
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **LOIRA SPV S.R.L.**

contro: **OMISSIS**
OMISSIS

N° Gen. Rep. **56/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA LA BATTAGLIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003

Esperto alla stima: Ingegnere OLGA RENATA COLLETTA
Codice fiscale: CLLLRN73A62E223Y
Studio in: VIA SAN GOTTARDO 10 - 75025 POLICORO
Telefono: 0835902158
Email: olgacolletta@libero.it
Pec: olgarenata.colletta@ingpec.eu

Beni in **Gorgoglione (MT)**
Località/Frazione **Centro**
Via Giustino Fortunato 57 e via Roma 142

Lotto 001 – Lotto 002 – Lotto 003

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

Verbale di pignoramento immobili del 19/08/2024 numero di repertorio 1356 notificato sull'ufficiale giudiziario tribunale di matera trascritto il 18/09/2024 al nn 8996/7347 a favore di LOIRA SPV S.R.L. sede Roma codice fiscal 1661691003

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

Si –

nota di trascrizione registro generale 8996, registro particolare 7347 del 18/09/2024 (verbale pignoramento immobili)

si rilevano le seguenti provenienze :

A OMISSIS , OMISSIS , la quota pari a 9/18 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili Gorgoglione Foglio 12 Particella 113 Sub. 7 Particella 113 Sub. 8 Particella 113 Sub. 10 è pervenuta per atto di compravendita del 12/06/2018 Numero di repertorio 7033/4924 Notaio PASQUARIELLO Sede MARSICO NUOVO (PZ) trascritto il 13/06/2018 nn. 5656/4289 da potere di , OMISSIS Nata il , OMISSIS a GORGOGGLIONE (MT) Codice fiscale , OMISSIS , OMISSIS Nato il , OMISSIS a GORGOGGLIONE (MT) Codice fiscale , OMISSIS , OMISSIS Nato il , OMISSIS a STIGLIANO (MT) Codice fiscal , OMISSIS ;

* A , OMISSIS , , OMISSIS , , OMISSIS , la quota pari a 6/18 di piena proprietà ciascuno degli immobili Gorgoglione Foglio 12 Particella 113 Sub. 1 (attuale sub. 10) Particella 113 Sub. 5 Particella 113 Sub. 7 Particella 113 Sub. 8 Particella 624 Sub. 2 era pervenuta per successione, in morte di , OMISSIS Nato il , OMISSIS a , OMISSIS Codice fiscale , OMISSIS , deceduto il , OMISSIS registrata il 27/03/2014 al Numero di — repertorio 640/9990 BRESCIA 1, trascritta il 14/05/2014 ai NN. 3655/3057 devoluta per legge.

* Risulta trascritta in data 13/06/2018 ai nn. 5655/4288 accettazione tacita dell'eredità in morte di , OMISSIS Nato il 12/10/1944 a GUARDIA PERTICARA (PZ) Codice fiscale O,ISSIS, da parte degli eredi sigg.ri , OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS nascente da atto Notaio Pasquariello Sede MARSICO NUOVO (PZ) del 12/06/2018.

Gorgoglione Foglio 12 Particella 113 Sub. 10

* Il Sig. , OMISSIS si attribuiva la piena proprietà con atto di divisione di cosa futura del 12/10/1967 Numero repertorio 1865 Notaio FRANCESCO ALFIERI Sede STIGLIANO trascritto 07/11/1967

nn. 24482/23208 , in virtù del quale i Sigg. , OMISSIS e OMISSIS (Nato a Gorgoglione il , OMISSIS) quali unici comproprietari per quote eguali del lotto di terreno Foglio 12 Particella 113/a di mq. 230 sito nel comune di Gorgoglione giusto atto di divisione Notaio FRANCESCO ALFIERI Sede STIGLIANO del 05/01/1967 Numero repertorio 1215 registrato presso l'ufficio del registro di Stigliano il 20/01/1967 al n. 56 Vol. 119 procedevano alla divisione delle quote condominiali dell'aria afferente a determinate porzioni del costruendo fabbricato sulla detta area , ed al Sig. , OMISSIS a tacitazione di ogni diritto a lui spettante , fermo restando la comproprietà sulle parti condominiali ex art. 1117 c.c. , veniva attribuita proprietà del subalterno 10 da costruirsi a cura e spese della parte assegnataria ; Gorgoglione Foglio 12 Particella 113 Subb. 7-8

* Il sig. , OMISSIS si attribuiva la piena proprietà con atto di divisione di cosa futura Notaio ANTONINA LOSCALZO , Sede STIGLIANO del 05/01/1969 Numero repertorio 4184 trascritto il 06/02/1969 nn. 2714/54370 , in virtù del quale I condividenti , OMISSIS e OMISSIS , procedevano alla divisione del diritto di sopraelevazione sull'area sovrastante l'edificio costruito su suolo sito nel Comune di Gorgoglione al Foglio 12 Particella 113/a ed al , OMISSIS , a tacitazione di ogni suo diritto a lui spettante , veniva attribuita la proprietà dei Subalterni 7-8 da costruirsi a cure e spese della parte assegnatari;

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 5657/843 del 13/06/2018 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 12/06/2018 Numero di repertorio 7034/4925 Notaio PASQUARIELLO Sede MARSICO NUOVO (PZ) a favore di BPER BANCA S.P.A. Sede MODENA Codice fiscale 01153230360 (Domicilio ipotecario eletto MODENA VIA SAN CARLO 8/20), contro OMISSIS Nato il OMISSIS a GORGOGGLIONE (MT) Codice fiscale OMISSI, OMISSIS Nata il OMISSIS a STIGLIANO (MT) Codice fiscale OMISSIS, capitale € 144.000,00 Totale € 259.200,00 Durata 19 anni 11 mesi
Grava su Gorgoglione Foglio 12 Particella 113 Sub. 7 Particella 113 Sub. 8 Particella 113 Sub. 10

TRASCRIZIONE NN. 8996/7347 del 18/09/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del.
19/08/2024 Numero di repertorio 1356 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MATERA Sede
MATERA A favore di LOIRA SPV S,R.L. Sede ROMA Codice fiscale 16616491003 (Richiedente: EUROPA CS SRL PER LOIRA SPV S. R.L. VIA CURTATONE N.3 ROMA), contro OMISSIS Nata il OMISSISa STIGLIANO (MT) Codice , OMISSIS , OMISSIS Nato il OMISSISa GORGOGGLIONE (MT) Codice fiscale , OMISSIS Grava su Gorgoglione Foglio 12 Particella 113 Sub. 7 Particella 113 Sub. 8 Particella 113 Sub. 10

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

Gli immobili oggetto di procedura sono tre e sono tutti in piena proprietà di OMISSIS per 9/18 e di OMISSIS per 9/18 in regime di comunione legale di beni. Nel dettaglio abbiamo:

1. Immobile individuato in Catasto fabbricati di GORGOGGLIONE (MT) Foglio 12 Particella 113 Subalterno 7 Natura A3 Classe 2 Consistenza 6,5 vani Totale: 119 mq Totale escluse aree scoperte 116 mq Rendita catastale Euro 335,70 Indirizzo VIA GIUSTINO FORTUNATO n. 57 Piano 3 °

in ditta a: OMISSIS Nata il OMISSIS a STIGLIANO (MT) Codice fiscale OMISSIS piena proprietà 9/18 in regime di comunione legale dei beni, OMISSIS Nato il OMISSIS a GORGOGGLIONE (MT) Codice fiscale OMISSIS piena proprietà 9/18 in regime di comunione legale dei beni

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/12/2014 in atti dal 11/12/2014 (n.025458/2014)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/07/2017 in atti dal 27/07/2017 (n.012320/2017)

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

2. Immobile individuato in Catasto fabbricati di GORGOGGLIONE (MT) Foglio 12 Particella 113 Subalterno 8 Natura A4 Classe 2 Consistenza 2,5 vani Totale: 55 mq Totale escluse aree scoperte 55 mq Rendita catastale Euro 49,06 Indirizzo VIA GIUSTINO FORTUNATO n. 57 Piano 4 .

in ditta a: OMISSIS Nata il OMISSIS a STIGLIANO (MT) Codice fiscale OMISSIS piena proprietà 9/18 in regime di comunione legale dei beni, OMISSIS Nato il OMISSIS a GORGOGGLIONE (MT) Codice fiscale OMISSIS piena proprietà 9/18 in regime di comunione legale dei beni I Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/12/2014 in atti dal 11/12/2014 (n.025459/2014)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/07/2017 in atti dal 27/07/2017 (n.012321/2017)

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

3. Immobile individuato in Catasto fabbricati di GORGOGLIONE (MT) Foglio 12 Particella 113 Subalterno 10 Natura C1 Classe 2 Consistenza 58 mq Totale: 64 mq Totale escluse aree scoperte 64 mq Rendita catastale Euro 718,91 Indirizzo VIA ROMA n. 142 Piano T

in ditta a: OMISSIS Nata il OMISSIS a STIGLIANO (MT) Codice fiscale OMISSIS piena

proprietà 9/18 in regime di comunione legale dei beni, OMISSIS Nato il OMISSIS a GORGOGLIONE (MT) Codice fiscale OMISSIS piena proprietà 9/18 in regime di comunione legale dei beni

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/11/2015 in atti dal 27/11/2015 (n.059440/2015), Dati derivanti dai VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/11/2015 Pratica n. MT0129891 in atti dal 27/11/2015 LABORATORIO-ATTIVITA' COMMERCIALE (n. 59440.1/2015) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/11/2016 Pratica n. MT0096134 in atti dal 28/11/2016

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29640,1/2016) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodicimesi dalla data di iscrizione in atti della

Dati derivanti da: 1389999

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni pignorati sono così individuati:

1. appartamento di tipo economico in GORGOGLIONE (MT) Foglio 12 Particella 113 Subalterno 7 Natura A3 Consistenza 6,5 vani Indirizzo VIA GIUSTINO FORTUNATO n. 57
2. appartamento di tipo popolare in GORGOGLIONE (MT) Foglio 12 Particella 113 Subalterno 8 Natura A4 Consistenza 2,5 vani Indirizzo VIA GIUSTINO FORTUNATO n. 57
3. negozio e bottega in GORGOGLIONE (MT) Foglio 12 Particella 113 Subalterno 10 Natura C1 Consistenza 58 metri quadri Indirizzo VIA ROMA n. 142

Si decide pertanto di suddividere il compendio immobiliare in tre distinti lotti, dal momento che gli immobili sono autonomi tra loro.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Cirigliano (MT), Guardia Perticara (PZ), Stigliano (MT), Accettura (MT), Gallicchio (PZ), Corleto Perticara (PZ), Missanello (PZ), Armento (PZ), Aliano (MT), San Mauro Forte (MT), Oliveto Lucano (MT),.

Attrazioni storiche: Aliano, Stigliano, Accettura.

Principali collegamenti pubblici: SIT SUD – AUTOBUS

Descrizione:

1. L'appartamento è ubicato al terzo piano, senza ascensore, di una palazzina sita nel centro di Gorgoglione(MT).

La struttura è stata completata nel 1970, pertanto trattasi di struttura mista, in muratura e c.a.

Anche l'esterno ha una conformazione tipica di quel periodo.

La strada d'accesso è stretta e permette solo il senso alternato nei due sensi di marcia.

L'abitazione è di tipo economico senza particolari pregi estetici. E' costituita da: ingresso che immette su un corridoio a L su cui si affacciano tutte le stanze dell'appartamento. Entrando sulla destra troviamo la cucina, provvista di caminetto, di fronte il salotto, sull'altro lato del corridoio troviamo a destra due camere, attualmente destinate a stanze dei bambini, mentre a sinistra abbiamo un bagno e la camera da letto. Alla fine del corridoio troviamo un ripostiglio.

La pavimentazione è in ceramica, come anche i rivestimenti di cucina e bagno. Le pareti sono tinteggiate con colori vari, a seconda del locale.

Gli impianti sono funzionanti, elettrico e riscaldamento, ma privi di dichiarazione di conformità alla normative vigente.

Non esistono scarichi pericolosi nè ascensori

2. L'immobile è ubicato al quarto piano, senza ascensore, di una palazzina sita nel centro di Gorgoglione(MT).

La struttura è stata completata nel 1970, pertanto trattasi di struttura mista, in muratura e c.a.

La strada d'accesso è stretta e permette solo il senso alternato nei due sensi di marcia.

L'abitazione è di tipo popolare, attualmente utilizzata come deposito, senza particolari pregi estetici, anzi lasciata in stato di abbandono. E' costituita da: ingresso che fa da disimpegno su cui si affacciano le due stanze dell'appartamento. Entrando sulla sinistra troviamo un piccolo bagno, provvisto di doccia, di fronte un'ampia stanza con piccola finestra sulla parete, sull'altro lato, a destra, troviamo un'ampia stanza con lucernario e un forno in muratura. Subito prima della porta d'ingresso

dell'immobile, in realtà attualmente divelta, troviamo un piccolo ripostiglio con vicino un'area in cui è posizionato un piccolo lavatoio.

La pavimentazione è in ceramica, come anche il rivestimento del bagno. Le pareti sono tinteggiate con colori chiari, ma sono tutte da ritinteggiare.

Gli impianti non sono funzionati, elettrico e riscaldamento, sicuramente privi di dichiarazione di conformità.

Non esistono scarichi pericolosi nè ascensori.

3. L'immobile è ubicato al piano strada e ha ingresso principale su Via Roma al civico 142. E' utilizzato come bistrout ed è costituito da ampia sala in cui troviamo tavolini per le consumazioni, un bancone bar, un locale cucina attrezzato, con uscita secondaria su un vicolo interno, un ripostiglio e l'area bagni.

La pavimentazione è in gres porcellanato, il rivestimento di cucina e del bagno è in piastrelle di ceramica. Le pareti sono tinteggiate con colori chiari, e il soffitto è abbellito con un controsoffitto il legno.

Gli impianti sono funzionati, elettrico e riscaldamento, con dichiarazione di conformità, visto che l'esercizio è attualmente funzionante.

Non esistono scarichi pericolosi nè ascensori.

Beni in Gorgoglione (MT)
Località/Frazione Centro
Via Giustino Fortunato 57 - piano terzo

Lotto:001

1. Appartamento di tipo economico in GORGOGLIONE (MT) Foglio 12 Particella 113 Subalterno 7 Natura A3 Consistenza 6,5 vani Indirizzo VIA GIUSTINO FORTUNATO n. 57

L'appartamento è ubicato al terzo piano, senza ascensore, di una palazzina sita nel centro di Gorgoglione(MT).

La struttura è stata completata nel 1970, pertanto trattasi di struttura mista, in muratura e c.a. Anche l'esterno ha una conformazione tipica di quel periodo.

La strada d'accesso è stretta e permette solo il senso alternato nei due sensi di marcia.

L'abitazione è di tipo economico senza particolari pregi estetici. E' costituita da: ingresso che immette su un corridoio a L su cui si affacciano tutte le stanze dell'appartamento. Entrando sulla destra troviamo la cucina, provvista di caminetto, di fronte il salotto, sull'altro lato del corridoio troviamo a destra due camere, attualmente destinate a stanze dei bambini, mentre a sinistra abbiamo un bagno e la camera da letto. Alla fine del corridoio troviamo un ripostiglio.



Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive: Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle protezione: alluminio condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco cementizio e tinteggiatura condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: piastrelle di gres condizioni: buone
Impianti: Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive NO

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: non esiste un condominio nella palazzina

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

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

L'immobile è individuato in catasto al Foglio 12 Particella 113 Subalterno 7 Natura A3 Consistenza 6,5 vani Indirizzo VIA GIUSTINO FORTUNATO n. 57 – piano 3.

Dati di superficie 119 m²

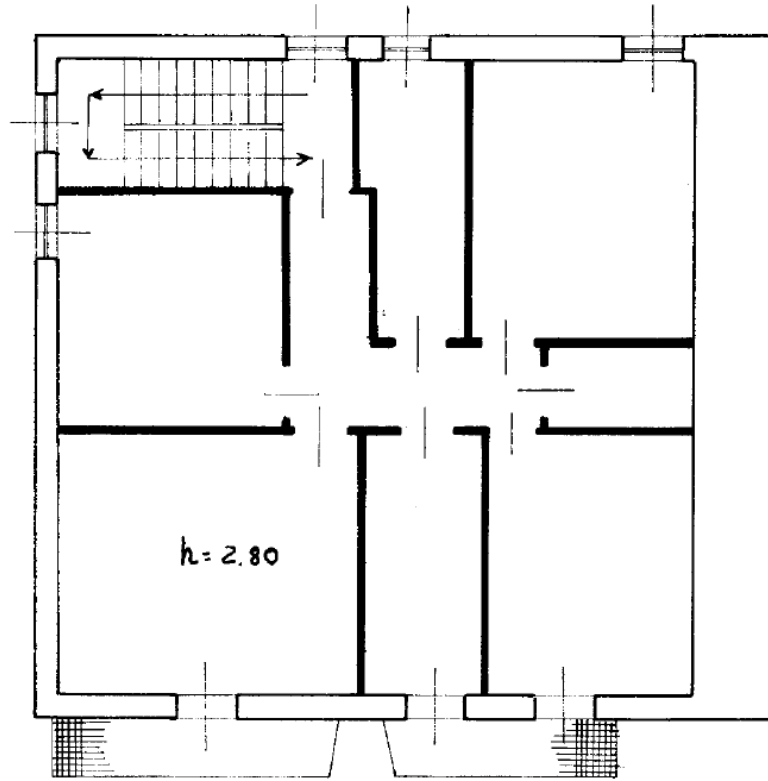
Rendita: euro 335,70

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

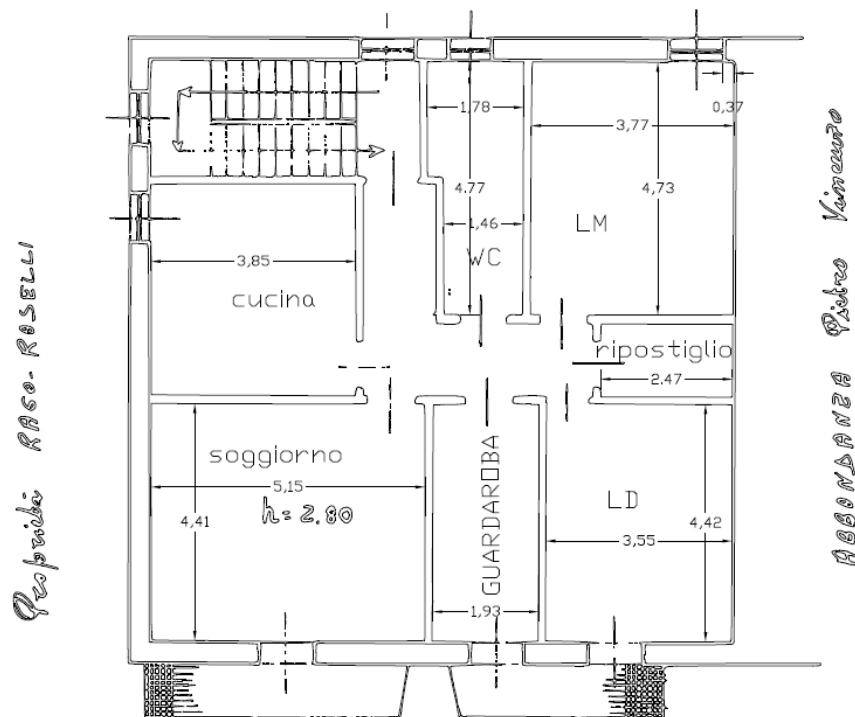
note: Dai rilievi e dalle misurazioni effettuate si riscontra la sostanziale rispondenza, e comunque rientrante nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis della L. 380/2001 e smi, tra le misure dell'unità immobiliare riportate sui grafici e lo stato dei luoghi.

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



Planimetria stato di fatto

STATO DI FATTO



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

L'appartamento è ubicato al terzo piano, senza ascensore, di una palazzina sita nel centro di Gorgoglione (MT).

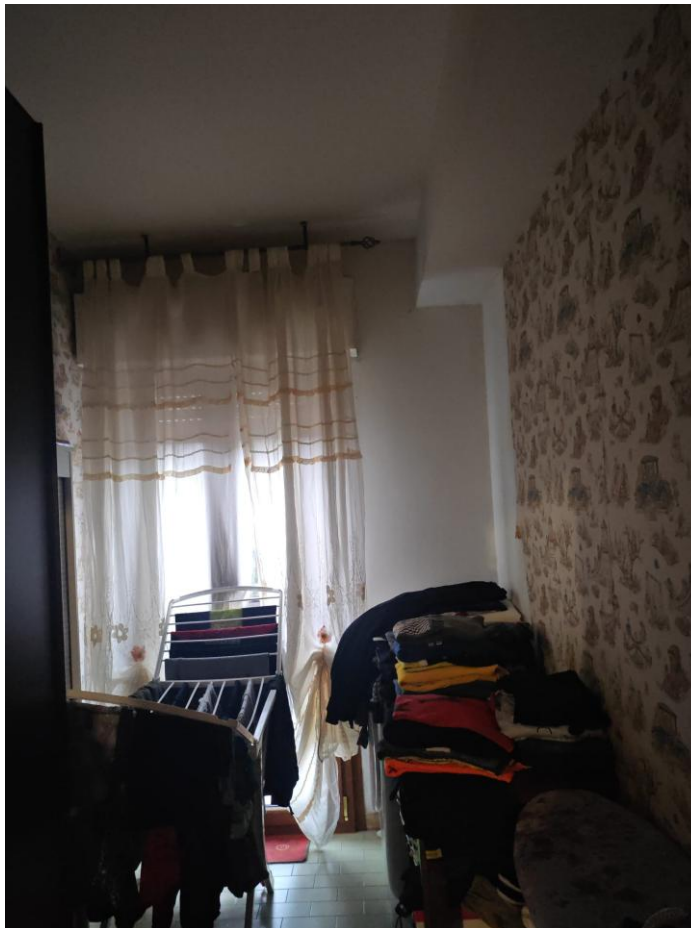
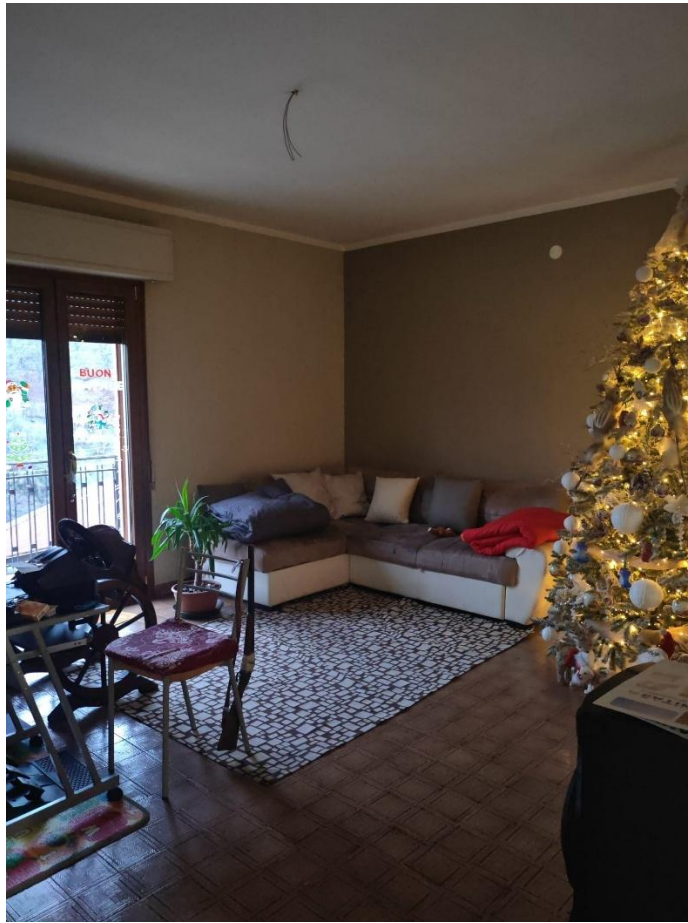
L'abitazione è costituita da: ingresso che immette su un corridoio a L su cui si affacciano tutte le stanze dell'appartamento. Entrando sulla destra troviamo la cucina, provvista di caminetto, di fronte il salotto, sull'altro lato del corridoio troviamo a destra due camere, attualmente destinate a stanze dei bambini, mentre a sinistra abbiamo un bagno e la camera da letto. Alla fine del corridoio troviamo un ripostiglio.

L'appartamento è stato costruito con Autorizzazione edilizia rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Matera, in data 10 maggio 1967, prot.n. 6706 e Autorizzazione edilizia rilasciata all'Ufficio del Genio Civile di Matera, in data 28 luglio 1968, prot.n. 11455.

Si riscontra la sostanziale rispondenza, e comunque rientrante nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis della L. 380/2001 e smi, tra le misure dell'unità immobiliare riportate sui grafici e lo stato dei luoghi.













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

Si rilevano le seguenti provenienze :

A OMISSIS , OMISSIS , la quota pari a 9/18 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili Gorgoglione Foglio 12 Particella 113 Sub. 7 Particella 113 Sub. 8 Particella 113 Sub. 10 è pervenuta per atto di compravendita del 12/06/2018 Numero di repertorio 7033/4924 Notaio PASQUARIELLO Sede MARSICO NUOVO (PZ) trascritto il 13/06/2018 nn. 5656/4289 da potere di OMISSIS Nata il OMISSIS a GORGOGGLIONE (MT) Codice fiscale OMISSIS, OMISSIS Nato il 14/01/1972 a GORGOGGLIONE (MT) Codice fiscale OMISSIS, OMISSIS Nato il OMISSIS a STIGLIANO (MT) Codice fiscale OMISSIS;

* OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, la quota pari a 6/18 di piena proprietà ciascuno degli immobili Gorgoglione Foglio 12 Particella 113 Sub. 1 (attuale sub. 10) Particella 113 Sub. 5 Particella 113 Sub. 7 Particella 113 Sub. 8 Particella 624 Sub, 2 era pervenuta per successione, in morte di OMISSIS Nato il OMISSIS a GUARDIA , PERTICARA (PZ) Codice fiscale OMISSIS, deceduto il OMISSIS registrata il 27/03/2014 al Numero di — repertorio 640/9990 BRESCIA 1, trascritta il 14/05/2014 ai NN. 3655/3057 devoluta per legge.

* Risulta trascritta in data 13/06/2018 ai nn. 5655/4288 accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS Nato il OMISSIS a GUARDIA PERTICARA (PZ) Codice fiscale OMISSIS, da parte degli eredi sigg.ri OMISSIS OMISSIS OMISSIS nascente da atto Notaio Pasquariello Angelo Sede MARSICO NUOVO (PZ) del 12/06/2018.

Gorgoglione Foglio 12 Particella 113 Sub. 10

* Il Sig. OMISSIS si attribuiva la piena proprietà con atto di divisione di cosa futura del 12/10/1967 Numero repertorio 1865 Notaio FRANCESCO ALFIERI Sede STIGLIANO trascritto 07/11/1967 nn. 24482/23208 , in virtù del quale i Sigg. OMISSIS e OMISSIS (Nato a Gorgoglione il 12/05/1940) quali unici comproprietari per quote eguali del lotto di terreno Foglio 12 Particella 113/a di mq. 230 sito nel comune di Gorgoglione giusto atto di divisione Notaio FRANCESCO ALFIERI Sede STIGLIANO del 05/01/1967 Numero repertorio 1215 registrato presso l'ufficio del registro di Stigliano il 20/01/1967 al n. 56 Vol. 119 procedevano alla divisione delle quote condominiali dell'aria afferente a determinate porzioni del costruendo fabbricato sulla detta area , ed al Sig. OMISSIS a tacitazione di ogni diritto a lui spettante , fermo restando la comproprietà sulle parti condominiali ex art. 1117 c.c. , veniva attribuita proprietà del subalterno 10 da costruirsi a cura e spese della parte assegnataria ; Gorgoglione Foglio 12 Particella 113 Subb. 7-8

* Il sig. OMISSIS si attribuiva la piena proprietà con atto di divisione di cosa futura Notaio ANTONINA LOSCALZO , Sede STIGLIANO del 05/01/1969 Numero repertorio 4184 trascritto il 06/02/1969 nn. 2714/54370 , in virtù del quale i condidenti OMISSIS e OMISSIS, procedevano alla divisione del diritto di sopraelevazione sull'area sovrastante l'edificio costruito su suolo sito nel Comune di Gorgoglione al Foglio 12 Particella 113/a ed al OMISSIS, a tacitazione di ogni suo diritto a lui spettante , veniva attribuita la proprietà dei Subalterni 7-8 da costruirsi a cure e spese della parte assegnatari;

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

PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Matera, in data 10 maggio 1967, prot.n. 6706;

Autorizzazione edilizia rilasciata all'Ufficio del Genio Civile di Matera, in data 28 luglio 1968, prot.n. 11455;

In data 22 gennaio 1970, è stato rilasciato dal Comune di Gorgoglione (MT), il permesso di abitabilità n. 02/70, prot. n. 178.

Concessione Edilizia n. 3/94 rilasciata, dal Comune di Gorgoglione (MT), in data 11 novembre 1994 per lavori interni

Conformità edilizia:

SI

Conformità urbanistica:

Si

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

L'immobile è utilizzato come abitazione del nucleo familiare OMISSIS – OMISSIS, composto dai due genitori e dai due bambini minori.

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:

Nessuna.

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 del 19/08/2024 numero di repertorio 1356 notificato sull'ufficiale giudiziario tribunale di matera trascritto il 18/09/2024 al nn 8996/7347 a favore di LOIRA SPV S.R.L. sede Roma codice fiscale 1661691003

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:

Il bene non ricade su suolo demaniale

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

Non esistono pesi e oneri di altro tipo

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

La palazzina in cui è ubicato l'immobile non ha costituito un condominio e a turno i condomini provvedono alle pulizie settimanali delle aree comuni

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

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 capi talizzazione 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.):

€575/mq per abitazioni civili normali

€235/mq per box

€290/mq per balconi e verande

€ 250/mq per giardini e cortili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MATERA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;

Ufficio del registro di MATERA;
 Ufficio tecnico di GORGOGGLIONE;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: TECNOCASA, REMIX,
 OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE EN-
 TRATE;

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: GORGOGGLIONE

Fascia/zona: Centrale/F.15-SS.103-VAL D`AGRI,S.C. S.CATERINA,VALLONE
 GORGOGGLIONE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conser- vativo	Valore Mer- cato (€/mq)		Su- per- ficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	
Abitazioni civili	NORMALE	460	690	L	1,3	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,1	
Autorimesse	NORMALE	190	280	L	0,6	
Box	NORMALE				190	280

Consideriamo quindi i Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Para-
 metri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €575/mq per abitazioni civili nor-
 mali

€235/mq per box

€290/mq per balconi e verande

€ 250/mq per giardini e cortili.;

Altre fonti di informazione da cui reperiamo informazioni su quotazioni di mercato sono i SITI ONLINE: IDEALISTA.IT, NESTORIA.IT, TROVACASA.IT, RISORSEIMMOBILIARI.IT. , IDEALISTA.IT, IMMOBILIARE.IT, CERCACASA.IT, MITULA.IT.

Il mercato immobiliare nella zona è poco attivo. Le proposte di acquisto trovate nelle agenzie calcolano un Prezzo a mq pari a 438€/mq – 453 €/mq - 395 €/mq, valori anche inferiori alle stime dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate

Consideriamo quindi il valore medio dell'osservatorio pari a €/mq 575

8.3 Valutazione corpi:

Riepilogo: LOTTO 1 – APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERZO

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
<i>Appartamento sito al piano terzo</i>	<i>Abitazione di tipo economico</i>	<i>119</i>	<i>68.425,00</i>	<i>68.425,00</i>
			<i>totale</i>	

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Viste le piccole differenze non rilevanti tra stato dei luoghi e planimetria catastale si determina i seguenti costi: € 600,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

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: 68.425,00 – 1.000,00= € 67.425,00

Applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (immobile occupato), **al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato si propone una riduzione del 15%.**

Pertanto il Prezzo base d'asta si propone pari a €67.425,00-€10.113,75 = € 57.311,25

vista la mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione

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

I proprietari sono ambedue creditori

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

Regime di comunione dei beni tra i coniugi OMISSIS e OMISSIS, ambedue creditori
I certificati sono allegati alla relazione

Beni in **Gorgoglione (MT)**
Località/Frazione **Centro**
Via Giustino Fortunato 57 - piano quarto

Lotto 002

2. Appartamento di tipo popolare in GORGOGGLIONE (MT) Foglio 12 Particella 113 Subalterno 8 Natura A4 Classe 2 Consistenza 2,5 vani Totale: 55 mq. Rendita catastale Euro 49,06 Indirizzo VIA GIUSTINO FORTUNATO n. 57 Piano 4

L'immobile è ubicato al quarto piano, senza ascensore, di una palazzina sita nel centro di Gorgoglione(MT).

La struttura è stata completata nel 1970, pertanto trattasi di struttura mista, in muratura e c.a.

La strada d'accesso è stretta e permette solo il senso alternato nei due sensi di marcia.

L'abitazione è di tipo popolare, attualmente utilizzata come deposito, senza particolari pregi estetici, anzi lasciata in stato di abbandono. E' costituita da: ingresso che fa da disimpegno su cui si affacciano le due stanze dell'appartamento. Entrando sulla sinistra troviamo un piccolo bagno, provvisto di doccia, di fronte un'ampia stanza con piccola finestra sulla parete, sull'altro lato, a destra, troviamo un'ampia stanza con lucernario e un forno in muratura. Subito prima della porta d'ingresso dell'immobile, in realtà attualmente divelta, troviamo un piccolo ripostiglio con vicino un'area in cui è posizionato un piccolo lavatoio.

La pavimentazione è in ceramica, come anche il rivestimento del bagno. Le pareti sono tinteggiate con colori chiari, ma sono tutte da ritinteggiare.

Gli impianti non sono funzionati, elettrico e riscaldamento, sicuramente privi di dichiarazione di conformità.

Non esistono scarichi pericolosi nè ascensori.



Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive: Infissi esterni

tipologia: doppia anta a battente e ab-baino

materiale: alluminio

protezione: nessuna

protezione: condizioni: buone

Pareti esterne

materiale: muratura di mattoni forati

coibentazione: inesistente

rivestimento: intonaco cementizio e tinteggiatura

condizioni: buone

Pavim. Interna

materiale: piastrelle di gres

condizioni: buone

Rivestimento

ubicazione: bagno

materiale: piastrelle in ceramica

condizioni: mediocre

Scale

posizione: a rampe parallele

rivestimento: piastrelle di gres

condizioni: buone

Impianti: Elettrico

tipologia: sottotraccia

tensione: 220V

condizioni: non funzionante

conformità: no

Idrico

tipologia: sottotraccia

alimentazione: diretta da rete comunale

rete di distribuzione: tubi in polipropilene

condizioni: buone

conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni) Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 56 / 2024

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive

NO

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: non esiste un condominio nella palazzina

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

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

L'Immobile è individuato in Catasto fabbricati di GORGOGNONE (MT) Foglio 12 Particella 113 Subalterno 8 Natura A4 Classe 2 Consistenza 2,5 vani Totale: 55 mq Totale escluse aree scoperte 55 mq Rendita catastale Euro 49,06 Indirizzo VIA GIUSTINO FORTUNATO n. 57 Piano 4 .

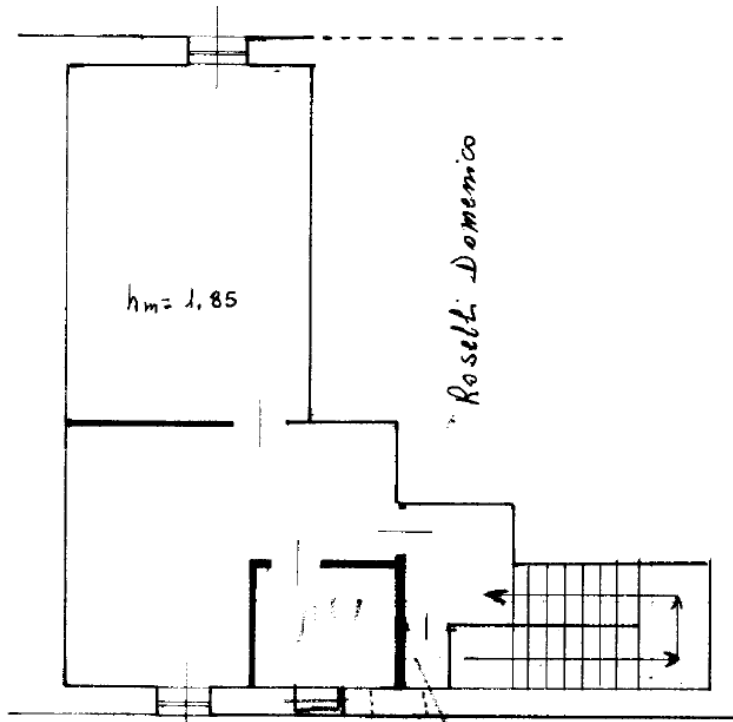
in ditta a: OMISSIS Nata il OMISSISa STIGLIANO (MT) Codice fiscale OMISSIS1 piena proprietà 9/18 in regime di comunione legale dei beni, OMISSIS Nato il OMISSISa GORGOGNONE (MT) Codice fiscale OMISSIS piena proprietà 9/18 in regime di comunione legale dei beni

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

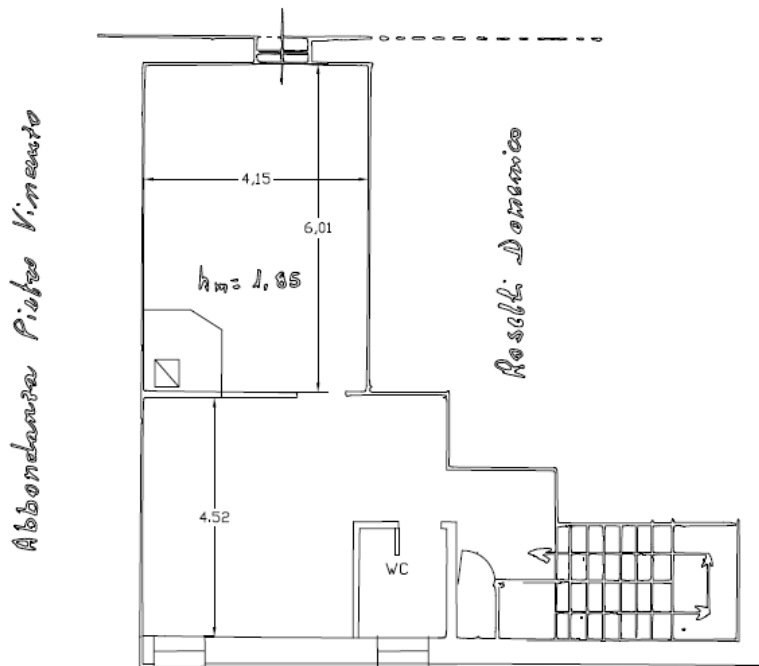
note: Dai rilievi e dalle misurazioni effettuate si riscontra la sostanziale rispondenza, e comunque rientrante nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis della L. 380/2001 e s.m.i., tra le misure dell'unità immobiliare riportate sui grafici e lo stato dei luoghi.

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



stato di fatto

Via Roma



Via Roma

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

L'immobile è ubicato al quarto piano, senza ascensore, di una palazzina sita nel centro di Gorgoglione (MT).

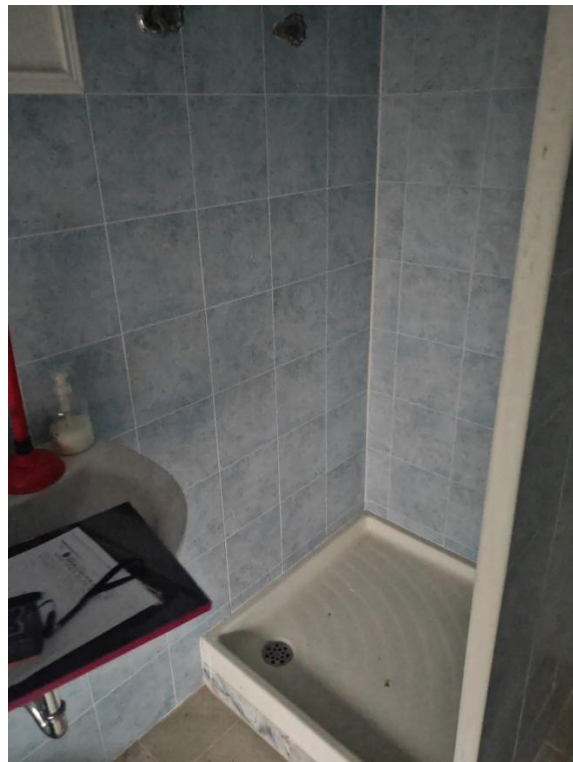
La struttura è stata completata nel 1970, pertanto trattasi di struttura mista, in muratura e c.a.

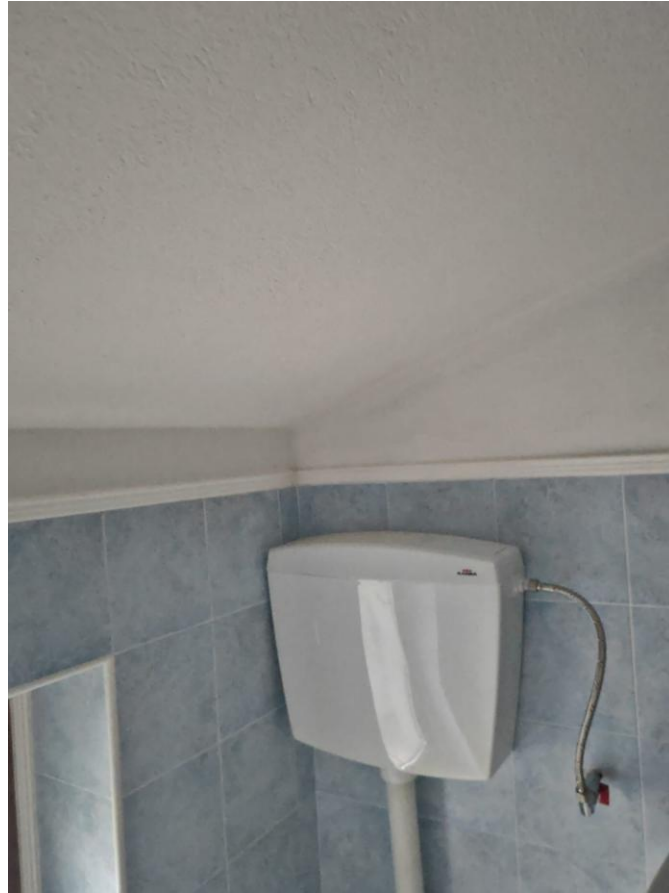
La strada d'accesso è stretta e permette solo il senso alternato nei due sensi di marcia.

L'abitazione è di tipo popolare, attualmente utilizzata come deposito, senza particolari pregi estetici, anzi lasciata in stato di abbandono. E' costituita da: ingresso che fa da disimpegno su cui si affacciano le due stanze dell'appartamento. Entrando sulla sinistra troviamo un piccolo bagno, provvisto di doccia, di fronte un'ampia stanza con piccola finestra sulla parete, sull'altro lato, a destra, troviamo un'ampia stanza con lucernario e un forno in muratura. Subito prima della porta d'ingresso dell'immobile, in realtà attualmente divelta, troviamo un piccolo ripostiglio con vicino un'area in cui è posizionato un piccolo lavatoio.

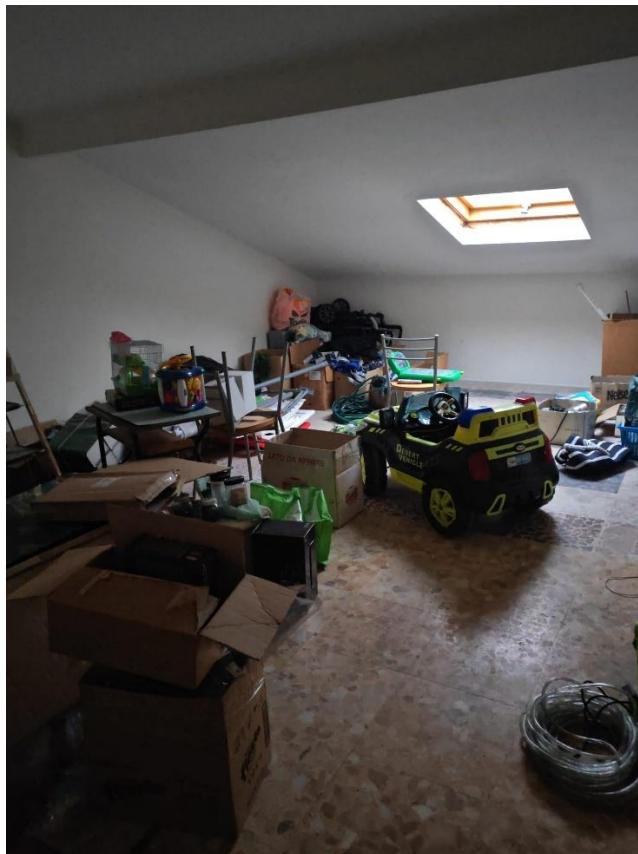
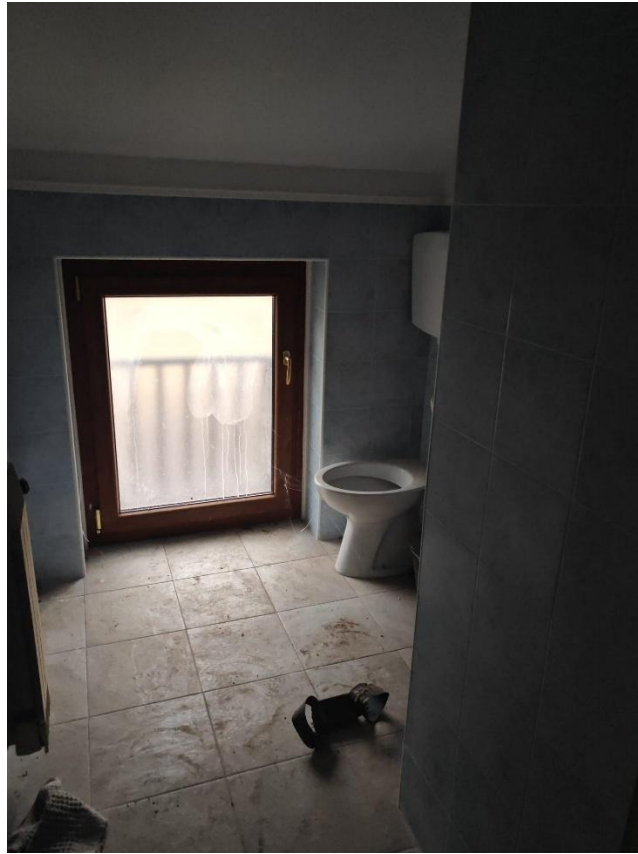
L'appartamento è stato costruito con Autorizzazione edilizia rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Matera, in data 10 maggio 1967, prot.n. 6706 e Autorizzazione edilizia rilasciata all'Ufficio del Genio Civile di Matera, in data 28 luglio 1968, prot.n. 11455.

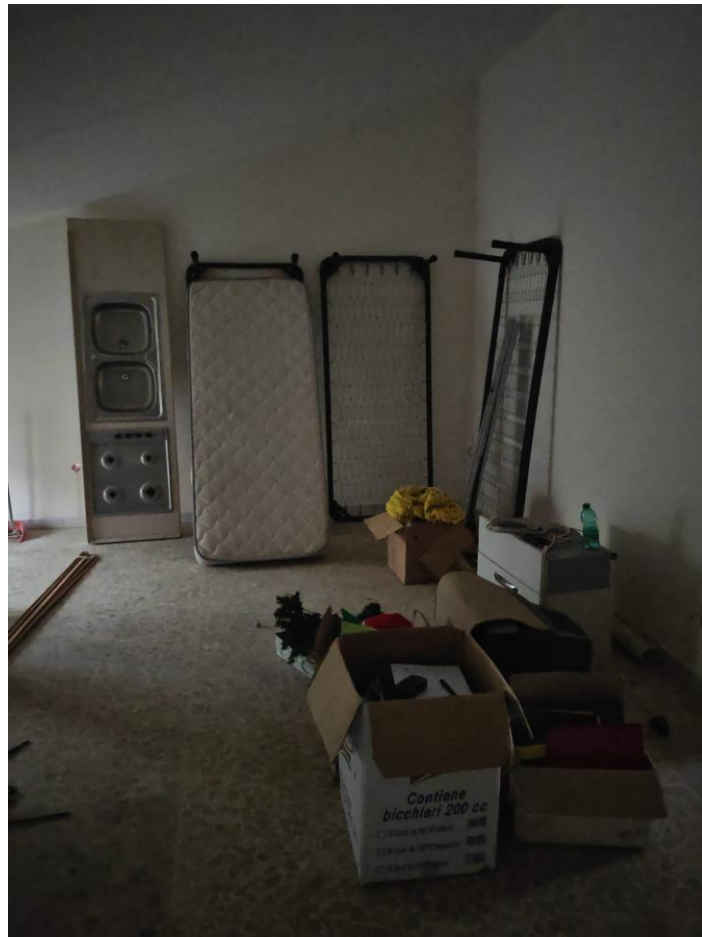
Si riscontra la sostanziale rispondenza, e comunque rientrante nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis della L. 380/2001 e smi, tra le misure dell'unità immobiliare riportate sui grafici e lo stato dei luoghi.













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

Si rilevano le seguenti provenienze :

A OMISSIS , OMISSIS , la quota pari a 9/18 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili Gorgoglione Foglio 12 Particella 113 Sub. 7 Particella 113 Sub. 8 Particella 113 Sub. 10 è pervenuta per atto di compravendita del 12/06/2018 Numero di repertorio 7033/4924 Notaio PASQUARIELLO Sede MARSICO NUOVO (PZ) trascritto il 13/06/2018 nn. 5656/4289 da potere di OMISSIS Nata il OMISSIS a GORGOGGLIONE (MT) Codice fiscale OMISSIS, OMISSIS Nato il OMISSIS a GORGOGGLIONE (MT) Codice fiscale OMISSIS, OMISSIS Nato il OMISSIS a STIGLIANO (MT) Codice fiscal OMISSIS;

* A OMISSIS OMISSIS OMISSIS, la quota pari a 6/18 di piena proprietà ciascuno degli immobili Gorgoglione Foglio 12 Particella 113 Sub. 1 (attuale sub. 10) Particella 113 Sub. 5 Particella 113 Sub. 7 Particella 113 Sub. 8 Particella 624 Sub, 2 era pervenuta per successione, in morte di OMISSIS Nato il OMISSIS a GUARDIA PERTICARA (PZ) Codice fiscale OMISSIS, deceduto il 20/04/2013

registrata il OMISSIS al Numero di — repertorio 640/9990 BRESCIA 1, trascritta il 14/05/2014 ai NN. 3655/3057 devoluta per legge.

* Risulta trascritta in data 13/06/2018 ai nn. 5655/4288 accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS Nato il OMISSIS a GUARDIA PERTICARA (PZ) Codice fiscale OMISSIS, da parte degli eredi sigg.ri OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS nascente da atto Notaio Pasquariello Angelo Sede MARSICO NUOVO (PZ) del 12/06/2018.

Gorgoglione Foglio 12 Particella 113 Sub. 10

* Il Sig. OMISSIS si attribuiva la piena proprietà con atto di divisione di cosa futura del 12/10/1967 Numero repertorio 1865 Notaio FRANCESCO ALFIERI Sede STIGLIANO trascritto 07/11/1967 nn. 24482/23208 , in virtù del quale i Sigg. OMISSIS e OMISSIS (Nato a Gorgoglione il OMISSIS) quali unici comproprietari per quote eguali del lotto di terreno Foglio 12 Particella 113/a di mq. 230 sito nel comune di Gorgoglione giusto atto di divisione Notaio FRANCESCO ALFIERI Sede STIGLIANO del 05/01/1967 Numero repertorio 1215 registrato presso l'ufficio del registro di Stigliano il 20/01/1967 al n. 56 Vol. 119 procedevano alla divisione delle quote condominiali dell'aria afferente a determinate porzioni del costruendo fabbricato sulla detta area , ed al Sig OMISSIS a tacitazione di ogni diritto a lui spettante , fermo restando la comproprietà sulle parti condominiali ex art. 1117 c.c. , veniva attribuita proprietà del subalterno 10 da costruirsi a cura e spese della parte assegnataria ; Gorgoglione Foglio 12 Particella 113 Subb. 7-8

* Il sig. OMISSIS si attribuiva la piena proprietà con atto di divisione di cosa futura Notaio ANTONINA LOSCALZO , Sede STIGLIANO del 05/01/1969 Numero repertorio 4184 trascritto il 06/02/1969 nn. 2714/54370 , in virtù del quale I condividenti OMISSIS e OMISSIS , procedevano alla divisione del diritto di sopraelevazione sull'area sovrastante l'edificio costruito su suolo sito nel Comune di Gorgoglione al Foglio 12 Particella 113/a ed al Sig. OMISSIS, a tacitazione di ogni suo diritto a lui spettante , veniva attribuita la proprietà dei Subalterni 7-8 da costruirsi a cure e spese della parte assegnatari;

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

PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Matera, in data 10 maggio 1967, prot.n. 6706;

Autorizzazione edilizia rilasciata all'Ufficio del Genio Civile di Matera, in data 28 luglio 1968, prot.n. 11455;

In data 22 gennaio 1970, è stato rilasciato dal Comune di Gorgoglione (MT), il permesso di abitabilità n. 02/70, prot. n. 178.

Concessione Edilizia n. 3/94 rilasciata, dal Comune di Gorgoglione (MT), in data 11 novembre 1994 per lavori interni

Conformità edilizia:

si, a meno di tramezzatura interna sanabile

Conformità urbanistica:

Si

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

L'immobile è utilizzato come deposito della famiglia OMISSIS – OMISSIS, che vive nel sub sottostante.

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:

Nessuna.

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 del 19/08/2024 numero di repertorio 1356 notificato sull'ufficiale giudiziario tribunale di matera trascritto il 18/09/2024 al nn 8996/7347 a favore di LOIRA SPV S.R.L. sede Roma codice fiscale 1661691003

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:

Il bene non ricade su suolo demaniale

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

Non esistono pesi e oneri di altro tipo

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

La palazzina in cui è ubicato l'immobile non ha costituito un condominio, e a turno i condomini provvedono alle pulizie settimanali delle aree comuni

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. 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 capi talizzazione 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.

Vista la condizione dell'immobile si ritiene di far riferimento ai valori minimi dei parametri per la valutazione

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;

Ufficio del registro di MATERA;

Ufficio tecnico di GORGOGNONE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: TECNOCASA, REM
ATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre

Provincia: MATERA

Comune: GORGOGNONE

Fascia/zona: Centrale/F.15-SS.103-VAL D'AGRI,S.C. S.CATERINA,VALL
GOGNONE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conserva- tivo	Valore Mercato (€/mq)		Su- perfi- cie (L/N)	Valori Locali (€/mq x mese)
		Min	Max		Min
Abitazioni civili	NORMALE	460	690	L	1,3
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,1

Consideriamo quindi i Parametri minimi di zona per abitazione di tipo economico destinazione principale (€/mq.):

€400 /mq per abitazioni civili di tipo economico

8.3 Valutazione corpi:

Riepilogo: LOTTO 1 – APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERZO

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento sito al piano terzo	Abitazione di tipo economico	55	22.000,00	22.000,00
			totale	22.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Viste le piccole differenze non rilevanti tra stato dei luoghi e planimetria catastale si determina I seguenti costi: € 600,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

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: $22.000,00 - 1.000,00 = € 21.000,00$

Applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (immobile occupato), al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato si propone una riduzione del 15%.

Pertanto il Prezzo base d'asta si propone pari a €21.000,00-€3.150,00 = € 17.850,00 vista la mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione

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

I proprietari sono ambedue creditori

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

Regime di comunione dei beni tra i coniugi OMISSIS e OMISSIS, ambedue creditori

I certificati sono allegati alla relazione

Beni in **Gorgoglione (MT)**
Località/Frazione **Gorgoglione**
via Roma 142

Lotto:003

- 3. Negozio/bottega in GORGOGGLIONE (MT) Foglio 12 Particella 113 Subalterno 10 Natura C1
Classe 2 Consistenza 58 mq Totale: 64 mq Totale escluse aree scoperte 64 mq Rendita catastale
Euro 718,91 Indirizzo VIA ROMA n. 142 Piano T**

L'immobile è ubicato al piano strada e ha ingresso principale su Via Roma al civico 142. E' utilizzato come bistrout ed è costituito da ampia sala in cui troviamo tavolini per le consumazioni, un bancone bar, un locale cucina attrezzato, con uscita secondaria su un vicolo interno, un ripostiglio e l'area bagni.

La pavimentazione è in gres porcellanato, il rivestimento di cucina e del bagno è in piastrelle di ceramica. Le pareti sono tinteggiate con colori chiari, e il soffitto è abbellito con un controsoffitto il legno.

Gli impianti sono funzionati, elettrico e riscaldamento, con dichiarazione di conformità, visto che l'esercizio è attualmente funzionante.

Non esistono scarichi pericolosi nè ascensori.





Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive: Infissi esterni

tipologia: doppia anta a battente

materiale: alluminio

condizioni: buone

Pareti esterne

materiale: muratura di mattoni forati

coibentazione: inesistente

rivestimento: intonaco cementizio e tinteggiatura

condizioni: buone

Pavim. Interna

materiale: piastrelle di gres

condizioni: buone

Rivestimento

ubicazione: bagno

materiale: piastrelle in ceramica

condizioni: buone

ubicazione: soffitto

materiale: legno

condizioni: buone

Impianti: Elettrico

tipologia: sottotraccia

tensione: 220V

condizioni: buone

conformità: rispettoso delle vigenti normative

Idrico

tipologia: sottotraccia

alimentazione: diretta da rete comunale

rete di distribuzione: tubi in polipropilene

condizioni: buone

conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive SI

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: negozio

Millesimi di proprietà: non esiste un condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

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

L'Immobile è individuato in Catasto fabbricati di GORGOGLIONE (MT) Foglio 12 Particella 113 Subalterno 10 Natura C1 Classe 2 Consistenza 58 mq Totale: 64 mq Totale escluse aree scoperte 64 mq Rendita catastale Euro 718,91 Indirizzo VIA ROMA n. 142 Piano T

in ditta a: OMISSIS Nata il OMISSISa STIGLIANO (MT) Codice fiscale OMISSIS piena proprietà 9/18 in regime di comunione legale dei beni, OMISSIS Nato il OMISSISa GORGOGLIONE (MT) Codice fiscale OMISSIS piena proprietà 9/18 in regime di comunione legale dei beni

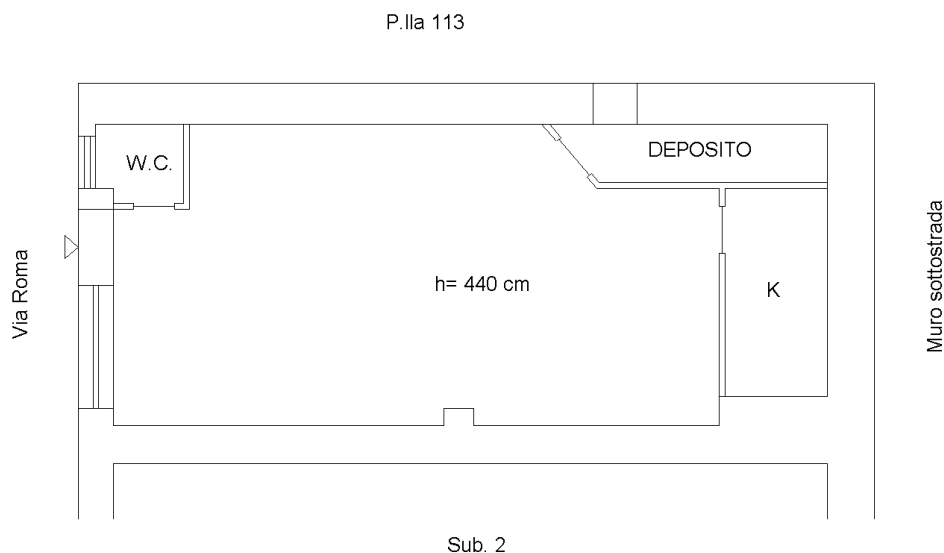
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: Dai rilievi e dalle misurazioni effettuate si riscontra la sostanziale rispondenza, e comunque rientrante nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis della L. 380/2001 e smi, tra le misure dell'unità immobiliare riportate sui grafici e lo stato dei luoghi.

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

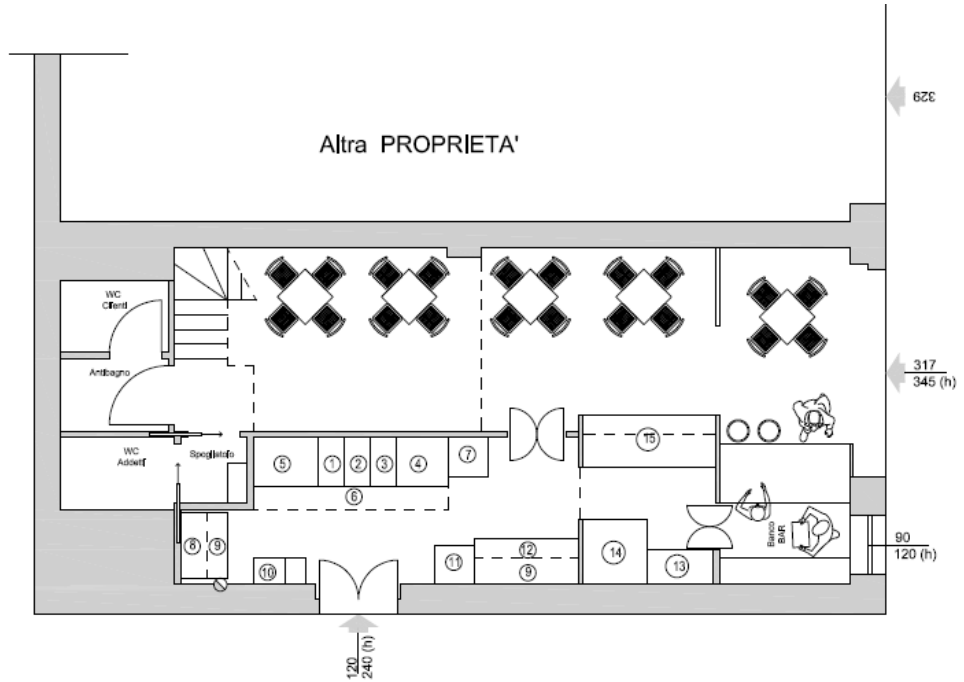
Planimetria catastale



Planimetri Stato di fatto autorizzato con SUAP

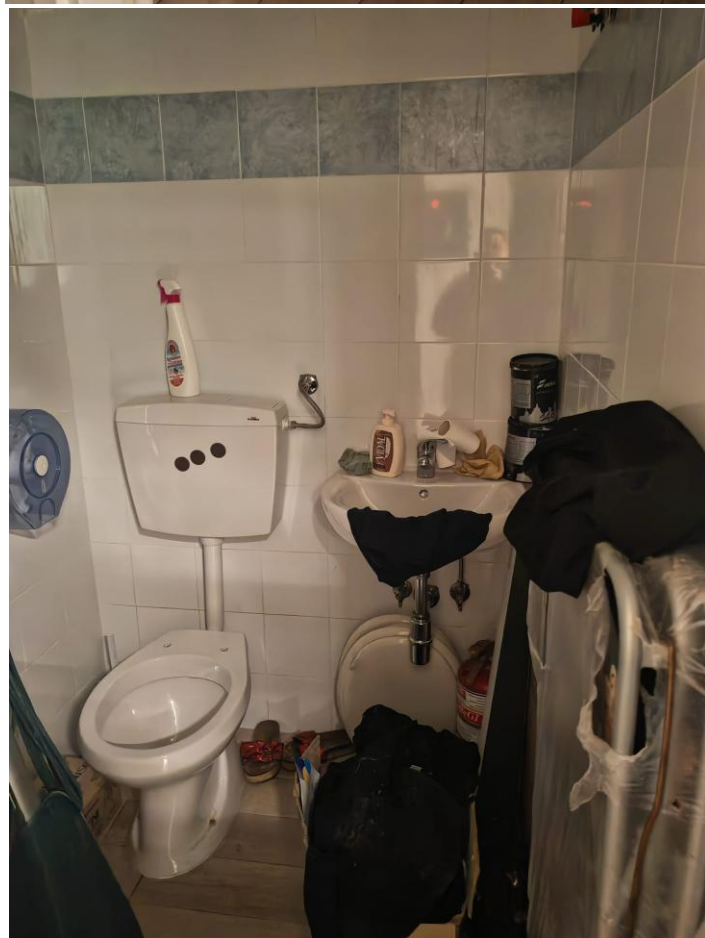
LAYOUT AMBIENTI DI LAVORO

LEGENDA	
1	GRIGLIA
2	FRIGGITRICE
3	CUOCI PASTA
4	FORNO COTTURA 4 fuochi
5	FORNO COMBINATO
6	CAPPA ASPIRATRICE
7	RIPANI DI APPOGGIO
8	Piano lavoro con lavelli refrigerati
9	Armadio Penale
10	Lavamanelli con rubinetti di appoggio
11	Lavastoviglie
12	Lavastoviglie
13	Preparazione
14	Forno Pizzeria
15	Banco Lavoro con lavelli refrigerati











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

L'immobile è ubicato terra e ha ingresso principale su Via Roma al civico 142. E' utilizzato come bistrout ed è costituito da ampia sala in cui troviamo tavolini per le consumazioni, un bancone bar, un òlicale cucina attrezzato, con uscita secondariua su vicolo interno, un ripostiglio e l'area bagni.

La pavimentazione è in gres porcellanato, il rivestimento di cucina e del bagno è in piastrelle di ceramica.

Le pareti sono tinteggiate con colori chiari, e il soffitto è abbellito con un controsoffitto il legno.

Gli impianti sono funzionati, elettrico e riscaldamento, con dichiarazione di conformità, visto che l'esercizio è attualmente funzionante.

Lo stato di fatto è stato autorizzato con pratica SUAP n° PTNNGL87D26E093W-02072020-1045 – Comune di Gorgoglione , REP_PROV_MT/MT-SUPRO/0034429 del 14/07/2020

Si riscontra la sostanziale rispondenza, e comunque rientrante nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis della L. 380/2001 e smi, tra le misure dell'unità immobiliare riportate sui grafici e lo stato dei luoghi.

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

Si rilevano le seguenti provenienze :

A OMISSIS , OMISSIS , la quota pari a 9/18 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili Gorgoglione Foglio 12 Particella 113 Sub. 7 Particella 113 Sub. 8 Particella 113 Sub. 10 è pervenuta per atto di compravendita del 12/06/2018 Numero di repertorio 7033/4924 Notaio PASQUARIELLO Sede MARSICO NUOVO (PZ) trascritto il 13/06/2018 nn. 5656/4289 da potere di OMISSIS Nata il 28/08/1948 a GORGOGGLIONE (MT) Codice fiscale OMISSIS, OMISSIS Nato il OMISSIS a GORGOGGLIONE (MT) Codice fiscale OMISSIS, OMISSIS Nato il OMISSIS a STIGLIANO (MT) Codice fiscal ;

* A OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, la quota pari a 6/18 di piena proprietà ciascuno degli immobili Gorgoglione Foglio 12 Particella 113 Sub. 1 (attuale sub. 10) Particella 113 Sub. 5 Particella 113 Sub. 7 Particella 113 Sub. 8 Particella 624 Sub, 2 era pervenuta per successione, in morte di OMISSIS Nato il 12/10/1944 a GUARDIA , PERTICARA (PZ) Codice fiscale OMISSIS, deceduto il 20/04/2013 registrata il 27/03/2014 al Numero di — repertorio 640/9990 BRESCIA 1, trascritta il 14/05/2014 ai NN. 3655/3057 devoluta per legge.

* Risulta trascritta in data 13/06/2018 ai nn. 5655/4288 accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS Nato il OMISSIS a GUARDIA PERTICARA (PZ) Codice fiscale OMISSIS, da parte degli eredi sigg.ri OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS nascente da atto Notaio Pasquariello Angelo Sede MARSICO NUOVO (PZ) del 12/06/2018.

Gorgoglione Foglio 12 Particella 113 Sub. 10

* Il Sig. OMISSIS si attribuiva la piena proprietà con atto di divisione di cosa futura del 12/10/1967 Numero repertorio 1865 Notaio FRANCESCO ALFIERI Sede STIGLIANO trascritto 07/11/1967 nn. 24482/23208 , in virtù del quale i Sigg. OMISSIS e OMISSIS (Nato a Gorgoglione il 12/05/1940) quali unici comproprietari per quote eguali del lotto di terreno Foglio 12 Particella 113/a di mq. 230 sito nel comune di Gorgoglione giusto atto di divisione Notaio FRANCESCO ALFIERI Sede STIGLIANO del 05/01/1967 Numero repertorio 1215 registrato presso l'ufficio del registro di Stigliano il 20/01/1967 al n. 56 Vol. 119 procedevano alla divisione delle quote condominiali dell'aria afferente a determinate porzioni del costruendo fabbricato sulla detta area , ed al Sig. OMISSIS a tacitazione di ogni diritto a lui spettante , fermo restando la comproprietà sulle parti condominiali ex art. 1117 c.c. , veniva attribuita proprietà del subalterno 10 da costruirsi a cura e spese della parte assegnataria ; Gorgoglione Foglio 12 Particella 113 Subb. 7-8

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

PRATICHE EDILIZIE: pratica SUAP n° PTNNGL87D26E093W-02072020-1045 – Comune di Gorgoglione ,
REP_PROV_MT/MT-SUPRO/0034429 del 14/07/2020

Conformità edilizia:

SI

Conformità urbanistica:

Si

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

L'immobile è utilizzato come locale bistrot / bar gestito dal sig OMISSIS e dalla sig.ra OMISSIS.

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:

Nessuna.

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 del 19/08/2024 numero di repertorio 1356 notificato sull'ufficiale giudiziario tribunale di matera trascritto il 18/09/2024 al nn 8996/7347 a favore di LOIRA SPV S.R.L. sede Roma codice fiscale 1661691003

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:

Il bene non ricade su suolo demaniale

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

Non esistono pesi e oneri di altro tipo

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

L'immobile è autonomo e non fa parte di un condominio

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

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 capi talizzazione 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 commerciale sono:

Parametri , di zona per destinazione principale (€/mq.):
Da € 400 a € 550 /mq per Attività commerciali

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MATERA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;

Ufficio del registro di MATERA;

Ufficio tecnico di GORGOGGLIONE;

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

Altre fonti di informazione: SITI ONLINE: IDEALISTA.IT, NESTORIA.IT, TROCACASA.IT, RISORSEIMMOBILIARI.IT. , IDEALISTA.IT, IMMOBILIARE.IT, CERCACASA.IT, MITULA.IT.

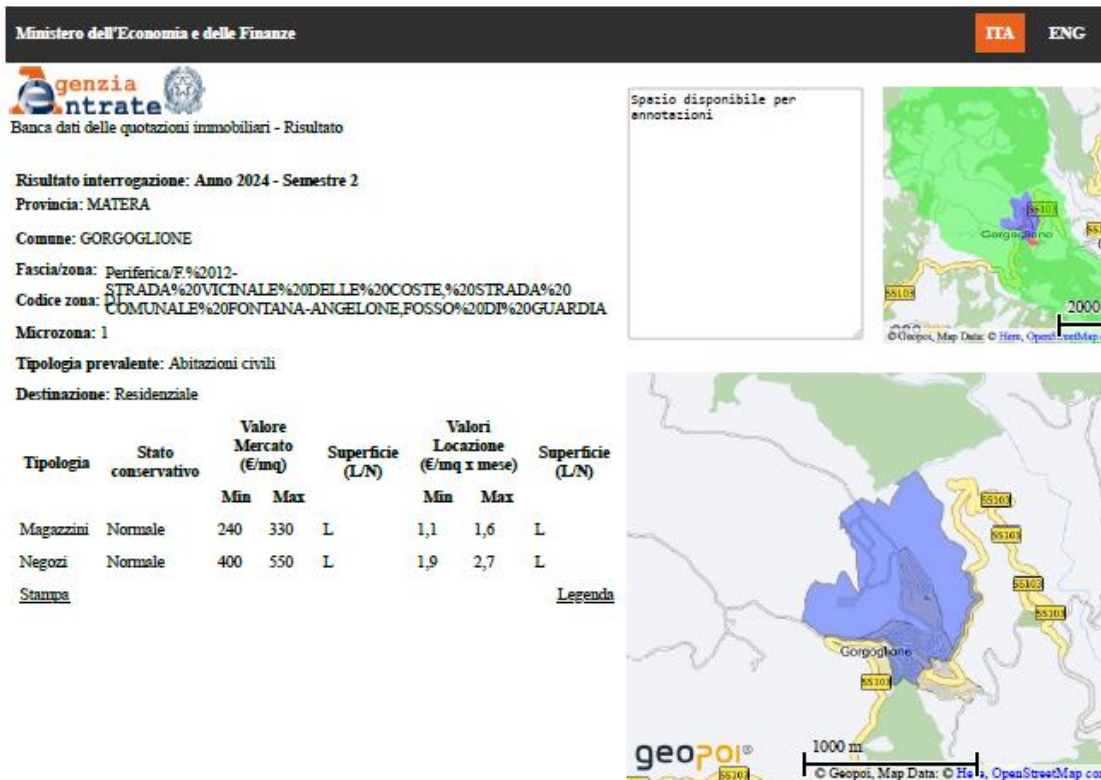
Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: MATERA
Comune: GORGOGGLIONE
Fascia/zona: Periferia/F%2012-STRADA%20VICINALE%20DELLE%20COSTE,%20STRADA%20
Codice zona: COMUNALE%20FONTANA-ANGELONE,FOSSO%20DI%20GUARDIA
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	240	330	L	1,1	1,6	L
Negozi	Normale	400	550	L	1,9	2,7	L

[Stampa](#) [Legenda](#)



Vista la tipologia di attività commerciale, la posizione e la condizione allo stato di fatto, consideriamo il valore di € 550/mq

8.3 Valutazione corpi:

Riepilogo: LOTTO 1 – APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERZO

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
<i>Appartamento sito al piano terzo</i>	<i>Abitazione di tipo economico</i>	<i>64</i>	<i>35.200,00</i>	<i>35.200,00</i>
			<i>totale</i>	<i>35.200,00</i>

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Aggiornamento planimetria catastale si determina i seguenti costi:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 600,00

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 €35.200,00

si trova: 35.200,00 – 1000,00 = € 34.200,00

Applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (immobile occupato), al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato si propone una riduzione del 15%.

Pertanto il **Prezzo base d'asta si propone pari a €34.200,00-€5.130,00 = € 29.070,00**

vista la mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione

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

I proprietari sono ambedue creditori

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

Regime di comunione dei beni tra i coniugi OMISSIS e OMISSIS, ambedue creditori

I certificati sono allegati alla relazione

ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Atto di compravendita
3. Documentazione catastale dei tre lotti
4. Schema sintetico descrittivo dei tre lotti
5. Banca dati delle quotazioni immobiliari tre lotti
6. Rilievo fotografico tre lotti
7. Pratica suap bistroat
8. Certificato di stato civile ed estratto di matrimonio

Data generazione:

25-04-2025

L'Esperto alla stima
Ingegnere OLGA RENATA COLLETTA