
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **71/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Appartamento

Esperto alla stima: Ing. Pietro Montemurro
Codice fiscale: MNTPTR78A29F052A
Partita IVA: 01162530776
Studio in: via F. Parri 40 - 75100 Matera
Telefono: 08351975109
Email: ing.pietromontemurro@gmail.com
Pec: pietro.montemurro@ingpec.eu



Beni in Irsina (MT)
Località/Frazione
Cortile della Madonna

Lotto:1 - Appartamento

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

Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate dal notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) a favore ed a carico del pignorato e dei suoi danti causa.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - atto di compravendita del 05.10.2005 in notar Digiesi Domenico di Gravina In Puglia (BA) rep. n. 53398/21478, trascritto il 10.10.2005 ai nn. 8692/5948; - denuncia di successione n.935 volume 169, presentata all'Ufficio del Registro di Potenza il 26.08.2005, trascritta il 15.11.2006 ai nn. 12816/9344, apertasi il 05.03.2005; - accettazione tacita dell'eredità trascritta in data 10.10.2005 ai nn. 8691/5947; - atto di compravendita del 13.05.1959 in notar Barile Filippo di Pisticci (MT) rep. n. 5124, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Potenza il 08.06.1959 ai nn. 10875/191268.

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

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Irsina (MT) CAP: 75022 frazione: Irsina, Cortile della Madonna n.ri 15-16 / L.go San Nicola n. 2

Note: Immobile composto da più unità immobiliari connesse, tutte a destinazione residenziale A4 e A2, non conformi allo stato e tipologia di immobile.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Vi è corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: A, foglio 79, particella 637, subalterno 2, indirizzo L.go San Nicola n. 2, piano 1, comune Irsina, categoria A/4, classe 2, consistenza 1.5, superficie 19, rendita € 34.09

Derivante da: - Atto del 05/10/2005 Pubblico ufficiale DIGIESI DOMENICO Sede GRAVINA IN PUGLIA (BA) Repertorio n. 53398 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 5948.1/2005 Reparto PI di MATERA in atti dal 11/10/2005; - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/03/2005 - UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione Volume 169 n. 935 registrato in data 26/08/2005 - SUCC. DI PAPINIANO ANGELA Voltura n. 7858.1/2005 - Pratica n. MT0055635 in atti dal 07/09/2005;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: B, foglio 79, particella 640, subalterno 4, indirizzo Cortile della Madonna n. 15, piano PT - 1 - 2, comune Irsina, categoria A2, classe 2, consistenza 9, superficie 214, rendita € 790.18

Derivante da: - Atto del 05/10/2005 Pubblico ufficiale DIGIESI DOMENICO Sede GRAVINA IN PUGLIA (BA) Repertorio n. 53398 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota



presentata con Modello Unico n. 5948.1/2005 Reparto PI di MATERA in atti dal 11/10/2005; -
del 05/03/2005 - UR Sede POTENZA (PZ) Registra-
zione Volume 169 n. 935 registrato in data 26/08/2005 - Voltura n.
7858.1/2005 - Pratica n. MT0055635 in atti dal 07/09/2005;
Note: Particella 641 Subalterno 2, cantina

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: C, foglio 79, particella 641, subalterno 3, indirizzo Cortile della Madonna n. 16, piano PT, comune Irsina, categoria A/4, classe 2, consistenza 1, superficie 15, rendita € 22.72

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Assenza dei Balconi e di alcune tramezzature al P 2;
- Assenza della scala di collegamento dal P1 al P2, presenza in planimetria di porzione di immobile non presente (già stralciata con tratto grafico su planimetria catastale);
- Assenza della scala di collegamento alla Particella 637 Subalterno 2.

Tutte le unità sono direttamente collegate pertanto erronea identificazione in più particelle e subalterni.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:

Richiesta PdC in sanatoria per i balconi e contestualmente diversa distribuzione degli spazi interni. Occorreranno le opportune valutazioni Statiche/Sismiche e relativa pratica al SIS Regione Basilicata, nonché autorizzazione paesaggistica.

Pratica di variazione catastale da affidare a tecnico abilitato.: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note:

- Nel complesso, quindi, come meglio descritto nel seguito, le unità immobiliari sono di fatto tutte direttamente collegate, redendo l'immobile unico. Quindi oltre alla regolarizzazione delle singole e puntuali difformità, così come descritte, occorrerà unificare l'intero immobile in un unico subalterno, mediante procedura DOCFA, previe pratiche edilizie necessarie per accorpamento immobili e sanatorie.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Note generali: L'immobile oltre alle difformità castali sopra elencate, allo stato attuale, secondo lo scrivente, dovrebbe essere annoverato in categoria catastale F2 (unità collabenti) in quanto l'immobile è inutilizzabile, inagibile.

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

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nel "Borgo Antico", nella parte meridionale (zona del Casale) della cittadina, centro storico. La zona si caratterizza per le viuzze, spesso non percorribili con automobili, che nascondono innumerevoli chiese. La zona non è provvista di particolari servizi, si rileva la presenza di qualche piccola bottega e di attività ricettive.



Caratteristiche zona: in centro storico degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non si rilevano servizi degni di nota

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Grassano-Tricarico-Gravina in Puglia (BA)-Tolve (PZ).

Attrazioni paesaggistiche: Bosco di Verrutoli.

Attrazioni storiche: Cattedrale di Santa Maria Assunta (XIII sec.) di Irsina.

Principali collegamenti pubblici: Autobus Sita Matera - Altamura

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Appartamento**

Il bene in oggetto si compone di più ambienti tutti direttamente collegati e collocati a livelli differenti.

Si identificando vani ipogei, locali al piano terra, al primo e al secondo piano. Il ben possiede tre accessi, uno da Largo San Nicola n. 2, rappresentato dal vano identificato catastalmente alla p.lla 637 sub 2, due da Cortile della Madonna n.ri 15 e 16, rispettivamente identificati catastalmente alla p.lla 640 sub 4 (ovvero p.lla 641 sub 2) e p.lla 641 sub 3.

Accedendo all'immobile dal civico 16 si accede ad un piccolo vano, questo utilizzato da terzi come deposito, utilizzo privo di alcun titolo di legittimità e pertanto ritenuto libero. Il vano voltato, di tipo a botte, privo di ulteriori aperture verso l'esterno se non la porta di accesso, è in cattivo stato manutentivo e conduce, tramite una porta, in un ingresso dove vi è l'accesso esterno con civico 15, accesso internamente bloccato. La connessione di questo vano con il seguente, sub 3 con sub 2, costituisce difformità catastale ed urbanistica.

Il vano ingresso, sub 2, conduce al piano seminterrato e al piano primo mediante due scalinate. Una delle due scale conduce al livello interrato, ipogeo, che si articola in una serie di piccoli vani voltati. La zona ipogea risulta in discreto stato, in funzione della tipologia d'ambiente, privo di criticità particolari, se non per la scala di accesso, realizzata su arco in muratura, attualmente puntellato, che necessita di interventi di rinforzo.

La seconda scalinata presente al piano terreno porta al piano primo. Qui la scala giunge in un ampio vano voltato avente altezza al colmo di circa 4 m. Il vano è graficamente difforme catastalmente per via dell'assenza della scala che porta al piano secondo, oltre ai gradini di accesso ai vari vani connessi. Inoltre in planimetria risultano stralciati, con segno grafico e dicitura scritta a mano, alcuni vani non facenti parte attualmente dalla unità immobiliare in oggetto. Questo primo vano si evidenziano ampi e diffusi fenomeni infiltrativi e diverse lesioni a carico della volta. Da questo vano si accede direttamente ad altri tre vani, questi posti a quota differente e accessibili mediante due gradini. Anche in questi vani, alcuni con soffitto voltato altri con solaio piano in travetti metallici, si evidenziano ampi e diffusi fenomeni infiltrativi, con presenza ampie muffe zone bagnate e il distacco degli intonaci e delle tinteggiature. Si mette in evidenza la presenza di diffuse lesioni e problematiche di tipo strutturale, a carico dei solai e degli architravi, come da documentazione fotografica.

L'accesso al piano secondo è garantito mediante una scalinata in muratura.

Al piano secondo sono collocati altri vani e la terrazza. I vani al piano secondo evidenziano maggiormente le problematiche di tipo strutturale, parzialmente visibili al piano sottostante. Le lesioni interessano interamente i paramenti murari, la pavimentazione e i solai di copertura, questi, oggetto anche di infiltrazioni. A causa dello stato dell'immobile di abbandono e degrado, con danni strutturali, infiltrativi e distacco di calcinacci, per via delle condizioni di rischio il sottoscritto interrompeva il sopralluogo e l'accesso agli ambienti, così come comunicato al Giudice. Da quanto è stato possibile rilevare vi è una scalinata che conduce nuovamente al piano terra alla p.lla 637 sub 2, accessibile da Largo San Nicola n. 2, ulteriore difformità catastale ed urbanistica. Anche quest'ultimo vano si presenta in stato di abbandono con diverse e molteplici problematiche.

Esternamente l'immobile evidenzia il distacco di elementi architettonici (embrici, pezzi di cornicioni e balconi, calcinacci in genere), lesioni per rotazione fuori dal piano di cantonali e murature (cedimenti strutturali di porzioni di fabbricato).

1. Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **338,00**

E' posto al piano: S1 - T - 1° - 2°

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1954

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Cortile della Madonna n.ri 15 e 16 - Largo San Nicola n. 2; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da 2 m a 4 m

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: pessimo, in stato di abbandono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in stato di abbandono con diverse problematiche tra cui infiltrazioni e problemi strutturali. Allo stato attuale l'immobile può considerarsi inagibile.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: pessime Note: presenza di lesioni e danni strutturali, necessita intervento di consolidamento e ripristino
---------------------	---

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: pessime Note: Tutti gli infissi, ad eccezione del portone principale di accesso al civico 15, sono in legno con scuretti. Lo stato manutentivo è pessimo, non recuperabili in nessun modo.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: pessime Note: Gli infissi interni sono in pessimo stato, non recuperabili.
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: pessime Note: Presenza di molteplici infiltrazioni

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto fatiscente, obsoleto e inadeguato

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	Assente
Impianto a norma	NO



Esiste la dichiarazione di conformità	NO
---------------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: 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:** Non presente**Indice di prestazione energetica:**Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:**non è presente impianto di riscaldamento**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo: Appartamento.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Irsina (MT) CAP: 75022 frazione: Irsina, Cortile della Madonna n.ri 15-16 / L.go San Nicola n. 2**

Note: Immobile composto da più unità immobiliari connesse, tutte a destinazione residenziale A4 e A2, non conformi allo stato e tipologia di immobile.

Quota e tipologia del dirittoEventuali comproprietari: nessuno

Vi è corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: A, foglio 79, particella 637, subalterno 2, indirizzo l.go San Nicola n. 2, piano 1, comune Irsina, categoria A/4, classe 2, consistenza 1.5, superficie 19, rendita € 34.09

Derivante da: - Atto del 05/10/2005 Pubblico ufficiale DIGIESI DOMENICO Sede GRAVINA IN PUGLIA (BA) Repertorio n. 53398 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 5948.1/2005 Reparto PI di MATERA in atti dal 11/10/2005; -
del 05/03/2005 - UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione Volume 169 n. 935 registrato in data 26/08/2005 - Voltura n. 7858.1/2005 - Pratica n. MT0055635 in atti dal 07/09/2005;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: B, foglio 79, particella 640, subalterno 4, indirizzo Cortile della Madonna n. 15, piano PT - 1 - 2, comune Irsina, categoria A2, classe 2, consistenza 9, superficie 214, rendita € 790.18

Derivante da: - Atto del 05/10/2005 Pubblico ufficiale DIGIESI DOMENICO Sede GRAVINA IN PUGLIA (BA) Repertorio n. 53398 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 5948.1/2005 Reparto PI di MATERA in atti dal 11/10/2005; -
del 05/03/2005 - UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione Volume 169 n. 935 registrato in data 26/08/2005 - Voltura n. 7858.1/2005 - Pratica n. MT0055635 in atti dal 07/09/2005;
Note: Particella 641 Subalterno 2, cantina

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: C, foglio 79, particella 641, subalterno 3, indirizzo Cortile della Madonna n. 16, piano PT, comune Irsina, categoria A/4, classe 2, consistenza 1, superficie 15, rendita € 22.72

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Assenza dei Balconi e di alcune tramezzature al P 2; - Assenza della scala di collegamento dal P1 al P2, presenza in planimetria di porzione di immobile non presente (già stralciata con tratto grafico su planimetria catastale); - Assenza della scala di collegamento alla Particella 637 Subalterno 2. Tutte le unità sono direttamente collegate pertanto erronea identificazione in più particelle e subalterni

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Richiesta PdC in sanatoria per i balconi e contestualmente diversa distribuzione degli spazi interni. Occorreranno le opportune valutazioni Statiche/Sismiche e relativa pratica al SIS Regione Basilicata, nonché autorizzazione paesaggistica.

Pratica di variazione catastale da affidare a tecnico abilitato.: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: - Nel complesso, quindi, come meglio descritto nel seguito, le unità immobiliari sono di fatto tutte direttamente collegate, rendendo l'immobile unico. Quindi oltre alla regolarizzazione delle singole e puntuali difformità, così come descritte, occorrerà unificare l'intero immobile in un unico subalterno, mediante procedura DOCFA, previo pratiche edilizie necessarie per accorpamento immobili e sanatorie.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Note generali: L'immobile oltre alle difformità castali sopra elencate, allo stato attuale, secondo lo scrivente, dovrebbe essere annoverato in categoria catastale F2 (unità collabenti) in quanto l'immobile è inutilizzabile, inagibile.





Individuazione su ortofoto immobile



Individuazione su ortofoto immobile

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

CORPO: APPARTAMENTO

Dati catastali:A, foglio 79, particella 637, subalterno 2, indirizzo I.go San Nicola n. 2, piano 1, comune Irsina, categoria A/4, classe 2, consistenza 1.5, superficie 19, rendita € 34.09

Quota e tipologia del diritto:

nata a MATERA (MT) il



- Diritto di: Proprieta' per 1/1

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:

Vi è corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

NON si dichiara la conformità catastale. - Nel complesso, quindi, come meglio descritto nel seguito, le unità immobiliari sono di fatto tutte direttamente collegate, redendo l'immobile unico. Quindi oltre alla regolarizzazione delle singole e puntuali difformità, così come descritte, occorrerà unificare l'intero immobile in un unico subalterno, mediante procedura DOCFA, previo pratiche edilizie necessarie per accorpamento immobili e sanatorie.

Conformità edilizia:

NON si dichiara la conformità edilizia.

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

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al 05/03/2005. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:	Proprieta' 1/9
fino al 05/10/2005 2	Proprieta' 1/9 fino
al 05/10/2005 3	(1) Proprieta' 1/9 fino al
05/10/2005 4	(1) Proprieta' 1/9 fino al
05/10/2005 5	- Proprieta' 1/9 fino al
05/10/2005 6	Proprieta' 1/9 fino al
05/10/2005 7	Proprieta' 1/9 fino al
05/10/2005 8	Proprieta' 1/9 fino al
05/10/2005 9) Proprieta' 1/9 fino al

05/10/2005 dal 05/03/2005 al 05/10/2005. In forza di denuncia di successione.
 Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/03/2005 - UR Sede POTENZA (PZ)
 Registrazione Volume 169 n. 935 registrato in data 26/08/2005 -
 Voltura n. 7858.1/2005 - Pratica n. MT0055635 in atti dal 07/09/2005

Titolare/Proprietario: dal 05/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita.
 Note: Atto del 05/10/2005 Pubblico ufficiale DIGIESI DOMENICO Sede GRAVINA IN PUGLIA (BA)
 Repertorio n. 53398 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 5948.1/2005 Reparto PI di MATERA in atti dal 11/10/2005



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

PRATICHE EDILIZIE: non rilevate

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Accorpamento delle unità immobiliari mediante la realizzazione di aperture in pareti portanti, le realizzazione di alcuni tramezzi interni, la chiusura di apertura verso altri immobili, la realizzazione di balconi.

Regolarizzabili mediante:

SCIA in sanatoria o PdC in sanatoria e Sanatoria strutturale per interventi locali

Descrizione delle opere da sanare:

Occorre procedere alla sanatoria di tali difformità mediante apposito titolo postumo, da affidare a tecnico abilitato.

Oneri tecnici per SCIA in sanatoria: € 1.500,00

Sanzioni e diritti: € 1.100,00

Oneri tecnici per sanatoria strutturale compreso oneri: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 5.600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 2 del 2/03/2005
Zona omogenea:	A - Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	Centro storico - Zona di recupero' ai sensi dell'Art. 27 della Legge 457/1978 - ammessi gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, RE2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:

Non ricadono su suolo demaniale

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

Non si rilevano altri pesi od 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:

Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: Appartamento - Abitazione di tipo popolare [A4]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene computata sulla base della superficie commerciale (Norma UNI 10750), intesa come superficie lorda (comprensiva di divisori interni e muri perimetrali esterni, questi ultimi considerati al 50% se in comunione) ponderata sulla base di appositi indici mercantili. Il metodo di calcolo è quello indicato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Le superfici sono state ottenute mediante raffronto del catastale con alcune misure rilevate in fase di sopralluogo, ciò in quanto, dato lo stato dell'immobile, non è stato possibile rilevare ed accedere a tutti i vai.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale	sup lorda di pavimento	245,00	1,00	245,00
Balconi	sup lorda di pavimento	11,00	0,25	2,75
Terrazzo	sup lorda di pavimento	18,00	0,35	6,30
Cantina (ipogeo)	sup lorda di pavimento	64,00	0,20	12,80
		338,00		266,85

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:**

Per la stima del valore del bene è stato necessario non solo ricorrere al valore di mercato secondo le classiche fonti, ma effettuare una serie di valutazioni che contemplino effettivamente lo stato del bene. Come più volte enunciato l'immobile risulta in uno stato tale da configurarsi inagibile, quindi al valore stimato è stato decurtato l'importo delle opere necessarie per rendere l'immobile quantomeno sicuro e minimamente fruibile.

8.2 Fonti di informazione:

.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.370,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie principale	245,00	€ 220,00	€ 53.900,00
Balconi	2,75	€ 220,00	€ 605,00
Terrazzo	6,30	€ 220,00	€ 1.386,00
Cantina (ipogeo)	12,80	€ 220,00	€ 2.816,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.707,00
Messa in sicurezza e principali interventi esterni detrazione di € 35000.00			€ 35.000,00
Valore Finale			€ 18.370,00
Valore corpo			€ 23.707,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.707,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.707,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	266,85	€ 23.707,00	€ 23.707,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 2.370,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non si ritiene divisibile l'immobile.

Eventuali divisioni darebbero luogo a piccoli immobili privi di significato commerciale e non appetibili al mercato.



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 15.336,30**

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero" **€ 15.500,00**

Data generazione:
19-04-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Pietro Montemurro

