
TRIBUNALE DI MATERA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

Contro: - **OMISSIS** -
- **OMISSIS** -
- **OMISSIS** -

N° Gen. Rep. **259/1995 + 44/1997**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione

Esperto alla stima: GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI
Codice fiscale: FLRGPP57R09A942F
Studio in: VIALE SIRIS 122 - NOVA SIRI
Telefono: 0835/877320
Fax: 348/7224794
Email: giuseppe@filardi.it
Pec: giuseppe.filardi@geopec.it



BENI IN MONTALBANO JONICO (MT)
LOCALITÀ/FRAZIONE
VIA DANIELE MANIN, N° 28

Lotto:001 - Abitazione

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

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

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

Identificativo corpo: A - Abitazione al foglio 42, particella 91, sub. 22.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Daniele Manin, n° 28

Note: L'unità immobiliare in oggetto trae origine dall'unità immobiliare identificata originariamente in catasto al foglio n° 42, particella n° 604, sub. 4 di cui all'unità BB della relazione notarile in atti della procedura esecutiva.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - OMISSIS - - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - OMISSIS - - Ulteriori informazioni sul debitore: Sì da atto che il debitore è deceduto in data

Eventuali comproprietari: Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene pignorato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS -, Fu , foglio 42, particella 91, subalterno 22, indirizzo Via Daniele Manin,

28, piano Terra, comune Montalbano Jonico, categoria A/4, classe 6, consistenza vani 2,5, rendita € 99,42

Derivante da: Variazioni del 15/04/2019 - Variazione di toponomastica;Variazione del 20/09/2011 - Variazione di toponomastica;Variazione del 29/07/2008 - Variazione di identificativo;Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare vi sono beni comuni non censibili, di cui non esistono i millesimi di proprietà.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano primo ed accessibile da atrio/chiostro comune, a NORD si affaccia su viabilità comunale denominata Via Manin, a SUD con altra unità immobiliare di cui ne condivide le strutture murarie, ad OVEST si affaccia su viabilità Comunale e ad EST confina con atrio comune di accesso anche ad altre unità.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

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

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale ed ipocatastale , si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - sezione territorio, per le unità immobiliari in oggetto è stato accertato l'assenza della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico rappresentativo della suddivisione in subalterni. Tale situazione pur non essendo difformità catastale non consente una corretta identificazione dell'immobile.



Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA di aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: In ragione della totale assenza di planimetria occorre redigere elaborato planimetrico del complesso edilizio e relativa planimetria dell'unità

Pratica docfa di aggiornamento catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: € **1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale ed ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato 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'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Montalbano Jonico, comune italiano della provincia di Matera di 7.057 abitanti, che sorge a 292 m s.l.m. nella parte sud-occidentale della provincia, tra i fiumi Cavone, che lo separa da Pisticci (25 km) a est, e Agri, che lo divide da Tursi (16 km) a ovest. A sud confina con il comune di Scanzano Jonico (17 km), mentre a nord con Craco (25 km) e Stigliano (46 km). Il territorio è in massima parte collinare. Di notevole impatto paesaggistico e naturalistico la presenza dei calanchi. Per la presenza di terreno prevalentemente argilloso (di qui il nome delle cosiddette "argille di Montalbano") il paese è da sempre soggetto a frane che ne hanno, nel tempo, modificato l'aspetto, creando oltretutto parecchi problemi alla popolazione. Il quartiere in cui è ubicato l'immobile, in quanto centro storico cittadino risulta tranquillo e prossimo ai principali servizi cittadini pubblici e privati. Seppur interessato negli anni da opere di ristrutturazione e ricostruzione, in quanto parte del centro storico, è interessato da spopolamento e/o trasferimenti nelle nuove zone residenziali o nella vicina Scanzano Jonico un tempo facente parte dello stesso territorio comunale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona:La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Bar, negozi (sufficienti), Servizi per la collettività (mediocre)

Caratteristiche zone limitrofe:residenziali

Importanti centri limitrofi: Scanzano Jonico, Policoro, Tursi.

Attrazioni paesaggistiche:Colline Materane e coste joniche del Metapontino.

Attrazioni storiche:Centro storico di Montalbano Jonico.

Principali collegamenti pubblici: Bus Urbano 50 metri, Bus Extraurbano 500 metri

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**
Abitazione al foglio 42, particella 91, sub. 22

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nel Centro Storico dell'abitato di Montalbano Jonico. Edificato in epoca remota nell'anno 1500 si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio/buon livello. Con una struttura portante in muratura e solai in legno, risulta staticamente idoneo, seppur presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile. L'unità, censita a civile abitazione, si sviluppa su un unico livello strutturali posto al piano primo del complesso edilizio ed accessibile da scala interna ubicata in chiostro interno al complesso edilizio. Con una distribuzione interna semplice e funzionale si presenta costituita costituito da n° 2 vani, priva di servizio igie-



nico per una superficie complessiva di mq. 65,00 circa.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dal sopralluogo e rilievi effettuati si riporta le pareti e i divisori interni sono del tipo in muratura rifiniti con intonaco civile liscio tinteggiate con pittura a tempera, i soffitti ampi e alti sono costituiti da solai in legno, la pavimentazione interna è del tipo in cotto di storica data. Gli infissi esterni sono in legno, con inserti in vetro semplice, la porta d'ingresso del tipo in legno, mentre gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno.

Tutte le opere di rifinitura e di completamento sono in pessimo stato di conservazione. L'unità abitativa, direttamente illuminata ed areata è priva di tutti gli impianti tecnologici necessari a garantire il confort abitativo, quali impianto idrico/fognario, impianto elettrico e di riscaldamento. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - OMISSIS -- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - OMISSIS - - Ulteriori informazioni sul debitore: Si da atto che il debitore è deceduto in data

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **65,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1540

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28 di Via Daniele Manin; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,25 (altezza media)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, si rilevano difetti visibili o alterazioni tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche interne ed esterne, dovute a manutenzione ordinaria e straordinaria mai eseguita.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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
---	----

Millesimi di proprietà: Per le unità in oggetto nonostante costituiscono porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni non vi sono tabelle o quote millesimali di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità è al momento non accessibile ma visibile o adattabile ai sensi della normativa vigente.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: All'attualità l'immobile è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Nell'ambito della procedura in oggetto, lo scrivente ha provveduto ad una valutazione preliminare rilevando una classe energetica pari a "G".

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

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

Identificativo corpo: A - Abitazione al foglio 42, particella 91, sub. 22.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Daniele Manin, n° 28

Note: L'unità immobiliare in oggetto trae origine dall'unità immobiliare identificata originariamente in catasto al foglio n° 42, particella n° 604, sub. 4 di cui all'unità BB della relazione notarile in atti della procedura esecutiva.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - OMISSIS -- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - OMISSIS - - Ulteriori informazioni sul debitore: Si da atto che il debitore è deceduto in data

Eventuali comproprietari: Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene pignorato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS -, Fu , foglio 42, particella 91, subalterno 22, indirizzo Via Daniele Manin, 28, piano Terra, comune Montalbano Jonico, categoria A/4, classe 6, consistenza vani 2,5, rendita € 99,42

Derivante da: Variazioni del 15/04/2019 - Variazione di toponomastica; Variazione del 20/09/2011 - Variazione di toponomastica; Variazione del 29/07/2008 - Variazione di identificativo; Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare vi sono beni comuni non censibili, di cui non esistono i millesimi di proprietà.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano primo ed accessibile da atrio/chiostrò comune, a NORD si affaccia su viabilità comunale denominata Via Manin, a SUD con altra unità immobiliare di cui ne condivide le strutture murarie, ad OVEST si affaccia su viabilità Comunale e ad EST confina con atrio comune di accesso anche ad altre unità.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna



Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale ed ipocatastale , si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l' "Agenzia delle Entrate - sezione territorio, per le unità immobiliari in oggetto è stato accertato l'assenza della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico rappresentativo della suddivisione in subalterni. Tale situazione pur non essendo difformità catastale non consente una corretta identificazione dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA di aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: In ragione della totale assenza di planimetria occorre redigere elaborato planimetrico del complesso edilizio e relativa planimetria dell'unità

Pratica docfa di aggiornamento catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale ed ipocatastale , si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

CORPO: A - ABITAZIONE AL FOGLIO 42, PARTICELLA 91, SUB. 22

Dati catastali:- OMISSIS -, Fu , foglio 42, particella 91, subalterno 22, indirizzo Via Daniele Manin, 28, piano Terra, comune Montalbano Jonico, categoria A/4, classe 6, consistenza vani 2,5, rendita € 99,42

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:Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene pignorato.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale ed ipocatastale , si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

Titolare/Proprietario: - OMISSIS - dal 30/06/1987 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Impianto meccanografico.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nessuna pratica

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio Tecnico del Comune di Montalbano Jonico, per l'unità immobiliare in oggetto data l'epoca di realizzazione non sono stati reperiti titoli edilizi relativi ad interventi edilizi recenti.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 24 del 22/06/2012
Zona omogenea:	T.S.A. Tessuto storico Antico
Norme tecniche di attuazione:	Per tale zona in cui vige il regime della Conservazione A2 di cui all'art. 6, comma 1, delle NTA, è prescritta la conservazione delle volumetrie e dell'assetto urbano esistente. Per tutto quanto non riportato si rimanda al regolamento Urbanistico in vigore e Norme tecniche di attuazione ad esso collegate
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:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio Tecnico del Comune di Montalbano Jonico, per il complesso edilizio di cui le unità pignorate costituiscono porzione, non sono emerse difformità urbanistiche per opere realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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:

- Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 28/03/1997 ai nn. iscritto/trascritto a Matera in data 24/03/2017 ai nn. 2499/1975; Trattasi di trascrizione in rinnovazione della trascrizione 2885/2491 del 09/04/1997.

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 contro - OMISSIS -; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di Notaio Lonigro in data 04/11/1993 ai nn. 5870/1161; Iscritto/trascritto a Matera in data 07/11/2013 ai nn. 8548/711; Note: Trattasi di ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione n° 689 del 1993

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:

L'unità in oggetto non ricade su suolo demaniale

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

Per le unità immobiliari non vi sono altri oneri o pesi.

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: //.

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: //. Alla data di redazione del presente rapporto di valutazione non sono state accertate spese condominiali insolute, stante anche l'assenza di un condominio costituito.

Avvertenze ulteriori:Nessuna

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Abitazione al foglio 42, particella 91, sub. 22 - Abitazione di tipo popolare [A4]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate sia dalla documentazione catastale che dalle risultanze dei rilievi topografici effettuato sui luoghi di causa.

Per quanto riguarda i fabbricati la superficie commerciale è data dalla somma di:

A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
- verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;



- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
 - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
 - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,

nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;

25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Unità abitativa al foglio 42, particella n° 91,	sup lorda di pavimento	65,00	1,10	71,50



sub. 22				
		65,00		71,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

Valore del bene = Sup. dell'immobile x Valore medio di mercato

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq.) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera sezione territoriale di Montalbano Jonico;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
 Uffici del registro di Matera;
 Ufficio tecnico di Montalbano Jonico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall' Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera), nonché del Borsino immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 Abitazioni civili in buono stato da € 350 a 550 al mq.;
 Abitazioni civili in cattivo stato da € 200 a 300 al mq.;

Altre fonti di informazione: Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente tu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compra-venduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti..

8.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione al foglio 42, particella 91, sub. 22. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità abitativa al foglio 42, particella n° 91, sub. 22	71,50	€ 200,00	€ 14.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.300,00



Valore Finale	€ 14.300,00
Valore corpo	€ 14.300,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 14.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 14.300,00

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 al foglio 42, particella 91, sub. 22	Abitazione di tipo popolare [A4]	71,50	€ 14.300,00	€ 14.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

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: **€13.300,00**

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

In ragione della titolarità di 1/1 in capo all'esecutata non occorre disporre alcuna divisione

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 al foglio 42, particella 91, sub. 22.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Daniele Manin, n° 28

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - OMISSIS -- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - OMISSIS - -

Ulteriori informazioni sul debitore: Si da atto che il debitore è deceduto in data 06/08/1997

Eventuali comproprietari:Nessuno

Allegati

- Allegato n° 1: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 2: Visure e planimetrie catastali;
- Allegato n° 3: Documentazione fotografica;
- Allegato n° 4: Sintesi ispezioni ipotecarie;



Allegato n° 5: Altra documentazione.

Data generazione: 07-11-2025

L'Esperto alla stima
GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI

