	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti	15% fino a 25m²; 5% sulla quota eccedente	0,00	0,00
7	Superfici scoperte - Giardini di appartamento	10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente	0,00	0,00
8	Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	10% fino ad un quintuplo della Sup. coperta; 2% p...	0,00	0,00
9	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	50%	0,00	0,00
10	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti	25%	0,00	0,00

Superficie utile netta (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne) 86,12 m²  
 Superficie utile lorda (al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie) 88,17 m²  
 Superficie commerciale (Sup totale comprendente anche Sup. scoperte e pertinenze accessorie) 100,46 m²

**Identificativo corpo: 559 sub 4 - Abitazione in villini [A7]**

**Superfici - Plla 559 sub. 4**

Importa da Catasto Aggiorna

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

N°	Descrizione	Formula di Calcolo %	Superficie lorda	Superficie commerciale
1	Superfici coperte calpestabili	100%	127,57	127,57
2	Superfici pareti perimetrali esterne	100%	22,92	22,92
3	Superfici pareti interne	100%	3,76	3,76
4	Superfici pareti in comunione	50%	0,00	0,00
5	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente	56,02	10,60
6	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti	15% fino a 25m²; 5% sulla quota eccedente	0,00	0,00
7	Superfici scoperte - Giardini di appartamento	10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente	0,00	0,00
8	Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	10% fino ad un quintuplo della Sup. coperta; 2% p...	0,00	0,00
9	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	50%	0,00	0,00
10	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti	25%	0,00	0,00

Superficie utile netta (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne) 127,57 m²  
 Superficie utile lorda (al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie) 131,33 m²  
 Superficie commerciale (Sup totale comprendente anche Sup. scoperte e pertinenze accessorie) 164,85 m²

**Stima - Plla 559 sub. 4**

Stima per confronto diretto

Valore unitario stimato al m² € 1.100,00  
 Valore minimo OMI € 750,00  
 Valore massimo OMI € 1.100,00  
 Valore medio di mercato al m² € 925,00

Motivazioni valori stima

Coefficienti di differenziazione

N°	Descrizione	Coefficiente
1	Muffe e Condensa-Infiltrazioni e Ponti termici	0,90

Coefficiente globale 0,90

Valori della stima

Valore OMI € 152.486,25 Includi nel calcolo del valore stimato globale  
 Valore medio di mercato € 137.237,62 Includi nel calcolo del valore stimato globale = € 925,00 x 0,90 x 164,85 m²  
 Valore per confronto diretto € 163.201,50 = € 1.100,00 x 0,90 x 164,85 m²  
 Valore stimato € 163.201,50 = € 163.201,50  
 Arrotonda valore stimato a: All'euro Valore stimato arrotondato € 163.202,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifico sopralluogo, con accesso agli stessi, avvenuto in data 05.04.2022, previo avvisi inviati con Raccomandata A/R e tramite vie brevi, come si evince da Allegati.

Nel comune di Ferrandina è stata riscontrata una scarsità di mercato immobiliare e le informazioni raccolte da una recente compravendita di immobile riferito alla stessa zona, con



caratteristiche analoghe, il cui stato dei lavori non è ultimato, portano a valori di circa 1.000 €. I valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare per stessa tipologia, variano da un minimo di 750€ ad un massimo di 1.100€ per gli immobili con destinazione residenziali – abitazioni civili.

Pertanto, considerando la realizzazione di epoca recente (2011) e il livello delle rifiniture, nonché la dotazione di impianti e servizi che sono da ritenersi di buona qualità, si ritiene opportuno attribuire un valore di stima pari a 1.100€.

Il suddetto valore viene moltiplicato per un coefficiente di differenziazione che tiene conto la presenza di evidenti problemi di infiltrazione di acqua e condensa, molto probabilmente dovuto a ponti termici non correttamente valutati.

Per quanto riguarda le autorimesse/box l'OMI fornisce un valore di mercato che varia dai 420€ a 630€. Essendo questo un immobile posto al piano seminterrato si ritiene opportuno attribuire come valore di stima il valore medio delle quotazioni OMI.

Pertanto è stato attribuito un valore di stima pari a 525€.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrandina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Ferrandina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI 2<sup>a</sup> Semestre 2021: Periferica/FOGLIO 30, 43P E 44P - STR.COMUN.SALANDRA FERRANDINA-STR.PROV.STIGLIANO FERRANDINA E STR.PROV.SALANDRA FERRANDINA.

## 8.3 Valutazione corpi:

### 559 sub 1. Magazzini e locali di deposito [C2]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Confronto diretto con OMI

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 52.742,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 52.742,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 52.742,00

### 559 sub 4. Abitazione in villini [A7]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Confronto diretto con OMI e coefficiente di differenziazione

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 163.202,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 163.202,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 163.202,00

## Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
559 sub 1	Magazzini e locali di deposito [C2]	100,46 mq	€ 52.742,00	€ 52.742,00
559 sub 4	Abitazione in	164,85 mq	€ 163.202,00	€ 163.202,00



	villini [A7]			
--	--------------	--	--	--

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 215.944,00

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

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

Identificativo corpo: 559 sub 1.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificativo corpo: 559 sub 4.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Lotto: 005 – P.IIa 560 sub 3 e sub 4

**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: 560 sub 3.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria



**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. (CF ) Sede in FERRANDINA (MT) Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 30, particella 560, subalterno 3, indirizzo c.da Serra snc, piano 1-2, comune Ferrandina, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani

Confini: P.Ile 443-559-476-561

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (CF) Sede in FERRANDINA (MT), foglio 30, particella 560, subalterno 4, indirizzo c.da Serra snc, piano S1, comune Ferrandina, categoria C/6, classe 3, consistenza 38 mq

Confini: P.Ile 559-561-443-476

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: 560 sub 4.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (CF ) Sede in FERRANDINA (MT), foglio 30, particella 560, subalterno 4, indirizzo c.da Serra snc, piano S1, comune Ferrandina, categoria C/6, classe 3, consistenza 38 mq

Confini: P.Ile 559-561-443-476

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):**

Zona Piana di Santa Maria, c.da Serra, ora Piazza Santa Maria. L'area è situata sulla strada provinciale che da Ferrandina porta a Salandra alla periferia del paese. E' adiacente alla zona del Campo Sportivo Comunale. Gli immobili sono stati costruiti a seguito di Lottizzazione privata, comparto C3 della variante al PRG, con Permesso di Costruire n.54/2008 e n.50/2011. La lottizzazione è stata oggetto di convenzione stipulata con il Comune di Ferrandina. Sono state eseguite tutte le opere di urbanizzazione primaria.



**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste: residenziali, artigianali, agricole

**Importanti centri limitrofi:** Matera, Salandra.

**Attrazioni paesaggistiche:** Centro storico di Ferrandina e calanchi.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **560 sub 3**

Il sub oggetto di stima è ubicato al primo e secondo piano dell'immobile. E' costituito dal primo piano, zona giorno, collegato tramite una scala interna al secondo piano, zona notte.

La zona giorno si compone di un ingresso zona living, una cucina abitabile, un bagno e una stanzetta, la zona notte è composta da un bagno e due stanze da letto.

Dal piano secondo vi è l'accesso ad un terrazzo che gira intorno all'immobile.

Rifiniture e i pavimenti sono di buona qualità, di gres porcellanato.

Gli infissi sono in doppio vetro basso emissivo con Argon, con una trasmittanza sicuramente sotto i limiti di legge, le persiane sono in PVC.

Esternamente si presenta, così come tutti gli stabili della lottizzazione, intonacata e tinteggiata di colore giallo paglierino e decorata da pietre e mattoni. Sono presenti, altresì, delle lesioni sia sui parapetti dei balconi, che sulle facciate esterne soprattutto del piano secondo, così come sono presenti spacchi sulla pavimentazione del terrazzo esterno.

L'appartamento presenta problemi umidità e condensa, anche se ripuliti e ritinteggiati dalla sig.ra recentemente, molto probabilmente dovuti sia a ponti termici non correttamente valutati, che da infiltrazione di acqua dai canali di raccolta, questo ne determina una riduzione del valore di stima.

## 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

## Impianti:

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Note	Immobile con agibilità



**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a pavimento
Note	Immobile con agibilità

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **560 sub 4**

Trattasi di immobile destinato a garage, ubicato al piano semiterrato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,25

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2011
Note	Immobile con agibilità

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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



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

**Identificativo corpo: 560 sub 3.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. (CF) Sede in FERRANDINA (MT) Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 30, particella 560, subalterno 3, indirizzo c.da Serra snc, piano 1-2, comune Ferrandina, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani

Confini: P.Ile 443-559-476-561

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (CF ) Sede in FERRANDINA (MT), foglio 30, particella 560, subalterno 4, indirizzo c.da Serra snc, piano S1, comune Ferrandina, categoria C/6, classe 3, consistenza 38 mq

Confini: P.Ile 559-561-443-476

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: 560 sub 4.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (CF ) Sede in FERRANDINA (MT), foglio 30, particella 560, subalterno 4, indirizzo c.da Serra snc, piano S1, comune Ferrandina, categoria C/6, classe 3, consistenza 38 mq

Confini: P.Ile 559-561-443-476

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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



### CORPO: 560 SUB 3

**Dati catastali:** 1. (CF) Sede in FERRANDINA (MT) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 30, particella 560, subalterno 3, indirizzo c.da Serra snc, piano 1-2, comune Ferrandina, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani

**Quota e tipologia del diritto:**

- 1/1 di- Piena proprietà

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale.

**Conformità edilizia:** Si dichiara la conformità edilizia.

### CORPO: 560 SUB 4

**Dati catastali:** (CF) Sede in FERRANDINA (MT), foglio 30, particella 560, subalterno 4, indirizzo c.da Serra snc, piano S1, comune Ferrandina, categoria C/6, classe 3, consistenza 38 mq

**Quota e tipologia del diritto:**

- 1/1 di - Piena proprietà

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale.

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

I passaggi di proprietà relativi al suddetto bene sono quelli indicati nella relazione notarile allegata al pignoramento.

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

### PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

Numero pratica: PdC 54/2008

Intestazione: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 9 comparto C3 del PRG Lottizzazione

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 9 comparto C3 del PRG Lottizzazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/06/2008 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 560 sub 3

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

Numero pratica: PdC 50/2011 variante

Intestazione: Variante Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 9 comparto C3 del PRG Lottizzazione

Per lavori: Variante Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 9 comparto C3 del PRG Lottizzazione



Oggetto: variante  
 Rilascio in data 15/06/2011 al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 17/08/2011 al n. di prot. 6254  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 560 sub 3

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

Numero pratica: PdC 54/2008  
 Intestazione: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 9 comparto C3 del PRG Lottizzazione  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 9 comparto C3 del PRG Lottizzazione

Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 10/06/2008 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 560 sub 4

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

Numero pratica: PdC 50/2011 variante  
 Intestazione: Variante Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 9 comparto C3 del PRG Lottizzazione  
 Per lavori: Variante Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 9 comparto C3 del PRG Lottizzazione

Oggetto: variante  
 Rilascio in data 15/06/2011 al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 17/08/2011 al n. di prot. 6254  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 560 sub 4

**Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 560 sub 3

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 560 sub 4

**Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	TCF (Tessuto in Corso di Formazione): sottozona TCF 2a; PRG: comparto C3.

**Note sulla conformità:**



**Dati precedenti relativi ai corpi:** 560 sub 3

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 560 sub 4

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

**Identificativo corpo: 560 sub 3**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

**Occupato** da Sig.ra, ex moglie di sig. e figli, con un preliminare di compravendita stipulato in data 09/06/2009 non registrato

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

**Identificativo corpo: 560 sub 4**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

**Occupato** da Sig.ra, ex moglie di sig. e figli, con un preliminare di compravendita stipulato in data 09/06/2009 non registrato

**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:**

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di BPER contro  
; Derivante da: 726 verbale di pignoramento iscritto/trascritto a  
MATERA in data 06/04/2017 ai nn. 3264/2608;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 560 sub 3

- DOMANDA GIUDIZIALE a favore di sig.;  
Derivante da: 512 ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA iscritto/trascritto a MATERA in  
data 23/06/2016 ai nn. 6592/5326;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 560 sub 3

- Pignoramento a favore di BPER contro  
; Derivante da: 726 verbale di pignoramento iscritto/trascritto a  
MATERA in data 06/04/2017 ai nn. 3264/2608;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 560 sub 4

- DOMANDA GIUDIZIALE a favore di sig.;  
Derivante da: 512 ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA iscritto/trascritto a MATERA in  
data 23/06/2016 ai nn. 6592/5326;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 560 sub 4



*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 volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DEL MATERANO ; Derivante da: 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA ; Iscritto/trascritto a FERRANDINA in data 28/02/2012 ai nn. 2414/218

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 560 sub 3

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO ; Derivante da: 900 MODIFICA FRAZIONAMENTO DI MUTUO FONDIARIO ; Iscritto/trascritto a FERRANDINA in data 12/07/2013 ai nn. 6551/497

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 560 sub 3

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DEL MATERANO ; Derivante da: 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA ; Iscritto/trascritto a FERRANDINA in data 28/02/2012 ai nn. 2414/218

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 560 sub 4

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO ; Derivante da: 900 MODIFICA FRAZIONAMENTO DI MUTUO FONDIARIO ; Iscritto/trascritto a FERRANDINA in data 12/07/2013 ai nn. 6551/497

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 560 sub 4

*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: 560 sub 3**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

Non ricade su suolo demaniale

**Identificativo corpo: 560 sub 4**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

Non ricade su suolo demaniale

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

**Identificativo corpo: 560 sub 3**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

**Identificativo corpo: 560 sub 4**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

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

**Identificativo corpo: 560 sub 3**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: 560 sub 4**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## **QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:**

**ZONA OMI: D1:** Periferica/FOGLIO 30, 43P E 44P - STR.COMUN.SALANDRA FERRANDINA-STR.PROV.STIGLIANO FERRANDINA E STR.PROV.SALANDRA FERRANDINA.





**Identificativo corpo: 560 sub 3 - Abitazione di tipo civile [A2]**

**Superfici - Pila 560 sub. 3**

Importa da Catasto    Aggiorna

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

N°	Descrizione	Formula di Calcolo %	Superficie lorda	Superficie commerciale
1	Superfici coperte calpestabili	100%	88,78	88,78
2	Superfici pareti perimetrali esterne	100%	17,91	17,91
3	Superfici pareti interne	100%	2,89	2,89
4	Superfici pareti in comunione	50%	0,00	0,00
5	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente	45,70	9,57
6	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti	15% fino a 25m²; 5% sulla quota eccedente	0,00	0,00
7	Superfici scoperte - Giardini di appartamento	10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente	0,00	0,00
8	Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	10% fino ad un quintuplo della Sup. coperta; 2% p...	0,00	0,00
9	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	50%	0,00	0,00
10	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti	25%	2,02	0,50

Superficie utile netta (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne)	88,78 m²
Superficie utile lorda (al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie)	91,67 m²
<b>Superficie commerciale (Sup totale comprendente anche Sup. scoperte e pertinenze accessorie)</b>	<b>119,65 m²</b>

**Stima - Pila 560 sub. 3**

Stima per confronto diretto

Valore unitario stimato al m²: € 1.100,00

Valore minimo OMI: € 750,00

Valore massimo OMI: € 1.100,00

Valore medio di mercato al m²: € 925,00

Motivazioni valori stima

Coefficienti di differenziazione

Importa    Nuovo    Elimina    Aggiorna

N°	Descrizione	Coefficiente
I 1	Muffe e Condensa-Infiltrazioni e Ponti termici	0,90
<b>Coefficiente globale</b>		<b>0,90</b>

Valori della stima

Valore OMI	€ 110.676,25	<input type="checkbox"/> Includi nel calcolo del valore stimato globale
Valore medio di mercato	€ 99.608,62	<input type="checkbox"/> Includi nel calcolo del valore stimato globale
Valore per confronto diretto	€ 118.453,50	= € 1.100,00 x 0,90 x 119,65 m²
Valore stimato	€ 118.453,50	= € 118.453,50
Arrotonda valore stimato a:	All'euro	Valore stimato arrotondato: € 118.454,00



## Identificativo corpo: 560 sub 4 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Superfici - Plla 560 sub. 4**

Importa da Catasto  Aggiorna

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

N°	Descrizione	Formula di Calcolo %	Superficie lorda	Superficie commerciale
1	Superfici coperte calpestabili	100%	31,78	31,78
2	Superfici pareti perimetrali esterne	100%	7,61	7,61
3	Superfici pareti interne	100%	0,00	0,00
4	Superfici pareti in comunione	50%	0,00	0,00
5	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente	0,00	0,00
6	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti	15% fino a 25m <sup>2</sup> ; 5% sulla quota eccedente	0,00	0,00
7	Superfici scoperte - Giardini di appartamento	10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente	0,00	0,00
8	Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	10% fino ad un quintuplo della Sup. coperta; 2% p...	0,00	0,00
9	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	50%	0,00	0,00
10	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti	25%	0,00	0,00

Superficie utile netta (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne) 31,78 m<sup>2</sup>  
 Superficie utile lorda (al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie) 31,78 m<sup>2</sup>  
 Superficie commerciale (Sup totale comprendente anche Sup. scoperte e pertinenze accessorie) **39,39 m<sup>2</sup>**

**Stima - Plla 560 sub. 4**

Stima per confronto diretto

Valore unitario stimato al m<sup>2</sup> € 525,00  
 Valore minimo OMI € 420,00  
 Valore massimo OMI € 630,00  
 Valore medio di mercato al m<sup>2</sup> € 525,00

Motivazioni valori stima

Valore medio di mercato

Coefficienti di differenziazione

Valori della stima

Valore OMI € 20.679,75  Includi nel calcolo del valore stimato globale  
 Valore medio di mercato € 20.679,75  Includi nel calcolo del valore stimato globale = € 525,00 x 1,00 x 39,39 m<sup>2</sup>  
 Valore per confronto diretto € 20.679,75 = € 525,00 x 1,00 x 39,39 m<sup>2</sup>  
 Valore stimato € 20.679,75 = € 20.679,75  
 Arrotonda valore stimato a: All'euro Valore stimato arrotondato € 20.680,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 8.1 Criterio di stima:

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifico sopralluogo, con accesso agli stessi, avvenuto in data 05.04.2022, previo avvisi inviati con Raccomandata A/R e tramite vie brevi, come si evince da Allegati.

Nel Comune di Ferrandina è stata riscontrata una scarsità di mercato immobiliare e quindi sono stati presi in considerazione i valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare per stessa tipologia.

Questi variano da un minimo di 750€ ad un massimo di 1.100€ per gli immobili con destinazione residenziali – abitazioni civili.



Pertanto, considerando la realizzazione di epoca recente (2011) e il livello delle rifiniture, nonché la dotazione di impianti e servizi che sono da ritenersi di buona qualità, si ritiene opportuno attribuire un valore di stima pari a 1.100€.

Il suddetto valore viene moltiplicato per un coefficiente di differenziazione che tiene conto la presenza di evidenti problemi di infiltrazione di acqua e condensa, molto probabilmente dovuto a ponti termici non correttamente valutati.

Per quanto riguarda le autorimesse/box l'OMI fornisce un valore di mercato che varia dai 420€ a 630€. Essendo questo un immobile posto al piano seminterrato si ritiene opportuno attribuire come valore di stima il valore medio delle quotazioni OMI.

Pertanto è stato attribuito un valore di stima pari a 525€.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrandina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Ferrandina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI 2^ Semestre 2021: Periferica/FOGLIO 30, 43P E 44P - STR.COMUN.SALANDRA FERRANDINA-STR.PROV.STIGLIANO FERRANDINA E STR.PROV.SALANDRA FERRANDINA.

## 8.3 Valutazione corpi:

### 560 sub 3. Abitazione di tipo civile [A2]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Confronto diretto con OMI e coefficienti di differenziazione

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 118.454,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 118.454,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 118.454,00

### 560 sub 4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Confronto diretto con OMI

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 20.680,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.680,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
560 sub 3	Abitazione di tipo civile [A2]	119,65 mq	€ 118.454,00	€ 118.454,00
560 sub 4	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	39,39 mq	€ 20.680,00	€ 20.680,00



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 139.134,00****QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:****QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO****Identificativo corpo: 560 sub 3.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria****Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificativo corpo: 560 sub 4.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria****Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Lotto: 006 -P.IIa 562 sub2-sub 4****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: 562 sub 2.**

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria****Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: . . (CF) Sede in FERRANDINA (MT) Diritto

di: Proprieta' per 1/1, foglio 30, particella 562, subalterno 2, indirizzo c.da Serra snc, piano S1-T, comune Ferrandina, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani

Confini: P.Ile 476-618-443-561**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento è indicata una categoria catastale diversa (A/2), nella visura catastale è indicata la categoria A/7.**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terra non sono riportate alcune aperture presenti. Il piano seminterrato è stato accatastato non come autorizzato nel PDC ovvero con destinazione garage/locale tecnico.

Vi è anche una difformità delle altezze tra stato di fatto e stato di progetto/catasto e dell'apertura di una porta verso l'esterno che non era indicata nè sul PDC nè sulla planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per errata rappresentazione grafica e errata categoria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Difformità di errata rappresentazione al piano terra e difformità destinazione d'uso

Variazione catastale: € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Nell'atto di pignoramento è indicata una categoria catastale diversa (A/2), nella visura catastale è indicata la categoria A/7.

**Identificativo corpo: 562 sub 4.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria****Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: (CF ), foglio 30, particella 562, subalterno

4, indirizzo c.da Serra, piano S1, comune Ferrandina, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq

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):

Zona Piana di Santa Maria, c.da Serra, ora Piazza Santa Maria. L'area è situata sulla strada provinciale che da Ferrandina porta a Salandra alla periferia del paese. E' adiacente alla zona del Campo Sportivo Comunale. Gli immobili sono stati costruiti a seguito di Lottizzazione privata, comparto C3 della variante al PRG, con Permesso di Costruire n.56/2008 e n.52/2011. La lottizzazione è stata oggetto di convenzione stipulata con il Comune di Ferrandina. Sono state eseguite tutte le opere di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste: residenziali, artigianali, agricole

**Importanti centri limitrofi:** Matera, Salandra.

**Attrazioni paesaggistiche:** Centro storico di Ferrandina e calanchi.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **562 sub 2**

Il sub oggetto di stima è ubicato al piano terra e seminterrato dell'immobile collegati tramite una scala interna. L'immobile allo stato di fatto si presenta non completamente rifinito, per quanto alcuni materiali erano presenti in loco già in fase di sopralluogo.

E' dotato di tutti gli impianti da completarsi, ad esempio infilaggio cavi elettrici, allaccio del riscaldamento a pavimento al generatore.

Rifiniture e i pavimenti sono di ottima qualità, gres porcellanato, cementine e mosaici.

Gli infissi sono in doppio vetro basso emissivo con Argon, con una trasmittanza sicuramente sotto i limiti di legge, le persiane sono in PVC.

Esternamente si presenta, così come tutti gli stabili della lottizzazione, intonacata e tinteggiata di colore giallo paglierino e decorata da pietre e mattoni.

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Note	E' stato realizzato l'impianto con i corrugati, manca l'infilaggio

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a Pavimento
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Note	E' stato realizzato l'impianto e la posa dei pannelli, ma non sono stati collegati al generatore

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **562 sub 4**

Trattasi di garage allo stato grezzo la cui funzionalità ad utilizzo sono compromessi dalla presenza di opere non autorizzate, seppur allo stato grezzo, che insistono sull'area di pertinenza esterna e sull'accesso allo stesso garage.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

Stato di manutenzione generale: in corso di costruzione



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

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

**Riscaldamento:**

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Identificativo corpo:** 562 sub 2.

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione:** c.da Serra, piazza Santa Maria

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** . (CF ) Sede in FERRANDINA (MT) Diritto

di: Proprieta' per 1/1, foglio 30, particella 562, subalterno 2, indirizzo c.da Serra snc, piano S1-T, comune Ferrandina, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani

**Confini:** P.Ile 476-618-443-561

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento è indicata una categoria catastale diversa (A/2), nella visura catastale è indicata la categoria A/7.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terra non sono riportate alcune aperture presenti. Il piano seminterrato è stato accatastato non come autorizzato nel PDC ovvero con destinazione garage/locale tecnico.

Vi è anche una difformità delle altezze tra stato di fatto e stato di progetto/catasto e dell'apertura di una porta verso l'esterno che non era indicata nè sul PDC nè sulla planimetria catastale.



Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per errata rappresentazione grafica e errata categoria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Difformità di errata rappresentazione al piano terra e difformità destinazione d'uso

Variazione catastale: € 250,00

Oneri Totali: € **250,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Nell'atto di pignoramento è indicata una categoria catastale diversa (A/2), nella visura catastale è indicata la categoria A/7.

**Identificativo corpo: 562 sub 4.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (CF ), foglio 30, particella 562, subalterno

4, indirizzo c.da Serra, piano S1, comune Ferrandina, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## **QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DE-SCRITTIVO DEL LOTTO**

**CORPO: 562 SUB 2**

**Dati catastali:** (CF ) Sede in FERRANDINA (MT) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 30, particella 562, subalterno 2, indirizzo c.da Serra snc, piano S1-T, comune Ferrandina, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani

**Quota e tipologia del diritto:**

- 1/1 di - Piena proprietà

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Nell'atto di pignoramento è indicata una categoria catastale diversa (A/2), nella visura catastale è indicata la categoria A/7.

**Conformità catastale:** NON si dichiara la conformità catastale.

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia.



**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica.

**CORPO: 562 SUB 4**

**Dati catastali:** (CF ), foglio 30, particella 562, subalterno 4, indirizzo c.da Serra, piano S1, comune Ferrandina, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq

**Quota e tipologia del diritto:**

- 1/1 di - Piena proprietà

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale.

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia.

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

I passaggi di proprietà relativi al suddetto bene sono quelli indicati nella relazione notarile allegata al pignoramento.

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

**PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

Numero pratica: PdC 56/2008

Intestazione: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 11 comparto C3 del PRG Lottizzazione

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 11 comparto C3 del PRG Lottizzazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/06/2008 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 562 sub 2

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

Numero pratica: PdC 52/2011 variante

Intestazione: Variante Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 11 comparto C3 del PRG Lottizzazione

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 11 comparto C3 del PRG Lottizzazione

Oggetto: variante

Rilascio in data 15/06/2011 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 17/08/2011 al n. di prot. 6256

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 562 sub 2

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

Numero pratica: PdC 56/2008



Intestazione: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 11 comparto C3 del PRG Lottizzazione

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 11 comparto C3 del PRG Lottizzazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/06/2008 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 562 sub 4

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

Numero pratica: PdC 52/2011 variante

Intestazione: Variante Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 11 comparto C3 del PRG Lottizzazione

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 11 comparto C3 del PRG Lottizzazione

Oggetto: variante

Rilascio in data 15/06/2011

Abitabilità/agibilità in data 17/08/2011 al n. di prot. 6256

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 562 sub 4

**Conformità edilizia:**

**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Allo stato di fatto, per quanto lo stato dell'appartamento non sia stato del tutto completato, risulta evidente, dalla tipologia delle aperture, dalla tipologia dei rivestimenti, degli attacchi degli impianti, che la destinazione d'uso del locale seminterrato non è quella autorizzata dal PDC (garage/deposito/locale tecnico).

Vi è oltretutto una variazione sia delle altezze interne che nell'apertura di un accesso verso l'esterno non previsto in PDC.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per ripristinare la destinazione di uso del Piano seminterrato e conseguente accatastamento.

SCIA in sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: € **1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 562 sub 2

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Altra irregolarità riscontrata è la presenza di una scala esterna che dal piano seminterrato porta al piano superiore (piano campagna). Questa ostruisce l'accesso al garage (sub. 4) a cui non si può accedere dalla rampa esterna. Altro elemento condizionante per l'utilizzo del garage (sub.4) è la chiusura, tramite forati, ancora allo stato grezzo, di un vano in corrispondenza dell'arrivo della soletta delle scale al piano campagna. L'irregolarità inibisce l'utilizzo della funzionalità del sub garage.

Regolarizzabili mediante: Demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi, in quanto volumi non autorizzati.

Demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi : € 2.000,00

Oneri Totali: € **2.000,00**



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 562 sub 4

**Conformità urbanistica:**

**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Adottato:	R.U.
Norme tecniche di attuazione:	TCF (Tessuto in Corso di Formazione): sottozona TCF 2a; PRG: comparto C3.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 562 sub 2

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 562 sub 4

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

**Identificativo corpo:** 562 sub 2

**Abitazione in villini [A7] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

**Libero**

**Identificativo corpo:** 562 sub 4

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

**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:*

- Pignoramento a favore di BPER contro  
; Derivante da: 726 verbale di pignoramento iscritto/trascritto a  
MATERA in data 06/04/2017 ai nn. 3264/2608;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 562 sub 2



- Pignoramento a favore di BPER contro  
; Derivante da: 726 verbale di pignoramento iscritto/trascritto a  
MATERA in data 06/04/2017 ai nn. 3264/2608;  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 562 sub 4

*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 volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DEL MATERANO  
; Derivante da: 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA ; Iscritto/trascritto a FERRANDINA in data 28/02/2012 ai nn. 2414/218  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 562 sub 2

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DEL MATERANO  
; Derivante da: 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA ; Iscritto/trascritto a FERRANDINA in data 28/02/2012 ai nn. 2414/218  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 562 sub 4

*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: 562 sub 2**

**Abitazione in villini [A7] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

Non ricade sul suolo demaniale

**Identificativo corpo: 562 sub 4**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

Non ricade sul suolo demaniale

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

**Identificativo corpo: 562 sub 2**

**Abitazione in villini [A7] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

**Identificativo corpo: 562 sub 4**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

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

**Identificativo corpo: 562 sub 2**

**Abitazione in villini [A7] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: 562 sub 4**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## **QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:**

**ZONA OMI: D1:** Periferica/FOGLIO 30, 43P E 44P - STR.COMUN.SALANDRA FERRANDINA-STR.PROV.STIGLIANO FERRANDINA E STR.PROV.SALANDRA FERRANDINA.





### Identificativo corpo: 562 sub 2 - Abitazione in villini [A7]

**Superfici - Plla 562 sub. 2**

Importa da Catasto   Aggiorna

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

N°	Descrizione	Formula di Calcolo %	Superficie lorda	Superficie commerciale
1	Superfici coperte calpestabili	100%	78,31	78,31
2	Superfici pareti perimetrali esterne	100%	11,75	11,75
3	Superfici pareti interne	100%	2,34	2,34
4	Superfici pareti in comunione	50%	0,00	0,00
5	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente	12,54	3,76
6	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti	15% fino a 25m <sup>2</sup> ; 5% sulla quota eccedente	0,00	0,00
7	Superfici scoperte - Giardini di appartamento	10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente	0,00	0,00
8	Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	10% fino ad un quintuplo della Sup. coperta; 2% p...	0,00	0,00
9	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	50%	158,61	79,31
10	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti	25%	1,60	0,40

Superficie utile netta (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne) 78,31 m<sup>2</sup>  
 Superficie utile lorda (al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie) 80,65 m<sup>2</sup>  
 Superficie commerciale (Sup totale comprendente anche Sup. scoperte e pertinenze accessorie) **175,87 m<sup>2</sup>**

**Stima - Plla 562 sub. 2**

Stima per confronto diretto

Valore unitario stimato al m<sup>2</sup> € 1.000,00  
 Valore minimo OMI € 750,00  
 Valore massimo OMI € 1.100,00  
 Valore medio di mercato al m<sup>2</sup> € 925,00

Motivazioni valori stima

Coefficienti di differenziazione

N°	Descrizione	Coefficiente
1	Immobile da completare e rifinire	0,90
Coefficiente globale		<b>0,90</b>

Valori della stima

Valore OMI € 162.679,75    Includi nel calcolo del valore stimato globale  
 Valore medio di mercato € 146.411,78    Includi nel calcolo del valore stimato globale = € 925,00 x 0,90 x 175,87 m<sup>2</sup>  
 Valore per confronto diretto € 158.283,00 = € 1.000,00 x 0,90 x 175,87 m<sup>2</sup>  
 Valore stimato € 158.283,00 = € 158.283,00  
 Arrotonda valore stimato a: All'euro   Valore stimato arrotondato € 158.283,00



## Identificativo corpo: 562 sub 4 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Superfici - Plla 562 sub. 4				
Importa da Catasto <input type="checkbox"/> Aggiorna <input type="checkbox"/>				
<input type="radio"/> Calcolo delle superfici con percorso DPR 138/98 <input type="radio"/> Calcolo delle superfici libero				
N°	Descrizione	Formula di Calcolo %	Superficie lorda	Superficie commerciale
1	Superfici coperte calpestabili	100%	17,36	17,36
2	Superfici pareti perimetrali esterne	100%	3,57	3,57
3	Superfici pareti interne	100%	0,00	0,00
4	Superfici pareti in comunione	50%	0,00	0,00
5	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente	0,00	0,00
6	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti	15% fino a 25m <sup>2</sup> ; 5% sulla quota eccedente	0,00	0,00
7	Superfici scoperte - Giardini di appartamento	10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente	0,00	0,00
8	Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	10% fino ad un quintuplo della Sup. coperta; 2% p...	0,00	0,00
9	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	50%	0,00	0,00
10	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti	25%	0,00	0,00
			Superficie utile netta (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne)	17,36 m <sup>2</sup>
			Superficie utile lorda (al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie)	17,36 m <sup>2</sup>
			Superficie commerciale (Sup totale comprendente anche Sup. scoperte e pertinenze accessorie)	<b>20,93 m<sup>2</sup></b>

Stima - Plla 562 sub. 4			
Stima per confronto diretto			
Valore unitario stimato al m <sup>2</sup>	€ 420,00		
Valore minimo OMI	€ 420,00		
Valore massimo OMI	€ 630,00		
Valore medio di mercato al m <sup>2</sup>	€ 525,00		
Motivazioni valori stima			
Coefficienti di differenziazione			
Importa <input type="checkbox"/> Nuovo <input checked="" type="checkbox"/> Elimina <input type="checkbox"/> Aggiorna <input type="checkbox"/>			
N°	Descrizione	Coefficiente	
1	Funzionalità inibita dalle opere presenti su area di pertinenza esterna	0,80	
			Coefficiente globale <b>0,80</b>
Valori della stima			
Valore OMI	€ 10.988,25	<input type="checkbox"/> Includi nel calcolo del valore stimato globale	
Valore medio di mercato	€ 8.790,60	<input type="checkbox"/> Includi nel calcolo del valore stimato globale	
Valore per confronto diretto	€ 7.032,48	= € 420,00 x 0,80 x 20,93 m <sup>2</sup>	
Valore stimato	€ 7.032,48	= € 7.032,48	
Arrotonda valore stimato a:	All'euro	Valore stimato arrotondato	€ 7.032,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 8.1 Criterio di stima:

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi, avvenuto in data 14.05.2021 e 10.03.2022, previo avvisi inviati con Raccomandata A/R e tramite vie brevi, come si evince da Allegati.

Nel Comune di Ferrandina è stata riscontrata una scarsità di mercato immobiliare e le informazioni raccolte da una recente compravendita di immobile riferito alla stessa zona, con caratteristiche analoghe, il cui stato dei lavori non è ultimato, portano a valori di circa 1.000 €.

I valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare per stessa tipologia, variano da un minimo di 750€ ad un massimo di 1.100€ per gli immobili con destinazione residenziali – abitazioni civili.

Nel Comune di Ferrandina è stata riscontrata una scarsità di mercato immobiliare e quindi sono stati presi in considerazione i valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare per stessa tipologia.

Questi variano da un minimo di 750€ ad un massimo di 1.100€ per gli immobili con destinazione residenziali – abitazioni civili.

Pertanto, considerando la realizzazione di epoca recente (2011) nonché la dotazione di impianti e servizi, sono da ritenersi di buona qualità, anche se non ancora del tutto rifinito si ritiene opportuno attribuire un valore di stima pari a 1.100€ considerando anche il valore dei coefficienti di differenziazione che tengono conto che l'utilizzo dell'abitazione è limitato al piano terra, visto che il seminterrato può essere utilizzato solo ed esclusivamente come autorizzato da PDC

(garage/deposito/locale caldaia)

Per quanto riguarda le autorimesse/box l'OMI fornisce un valore di mercato che varia dai 420€ a 630€. Pertanto è stato attribuito un valore di stima pari a 420€ essendo l'immobile allo stato grezzo decurtato secondo il coefficiente di differenziazione che tiene conto della funzionalità del garage inibita dalle strutture presenti nell'area di pertinenza esterna, non autorizzate.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrandina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Ferrandina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI 2^ Semestre 2021: Periferica/FOGLIO 30, 43P E 44P - STR.COMUN.SALANDRA FERRANDINA-STR.PROV.STIGLIANO FERRANDINA E STR.PROV.SALANDRA FERRANDINA.

## 8.3 Valutazione corpi:

### 562 sub 2. Abitazione in villini [A7]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Confronto diretto con OMI e coefficienti di differenziazione

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 158.283,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 158.283,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 158.283,00

### 562 sub 4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Confronto diretto con OMI e coefficienti di differenziazione

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 7.032,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.032,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.032,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
562 sub 2	Abitazione in villini [A7]	175,87 mq	€ 175.870,00	€ 158.283,00
562 sub 4	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	20,93 mq	€ 7.032,00	€ 7.032,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.750,00

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:

**€ 161.565,00**

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

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

**Identificativo corpo: 562 sub 2.**

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificativo corpo: 562 sub 4.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Lotto: 007 P.IIa 562 sub 3**

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

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

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

**Identificativo corpo: 562 sub 3.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:



Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 30, particella 562, subalterno 3, indirizzo c.da Serra, piano 1-2, comune Ferrandina, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani

Confini: P.Ile 618-476-561

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: piccola difformità: assenza di apertura  
 Regularizzabili mediante: Variazione catastale per errata rappresentazione grafica  
 Descrizione delle opere da sanare: Nella planimetria depositata al Catasto c'è una piccola difformità che riguarda la mancanza di un'apertura al piano secondo, nello specifico la finestra nel bagno.

Variazione catastale: € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00**

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):**

Zona Piana di Santa Maria, c.da Serra, ora Piazza Santa Maria. L'area è situata sulla strada provinciale che da Ferrandina porta a Salandra alla periferia del paese. E' adiacente alla zona del Campo Sportivo Comunale. Gli immobili sono stati costruiti a seguito di Lottizzazione privata, comparto C3 della variante al PRG, con Permesso di Costruire n.56/2008 e n.52/2011. La lottizzazione è stata oggetto di convenzione stipulata con il Comune di Ferrandina. Sono state eseguite tutte le opere di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste: residenziali, artigianali, agricole

**Importanti centri limitrofi:** Matera, Salandra.

**Attrazioni paesaggistiche:** Centro storico di Ferrandina e calanchi.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **562 sub 3**

Il sub oggetto di stima è ubicato al primo e secondo piano dell'immobile non del tutto ultimato e rifinito. E' costituito dal primo piano, zona giorno, collegato tramite una scala interna al secondo piano, zona notte. Dal piano secondo vi è l'accesso ad un terrazzo che gira intorno all'immobile. E' dotato di tutti gli impianti da completarsi, ad esempio infilaggio cavi elettrici, allaccio del riscaldamento a pavimento al generatore.

Rifiniture e i pavimenti sono di ottima qualità, gres porcellanato, cementine e mosaici.

Gli infissi sono in doppio vetro basso emissivo con Argon, con una trasmittanza sicuramente sotto i limiti di



legge, le persiane in PVC.

Esternamente si presenta, così come tutti gli stabili della lottizzazione, intonacata e tinteggiata di colore giallo paglierino e decorata da pietre e mattoni.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Note	E' stato realizzato l'impianto con i corrugati, manca l'infilaggio

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a pavimento
Note	E' stato realizzato l'impianto e la posa dei pannelli, ma non sono stati collegati al generatore

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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



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

**Identificativo corpo: 562 sub 3.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 30, particella 562, subalterno 3, indirizzo c.da Serra, piano 1-2, comune Ferrandina, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani

Confini: P.Ile 618-476-561

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: piccola difformità: assenza di apertura

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per errata rappresentazione grafica

Descrizione delle opere da sanare: Nella planimetria depositata al Catasto c'è una piccola difformità che riguarda la mancanza di un'apertura al piano secondo, nello specifico la finestra nel bagno.

Variazione catastale: € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**CORPO: 562 SUB 3**

**Dati catastali:** foglio 30, particella 562, subalterno 3, indirizzo c.da Serra, piano 1-2, comune Ferrandina, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani

**Quota e tipologia del diritto:**

- 1/1 di - Piena proprietà

**Conformità catastale:** NON si dichiara la conformità catastale.

**Conformità edilizia:** Si dichiara la conformità edilizia.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica.



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

I passaggi di proprietà relativi al suddetto bene sono quelli indicati nella relazione notarile allegata al pignoramento.

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

### PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PdC 56/2008

Intestazione: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 11 comparto C3 del PRG Lottizzazione

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 11 comparto C3 del PRG Lottizzazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/06/2008 al n. di prot.

Numero pratica: PdC 52/2011 variante

Intestazione: Variante Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 11 comparto C3 del PRG Lottizzazione

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 11 comparto C3 del PRG Lottizzazione

Oggetto: variante

Rilascio in data 15/06/2011 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 17/08/2011 al n. di prot. 6256

### **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### **Conformità urbanistica:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	R.U.
Norme tecniche di attuazione:	TCF (Tessuto in Corso di Formazione): sottozona TCF 2a; PRG: comparto C3.

### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



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

Identificativo corpo: 562 sub 3.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria

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:*

- Pignoramento a favore di BPER contro  
; Derivante da: 726 verbale di pignoramento iscritto/trascritto a  
MATERA in data 06/04/2017 ai nn. 3264/2608;

*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 volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DEL MATERANO  
; Derivante da: 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA ; Iscritto/tra-  
scritto a FERRANDINA in data 28/02/2012 ai nn. 2414/218

*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: 562 sub 3.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria

Non ricade su suolo demaniale

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

**ZONA OMI: D1:** Periferica/FOGLIO 30, 43P E 44P - STR.COMUN.SALANDRA FERRANDINA-STR.PROV.STIGLIANO FERRANDINA E STR.PROV.SALANDRA FERRANDINA.



## Identificativo corpo: 562 sub 3 - Abitazione di tipo civile [A2]

Superfici - Plla 562 sub. 3				
Importa da Catasto <input type="checkbox"/> Aggiorna <input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/> Calcolo delle superfici con percorso DPR 138/98 <input type="checkbox"/> Calcolo delle superfici libero				
N°	Descrizione	Formula di Calcolo %	Superficie lorda	Superficie commerciale
1	Superfici coperte calpestabili	100%	133,94	133,94
2	Superfici pareti perimetrali esterne	100%	22,25	22,25
3	Superfici pareti interne	100%	3,58	3,58
4	Superfici pareti in comune	50%	0,00	0,00
5	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente	39,03	8,90
6	Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti	15% fino a 25m²; 5% sulla quota eccedente	0,00	0,00
7	Superfici scoperte - Giardini di appartamento	10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente	0,00	0,00
8	Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	10% fino ad un quintuplo della Sup. coperta; 2% p...	0,00	0,00
9	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	50%	0,00	0,00
10	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti	25%	0,00	0,00

Superficie utile netta (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne)	133,94 m²
Superficie utile lorda (al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie)	137,52 m²
Superficie commerciale (Sup totale comprendente anche Sup. scoperte e pertinenze accessorie)	168,67 m²

Stima - Plla 562 sub. 3		
Stima per confronto diretto		
Valore unitario stimato al m²	€ 1.100,00	
Valore minimo OMI	€ 750,00	
Valore massimo OMI	€ 1.100,00	
Valore medio di mercato al m²	€ 925,00	
Motivazioni valori stima		
Coefficienti di differenziazione		
<input type="checkbox"/> Importa <input type="checkbox"/> Nuovo <input type="checkbox"/> Elimina <input type="checkbox"/> Aggiorna		
N°	Descrizione	Coefficiente
1	Immobile non completato	0,90
		Coefficiente globale <b>0,90</b>
Valori della stima		
Valore OMI	€ 148.935,61	<input type="checkbox"/> Includi nel calcolo del valore stimato globale
Valore medio di mercato	€ 140.417,78	<input type="checkbox"/> Includi nel calcolo del valore stimato globale
Valore per confronto diretto	€ 166.983,30	= € 1.100,00 x 0,90 x 168,67 m²
Valore stimato	€ 166.983,30	= € 166.983,30
Arrotonda valore stimato a:	All'Euro	Valore stimato arrotondato € 166.983,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 8.1 Criterio di stima:

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi, avvenuto in data 14.05.2021 e 10.03.2022, previo avvisi inviati con Raccomandata A/R e tramite vie brevi, come si evince da Allegati.

Nel Comune di Ferrandina è stata riscontrata una scarsità di mercato immobiliare e le informazioni raccolte da una recente compravendita di immobile riferito alla stessa zona, con caratteristiche analoghe. I valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare variano da un minimo di 750€ ad un massimo di 1.100€ per gli immobili con destinazione residenziali – abitazioni civili. Pertanto, considerando la realizzazione di epoca recente (2011) nonché la tipologia edilizia, la dotazione di impianti e servizi che sono da ritenersi di buona qualità, si ritiene opportuno attribuire un valore di stima pari a 1.100€, moltiplicandolo con il coefficiente di differenziazione che tiene conto che l'immobile va ultimato e rifinito.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrandina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Ferrandina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI 2^ Semestre 2021: Periferica/FOGLIO 30, 43P E 44P - STR.COMUN.SALANDRA FERRANDINA-STR.PROV.STIGLIANO FERRANDINA E STR.PROV.SALANDRA FERRANDINA.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### 562 sub 3. Abitazione di tipo civile [A2]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Confronto diretto con OMI e coefficienti di differenziazione

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 166.983,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 166.983,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 166.983,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
562 sub 3	Abitazione di tipo civile [A2]	168,67 mq	€ 166.983,00	€ 166.983,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 250,00

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: **€ 166.733,00**

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

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

Identificativo corpo: 562 sub 3.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Data generazione:

16-05-2022

L'Esperto alla stima  
**ING. GILDA COLACICCO**





**NOTA DEPOSITO ELABORATO PERITALE PROC. 40/2017**

In data 20.05.2022 ho inviato bozza di elaborato peritale alle parti, le quali, entro termini di legge, hanno fatto pervenire le seguenti osservazioni:

in data 24.05.22 l' Avv. Bracciale, avvocato del creditore procedente

*“Gentile Ingegnere, con riserva di ulteriori osservazioni Le evidenzio che in data 16.5.2022 è stata depositata da \_\_\_\_\_ istanza di riduzione relativamente al seguente immobile: fg. 30, part. 558 sub 1.(...)”*

in data 27.05.22 l' Avv. Chiaromonte, difensore del sig. \_\_\_\_\_ *“Gent.ma, dalla bozza dell'elaborato peritale trasmesso alla sottoscritta si evince che non tutti i beni staggiti appartenenti alla società esecutata siano stati periziati, risultando la medesima incompleta. Infatti non si evince la valutazione dei seguenti immobili: fg.30, p.lla 561, sub2,3 e4 nonchè degli immobili appartenenti agli altri debitori esecutati . Con riserva di ulteriori osservazioni a seguito di Sue precisazioni, (...)”.*

Poiché l'elaborato peritale è stato generato in data 16.05.22 per poi essere completato e inviato alle parti in data 20.05.22, di conseguenza, la sottoscritta è venuta a conoscenza dell'istanza di riduzione del pignoramento solo successivamente all'invio della bozza alle parti.

Si confermano le risultanze dell'elaborato peritale, in quanto gli immobili citati dall'avv. Chiaromonte risultano essere oggetto di istanza di riduzione del Avv.to Bracciale, creditore procedente.

In ogni caso mi rimetto al Giudicante rendendomi disponibile ad integrare la relazione peritale ove fosse necessario.

In attesa di cortese riscontro porgo distinti saluti.

Pisticci 30.05.2022

Ing. Gilda Colacicco

