
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **49/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO - Abitazione piano terra e Abitazione piano
primo e secondo

Esperto alla stima: architetto Valeria Solazzo
Codice fiscale: SLZVLR77P60F052I
Studio in: [REDACTED]
Telefono/fax: [REDACTED]
Email: valeriasolazzo@hotmail.it
Pec: valeria.solazzo541@archiworldpec.it
P.IVA: 01272730779



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via della Concordia n° 31, Bernalda (Matera) - 75012

LOTTO UNICO- Abitazione piano terra e Abitazione piano primo e secondo

Corpo: A- Abitazione piano terra

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 11, particella 262, subalterno 3, indirizzo via della Concordia n° 27, piano terra, comune Bernalda, categoria A/3, classe 2, consistenza 5, superficie 126, rendita € 309,87.

Corpo: B- Abitazione piano primo e secondo

Categoria: Abitazione tipo economico [A3]

Dati Catastali foglio 11, particella 262, subalterno 8, indirizzo via della Concordia n° 27, piano terra, comune Bernalda, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5, superficie 161, rendita € 402,84.

2. Stato di possesso

Bene: via della Concordia n° 31, Bernalda (Matera) - 75012

LOTTO UNICO- Abitazione piano terra e Abitazione piano primo e secondo

Corpo: A - Abitazione piano terra

Possesso: Occupato da entrambi gli esecutati.

Corpo: B - Abitazione piano primo e secondo

Possesso: Occupato da entrambi gli esecutati.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via della Concordia n° 31, Bernalda (Matera) - 75012

LOTTO UNICO- Abitazione piano terra e Abitazione piano primo e secondo

Corpo: A - Abitazione piano terra

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Abitazione piano primo e secondo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: via della Concordia n° 31, Bernalda (Matera) - 75012

LOTTO UNICO- Abitazione piano terra e Abitazione piano primo e secondo

Corpo: A - Abitazione piano terra

Creditori Iscritti: [REDACTED] (C.F. 02848590754) – procedente

Corpo: B - Abitazione piano primo e secondo

Creditori Iscritti: Banca Popolare Pugliese (C.F. 02848590754) – procedente

5. Comproprietari

Bene: via della Concordia n° 31, Bernalda (Matera) - 75012

LOTTO UNICO- Abitazione piano terra e Abitazione piano primo e secondo

Corpo: A - Abitazione piano terra

Comproprietari:

1/1 Piena proprietà di [REDACTED]

Corpo: B - Abitazione piano primo e secondo

Comproprietari:

1/1 Piena proprietà di [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: via della Concordia n° 31, Bernalda (Matera) - 75012

LOTTO UNICO- Abitazione piano terra e Abitazione piano primo e secondo

Corpo: A- Abitazione piano terra

Misure Penali: Non specificato

Corpo: B - Abitazione piano primo e secondo

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via della Concordia n° 31, Bernalda (Matera) - 75012

LOTTO UNICO- Abitazione piano terra e Abitazione piano primo e secondo

Corpo: A- Abitazione piano terra

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: B - Abitazione piano primo e secondo

Continuità delle trascrizioni: si



8. Prezzo

Bene: via della Concordia n° 31, Bernalda (Matera) – 75012

LOTTO UNICO- Abitazione piano terra e Abitazione piano primo e secondo

Prezzo da libero: € 219.800,00

Prezzo da occupato: € 164.850,00



BENE "A" - Abitazione piano terra E Abitazione piano primo e secondo
Bernalda (Matera)
via della Concordia n° 31 -75012-

LOTTO UNICO- Abitazione piano terra e Abitazione piano primo e secondo

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identific. corpo: A - Abitazione piano terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bernalda (75012 - Matera) in via della Concordia n° 31 al piano terra.

Bene: Il bene immobile oggetto di stima è collocato al piano terra di uno stabile formato da due piani fuori terra e un terzo piano con annessa terrazza.

L'edificio è stato realizzato in differenti fasi costruttive: una prima fase ha visto la realizzazione del solo piano terra sviluppato su una più ampia superficie, il cui accesso era dalla retrostante via Giotto; era dotato di un vano scala che portava ad un lastrico solare.

In una seconda fase, risalente agli anni settanta, è stato realizzato: un ampliamento al piano terra e un seminterrato, la divisione dell'immobile al piano terra in due appartamenti (con ingresso sia da via della Concordia che da via Giotto) e una diversa distribuzione interna.

Negli anni ottanta l'edificio viene frazionato in due parti distinte, una con ingresso autonomo e indipendente da via Giotto, l'altra con ingresso autonomo e indipendente da via della Concordia.

Quest'ultimo, negli anni novanta, verrà sopraelevato al primo e secondo piano e dotato di un vano scala di collegamento e successivamente frazionato in due appartamenti.

La struttura del fabbricato è mista: i muri perimetrali sono in muratura di tufo, mentre i balconi, le rampe delle scale e gli architravi ed i solai sono in cemento armato.

Il vano scala serve le diverse parti del fabbricato: l'alloggio al piano terra, l'alloggio al piano primo e secondo a cui è annessa una terrazza.

Attualmente il bene al piano terra si presenta in discreto stato di conservazione, intonato e tinteggiato. Le tramezzature interne sono in mattoni forati; è dotato di due accessi diretti dalla strada tramite il civico n. 27 e 29, ed uno dal vano scala il cui accesso è al civico n. 31.

L'appartamento ha un'altezza utile interna di m. 3,30 ed è composto da 5 vani ed accessori. Nello specifico è così costituito: un soggiorno pranzo che serve una camera da letto, un bagno (completo di tutti i servizi) e una cucina direttamente collegate anche al deposito utilizzato anche come autorimessa, nel quale è stato realizzato un soppalco di altezza interna pari a m. 1,55. Il deposito ed il soggiorno sono direttamente collegati al portico prospiciente via della Concordia. Inoltre, un piccolo pozzo luce retrostante non praticabile porta luce e aria alla cucina e alla camera da letto.

Gli infissi e gli impianti sono in buono stato di conservazione, come anche le tramezzature interne; il setto portante centrale in tufo presenta invece segni di rigonfiamento e distacco causati da umidità di risalita; la pavimentazione dell'appartamento è in marmette, tranne che nel bagno dove è presente la piastrella in ceramica. L'alloggio risulta intonato e tinteggiato ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina che sono rivestite per una certa altezza in piastrelle di ceramica.

Il vano scala è intonato e pavimentato in marmette.



Note: Unità immobiliare sita a Bernalda (MT) in via della Concordia n° 31 , piano terra e in catasto urbano al foglio 11 particella 262 subalterno 3, categoria A/3, classe 2, consistenza di 5 vani e rendita di € 309,87.

Quota e tipologia del diritto:

1/1 Piena proprietà di [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Foglio 11 Particella 262 Subalterno 3, indirizzo via della Concordia n° 31, piano terra, comune Bernalda, categoria A/3, classe 2, consistenza 5, superficie 126, rendita € 309,87

Derivante da: - Frazionamento del 12/06/1987 in atti dal 15/07/1989 (n. 290/1987);

- Donazione del 14/07/1987 in atti dal 22/11/1991 (n. 380.1/1987);
- Classamento del 08/05/1989 in atti dal 22/11/1991 (n. 290.1/1987)
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994
- Variazione del 11/04/1995 in atti dal 14/04/1995 (n. 200.1/1994)
- Donazione del 06/10/2010 in atti dal 08/10/2010 n. 45777
- Donazione del 21/10/2024 in atti dal 24/10/2024 n. 12935

Millesimi di proprietà di parti comuni: non definiti

Confini: l'appartamento confina con il vano scala condominiale e con il sub 8 al piano superiore intestato ai [REDACTED]; con un appartamento retrostante identificato catastalmente al sub 4 intestato ad altra ditta, con la particella 1644 dello stesso foglio di mappa intestato ad altra ditta, con la particella 724 intestata ad altra ditta e con la strada comunale Via della Concordia.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: immobile non conforme catastalmente per diversa distribuzione interna rispetto al progetto approvato.

Regolarizzabile mediante pratica urbanistica e catastale

Descrizione delle opere da sanare: pratica catastale ed urbanistica

Note: la regolarizzazione è fattibile con una spesa di euro 1.000,00

Identific. corpo: B - Abitazione piano primo e secondo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bernalda (75012 - Matera) in via della Concordia n° 31 al piano primo e secondo.

Bene: Il bene immobile oggetto di stima è collocato al piano primo e secondo di uno stabile formato da due piani fuori terra, un terzo piano con annessa terrazza.

scala di collegamento e successivamente frazionato in due appartamenti.

L'edificio è stato realizzato in differenti fasi costruttive: una prima fase ha visto la realizzazione del solo piano terra sviluppato su una più ampia superficie, il cui accesso era dalla retrostante via Giotto; era dotato di un vano scala che portava ad un lastrico solare.

In una seconda fase, risalente agli anni settanta, è stato realizzato: un ampliamento al piano terra e un seminterrato, la divisione dell'immobile al piano terra in due appartamenti (con ingresso sia da via della Concordia che da via Giotto) e una diversa distribuzione interna.

Negli anni ottanta l'edificio viene frazionato in due parti distinte, una con ingresso autonomo e indipendente da via Giotto, l'altra con ingresso autonomo e indipendente da via della Concordia.



Quest'ultimo, negli anni novanta, verrà sopraelevato al primo e secondo piano e dotato di un vano scala di collegamento e successivamente frazionato in due appartamenti.

La struttura del fabbricato è mista: i muri perimetrali sono in muratura di tufo, mentre i balconi, le rampe delle scale e gli architravi ed i solai sono in cemento armato.

Il vano scala serve le diverse parti del fabbricato: l'alloggio al piano terra, l'alloggio al piano primo e secondo a cui è annessa una terrazza.

Attualmente il bene al piano primo e secondo si presenta in discreto stato di conservazione, intonacato e tinteggiato. Le tramezzature interne sono in mattoni forati.

L'appartamento al primo piano ha un'altezza utile interna di m. 2,70 ed è composto da 5 vani ed accessori. Nello specifico è così costituito: un ampio soggiorno pranzo dal quale si accede alla cucina e al disimpegno che porta alla zona notte. Quest'ultimo è composto da un bagno e due camere da letto. Dal soggiorno e dalla camera da letto padronale si accede direttamente al balcone prospiciente via della Concordia. Dal vano scala condominiale si accede al vano al secondo piano: un ampio ambiente unico dotato di camino, cucina e bagno completo di tutti i servizi. L'altezza interna varia da m. 2,35 nel bagno fino a m. 2,55 nell'ambiente giorno. Da qui si accede direttamente ad un ampio terrazzo da cui, tramite una scala in ferro, si accede a sua volta al lastrico solare corrispondente alla copertura del piano secondo sul quale è stato realizzato un volume adibito a lavanderia e stenditoio. Gli infissi e gli impianti sono in buono stato di conservazione, come anche le tramezzature interne; la pavimentazione dell'appartamento al primo e secondo piano è in ceramica. L'alloggio risulta intonacato e tinteggiato ad eccezione delle pareti dei bagni e della cucina che sono rivestite per una certa altezza in piastrelle di ceramica. Il vano scala è intonacato e pavimentato in marmette.

Note: Unità immobiliare sita a Bernalda (MT) in via della Concordia n° 31, piano primo e secondo in catasto urbano al foglio 11 particella 262 subalterno 8, categoria A/3, classe 2, consistenza di 6,5 vani e rendita di € 402,84.

Quota e tipologia del diritto:

1/1 Piena proprietà di [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Foglio 11 Particella 262 Subalterno 8, indirizzo via della Concordia n° 31, piano primo e secondo, comune Bernalda, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5, superficie 161, rendita € 402,84

Derivante da:

- Costituzione per sopraelevazione del 12/06/1987 in atti dal 22/11/1991 (n.291.1/1987);
- Variazione del 06/12/1994 in atti dal 03/01/1995 frazionamento (n.207.1/1994);
- Variazione del 27/01/1995 in atti dal 17/03/1995 da lastrico solare ad abitazione (n. 251.1*/1995);
- Variazione del 27/02/1995 in atti dal 17/03/1995 definita con sopralluogo (n. 207.2/1994);
- Donazione del 06/10/2010 in atti dal 08/10/2010 n. 45777;
- Donazione del 21/10/2024 in atti dal 24/10/2024 n. 12935.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non definiti

Confini: l'appartamento confina con il vano scala condominiale e con il sub 3 al piano inferiore e intestato ai sig. [REDACTED]; con un appartamento retrostante identificato catastalmente al sub 4 intestato ad altra ditta, con la particella 1644 dello stesso foglio di mappa intestato ad altra ditta, con la particella 724 intestata ad altra ditta e con la strada comunale Via della Concordia.

Conformità catastale:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: errata rappresentazione delle altezze interne del bagno al primo piano; soppressione sub 8 e nuova costituzione in due unità indipendenti; mancato accatastamento lastrico solare su copertura secondo piano, mancato accatastamento BCNC riferito al vano scala.

Regolarizzabile mediante pratica urbanistica e catastale

Descrizione delle opere da sanare: pratica urbanistica e catastale.

Note: **la regolarizzazione è fattibile con una spesa di euro 1.000,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

corpo: A - Abitazione piano terra

L'area si trova nella zona periferica del comune di Bernalda (MT)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi primari: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi secondari: La zona è anche provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Metaponto, Policoro, Matera.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Statale Di Metaponto, Spiagge ioniche.

Attrazioni storiche: Siti archeologici della Magna Grecia

Principali collegamenti pubblici: Sita, FFSS

Servizi offerti dalla zona: attrattori turistico balneari

corpo: B - Abitazione piano primo e secondo

L'area si trova nella zona periferica del comune di Bernalda (MT)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi primari: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi secondari: La zona è anche provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Metaponto, Policoro, Matera.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Statale Di Metaponto, Spiagge ioniche.

Attrazioni storiche: Siti archeologici della Magna Grecia

Principali collegamenti pubblici: Sita, FFSS

Servizi offerti dalla zona: attrattori turistico balneari

3. STATO DI POSSESSO:

corpo: A - Abitazione piano terra

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile, e dalla sua famiglia.

Note: senza nessun tipo di contratto

corpo: B - Abitazione piano primo e secondo

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile, e dalla sua famiglia.

Note: senza nessun tipo di contratto



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1. 1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

corpo: A - Abitazione piano terra

TRASCRIZIONE del 08/10/2010 Registro Particolare 6833 Registro Generale 9811
ATTO del 06/10/2010, n° repertorio 45777/15413, pubblico ufficiale LAPORTA EUGENIO.
ATTO TRA VIVI, DONAZIONE ACCETTATA

A favore:

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro:

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in separazione dei beni

TRASCRIZIONE del 24/10/2024 Registro Particolare 8342 Registro Generale 10297
ATTO del 06/10/2010, n° repertorio 45777/15413, pubblico ufficiale GALANTE MARCO.
ATTO TRA VIVI, DONAZIONE ACCETTATA

A favore:

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro:

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

TRASCRIZIONE del 03/09/2025 Registro Particolare 6638 Registro Generale 8261
ATTO GIUDIZIARIO del 20/08/2025, n° repertorio 1560, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBU-
NALE di MATERA (MT), Repertorio 1560/2025 del 20/08/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:



[REDACTED]
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro:

[REDACTED]
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

TRASCRIZIONE del 21/10/2025 Registro Particolare 7819 Registro Generale 9728
TRIBUNALE di MATERA (MT), Repertorio 1941/2025 del 07/10/2025
DOMANDA GIUDIZIALE, REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

A favore:

[REDACTED]
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro:

[REDACTED]
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

corpo: B - Abitazione piano primo e secondo

TRASCRIZIONE del 08/10/2010 Registro Particolare 6833 Registro Generale 9811
ATTO del 06/10/2010, n° repertorio 45777/15413, pubblico ufficiale LAPORTA EUGENIO.
ATTO TRA VIVI, DONAZIONE ACCETTATA

A favore:

[REDACTED]
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro:

[REDACTED]
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in separazione dei beni

TRASCRIZIONE del 24/10/2024 Registro Particolare 8342 Registro Generale 10297



ATTO del 06/10/2010, n° repertorio 45777/15413, pubblico ufficiale GALANTE MARCO.
ATTO TRA VIVI, DONAZIONE ACCETTATA

A favore:

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro:

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

TRASCRIZIONE del 03/09/2025 Registro Particolare 6638 Registro Generale 8261
ATTO GIUDIZIARIO del 20/08/2025, n° repertorio 1560, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBU-
NALE di MATERA (MT), Repertorio 1560/2025 del 20/08/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro:

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

TRASCRIZIONE del 21/10/2025 Registro Particolare 7819 Registro Generale 9728
TRIBUNALE di MATERA (MT), Repertorio 1941/2025 del 07/10/2025
DOMANDA GIUDIZIALE, REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

A favore:

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro:

[REDACTED]



Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

4.1. 2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

corpo: A - Abitazione piano terra



CELIBE

Nessuna assegnazione di casa coniugale

Vive nella casa con sua famiglia composta dai fratelli e genitori.

corpo: B - Abitazione piano primo e secondo



CELIBE

Nessuna assegnazione di casa coniugale

Vive nella casa con sua famiglia composta dai fratelli e genitori.

4.1. 3 Atti di asservimento urbanistico:

corpo: A - Abitazione piano terra

Non noto.

corpo: B - Abitazione piano primo e secondo

Non noto.

4.1. 4 Altre limitazioni d'uso:

corpo: A - Abitazione piano terra

Non noto.

corpo: B - Abitazione piano primo e secondo

Non noto

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2. 1 Iscrizioni:

corpo: A - Abitazione piano terra

Nessuna: vedi allegato ispezione ipotecaria



corpo: B - Abitazione piano primo e secondo

Nessuna: vedi allegato ispezione ipotecaria

4.2. 2 Pignoramenti:

corpo: A - Abitazione piano terra

Nessuna.

corpo: B - Abitazione piano primo e secondo

Nessuna.

4.2. Altre trascrizioni:

corpo: A - Abitazione piano terra

Nessuna.

corpo: B - Abitazione piano primo e secondo

Nessuna.

4.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

corpo: A - Abitazione piano terra

Nessuna.

corpo: B - Abitazione piano primo e secondo

Nessuna.

4.3 Misure Penali

corpo: A - Abitazione piano terra

Nessuna.

corpo: B - Abitazione piano primo e secondo

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

corpo: A - Abitazione piano terra

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00



Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
Millesimi di proprietà: non è stata redatta la tabella millesimale
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non presente
Parti comuni: vano scala

Note

-Indice di prestazione energetica: Sarà cura dell'acquirente produrre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) prima della procedura di trasferimento del bene. Il suo costo è di 300,00 euro.
-Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
-Avvertenze ulteriori: nessuna

corpo: B - Abitazione piano primo e secondo

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
Millesimi di proprietà: non è stata redatta la tabella millesimale
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non presente
Parti comuni: vano scala

Note

-Indice di prestazione energetica: Sarà cura dell'acquirente produrre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) prima della procedura di trasferimento del bene. Il suo costo è di 300,00 euro e 300,00 euro (due abitazioni indipendenti).
-Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
-Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: Ultimo ventennio

corpo: A - Abitazione piano terra

DAL 21/10/2024

1/1 Piena proprietà sub 3 di [REDACTED]

DAL 06/10/2010

1/1 Piena proprietà di [REDACTED]

DAL 14/07/1987

1/1 Piena proprietà di [REDACTED]



corpo: B - Abitazione piano primo e secondo

DAL 21/10/2024

1/1 Piena proprietà sub 8 di [REDACTED]

DAL 06/10/2010

1/1 Piena proprietà di [REDACTED]

DAL 14/07/1987

1/1 Piena proprietà di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

corpo: A - Abitazione piano terra

Costruzione del piano terra prima del 1967

Numero pratica: 606

Intestatario: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Note tipo pratica: costruzione immobile

Per lavori: edili

Oggetto: Realizzazione del piano terra e relativo lastrico solare.

Rilascio in data 19/07/1967 al n. di prot. 5210

Modifiche in corso di costruzione

Numero pratica: 606

Intestatario: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta a Sanatoria

Note tipo pratica: costruzione immobile

Per lavori: edili

Oggetto: Realizzazione del portico a piano terra su via della Concordia

Rilascio in data 23/01/1971 al n. di prot. 1169/70

Abitabilità/agibilità: Abitabilità rilasciata il 24/12/1976 prot. 11715.

Modifiche interne ed ampliamento

Numero pratica: 105

Intestatario: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza edilizia

Note tipo pratica: ampliamento del piano terra e cambio di destinazione d'uso, realizzazione scantinato al piano seminterrato e modifiche distributive interne.

Per lavori: edili

Oggetto: Ampliamento e modifiche interne.

Rilascio in data 08/05/1976 al n. di prot. 4073

Abitabilità/agibilità: Abitabilità per il deposito al seminterrato rilasciata il 04/05/1987 prot. 6826; abitabilità per l'appartamento al PT rilasciata il 14/05/1987 prot. 6827.

Modifiche interne ed ampliamento post frazionamento

Numero pratica: 4503

Intestatario: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia



Note tipo pratica: sopraelevazione al P1 e P2, realizzazione nuovo vano scala e modifiche distributive interne.

Per lavori: edili

Oggetto: Sopraelevazione e modifiche interne.

Rilascio in data 29/006/1989 al n. di prot. 69

Abitabilità/agibilità: Abitabilità non rilasciata.

Modifiche interne

Numero pratica: 5067

Intestatario: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in variante

Note tipo pratica: modifiche distributive interne.

Per lavori: edili

Oggetto: modifiche interne.

Rilascio in data 06/07/1992 al n. di prot. 248

Abitabilità/agibilità: **Abitabilità non rilasciata.**

NOTE: richiedere la nuova agibilità – spesa presunta € 2.500,00

corpo: B - Abitazione piano primo e secondo

Costruzione del piano terra prima del 1967

Numero pratica: 606

Intestatario: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Note tipo pratica: costruzione immobile

Per lavori: edili

Oggetto: Realizzazione del piano terra e relativo lastrico solare.

Rilascio in data 19/07/1967 al n. di prot. 5210

Modifiche in corso di costruzione

Numero pratica: 606

Intestatario: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta a Sanatoria

Note tipo pratica: costruzione immobile

Per lavori: edili

Oggetto: Realizzazione del portico a piano terra su via della Concordia

Rilascio in data 23/01/1971 al n. di prot. 1169/70

Abitabilità/agibilità: Abitabilità rilasciata il 24/12/1976 prot. 11715.

Modifiche interne ed ampliamento

Numero pratica: 105

Intestatario: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza edilizia

Note tipo pratica: ampliamento del piano terra e cambio di destinazione d'uso, realizzazione scantinato al piano seminterrato e modifiche distributive interne.

Per lavori: edili

Oggetto: Ampliamento e modifiche interne.

Rilascio in data 08/05/1976 al n. di prot. 4073

Abitabilità/agibilità: Abitabilità per il deposito al seminterrato rilasciata il 04/05/1987 prot. 6826; abitabilità per l'appartamento al PT rilasciata il 14/05/1987 prot. 6827.



Modifiche interne ed ampliamento post frazionamento

Numero pratica: 4503

Intestatario: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Note tipo pratica: sopraelevazione al P1 e P2, realizzazione nuovo vano scala e modifiche distributive interne.

Per lavori: edili

Oggetto: Sopraelevazione e modifiche interne.

Rilascio in data 29/006/1989 al n. di prot. 69

Abitabilità/agibilità: Abitabilità non rilasciata.

Modifiche interne

Numero pratica: 5067

Intestatario [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in variante

Note tipo pratica: modifiche distributive interne.

Per lavori: edili

Oggetto: modifiche interne.

Rilascio in data 06/07/1992 al n. di prot. 248

Abitabilità/agibilità: **Abitabilità non rilasciata.**

NOTE: richiedere la nuova agibilità dopo la costituzione delle due abitazioni indipendenti – spesa presunta € 2.500,00 + € 2.500,00

7.1 Conformità edilizia:

corpo: A - Abitazione piano terra

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità nella distribuzione interna dell'alloggio

Regolarizzabili mediante: idoneo titolo abilitativo e demolizione

Descrizione delle opere da sanare: soppalco contenitivo nel deposito, nuova tramezzatura nella zona soggiorno pranzo e apertura porta tra bagno e deposito.

NOTE: CILA in sanatoria – spesa presunta € 2.000,00; demolizione del soppalco – spesa presunta € 1.500,00.

corpo: B - Abitazione piano primo e secondo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità nella distribuzione interna dell'alloggio al secondo piano.

Regolarizzabili mediante: idoneo titolo abilitativo

Descrizione delle opere da sanare: legittimazione cambio d'uso del terzo piano da deposito ad abitazione indipendente.

Note: nessuna



7.2 Conformità urbanistica:

corpo: A - Abitazione piano terra

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento urbanistico
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 26 dell'11.05.2004 e n. 35 del 26.05.2004
Zona omogenea:	B2 TESSUTO MISTO
Norme tecniche di attuazione:	Per gli edifici posti su strade di larghezza superiore a m. 10,00 è consentita una altezza massima di m. 10,50 e un numero di piani pari a tre. Per le sostituzioni edilizie è consentito riproporre le volumetrie esistenti purchè le stesse risultino conseguenti a normative urbanistiche precedenti poste alla base dei provvedimenti autorizzativi.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI Vincolo Paesaggistico
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	10,5 m.
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nessuna

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Regolarizzabili mediante: nessuna

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

Note: nessuna

Note generali sulla conformità: nessuna



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Sup. Equivalente Commerciale	Sup. Equivalente Lorda
Muri perimetrali ed alloggio	mq	75.6	1.00	75.6	
Deposito	mq	51.3	0.25	12.83	
Pozzo luce	mq	0	0.25	0	
Veranda	mq	23.6	0.60	14.16	
					102.59 mq

Accessori:

Impianto elettrico: L'alloggio è dotato di impianto elettrico che, anche se datato, risulta essere a norma.

Riscaldamento: L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni.

Condizionamento e climatizzazione: Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio: Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte: L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi. Carri ponte non presenti.

Scarichi: Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

corpo: B - Abitazione piano primo e secondo

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento urbanistico
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 26 dell'11.05.2004 e n. 35 del 26.05.2004
Zona omogenea:	B2 TESSUTO MISTO
Norme tecniche di attuazione:	Per gli edifici posti su strade di larghezza superiore a m. 10,00 è consentita una altezza massima di m. 10,50 e un numero di piani pari a tre. Per le sostituzioni edilizie è consentito riproporre le volumetrie esistenti purchè le stesse risultino conseguenti a normative urbanistiche precedenti poste alla base dei provvedimenti autorizzativi.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI Vincolo Paesaggistico
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	



Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	10,5 m.
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nessuna

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancata legittimazione urbanistica per cambio d'uso del secondo piano da deposito ad abitazione. Realizzazione volume su lastrico solare al terzo piano. Regularizzabili mediante: titolo abilitativo idoneo e demolizione.

Descrizione delle opere da sanare: difformità.

Note: nessuna

Note generali sulla conformità: SCIA in sanatoria con legge 25 – spesa presunta € 15.500,00; demolizione del lavatoio/stenditoio su lastrico solare a copertura del secondo piano – spesa presunta € 1.500,00.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Sup. Equivalente Commerciale	Sup. Equivalente Lorda
Muri perimetrali ed alloggio P1	mq	133	1.00	133	
Muri perimetrali ed alloggio P2	mq	57,6	1.00	57,6	
Balconi P1	mq	25.6	0.25	6.4	
Terrazza P2	mq	99.2	0.30	29.8	
Lastrico /terrazza P3	mq	76.6	0.25	19.2	
					246 mq

Accessori:

Impianto elettrico: L'alloggio è dotato di impianto elettrico che, anche se datato, risulta essere a norma.

Riscaldamento: L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni.

Condizionamento e climatizzazione: Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio: Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte: L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi. Carri ponte non presenti.

Scarichi: Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La scelta del criterio di stima rappresenta quasi sempre una fase molto delicata nella redazione di una perizia, poiché il Tecnico, in funzione dei dati disponibili e della situazione oggettiva del bene è tenuto ad operare la scelta più idonea che possa condurre ad esprimere il valore più probabile del bene in essere.

A tal uopo è buona norma scegliere almeno due criteri di stima per poi confrontare i dati relativi al valore del bene ottenuti ed attribuire il più probabile valore di mercato allo stesso bene, effettuando una media aritmetica.

Nel caso in esame, in funzione dei valori di locazione estrapolati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e riferiti al Comune di Bernalda, è stato scelto il criterio di stima per "capitalizzazione dei redditi" per poi confrontare il valore risultante del bene con lo stesso derivante dall'applicazione dei dati OMI.

CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il metodo analitico determina il valore di mercato di un bene, la cui utilità preminente sia il reddito, mediante la capitalizzazione del reddito netto al saggio ordinariamente riconosciuto dal mercato per quel tipo di investimento. La scelta di tale metodo di stima parte dalla considerazione della conoscenza della rendita del bene che è un valore di mercato dello stesso rappresentato dai canoni di locazione; inoltre la validità di tale metodo è commisurata alla certezza della rendita del bene per il mercato.

Nel caso in esame il bene da stimare si trova in condizioni tali per "produrre rendita certa" poiché è dotato delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (grandezza dell'immobile, stato di conservazione, ubicazione, esposizione e rifiniture) che lo rendono "appetibile" nelle libere contrattazioni.

Ad ogni buon fine è pur vero che la stima è sempre preceduta da accurate indagini di mercato, attraverso le quali si cerca di conoscere i prezzi che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, per fabbricati similari, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto della nostra valutazione. Nel caso in esame si farà riferimento ai valori rivenienti dall'O.M.I. (secondo semestre 2025).

Questo metodo si elabora attraverso l'attualizzazione della sua redditività "R_n" netta, futura, ordinaria e prevedibile per n anni ad un saggio di sconto (o di capitalizzazione) "r" indicato dal mercato o desunto dall'analisi economica. In questo modo si può risalire al valore di mercato del bene (V_m), secondo la seguente formula:

$$V_m = R_n / r = (R_i - S) / r$$

A tal uopo è facile immaginare quanto sia delicata ed importante la scelta del tasso *r* in quanto, essendo questo un parametro che compare al denominatore, limitate variazioni del saggio possono determinare significative variazioni del valore. Riferendosi alle fonti ufficiali in materia di valutazione immobiliare, si è così determinato un saggio di capitalizzazione *r* a partire dal saggio medio *r_m* al quale sono stati aggiunti incrementi e decrementi: caratteristiche positive diminuiscono *r*, quelle negative lo aumentano.



corpo: A - Abitazione piano terra

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (V_m):

C_m = canone mensile lordo anticipato (OMI 2025, secondo semestre):
(valori di locazione lorda €/mq. x mese – min. 2,9; max. 4,3)

Si assume, considerato lo stato manutentivo dell'immobile, €/mq. x mese 3,6

Quindi il canone mensile lordo anticipato

$$C_m = (102,59 \times 3,6) = 369,32 \text{ €}$$

Il canone annuo da pagare, o Canone Lordo

$$C_l = 369,32 \times 12 = 4.431,89 \text{ €}$$

Applicando un saggio d'interesse del 1%, il Reddito annuo Lordo totale posticipato, sarà

$$R_l = 369,32 \times (12 + 0,065) = 4.455,89 \text{ €}$$

A questo valore vanno detratte le spese padronali ordinarie "S" che, in valori percentuali, sono valutabili intorno al 32.5% (e quindi pari a € 1.448,17).

Per ottenere il reddito netto, è sufficiente sottrarre a R_l le suddette spese

$$R_n = R_l - \text{spese} = 4.455,89 - 1.448,17 = 3.007,72 \text{ €}$$

Da ciò, assumendo per il reddito netto il tasso di capitalizzazione ordinario $r = 3,25 \%$, il valore dell'unità immobiliare

$$V_m = R_n / r = 3.355,44 / 0,0325 = 92.545,23 \text{ €}$$

che per approssimazione porta a **93.000,00 euro**

Il metodo per capitalizzazione dei redditi ci ha condotto ad un probabile valore di mercato del bene congruente con il valore ricavato tramite il metodo sintetico di stima comparativo.

VALUTAZIONE CON IL METODO SINTETICO DI STIMA COMPARATIVO

Allo scopo di determinare il valore del bene pignorato, la scrivente ha esaminato la banca dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) messa a disposizione dall'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio - e il borsino immobiliare che riassume le informazioni di altre società immobiliari del settore. Infine, ha eseguito una serie di parallelismi tra compravendite di immobili simili a quelli oggetto della causa.

I dati OMI si riferiscono al secondo semestre 2025, cioè l'ultimo disponibile; all'uopo occorre precisare che l'osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia delle Entrate nel campo dei processi estimativi.

Quindi dai dati desunti da:



Borsino Immobiliare			
Abitazione civile	Fascia Periferica D1	Stato conservazione normale	Superficie lorda
Valore lordo convenzionalmente di euro 760 al mq			

Osservatorio Immobiliare anno 2025, secondo semestre			
Abitazione Civile di tipo economico popolare (A/3)	Fascia Periferica D1	Stato conservazione normale	Superficie lorda
Valore lordo tra euro 650 e 950 da cui convenzionalmente si ricavano euro 800 al mq			

Agenzie immobiliari anno 2025, secondo semestre			
Abitazione Civile di tipo economico popolare (A/3)	Fascia Periferica D1	Stato conservazione normale	Superficie lorda
Valore lordo convenzionalmente di euro 840 al mq			

Mediando i valori così ottenuti, considerando che lo stabile è stato edificato intorno agli anni '60, e che necessita di interventi di manutenzione, si perviene ad un valore convenzionale di euro **800** a mq di superficie lorda.

Da cui si desume:

$$V = (S \times 800) = (102,59 \times 800) = 82.832,00 \text{ €}$$

che per approssimazione portiamo a **83.000,00euro**

La materia estimativa prevede, così come sopra descritto, di assumere come valore probabile di mercato del medesimo bene, la media aritmetica dei valori trovati, che di seguito si riporta:

$$V = (93.000 + 83.000) / 2 = 88.000,00 \text{ euro}$$

Il più probabile valore di mercato è di **euro 88.000,00 p.a.**
(diconsi euro ottantottomila/00)

corpo: B - Abitazione piano primo e secondo

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (Vm):

C_m = canone mensile lordo anticipato (OMI 2025, secondo semestre):
(valori di locazione lorda €/mq. x mese – min. 2,9; max. 4,3)

Si assume, considerato lo stato manutentivo dell'immobile, €/mq. x mese 3,6

Quindi il canone mensile lordo anticipato

$$C_m = (246 \times 3,6) = 885,6 \text{ €}$$

Il canone annuo da pagare, o Canone Lordo

$$C_l = 885,6 \times 12 = 10.627,2 \text{ €}$$



Applicando un saggio d'interesse del 1%, il Reddito annuo Lordo totale posticipato, sarà

$$R_l = 885,6 \times (12 + 0,065) = 10.684,76 \text{ €}$$

A questo valore vanno detratte le spese padronali ordinarie "S" che, in valori percentuali, sono valutabili intorno al 32.5% (e quindi pari a € 3.472,55).

Per ottenere il reddito netto, è sufficiente sottrarre a R_l le suddette spese

$$R_n = R_l - \text{spese} = 10.684,76 - 3.472,55 = 7.212,21 \text{ €}$$

Da ciò, assumendo per il reddito netto il tasso di capitalizzazione ordinario $r = 3,25 \%$, il valore dell'unità immobiliare

$$V_m = R_n / r = 7.212,21 / 0,0325 = 221.914,15 \text{ €}$$

che per approssimazione porta a **222.000 euro**

Il metodo per capitalizzazione dei redditi ci ha condotto ad un probabile valore di mercato del bene congruente con il valore ricavato tramite il metodo sintetico di stima comparativo.

VALUTAZIONE CON IL METODO SINTETICO DI STIMA COMPARATIVO

Allo scopo di determinare il valore del bene pignorato, la scrivente ha esaminato la banca dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) messa a disposizione dall'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio - e il borsino immobiliare che riassume le informazioni di altre società immobiliari del settore. Infine, ha eseguito una serie di parallelismi tra compravendite di immobili simili a quelli oggetto della causa.

I dati OMI si riferiscono al secondo semestre 2025, cioè l'ultimo disponibile; all'uopo occorre precisare che l'osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia delle Entrate nel campo dei processi estimativi.

Quindi dai dati desunti da:

Borsino Immobiliare			
Abitazione civile	Fascia Periferica D1	Stato conservazione normale	Superficie lorda
Valore medio euro 760 al mq			

Osservatorio Immobiliare anno 2025, secondo semestre			
Abitazione Civile di tipo economico popolare (A/3)	Fascia Periferica D1	Stato conservazione normale	Superficie lorda
Valore lordo tra euro 650 e 950 da cui convenzionalmente si ricavano euro 800 al mq			



Agenzie immobiliari anno 2025, secondo semestre			
Abitazione Civile di tipo economico popolare (A/3)	Fascia Periferica D1	Stato conservazione normale	Superficie lorda
Valore lordo convenzionalmente di euro 840 al mq			

Mediando i valori così ottenuti, considerando che lo stabile è stato edificato intorno agli anni '60, e che necessita di interventi di manutenzione, si perviene ad un valore convenzionale di euro **800** a mq di superficie lorda.

Da cui si desume:

$$V = (S \times 800) = (246 \times 800) = 196.800,00 \text{ €}$$

che per approssimazione portiamo a **197.000,00euro**

La materia estimativa prevede, così come sopra descritto, di assumere come valore probabile di mercato del medesimo bene, la media aritmetica dei valori trovati, che di seguito si riporta:

$$V = (222.000 + 197.000) / 2 = 209.500,00 \text{ euro}$$

Il più probabile valore di mercato è di **euro 209.500,00 p.a.**
(diconsi euro duecentonovemilacinquecento/00)

8.2 Fonti di informazione:

corpo: A - Abitazione piano terra

Catasto di Matera;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
Uffici del registro di Matera;
Ufficio tecnico di Bernalda;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare dalla Agenzia delle Entrate;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 860;
Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari.

corpo: B - Abitazione piano primo e secondo

Catasto di Matera;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
Uffici del registro di Matera;
Ufficio tecnico di Bernalda;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare dalla Agenzia delle Entrate;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 860;
Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari.



8.3 Valutazione corpi:

corpo: A - Abitazione piano terra,
Abitazione di tipo economico [A3]

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
A	Abitazione di tipo economico [A3]	102,59	€ 88.000,00	€ 88.000,00

corpo: A - Abitazione piano terra,
Abitazione di tipo economico [A3]

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
B	Abitazione di tipo economico [A3]	246	€ 209.500,00	€ 209.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 44.625,00
Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 28.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.500,00
Variazione catastale	€ 2.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: Risulta essere comodamente divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 221.375,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-25%):	€ 166.031,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 221.375,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Disposta l'applicazione della nuova disciplina delle vendite immobiliari coatte	Ordinario
---	-----------



Data generazione:
30-04-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Valeria Solazzo

