

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **118/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Michele Gherzi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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

Beni in Bernalda (MT)
Località/Frazione

Lotto: 001

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bernalda (MT) CAP: 75012, Via Giorgio De Chirico n° 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Residenza alla data del pignoramento: Via Giorgio De Chirico n° 1 - Residenza attuale: Via Giorgio De Chirico n° 1 - Stato Civile: separazione consensuale - Regime Patrimoniale: separata - Data Matrimonio: 05-01-1987

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietaria per 1/1, foglio 9, particella 554, subalterno 2, indirizzo Via Giorgio De Chirico n° 1, piano T-1-2-S1, comune Bernalda, categoria A/2, classe 1, consistenza 6, superficie 158, rendita € 418,33

Confini: confina con Via Giorgio De Chirico, con proprietà dei coniugi

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 9 particella 554 sub 2) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale sia la distruzione interna dell'abitazione al piano primo, che del deposito al piano seminterrato ed locale tecnico al piano secondo non corrispondono con la planimetria catastale risultante dal Catasto Urbano di Matera.

Regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale per aggiornamento planimetrie tramite procedura docfa

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento di nuove planimetrie catastali

Presentazione di nuove planimetrie aggiornate mediante procedura docfa: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 9 particella 554 sub 2) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato residenziale ubicato in Bernalda, alla Via Giorgio De Chirico n° 1, di forma geometrica rettangolare con 3 piani fuori terra ed uno seminterrato. IL fabbricato è ubicato all'interno di un lotto che confina con Via Giorgio De Chirico, con proprietà dei

sulta completamente recintato con muretto in calcestruzzo ed sovrastanti pannelli tipo orso-grill per una altezza totale di circa mt. 1,80.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: SS 407 Basentana 4,00 Km

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Matera.

Attrazioni paesaggistiche: mare Ionio.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: SS 407 Basentana 4,00 Km

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Abitazione , al piano primo, avente accesso dalla Via Giorgio De Chirico n 1 per una superficie commerciale di circa mq. 98,00 , terrazzi al piano primo per una superficie commerciale di circa mq. 9,90, locale deposito al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa mq. 28,20, locale deposito vano tecnico al secondo piano ,comunicante con l'abitazione ,per una superficie commerciale di circa mq 25,60, lastrico solare piano secondo per una superficie commerciale di circa mq 8,40 e giardino, corte al piano terra per una superficie commerciale di circa mq 15,00

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Residenza alla data del pignoramento: Via Giorgio De Chirico n° 1 - Residenza attuale: Via Giorgio De Chirico n° 1 - Stato Civile: separazione consensuale - Regime Patrimoniale: separata - Data Matrimonio: 05-01-1987

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **448,00**

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

L'edificio è stato costruito nel: 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1 di Via Giorgio De Chirico; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75 abitazione; 2,70 locale deposito al piano S1 e 2,50 locale deposito vano tecnico al piano secondo.

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: Lo stato di conservazione dell'immobile è buono sia dal punto di vista statico che funzionale e architettonico.



esterno immobile



esterno immobile



abitazione piano 1



locale deposito e/o vano tecnico piano 2



piano T-S1 locale deposito-giardino corte

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. del tipo a soletta alleggerita condizioni: buone
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: esterna materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solai in latero-cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap-parelle materiale protezione: PVC condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tetto in piano con pavimentazione coibentazione: guaina bi-tuminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonaco con pittura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata accessori: con maniglia condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: esterne rivestimento: cotto condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive
Fognatura	tipologia: singola rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: gas metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: pvc condizioni: sufficienti conformità: non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto gas metano
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	23,7 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002

Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessun vincolo di prelazione dello Stato**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo:** A.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bernalda (MT) CAP: 75012, Via Giorgio De Chirico n° 1****Quota e tipologia del diritto****1/1 di**

- Residenza alla data del pignoramento: Via Giorgio De Chirico

n° 1 - Residenza attuale: Via Giorgio De Chirico n° 1 - Stato Civile: separazione consensuale -

Regime Patrimoniale: separata - Data Matrimonio: 05-01-1987

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietaria per
1/1, foglio 9, particella 554, subalterno 2, indirizzo Via Giorgio De Chirico n° 1, piano T-1-2-S1, comune Bernalda, categoria A/2, classe 1, consistenza 6, superficie 158, rendita € 418,33

Domenica (foglio 9 p.lla 480 sub.

1).

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 9 particella 554 sub 2) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale sia la distruzione interna dell'abitazione al piano primo, che del deposito al piano seminterrato ed locale tecnico al piano secondo non corrispondono con la planimetria catastale risultante dal Catasto Urbano di Matera.

Regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale per aggiornamento planimetrie tramite procedura docfa

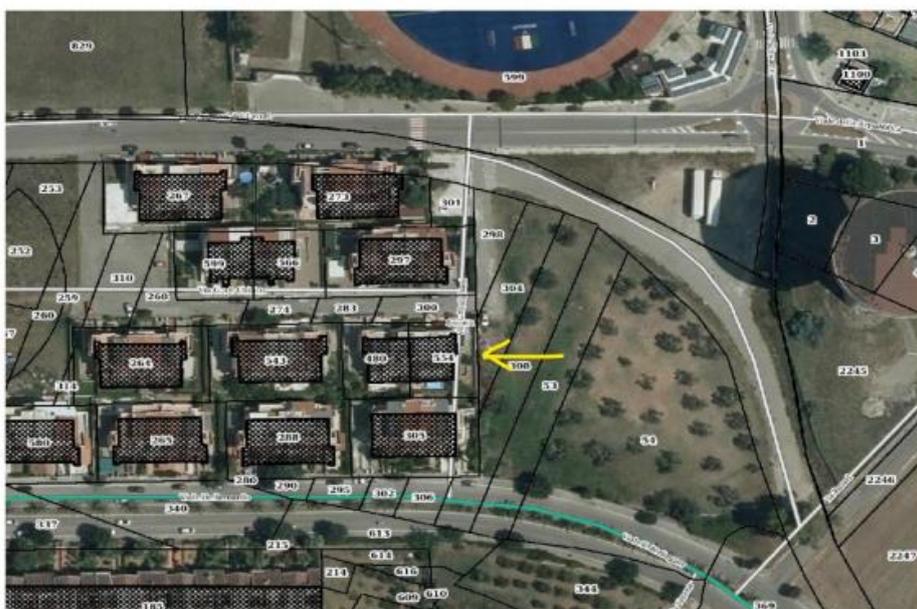
Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento di nuove planimetrie catastali

Presentazione di nuove planimetrie aggiornate mediante procedura docfa: € 1.500,00

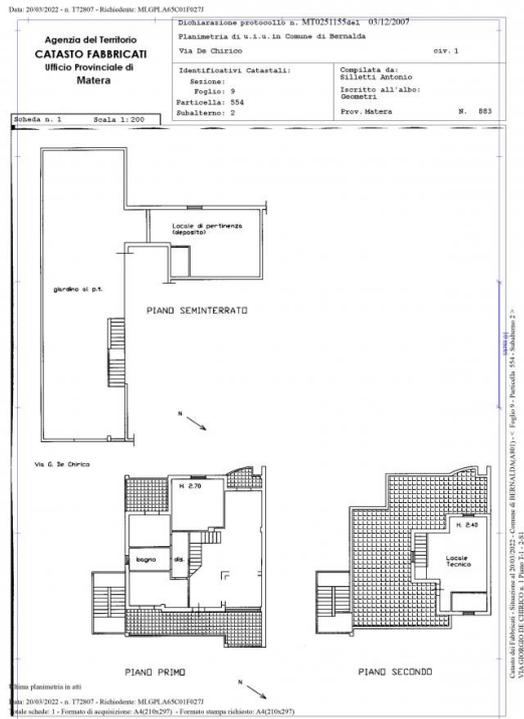
Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 9 particella 554 sub 2) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione



fabbricato oggetto di perizia p.la 554



planimetria catastale

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

CORPO: A

Dati catastali:

proprietaria per 1/1,
 foglio 9, particella 554, subalterno 2, indirizzo Via Giorgio De Chirico n° 1, piano T-1-2-S1, comune Bernalda,
 categoria A/2, classe 1, consistenza 6, superficie 158, rendita € 418,33

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 9 particella 554 sub 2) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione

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

Titolare/Proprietario: Pervenuta alla sig.ra

data 28/03/2002 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lapelosa Donato, in data 18/11/2003, ai nn. 6073; trascritto a Matera, in data 28/11/2003, ai nn. 12277/9903.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N° 6242

Intestazione: Sannucci Bernardino

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di n° 2 appartamenti per abitazioni con locali tecnici e seminterrato sul lotto n° 5 della lottizzazione Palmeto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/09/1998 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: N° 7155

Intestazione: Gallitelli Giovanni e Gallitelli Sandro

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Progetto in sanatoria per il completamento al seminterrato, piano terra e primo piano con sovrastante locale tecnico al secondo piano nella lottizzazione Palmeto sul lotto n° 5

Oggetto: Permesso a costruire per opere edili in sanatoria

Rilascio in data 11/11/2013 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il certificato di agibilità risulta mancante, è quindi, da richiedere agli uffici competenti del Comune di Bernalda. Tale rilascio, una volta regolarizzata sia la pratica di Concessione in Sanatoria al Comune di Bernalda che la pratica di variazione al Catasto Urbano di Matera, necessita della seguente documentazione; certificato di collaudo e/o idoneità statica, certificato di corretta esecuzione degli impianti in base alle legge vigente DM 37/2008 (in sostituzione della abolita 47/90). Costo presunto per il certificato di agibilità e pari a circa euro 2.000,00

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La distribuzione interna del locale deposito al piano seminterrato non risulta come da progetto in sanatoria-permesso di costruire in sanatoria n° 66/2013- altresì vi è stato un incremento di superficie e volumetria al piano primo dell'abitazione e piano secondo del vano tecnico e/o deposito e pertanto sarà necessario richiedere Permesso di Costruire in Sanatoria Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di progetto in Sanatoria al Comune di Bernalda per regolarizzare la distribuzione interna già realizzata al piano S1 ed l'ampliamento realizzato al piano primo e secondo.

Richiesta di permesso di costruire in sanatoria per regolarizzare distribuzione interna al piano S1 ed l'ampliamento al piano primo e secondo: € 4.000,00

Rilascio certificato di agibilità: € 2.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.50 mc./mq
Rapporto di copertura:	0.22
Altezza massima ammessa:	7.00
Volume massimo ammesso:	1.200,00 mc
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 dal debitore e suoi familiari compreso l'ex coniuge sig. Ferrante Ferdinando, in qualità di proprietario dell'immobile

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

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banco di Napoli SPA contro _____ ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Matera in data 24/10/2016 ai nn. 1677 iscritto/trascritto a Matera in data 11/11/2016 ai nn. 9536/7656;

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 Intesa S.p.A. contro _____
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00 ; A rogito di Notaio Lapelosa Donato in data 09/09/2003 ai nn. 5853; Iscritto/trascritto a Matera in data 11/09/2003 ai nn. 8641/1263

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:

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

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

Nessuna esistenza di pesi ed oneri

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Avvertenze ulteriori: Nessuna presenza di atto ablativo da parte della pubblica amministrazione

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:**Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo civile [A2]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Di seguito si riporta il calcolo delle superfici commerciali relativa alla particella 554 sub 2 del foglio 9 del Comune di Bernalda. Tali superfici sono state calcolate a seguito della verifica della consistenza edilizia e restituzione grafica con il programma Autocad e omogeneizzate con i relativi coefficienti. E' invalso l'uso di definire superficie commerciale quella comprensiva di murature esterne, tramezzature e metà di quelle perimetrali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano primo composta da 4 vani più accessori	sup lorda di pavimento	98,00	1,00	98,00
terrazzi piano primo	sup lorda di pavimento	33,00	0,30	9,90
deposito a piano seminterrato	sup lorda di pavimento	47,00	0,60	28,20
locale tecnico e/o deposito al piano secondo comunicante	sup lorda di pavimento	64,00	0,40	25,60
lastrico solare piano secondo	sup lorda di pavimento	56,00	0,15	8,40
giardino, corte al piano terra	sup lorda di pavimento	150,00	0,10	15,00
		448,00		185,10

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

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

Totale superficie commerciale mq. 185,10

Procedimento di stima analitico

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

Banca delle quotazioni immobiliari anno 2021, II semestre ; agenzia immobiliare Multicasa con sede in Bernalda Corso Umberto I n° 241di Domenico Viggiano.

Per tali fonti il nostro immobile, trovandosi in Via Giorgio De Chirico n° 1, ricade in zona periferica. Precisamente: valore locativo unitario periferico Euro 3,75/mq - vedi allegato banca dati - Nel caso specifico, essendo esso in buone condizioni abbiamo; 3,75 Euro/mq x 185,10 mq = 694,13 Euro valore locativo mensile 694,13 x 12 = 8.329,56 canone lordo annuo.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.) tradotte nella percentuale del 20%, ne consegue che il reddito annuo corrisponde ad euro 6.663,65.

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

VI = Euro 6.663,65 : 0,03 = Euro 222.122,00 / 185,10 = 1200,01

Procedimento di stima sintetico

Ho svolto un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello in oggetto di stima.

Nella determinazione del valore di mercato al mq. dell'immobile il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti, si precisa che in questo caso la superficie deve essere considerata lorda (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale)

Banca delle quotazioni immobiliari anno 2021, II semestre.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in Via Giorgio De Chirico n° 1, ricade in zona periferica. Precisamente: essendo un immobile del tipo a villetta si applica il valore di mercato unitario periferico pari ad Euro 1.250/mq

Nel caso specifico, essendo esso in buone condizioni abbiamo; 1.250,00 euro /mq x 185,10 mq= 231.375,00 Euro valore di mercato

Inoltre il sottoscritto, ha effettuato un'analisi di mercato presso l'agenzia immobiliare Multicasa con sede in Bernalda Corso Umberto I n° 241di Domenico Viggiano, dalla quale è risultato che,

nella zona in cui ricade il nostro immobile, vi è stata di recente una compravendita per immobile della stessa tipologia pari ad Euro 190.000,00 Operando una media tra i valori trovati abbiamo: (231.375,00 Euro + 190.000 Euro)/2= 210.687,50 Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima, ovvero quello analitico e quello sintetico essa risulta essere la seguente; (222.122,00 + 210.687,50) : 2 = Euro 216.404,75 In conclusione si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile in Euro 216.500,00 (duecentosedicimilacinquecento/zerocentesimi) pari ad Euro al mq. 1.170,00

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Bernalda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare Multicasa con sede in Bernalda Corso Umberto I n° 241 di Domenico Viggiano; O.M.I. della provincia di Matera;

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

Altre fonti di informazione: Ufficio Tecnico del Comune di Bernalda; siti internet specializzati; analisi offerte pubblicizzate; volumi di vendita.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 216.567,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione piano primo composta da 4 vani più accessori	98,00	€ 1.170,00	€ 114.660,00
terrazzi piano primo	9,90	€ 1.170,00	€ 11.583,00
deposito a piano seminterrato	28,20	€ 1.170,00	€ 32.994,00
locale tecnico e/o deposito al piano secondo comunicante	25,60	€ 1.170,00	€ 29.952,00
lastrico solare piano secondo	8,40	€ 1.170,00	€ 9.828,00
giardino, corte al piano terra	15,00	€ 1.170,00	€ 17.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 216.567,00
Valore corpo			€ 216.567,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 216.567,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 216.567,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	185,10	€ 216.567,00	€ 216.567,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 32.485,05
giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 920,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **176.581,95**

Prezzo di vendita del lotto al netto delle decurtazioni nello stato "occupato" approssimato ad Euro € **177.000,00**
(centosettantasettemila/zerocentesimi)

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bernalda (MT) CAP: 75012, Via Giorgio De Chirico n° 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Residenza alla data del pignoramento: Via Giorgio De Chirico n° 1 - Residenza attuale: Via Giorgio De Chirico n° 1 - Stato Civile: separazione consenso - Regime Patrimoniale: separata - Data Matrimonio: 05-01-1987

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Data generazione:

17-09-2022

L'Esperto alla stima
GEOMETRA PAOLO MELIGENI