

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **46/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - unità immobiliare**  
**sita in Grassano alla via XXIV**  
**Maggio**

**Esperto alla stima:** Ingegnere OLGA RENATA COLLETTA  
**Codice fiscale:** CLLLRN73A62E223Y  
**Studio in:** VIA SAN GOTTARDO SNC - 75025 POLICORO  
**Telefono:** 0835902158  
**Fax:** 3472906187  
**Email:** olgacolletta@libero.it  
**Pec:** olgarenata.colletta@ingpec.eu



Beni in **Grassano (MT)**  
Località/Frazione **CENTRO**  
VIA XXIV MAGGIO n.14

**Lotto:001 - unità immobiliare sita in Grassano alla via XXIV Maggio**

**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 documentazione è completa e idonea a dimostrare la titolarità del bene da parte dell'esecutato e l'assenza di diritti di terzi, includendo estratto di catasto e certificati ipotecari (o certificato notarile sostitutivo)

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

La documentazione è completa: la signora OMISSIS è divenuta proprietaria dell'immobile per acquisto dal signor OMISSIS, nato a OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, in forza di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Matera in data 23 gennaio 2020, n. 30 di repertorio, n. 116 cron., registrato a Matera il 26 febbraio 2020 al n. 341 e trascritto a Matera il 13 marzo 2020 ai nn. 2200/1755. Il signor OMISSIS era divenuto proprietario per acquisto dalla medesima signora OMISSIS, in forza di atto di compravendita in data 26 febbraio 2009 n. 15030/11102 di repertorio del notaio Carlo Gaddi di Roma, trascritto a Matera il 3 marzo 2009 ai nn. 1861/1467. La signora OMISSIS era divenuta proprietaria per acquisto dal signor OMISSIS, nato in data 1 gennaio 1948, codice fiscale OMISSIS, in forza di atto di compravendita in data 10 ottobre 2007, n. 38372/6767 di repertorio del notaio Michele Conso di Roma, trascritto a Matera il 27 ottobre 2007 al nn. 12272/9384. Il signor OMISSIS era divenuto proprietario per acquisto dai signori omissis, il omissis, codice fiscale omissis e

il omissis, codice fiscale OMISSIS, in forza di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Matera in data 18 aprile 2007, n. 104/2007 di repertorio, registrato a Matera il 14 giugno 2007 al n. 318 e trascritto a Matera il 24 aprile 2007 ai nn. 5134/4032. I signori OMISSIS e OMISSIS erano divenuti proprietari in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio e precisamente con atto di compravendita in data 4 gennaio 1963, n. 20448 di repertorio del notaio Domenicantonio Zotta di Potenza, trascritto a Matera il 30 gennaio 1963 ai nn. 2421/269231

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grassano (MT)**

**CAP 75014 frazione; zona centro, via XXIV Maggio n 14**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Comune di GRASSANO (E147) (MT) - Foglio 13 Particella 885 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di GRASSANO (E147) (MT)

Foglio 13 Particella 885 Classamento: Rendita: Euro 185,92 Categoria A/4a), Classe 6, Consistenza 4

vani Foglio 13 Particella 885 Subalterno 4

Indirizzo: VIA VENTQUATTRO MAGGIO n. 14 Piano T - 1 - 2

Dati di superficie: Totale: 101 m2 Totale escluse aree scoperte b): 97 m2

Intestati catastali 1. Omissis (CF **omissis**) nata a GRASSANO (MT) il **omissis** Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 13, particella 885, subalterno 4, indirizzo VIA XXIV MAGGIO 14, piano T-1-2, comune GRASSANO, categoria A/4, classe 6, consistenza VANI 4, superficie 101, rendita € 185,92

Derivante da: FUSIONE del 28/09/1988 in atti dal 15/07/1989 AMP (n. 163/1988)

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

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

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

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

## 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 ha unico accesso da via XXIV Maggio, al civico 14. Su tale strada si affacciano parte delle sue finestre. Altro affaccio è sul retro, sulla strada parallela, ossia su via IV Novembre.

L'edificio è costituito da un locale a piano terra, utilizzato come ripostiglio. Tramite rampa di scale si accede al primo piano in cui troviamo il soggiorno, la cucina, due camere da letto e un bagno. Da qui, tramite una scala a chiocciola, si raggiunge il sottotetto, lasciato non completato e quindi mai utilizzato.

La struttura si trova in un'area centrale, con edifici antichi di circa un secolo, su cui sono stati eseguiti successivi ampliamenti, modifiche e sopraelevazioni nel tempo.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** WIFI comunale

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** TRICARICO e FERRANDINA

**Attrazioni paesaggistiche:** il suggestivo Parco del Grassano per natura e relax (escursioni, canoa), oltre a percorsi naturalistici e panoramici nei dintorni, come quelli verso Garaguso, perfetti per il trekking e la mountain .

**Attrazioni storiche:** i caratteristici Cinti di Grassano (antiche cantine-grotte) vicino alla Chiesa Madre, il Duomo di San Giovanni Battista con il suo barocco e l'organo, e la Chiesa della Madonna della Neve.

**Principali collegamenti pubblici:** STAZIONE FERROVIARIA A 13 KM (BUONA), COLLEGAMENTI CON VARIE SOCIETA' DI TRASPORTO CON AUTOBUS (BUONI)

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'immobile è ubicato nel centro del comune di Grassano. Ha ingresso principale su via XXIV Maggio n.14 con finestre che affacciano sia su essa e anche sulla parallela via IV Novembre. E' costituito da tre piani, Terra, primo e sottotetto. Lo stato di manutenzione è discreto. Il sottotetto non è stato completato, mancano impianti da terminare e infissi interni. L'immobile appare in stato di non utilizzo da diversi anni. Anche la caldaia appare vetusta, inutilizzabile e oramai quindi in disuso.

Si accede al primo piano tramite una rampa di scale che parte dall'ingresso su via XXIV Maggio, accanto al

quale abbiamo un locale deposito al piano strada. Al primo piano troviamo un ampio soggiorno, cucina a vista, provvista di camino e piccolo ripostiglio a supporto del locale. Sempre al piano primo abbiamo due camere da letto comode, una matrimoniale e l'altra doppia, con affaccio, ambedue, su via IV Novembre. Infine, al piano primo, troviamo un bagno e una scala a chiocciola che collega il sottotetto. Al secondo piano, il sottotetto, troviamo locali con tetto spiovente e altezza media pari a circa 1,83 m. Altezza massima al colmo pari a 2,40 m. In questo piano mancano gli infissi interni e il completamento degli impianti e del piccolo bagno. Presente un comodo terrazzo che affaccia su via XXIV Maggio

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1 Omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **162,00 lordi**

E' posto al piano: Terra-primo -secondo sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1930 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1980

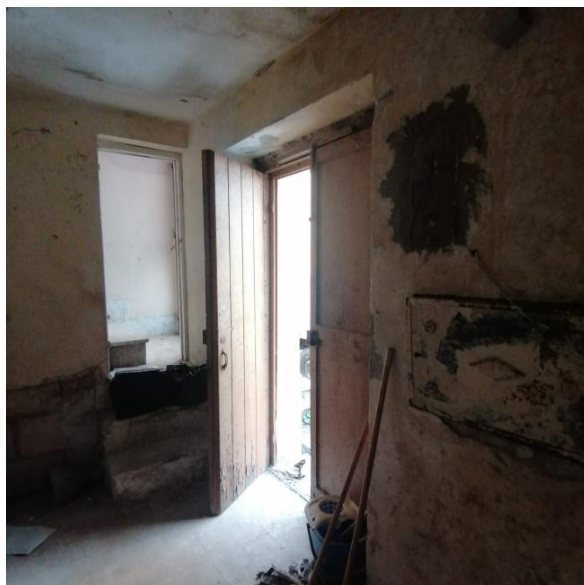
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna media di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

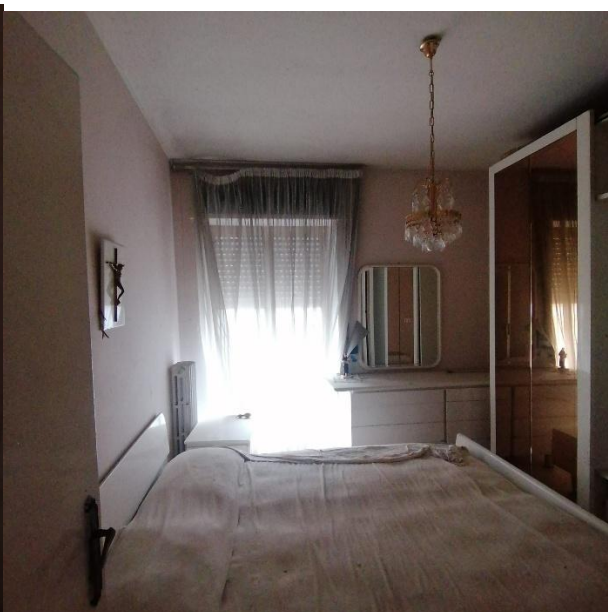
Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: manutenzione discreta.

Il sottotetto è da completare con messa in opera di infissi interni e completamento degli impianti









**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tap- parelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> con- dizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di granigliato</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: terrazzo
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b>

	accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: bagno
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: cucina
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: rampa accesso al piano primo
Scale	posizione: <b>a chiocciola</b> materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: chiocciola per accesso al sottotetto

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1960
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 con caldaia a metano
Stato impianto	in disuso
Potenza nominale	25 kw
Impianto a norma	NO

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
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: Intero Edificio

**Millesimi di proprietà:**Intera proprietà

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Non accessibile . Infatti è presente un'unica rampa di scale per l'accesso al primo piano e successiva scala a chiocciola per raggiungere il sottotetto.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**non esiste condominio perchè immobile singolo unifamiliare

**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:** mom risultano vincoli di prelazione dello Stato

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grassano (MT) CAP: 75014**

**Frazione : centro, via XXIV Maggio n 14**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Dati identificativi: Comune di GRASSANO (E147) (MT)

Foglio 13 Particella 885 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di GRASSANO (E147) (MT)

Foglio 13 Particella 885 Classamento: Rendita: Euro 185,92 Categoria A/4a), Classe 6, Consistenza 4 vani Foglio 13 Particella 885 Subalterno 4 Indirizzo: VIA VENTQUATTRO MAGGIO n. 14 Piano T - 1 - 2

Intestati catastali 1. Omissis (CF SLVRSO63E69E147Z) nata a GRASSANO (MT) il 29/05/1963 Diritto di: Proprieta' per 1/1,

Derivante da: FUSIONE del 28/09/1988 in atti dal 15/07/1989 AMP (n. 163/1988)

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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



*Stralcio ortofoto*

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

### CORPO: A

#### Dati catastali:

Dati identificativi: Comune di GRASSANO (E147) (MT)

Foglio 13 Particella 885 Subalterno 4 Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di GRASSANO (E147) (MT) Foglio 13 Particella 885

Classamento: Rendita: Euro 185,92 Categoria A/4a), Classe 6, Consistenza 4 vani

Indirizzo: VIA VENTiquATTRO MAGGIO n. 14 Piano T - 1 - 2

Dati di superficie: Totale: 101 m2 Totale escluse aree scoperte

Intestati catastali 1. Omissis (CF omissis) nata a GRASSANO (MT) il omissis

Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 13, particella 885, subalterno 4, indirizzo VIA XXIV MAGGIO 14, piano T-1-2, comune GRASSANO, categoria A/4, classe 6, consistenza VANI 4, superficie 101, rendita € 185,92

**Quota e tipologia del diritto:**

- 1/1 di Omissis- Piena proprietà

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

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:**

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

**Conformità catastale:**

Si dichiara la conformità catastale.

**Conformità urbanistica:**

NON si dichiara la conformità urbanistica, vista la presenza di irregolarità tra lo stato reale e lo stato autorizzato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS E OMISSIS dal 04/01/1963 al 18/04/2007.

In forza di atto di assegnazione con rogito di NOTAIO DOMENICOANTONIO ZOTTA, in data 04/01/1963, ai nn. 2421/269231.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/04/2007 al 10/10/2007.

In forza di atto di assegnazione; registrato dal TRIBUNALE DI MATERA, in data 18/04/2007, ai nn. 5134/4032.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/10/2007 al 26/02/2009.

In forza di atto di assegnazione con rogito di NOTAIO MICHELE CONSO, in data 10/10/2007, ai nn. 12272/9384.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/02/2009 al 23/01/2020.

In forza di atto di assegnazione con rogito di NOTAIO CARLO GADDI, in data 26/02/2009, ai nn. 15030/11102.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/01/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di assegnazione; registrato dal TRIBUNALE DI MATERA, in data 26/02/2020, ai nn. 341.

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

### **PRATICHE EDILIZIE:**

Dallo studio delle pratiche edilizie messe a disposizione dal Comune di Grassano, sono emerse significative irregolarità dell'immobile. L'edificio è stato costruito con licenza di costruzione n. 9 del 13/02/1963. I lavori iniziarono in data 11/02/1963 e terminarono il 24/09/1963. Successivamente fu rilasciata dal Comune di Grassano concessione a costruire n. 44/79 per la ristrutturazione del piano soffitta e del piano primo. Dal confronto con gli elaborati grafici presenti in quest'ultima pratica, sia quelli relativi allo stato di fatto e sia quelli dello stato di progetto, non c'è conformità con il reale stato dell'immobile. Abbiamo infatti irregolarità interne ed esterne, nonché strutturali (vedi vano scala tra primo e secondo piano).

Quindi sotto il profilo edilizio l'immobile non è conforme.

Dallo studio del PRG del Comune di Grassano e delle sue Norme tecniche attuative, l'edificio ha le caratteristiche rispondenti a tale strumento, pertanto potrebbe essere richiesta sanatoria delle opere irregolari realizzate.

**Conformità edilizia: no**

**Abitazione di tipo economico [A3]**



### Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Si , il 12/07/1989 area B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra già scritto **NON** si dichiara la conformità urbanistica;

note: l'immobile presenta irregolarità sanabili.

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

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:*

*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:*

Nessuna.

*Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Matera in data 28 giugno 2023, n. 810 di repertorio, trascritto a Matera il 24 luglio 2023 ai nn. 7219/5675 a carico della signora OMISSIS a favore della società con sede in Brescia (BS), Codice Fiscale 03570950174.

*Altre trascrizioni:*

-

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**Misure Penali**

Nessuna.

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

non ricade su suolo demaniale

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

non ci sono ulteriori pesi e oneri oltre al pignoramento del 26/06/2023

## 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. Trattasi di immobile unifamiliare

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Trattasi di immobile unifamiliare

**Avvertenze ulteriori:**

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

**Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico [A3]**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile è costituito da un deposito al piano strada che sfrutta anche parte del sottoscala, delle dimensioni di circa 10,50 mq. Al piano primo troviamo un soggiorno - cucina, un bagno e due camere da letto. Nel sottotetto due camere e un bagno. L'area abitabile, visto che il sottotetto ha altezza media di 1,85 m, è pari a 97 mq di area coperta e 4 di area scoperta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup potenziale coperta	97,00	1,00	97,00

terrazzo	superf. esterna lorda	4,00	0,50	2,00
Ripostiglio / deposito PT	sup lorda di pavi- mento	11,00	0,50	5,50
Mansarda parte uti- lizzabile solo come de- posito		50	0,5	25
		<b>162,00</b>		<b>129,50</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Ambiente: il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

1. Analisi delle valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari
2. Valutazione tramite parametri dell'Osservatorio nazionale del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio.

Tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, vantaggi e svantaggi, ricadenti sugli immobili descritti non consentono, per l'avvenire, elementi di reddito reale onde applicare la stima analitica per capitalizzazione dei redditi. In base agli anni di vetustà degli immobili descritti, il costo unitario di produzione non corrisponde in modo reale e adeguato ai tempi attuali.

Si rimanda, pertanto, al metodo comparativo della stima sintetica.

Da informazioni assunte, risulta che sia i valori di mercato recentemente attribuiti alla stessa zona, a fabbricati avente le stesse caratteristiche di quello in oggetto, sia i dati ricavati dall'osservatorio immobiliare per tipologie con destinazione residenziale sono rispettivamente:

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

€430/mq per abitazioni civili di tipo economico

Se consideriamo quelle che sono le proposte di vendite delle agenzie immobiliari che trattano immobili simili, nella stessa area, otteniamo il seguente valore medio al mq:

Dimensioni abitazione terra - tetto	Prezzo richiesto	Prezzo al mq	agenzia
500	€120.000	€ 240	Immobiliare.it

270	€83.000	€ 307	Immobiliare.it
200	€55.000	€275	Immobiliare.it
200	€75.000	€375	Immobiliare.it
100	€80.000	€800	Immobiliare.it
90	€55.000	€611	REMAX
150	€60.000	€ 400	REMAX
140	€79.900	€570	REMAX
	MEDIA AGENZIE	<b>€448</b>	

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di MATERA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;

Uffici del registro di MATERA;

Ufficio tecnico di GRASSANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: IMMOBILIARE.IT, REMAX, OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE;

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

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	500	700
Abitazioni di tipo economico		350	510.

Valore medio €430 (per osservatorio immobiliare)

Valore medio €447 (per agenzie immobiliari)

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 50.000,00,

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.685,00,

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) non applicabile visto il mercato immobiliare della zona

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Sup coperta	97,00	€ 430,00	€ 41.710,00
terrazzo	2,00	€ 430,00	€ 860,00

deposito	5,50	€ 430,00	€ 2.365,00
Mansarda area deposito	25,00	€ 430,00	€ 10.750,00
<b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b>			<b>€ 50.000,00</b>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.685,00
Stima considerando il valore medio di vendita delle agenzie €448			€ 58.016,00
<b>Valore Finale determinato come media dei tre valori di cui sopra</b>			<b>€ 54.567,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	162	€ 54.567,00	€ 54.567,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 43.653,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 3000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 400,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€40.253,60</b>
---	-------------------

**Si arrotonda a €40.000**

## QUESITO N. 13: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

La signora Omissis è vedova dal 27/06/2018, data antecedente l'acquisizione della proprietà dell'immobile avvenuta il 23/01/2020

Data generazione:

14-01-2026



L'Esperto alla stima

**Ingegnere OLGA RENATA COLLETTA**