

Ing. Angelo PATTI  
Viale Siris, 12 A - NOVA SIRI SCALO  
Tel. 0835/330123 – cell. 3488625536  
e-mail: angelopatti1951@tiscali.it  
e-mail pec: angelo.patti2@ingpec.eu

**Ill.mo G.E.  
Tribunale Ordinario di Matera  
Espropriazioni Immobiliari  
75100 MATERA**

**e, p.c. Sig.ra**

**e, p.c. Spett.le  
BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Soc. Coop.  
c/o Avv. Anna LATERZA  
Via Ugo La Malfa, 16/18  
75100 MATERA  
Fax: 0835-332548  
e-mail: studiolegalelaterza@legalmail.it**

**e, p.c. Spett.le  
BBC DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI  
c/o Avv. Raffaele CARISSIMO  
Vico II A. Passarelli, 4  
75100 MATERA  
Fax: 080-8917973  
e-mail: nicola.milillo@postacertificata.gov.it**

**Oggetto: Tribunale Ordinario di Matera - Pignoramento immobiliare promosso dalla  
BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.p.A. contro Sig.ra**

In riferimento all'oggetto, si deposita, con la presente, la perizia, con i relativi allegati.

Si rappresenta alla S.V.Ill.ma che le parti, nei tempi previsti, non hanno fatto pervenire osservazioni alla documentazione inviata dal sottoscritto.

Restando a disposizione per ogni ed eventuale chiarimento, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Nova Siri, Scalo, li 28.05.2016

Il C.T.U.  
Ing. Angelo PATTI



# Tribunale di Matera

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **68/2011**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09.06.2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ARMANDO D'ALONZO**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001



**Esperto alla stima:**

**Codice fiscale:**

**Sede:**

**Telefono:**

**Fax:**

**Email:**

**Pec:**

ING. ANGELO PATTI

PTTNGL51A02F052H

Via Gramsci,12 – Nova Siri scalo (MT)

0835/330123. Cell.340124328

0835/330123

angelopatti1951@tiscali.it

angelo.patti2@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene: C.da Scannaturchi – Complesso “Le Dune” – Marina di Pisticci (Matera) - 75020**

- **LOTTO 001**

- **Corpo: A** - abitazione

- **Categoria:** abitazione di tipo economico [A3]

- **Dati Catastali:** , nata a il , Cod. Fisc.: ,

proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, foglio 54, particella 550, subalterno 21, indirizzo C.da Scannaturchi, comune di Pisticci, categoria A3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € 208,18

### 2. Stato di possesso

**Bene: C.da Scannaturchi – Complesso “Le Dune” – Marina di Pisticci (Matera) - 75020**

- **LOTTO: 001**

- **Corpo: A** - abitazione

- **Possesso:** occupato

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene: C.da Scannaturchi – Complesso “Le Dune” – Marina di Pisticci (Matera) - 75020**

- **LOTTO: 001**

- **Corpo: A** - abitazione

- **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene: C.da Scannaturchi – Complesso “Le Dune” – Marina di Pisticci (Matera) - 75020**

**LOTTO: 001**

- **Corpo: A** - abitazione

- **Creditori Iscritti:** Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A. – BBC di Alberobello e Sammichele di Bari

### 5. Misure Penali

**Beni: C.da Scannaturchi – Complesso “Le Dune” – Marina di Pisticci (Matera) - 75020**

**LOTTO: 001**

- **Corpo: A** - abitazione

- **Misure Penali:** NO

### 6. Comproprietari

**Beni: C.da Scannaturchi – Complesso “Le Dune” – Marina di Pisticci (Matera) - 75020**

**LOTTO: 001**

- **Corpo: A** - abitazione

- **Comproprietari:** comunione legale

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene: C.da Scannaturchi – Complesso “Le Dune” – Marina di Pisticci (Matera) - 75020**

**LOTTO: 001**

- **Corpo: A** - abitazione

- **Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene: C.da Scannaturchi – Complesso “Le Dune” – Marina di Pisticci (Matera) - 75020**

- **LOTTO: 001**

**Corpo: A** – abitazione

**Valore:** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- a) **del lotto intero: € 68.460,32**

- b) **della quota di 1/2 : € 32.700,26**



**Beni in Pisticci (Matera)**  
**Località Marina di Pisticci**  
**C.da Scannaturchi – Complesso “Le Dune”**

**Lotto: 001**

**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 DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- **Identificativo corpo: A**
- **Abitazione di tipo economico [A3] sito in Marina di Pisticci, C.da Scannaturchi – Complesso “Le Dune”.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di** - piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: .

**Ulteriori Informazioni sul debitore:** la sig.ra , con autocertificazione rilasciata ai sensi dell’art. 46 del D.P.R. n. 445/2000, allegata, ha dichiarato di aver contratto matrimonio, in data 17.10.1998, con il sig. , nato a , e di essere con questi separata di fatto in regime di separazione dei beni. La stessa esecutata ha dichiarato, inoltre, che la propria famiglia è composta da lei unitamente ai figli , nata a il , e , nata a il , abitanti in , ove ha la propria residenza ed abitazione.

**Eventuali comproprietari:** nessuno

**Identificato al catasto fabbricati:**

**Intestazione:** nata a , Cod. Fisc.: , proprietà per 1/1, in regime di comunione di beni; foglio 54, particella 550, subalterno 21, indirizzo C.da Scannaturchi, comune di Pisticci, categoria A3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € 208,18.

**Derivante da:** DECRETO (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA’) del 26.07.2001 Trascrizione n. 4616.1/2001 in atti dal 13.08.2001 repertorio n. 4267 Rogante: TRIBUNALE sede BARI Registrazione: sede DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** come da dichiarazione rilasciata dall’Amministratore condominiale del complesso “LE DUNE”, con nota del 20.11.2015, i millesimi di proprietà delle parti comuni dell’immobile pignorato, riguardanti i viali, le aiuole e quattro serbatoi di riserva idrica, sono pari a 8,398/1.000.

**Cause in corso:** come da predetta dichiarazione dell’Amministratore condominiale del complesso “LE DUNE”, il condominio ha in corso le seguenti cause:

- Condominio “LE DUNE” contro CTC (ex SICID) per “*recupero crediti impianto fognario*”.

**Confini:** l’unità immobiliare in questione confina a Nord-Est con proprietà (sub 23), a Sud-Ovest con proprietà TURI (sub 19), a Est con corridoio condominiale e a Ovest con strada e parcheggi condominiali.

**Conformità catastale:** l’unità immobiliare risulta coerente con la planimetria catastale depositata all’Agenzia del Territorio di Matera in data 19.11.1993, prot. n. 3444, a meno delle modifiche che sono state oggetto di variazione catastale, effettuato dal sottoscritto su assenso del creditore.

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** variazione tramezzi, variazione destinazione d’uso di alcuni vani.

**Regolarizzabili mediante:** variazione accatastamento.

**Descrizione delle opere da sanare:**

- piano terra: variazione destinazione d’uso del locale “retro cucina” a “bagno”;
- primo piano: spostamento del tramezzo dell’originario bagno e variazione destinazione d’uso da “bagno” a “letto”.



**Onorario, spese e diritti:** € 700

**Note:** il sottoscritto ha proceduto, previo benestare della Banca Popolare del Mezzogiorno, ora Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., in qualità di creditore precedente, comunicato con e-mail pec del 22.02.2016, alle indispensabili variazioni di aggiornamento catastale (Docfa) presentando la pratica, che ha acquistato il prot. n. MT0026851/2016, all'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Matera.

Il nuovo certificato catastale, rilasciato in data 04.04.2016, presenta i seguenti dati: categoria A3, classe 04, consistenza 4 vani, superficie catastale 58, rendita € 320,20. **La spesa sostenuta dal creditore è di € 700.**

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

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

l'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in C.da Scannaturchi, in località Marina di Pisticci, una delle più note località balneari della costa jonica lucana, che si affaccia sul Mar Jonico per circa otto chilometri di spiagge. Nel territorio costiero di Marina di Pisticci, frazione dell'omonimo comune, è compresa l'area di San Basilio e quella di San Teodoro, quest'ultima conosciuta con il nome "lido 48", e nella quale ricade il complesso "LE DUNE" di cui fa parte l'unità abitativa. Marina di Pisticci, a forte vocazione turistica, ha conosciuto un importante livello di urbanizzazione a partire dagli anni '90 che, tuttavia, non ha eccessivamente intaccato l'ambiente naturale lungo la costa. In particolar modo, sono sorti in questa area vari resort e villaggi vacanze, diversi agriturismo, porticcioli turistici e diversi stabilimenti balneari. La contrada Scannaturchi dista circa 500 metri dalla zona lido e poco più di 2 Km. dal piccolo centro urbano denominato San Basilio. Tutta la zona marina è popolata, esclusivamente, nei mesi estivi.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** turistica a traffico scorrevole con buoni parcheggi

**Importanti centri limitrofi:** la città di Matera, i centri di Policoro e Metaponto

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricola

**Attrazioni paesaggistiche:** costa jonica, Sassi di Matera

**Attrazioni storiche:** museo archeologico nazionale della Sirtide a Policoro, museo archeologico nazionale di Metaponto, area archeologica di Policoro e di Metaponto.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus per Pisticci paese e Matera

**Servizi offerti dalla zona:** attività commerciali nel periodo estivo

## 3. STATO DI POSSESSO:

per quanto dichiarato dalla stessa esecutata, con autocertificazione ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 445/2000, l'abitazione è occupata dal sig. che ha la propria residenza nell'immobile oggetto di pignoramento. Il sottoscritto ha verificato dagli atti del comune di Pisticci che il sig. , coniugato con la sig.ra il , è residente nello stesso Comune, nell'immobile oggetto del pignoramento, dal 21.10.2002 e la famiglia è costituita dal solo sig. .

**Note:** l'immobile al momento del sopralluogo peritale è risultato disabitato. Il sottoscritto ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Matera Registro Ufficiale che la sig.ra non ha contratti di locazione finanziaria in atto.

## 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: #

**4.1.2.** Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna**

**4.1.3.** Atti di asservimento urbanistico: #

**4.1.4.** Altre limitazioni d'uso: #

#: vedere "**formalità pregiudizievoli**" riportate nella RELAZIONE NOTARILE del Dott. Marco GALANTE NOTAIO agli atti di causa.

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Matera – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Mini-



stero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di iscrizione del 26.04.2010 Registro Generale n.4489, Registro Particolare n.1048

Sezione A – Generalità:

-Dati relativi al titolo:

ATTO GIUDIZIARIO del 16.03.2010, Numero di repertorio 387, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MATERA, Cod. Fisc.: 80005190774, Sede MATERA

-Dati relativi all'ipoteca o al privilegio:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da 0281 – DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 43.144,27, Spese € 2.200,00, Totale € 48.552,81

-Dati riepilogativi:

Unità negoziale 2, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 2

Sezione B – Immobili:

-Unità negoziale n.1

Comune PISTICCI, Catasto FABBRICATI, Foglio n.54, Part.IIa n.550, Sub 21, A3-ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 3,5 vani, C.DA SCANNATURCHI, Interno 20, Piano T1, Edificio A

-Unità negoziale n.2

Comune PISTICCI, Catasto FABBRICATI, Foglio n.134, Part.IIa n.390, Sub 1, A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 1,5 vani, VIA MENOTTI, N. civico 36, Piano T

Sezione C – Soggetti:

A favore

Soggetto n.1

BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A. Sede CROTONE Cod. Fisc.: 02988480790, VIA NAPOLI N.60

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

Relativamente all'unità negoziale n.2, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n.1

, nata il , Cod. Fisc.: Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/2

Soggetto n.2

, nato il , Cod. Fisc.:

Relativamente all'unità negoziale n.2, per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/1

Sezione D – Ulteriori informazioni:

SI INGIUNGE AI SIG.RI NELLA LORO QUALITA' DI PAGARE PER LE CAUSE E NEI LIMITI MEGLIO DESCRITTI NELL'ATTO ALLEGATO, IN FAVORE DELLA RICORRENTE LA SOMMA DI EURO 43.144,37=OLTRE INTERESSI COME RICHIESTI SINO AL SODDISFO NONCHE' LE SPESE DEL PROCEDIMENTO OLTRE IVA, CAP E RIMBORSO FORFETTARIO COME PER LEGGE. AI SENSI DELL'ART.2855 C.C. TROVERANNO COLLOCAZIONE NEL MEDESIMO GRADO DEL CREDITO PER IL QUALE SI RICHIEDE L'ISCRIZIONE: A) LE SPESE DELL'ISCRIZIONE E DELL'EVENTUALE RINNOVAZIONE; B) QUELLE ORDINARIE OCCORRENTI PER L'INTERVENTO NEL PROCESSO DI ESECUZIONE; C) GLI INTERESSI NELLA MISURA STATUITA IN DECRETO, LIMITATAMENTE ALLE DUE ANNATE ANTERIORI A QUELLA IN CORSO AL GIORNO DEL PIGNORAMENTO; D) GLI INTERESSI AL TASSO LEGALE MATURATI DOPO IL COMPIMENTO DELL'ANNATA IN CORSO ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E FINO ALLA DATA DI VENDITA, SI RICHIEDE N.1 DUPLICATO DI QUIETANZA.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Matera – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ministero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di trascrizione del 20.05.2011 Registro Generale n.4350, Registro Particolare n.3236

Sezione A – Generalità:

-Dati relativi al titolo:

ATTO GIUDIZIARIO del 27.04.2011, Numero di repertorio 438/2011, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MATERA Cod. Fisc.: 80002940775 Sede MATERA

-Dati relativi alla convenzione:



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE descrizione 726-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

-Altri dati:

Richiedente BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SPA, VIA NAPOLI N. 60 - CROTONE

-Dati riepilogativi:

Unità negoziale 2, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 2

Sezione B – Immobili:

-Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune PISTICCI (MT), Catasto FABBRICATI, Foglio n.54, Part.IIa n.550, Sub 21, A3-ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 3,5 vani, C.DA SCANNATURCHI, Interno 20, Piano T1, Edificio A

-Unità negoziale n.2

Immobile n.1

Comune PISTICCI (MT), Catasto FABBRICATI, Foglio n.134, Part.IIa n.390, Sub 1, A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 1,5 vani, VIA MENOTTI, 36, Piano T

Sezione C – Soggetti:

A favore

Soggetto n.1

BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SPA Sede CROTONE Cod. Fisc.: 02988480790

- Relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n.1

, nata il , Cod. Fisc.: , per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/2

Soggetto n.2

, nato il, Cod. Fisc.: , per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/1

Sezione D – Ulteriori informazioni:

SI INGIUNGE AI SIG.RI DI PAGARE LA COMPLESSIVA SOMMA DI E. 47.099,44 OLTRE INTERESSI SINO ALL'EFFETTIVO SODDISFO NONCHE' SPESE DIRITTI ED ACCESSORI DI LEGGE. IL PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO AGLI IMMOBILI ENTRO DESCRITTI CON OGNI ACCESSORIO, ADIACENZA, DIPENDENZA, PERTINENZA, ACCESSIONE, FRUTTO, AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI E QUALSIASI ALTRA COSA, ANCHE SE IN SEGUITO INTRODotta O TRASFORMATA E CHE FOSSE IMMOBILE AI SENSI DI LEGGE.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Matera – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ministero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di trascrizione del 07.08.2001 Registro Generale n.6025, Registro Particolare n.4616

Sezione A – Generalità:

-Dati relativi al titolo:

ATTO GIUDIZIARIO del 26.07.2001, Numero di repertorio 4267, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE, Cod. Fisc.: 80018350720, Sede BARI

-Dati relativi alla convenzione:

ATTO GIUDIZIARIO – 607 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

-Dati riepilogativi:

Unità negoziale 1, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 1

Sezione B – Immobili:

-Unità negoziale n.1

Comune PISTICCI, Catasto FABBRICATI, Foglio n.54, Part.IIa n.550, Sub 21, A3-ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza -- , Indirizzo CONTRADA SCANNATURCO LIDO 48

Sezione C – Soggetti:

A favore



Soggetto n.1

, nata il , Cod. Fisc.: , per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/1, In regime di COMUNIONE LEGALE

Contro

Soggetto n.1

., Sede , Cod. Fisc.: , per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/1

**4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:** l'ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto in data 14.09.2015 e in data 14.12.2015 presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Matera – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ha confermato le formalità riportate nel certificato ipotecario agli atti del Tribunale.

**4.3. Misure Penali:** nessuna

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** come da dichiarazione rilasciata dall'Amministratore condominiale del 20.11.2015, richiamata al precedente punto 1., e successiva e-mail, risulta quanto segue:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** le spese ordinarie di gestione e manutenzione, per l'anno 2015, ammontano a € 1.188,00, distribuite in quattro rate da € 297,00, da pagarsi alla seguenti scadenze: 10 gennaio, 10 aprile, 10 luglio e 10 ottobre. In particolare, l'Amministratore condominiale specifica che la rata di € 297,00 è composta da una quota ordinaria di € 213,68 e dalla restante quota di € 83,32 necessaria per estinguere le spese pregresse di tutto il complesso condominiale "LE DUNE", pari a € 77.015,02, scadute e non pagate negli ultimi due anni.

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

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** le spese condominiali scadute e insolte alla data della presente perizia ammontano a € 1.259,78, così definite:

- € 427,36, rate ordinarie con scadenza 10 luglio e 10 ottobre 2015;

- € 480,13, somma delle quote insolte per estinguere le spese pregresse a carico di tutto il complesso condominiale;

- € 352,29, conguaglio per l'anno 2014.

**Millesimi di proprietà:** 8,398/1.000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente; il costo per l'acquisizione, desunta da indagini di mercato, è di circa € 200,00.

**Indice di prestazione energetica:** "G"

**Note Indice di prestazione energetica:** considerata l'età di costruzione del fabbricato e che lo stesso non è dotato di impianto di riscaldamento, in considerazione delle caratteristiche dei materiali utilizzati e dell'esposizione, da un calcolo semplificato effettuato dal sottoscritto, considerando i parametri richiesti dalla normativa vigente per la zona climatica in cui l'immobile ricade, lo stesso si attesta alla classe energetica "G".

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Matera - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ministero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di trascrizione del 07.08.2001 Registro Generale n.6025, Registro Particolare n.4616

Sezione A – Generalità:





-Dati relativi al titolo:

ATTO GIUDIZIARIO del 26.07.2001, Numero di repertorio 4267, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE, Cod. Fisc.: 80018350720, Sede BARI

-Dati relativi alla convenzione:

ATTO GIUDIZIARIO – 607 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

-Dati riepilogativi:

Unità negoziale 1, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 1

Sezione B – Immobili:

-Unità negoziale n.1

Comune PISTICCI, Catasto FABBRICATI, Foglio n.54, Part.IIa n.550, Sub 21, A3-ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza --, Indirizzo CONTRADA SCANNATURCO LIDO 48

Sezione C – Soggetti:

A favore

Soggetto n.1

, nata il , Cod. Fisc.: , per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/1, In regime di COMUNIONE LEGALE

Contro

Soggetto n.1

., Sede , Cod. Fisc.: , per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/1

#### **Titolare/Proprietario:**

Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Matera – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ministero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di iscrizione del 26.04.2010 Registro Generale n.4489, Registro Particolare n.1048

Sezione A – Generalità:

-Dati relativi al titolo:

ATTO GIUDIZIARIO del 16.03.2010, Numero di repertorio 387, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MATERA, Cod. Fisc.: 80005190774, Sede MATERA

-Dati relativi all'ipoteca o al privilegio:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da 0281 – DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 43.144,27, Spese € 2.200,00, Totale € 48.552,81

-Dati riepilogativi:

Unità negoziale 2, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 2

Sezione B – Immobili:

-Unità negoziale n.1

Comune PISTICCI, Catasto FABBRICATI, Foglio n.54, Part.IIa n.550, Sub 21, A3-ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 3,5 vani, C.DA SCANNATURCHI, Interno 20, Piano T1, Edificio A

-Unità negoziale n.2

Comune PISTICCI, Catasto FABBRICATI, Foglio n.134, Part.IIa n.390, Sub 1, A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 1,5 vani, VIA MENOTTI, N. civico 36, Piano T

Sezione C – Soggetti:

A favore

Soggetto n.1

BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A. Sede CROTONE Cod. Fisc.: 02988480790, VIA NAPOLI N.60

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

Relativamente all'unità negoziale n.2, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n.1

, nata il a, Cod. Fisc.: Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/2

Soggetto n.2



, nato il a , Cod. Fisc.:

Relativamente all'unità negoziale n.2, per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/1

Sezione D – Ulteriori informazioni:

SI INGIUNGE AI SIG.RI NELLA LORO QUALITA' DI PAGARE PER LE CAUSE E NEI LIMITI MEGLIO DESCRITTI NELL'ATTO ALLEGATO, IN FAVORE DELLA RICORRENTE LA SOMMA DI EURO 43.144,37=OLTRE INTERESSI COME RICHIESTI SINO AL SODDISFONONCHE' LE SPESE DEL PROCEDIMENTO OLTRE IVA, CAP E RIMBORSO FORFETTARIO COME PER LEGGE. AI SENSI DELL'ART.2855 C.C. TROVERANNO COLLOCAZIONE NEL MEDESIMO GRADO DEL CREDITO PER IL QUALE SI RICHIEDE L'ISCRIZIONE: A) LE SPESE DELL'ISCRIZIONE E DELL'EVENTUALE RINNOVAZIONE; B) QUELLE ORDINARIE OCCORRENTI PER L'INTERVENTO NEL PROCESSO DI ESECUZIONE; C) GLI INTERESSI NELLA MISURA STATUITA IN DECRETO, LIMITATAMENTE ALLE DUE ANNATE ANTERIORI A QUELLA IN CORSO AL GIORNO DEL PIGNORAMENTO; D) GLI INTERESSI AL TASSO LEGALE MATURATI DOPO IL COMPIMENTO DELL'ANNATA IN CORSO ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E FINO ALLA DATA DI VENDITA, SI RICHIEDE N.1 DUPLICATO DI QUIETANZA.

#### **Titolare/Proprietario:**

Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Matera – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ministero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di trascrizione del 20.05.2011 Registro Generale n.4350, Registro Particolare n.3236

Sezione A – Generalità:

-Dati relativi al titolo:

ATTO GIUDIZIARIO del 27.04.2011, Numero di repertorio 438/2011, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MATERA Cod. Fisc.: 80002940775 Sede MATERA

-Dati relativi alla convenzione:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE descrizione 726-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

-Altri dati:

Richiedente BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SPA, VIA NAPOLI N. 60 - CROTONE

-Dati riepilogativi:

Unità negoziale 2, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 2

Sezione B – Immobili:

-Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune PISTICCI (MT), Catasto FABBRICATI, Foglio n.54, Part.IIa n.550, Sub 21, A3-ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 3,5 vani, C.DA SCANNATURCHI, Interno 20, Piano T1, Edificio A

-Unità negoziale n.2

Immobile n.1

Comune PISTICCI (MT), Catasto FABBRICATI, Foglio n.134, Part.IIa n.390, Sub 1, A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 1,5 vani, VIA MENOTTI, 36, Piano T

Sezione C – Soggetti:

A favore

Soggetto n.1

BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SPA Sede CROTONE Cod. Fisc.: 02988480790

- Relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n.1

, nata il , Cod. Fisc.: , per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/2

Soggetto n.2

, nato il , Cod. Fisc.: , per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/1

Sezione D – Ulteriori informazioni:

SI INGIUNGE AI SIG.RI DI PAGARE LA COMPLESSIVA SOMMA DI E. 47.099,44 OLTRE INTERESSI



SINO ALL'EFFETTIVO SODDISFO NONCHE' SPESE DIRITTI ED ACCESSORI DI LEGGE. IL PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO AGLI IMMOBILI ENTRO DESCRITTI CON OGNI ACCESSORIO, ADIACENZA, DIPENDENZA, PERTINENZA, ACCESSIONE, FRUTTO, AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI E QUALSIASI ALTRA COSA, ANCHE SE IN SEGUITO INTRODOLTA O TRASFORMATA E CHE FOSSE IMMOBILE AI SENSI DI LEGGE.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

### 7.1. Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Trattasi di fabbricato realizzato tra gli anni '80 e gli anni '90. L'immobile è stato accatastato il 19.11.1993. Le modifiche, consistenti in variazione di tramezzi e destinazione d'uso dei vani, riscontrate dal sottoscritto C.T.U. durante il sopralluogo, ed oggetto della regolarizzazione catastale, da informazioni assunte, sono state eseguite nell'anno 1995.

### 7.2. Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico approvato:	Piano dei Lidi Variante al P.R.G.
Zona omogenea:	Poli: Lido S. Basilio, Lido 48, Lido Macchia
Norme tecniche di attuazione:	Vedere allegato (artt. 7-8 e 9 della Tav. n. 07 della Variante al P.R.G. a seguito della Sentenza del T.A.R. di Basilicata n. 240/97)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

#### Note sulla conformità:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** l'appartamento, in catasto al foglio 54, p.lla 550, sub 21, da informazioni assunte, nell'anno 1995, come riportato al precedente punto 1., è stato interessato da interventi relativi a modifiche interne per la cui attività non risulta depositato, presso il comune di Pisticci, la documentazione prevista dalla specifica normativa di settore.

**Regolarizzabili mediante:** i predetti interventi, pur non soggetti ad alcun titolo abilitativo, sono stati eseguiti senza la prescritta comunicazione di inizio di attività, asseverata da un Tecnico abilitato, agli Uffici comunali competenti. La legittimazione dell'attuale stato dei luoghi, trattandosi di opere sanabili, perché compatibili con lo strumento urbanistico vigente, può aversi con una spesa, al momento valutata di € 2.500,00, comprendente la sanzione pecuniaria, le competenze tecniche di regolarizzazione della pratica, i diritti comunali, ecc.

**Descrizione delle opere da sanare:** come riportato alla voce "Conformità catastale" del punto 1. della presente relazione, le opere da sanare riguardano:

- piano terra: variazione destinazione d'uso del locale "retro cucina" a "bagno";
- primo piano: spostamento del tramezzo dell'originario bagno e variazione destinazione d'uso da "bagno" a "letto".

**Quanto sopra è condizione indispensabile per dichiarare la conformità urbanistica dell'abitazione.**



## Descrizione: di cui al punto A - abitazione di tipo economico [A3]

**Descrizione sommaria**

L'unità abitativa fa parte di un complesso residenziale, a carattere turistico, realizzato tra gli anni '80 e gli anni '90, costituito da unità immobiliari a schiera, indipendenti, servito da una strada condominiale interna, dotata di posti auto scoperti, accessibile dalla strada comunale, tramite cancello automatizzato custodito.

L'unità immobiliare identificata come interno 21 piano T1 dell'edificio A del villaggio "LE DUNE" è disposta su due piani: il piano terra adibito a zona giorno e il primo piano a zona notte.

Il piano terra è composto dalla cucina-pranzo, di circa mq. 17,00 e dal bagno, di circa mq. 4,18; dall'ingresso principale, a cui si accede tramite il corridoio condominiale interno al corpo di fabbrica dell'edificio A, attraversando un piccolo disimpegno, di circa mq. 2,20, si giunge alla scala interna, in legno, che porta al primo piano dove sono poste la camera da letto matrimoniale, di circa mq. 14,62, con affaccio sulla veranda, di circa mq. 6,12 orientata verso la strada interna e i parcheggi, e la cameretta, di circa mq. 6,46 con affaccio sul corridoio condominiale.

L'abitazione è dotata, al piano terra, di un porticato, di circa mq. 8,50, collegato ad un cortile interno pavimentato e recintato con siepi della superficie di circa mq. 15,00.

La superficie complessiva calpestabile, ovvero quella utile, al netto delle pareti perimetrali e dei divisori interni, è di circa mq. 47,18 per i due piani, oltre alle superfici del porticato, del cortile e della veranda; l'altezza dei vani è di circa mt. 2,70.

La struttura portante è in conglomerato cementizio armato, solaio in latero-cemento, fondazioni dirette in cemento armato, presumibilmente travi continue, e pareti esterne intonacate.

Le compagnature interne sono in blocchi di laterizio forati con legante costituito da malta cementizia.

La copertura è piana e il deflusso delle acque meteoriche è garantito dai discendenti pluviali.

L'abitazione è provvista di impianto elettrico, idrico-fognario ed è sprovvisto di impianto termico.

**Condizioni generali dell'immobile**

L'abitazione presenta sufficienti finiture: i pavimenti sono in ceramica, il bagno è rivestito su tutte le pareti per un'altezza di circa mt. 2,50, mentre la cucina solo per la zona relativa all'angolo cottura; gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in pvc con protezione costituita da persiane in legno, con sufficiente stato di manutenzione.

L'impianto elettrico, risalente all'epoca di costruzione dell'appartamento (anni ottanta-novanta), per quanto il sottoscritto ha potuto constatare, è provvisto di "salvavita", come da D.M. n. 37 del 22.01.2008 e s.m.i.

L'immobile è sprovvisto di impianto termico; la produzione di acqua calda è dato da un boiler elettrico posto nel vano bagno; il piano cottura è alimentato da bombole a combustibile GPL, poste all'interno dell'abitazione.

L'impianto idrico, verificato con la semplice apertura dei rubinetti, in considerazione della portata rilevata, risulta essere funzionante.

**Descrizione dettagliata****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	- materiale: <b>c.a.</b> - condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	- tipologia: <b>a terrazzo</b> - materiale: <b>c.a.</b> - condizioni: <b>per quanto il sottoscritto ha potuto verificare risultano sufficienti</b>
Fondazioni	- tipologia: <b>non ispezionabili, trattasi, presumibilmente, di travi continue</b> - materiale: <b>c.a.</b> - condizioni: <b>per quanto il sottoscritto ha potuto verificare sono in buono stato</b>
Solai	- tipologia: <b>solaio con travetti realizzati in opera</b> - condizioni: <b>per quanto è stato possibile osservare i solai non presentano segni di avvallamento e/o cedimenti</b>



Strutture verticali	- materiale: <b>c.a.</b> - condizioni: <b>per quanto è stato possibile osservare le condizioni appaiono buone</b>
---------------------	--

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	- tipologia: <b>anta doppia a battente; vasistas</b> - materiale: <b>pvc</b> - protezione: <b>persiane</b> - materiale protezione: <b>legno</b> - condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	- tipologia: <b>a battente</b> - materiale: <b>legno tamburato</b> - condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	- materiale: <b>muratura di mattoni forati a doppia fodera</b> - coibentazione: <b>non ispezionabile, trattasi, presumibilmente, di fibra di vetro o materiale equivalente</b> - rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> - condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. interna	- materiale: <b>mattonelle in ceramica</b> - condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	- tipologia: <b>anta singola a battente</b> - materiale: <b>legno</b> - condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	- ubicazione: <b>bagno e angolo cottura</b> - materiale: <b>mattonelle in ceramica</b> - condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	- posizione: <b>interna di accesso alla zona notte posta al primo piano</b> - rivestimento: <b>legno</b> - condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Citofonico	- <b>l'abitazione non è provvista di impianto citofonico</b>
Elettrico	- tipologia: <b>sottotraccia</b> - tensione: <b>220V</b> - condizioni: <b>per quanto il sottoscritto ha potuto verificare risultano adeguate</b> - conformità: <b>adeguato al D.M. n. 37 del 22.01.2008 e s.m.i. (con salvavita)</b>
Fognatura	- tipologia: <b>separata</b> - rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> - recapito: <b>fossa Imof</b> - ispezionabilità: <b>sufficiente</b> - condizioni: <b>mediocri</b> - conformità: <b>adeguato</b> <b>Note:</b> l'impianto fognario risale all'epoca di costruzione dell'immobile (anni ottanta-novanta); <b>per quanto il sottoscritto ha potuto verificare risulta funzionante</b>
Gas	- <b>l'abitazione non è provvista di impianto a gas e il piano cottura è alimentato da bombole GPL; non è stata fornita alcuna certificazione di conformità</b>
Idrico	- tipologia: <b>sottotraccia</b> - alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> - rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> - condizioni: <b>per quanto il sottoscritto ha potuto verificare risultano sufficienti</b> - conformità: <b>adeguato</b>



	<b>Note:</b> l'impianto idrico risale all'epoca di costruzione dell'immobile (anni ottanta-novanta); per <b>quanto il sottoscritto ha potuto verificare risulta funzionante</b>
Telefonico	- <b>l'abitazione è sprovvista di impianto telefonico</b>
Termico	- <b>l'abitazione è sprovvista di impianto termico e la produzione di acqua calda avviene tramite scaldabagno elettrico</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:** la superficie reale dell'unità immobiliare, a destinazione residenziale, è stata misurata mediante l'esatta rilevazione metrica effettuata sul posto nel corso del sopralluogo e i cui disegni, con i relativi valori, sono riportati nelle allegate planimetrie, dalla quali si desume una superficie commerciale di mq. 60,47. La determinazione della superficie commerciale è stata effettuata in coerenza con le metodologie standard pubblicate sul "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", tratto dal sito dell'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione	sup lorda di pavimento	55,47	1,00	55,47
Porticato-veranda	sup lorda di pavimento	16,66	0,30	5,00
		<b>72,13</b>		<b>60,47</b>

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

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del Territorio

- Periodo: 2-2015
- **Zona: Pisticci E5**
- Tipologia: abitazioni di tipo economico
- Valore di mercato: min. €/mq. 1.450 – max. €/mq. 1.700
- Superficie di riferimento: lorda
- Tipo di destinazione: residenziale
- Stato conservativo: normale

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO

#### 8.1. Fonti di informazione

Catasto di Matera, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, Ufficio del Registro di Matera, Ufficio Tecnico di Pisticci, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – borsino immobiliare.it (per la provincia di Matera), Agenzie immobiliari locali.

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

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) - Pisticci: E5 – Zona turistica: €/mq. 1.575.
- Borsino immobiliare nazionale (per la provincia di Matera), e Agenzie immobiliari operanti nella zona: Pisticci E5 €/mq. 1.410.

#### 8.2. Criteri e metodologie di stima

I criteri e le metodologie di stima utilizzati sono:

**a) stima sintetica comparativa parametrica (semplificata);**

**b) stima per capitalizzazione dei redditi.**

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto oggetto di pignoramento, costituito dall'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Pisticci al foglio 54, part.IIa 550 sub 21. Si precisa che la stessa è riferita alla data di elaborazione del mese di aprile 2016.



L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione, da più di due anni, facendo registrare un calo delle operazioni immobiliari.

Per stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto, al fine di garantire una maggiore affidabilità del risultato finale, ha reputato opportuno procedere alla media tra il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici e la stima finanziaria, per capitalizzazione dei redditi.

### 1. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

E' stato possibile procedere a questo tipo di stima grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, che il mercato immobiliare mette a disposizione comparando immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da stimare.

In particolare ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, utilizzando quale parametro tecnico di riferimento il metro quadrato di superficie commerciale. Le indicazioni di mercato sono state reperite da diverse fonti, quali:

**A) Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** che, in considerazione della posizione del fabbricato, riporta, per immobili ubicati nella "Zona turistica E5" della tipologia relativa alle "abitazioni di tipo economico", e destinazione residenziale, in condizioni ordinarie, quotazioni, per superficie lorda (L), comprese tra:

#### "Fascia suburbana - Zona turistica E5"

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq.	Valore medio €/mq.
Abitazioni di tipo economico	Normale	Min. 1.450 - Max 1.700	<b>1.575</b>

**B) Borsino immobiliare nazionale (per la provincia di Matera), e Agenzie immobiliari** operanti nella zona di riferimento, "Zona turistica E5", che indicano per recenti compravendite di immobili della stessa tipologia e destinazione residenziale, in condizioni ordinarie, valori compresi tra:

#### "Fascia suburbana – Zona turistica E5"

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq.	Valore medio €/mq.
Abitazioni di tipo economico	Normale	Min.1.298 - Max 1.521	1.410

Per quanto descritto nella presente relazione, considerando lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile in questione, nonché la sua ubicazione, vicina alla spiaggia jonica e contigua ad altre strutture turistiche, il sottoscritto C.T.U., per la determinazione del valore di mercato, ritiene opportuno adottare la media tra i predetti valori massimi registrati dall'O.M.I. e dal borsino immobiliare.

Si ha, pertanto:  $(\text{€/mq. } 1.700 + \text{€/mq. } 1.521)/2 = \text{€/mq. } 1.610,50$

**Il valore di mercato dell'immobile, calcolato con la stima comparativa parametrica (sintetica), sarà:**

**$\text{mq. } 60,47 * (\text{€/mq. } 1.610,50) = \text{€ } 97.386,93$**

### 2. Stima finanziaria (per capitalizzazione dei redditi)

Il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile da un bene al quale vengono detratte le spese di parte padronale; tale valore di reddito medio netto viene poi capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il Valore dell'immobile si ottiene applicando la formula:  $V = Bf/r$ , con:

-Bf = beneficio fondiario

-r = saggio di capitalizzazione

Il beneficio fondiario, Bf, rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato e si ottiene espletando la formula:  $Bf = Rlt - Spp$ , con:

-Rlt = reddito totale lordo

-Spp = spese di parte padronale



Il reddito totale lordo, Rtl, è il reddito complessivo, a fine anno, del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendono le quote di manutenzione, le assicurazioni, i tributi, le inesigibilità dei fitti e sono considerate, normalmente, in una quota pari al 30% di Rtl.

Attraverso una indagine di mercato, effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto di stima, è stato accertato che il saggio di capitalizzazione, calcolato con la formula  $r = \Sigma Bf / \Sigma V$ , applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è di circa il 3%.

Le indicazioni di mercato relative al canone di locazione, diversamente da quanto operato per la stima sintetica, sono state reperite, esclusivamente, dalle Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento, che forniscono, per immobili della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, in considerazione della locazione a carattere stagionale, concentrato nei mesi di luglio e agosto, valori di gran lunga superiori a quelli registrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dal Borsino immobiliare nazionale (per la provincia di Matera) che, a solo titolo indicativo, vengono di seguito riportati:

### “Fascia suburbana – Zona turistica E5”

#### A) Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Tipologia	Stato conservativo	Valore di locazione €/mq. al mese
Abitazioni di tipo economico	Normale	Min. 3 - Max 3.6

con un valore medio, quindi, di  $(€/mq.*mese\ 3 + €/mq.*mese\ 3,6)/2 = €/mq.*mese\ 3,3$

#### B) Borsino immobiliare nazionale (Pisticci), e Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di locazione €/mq. al mese
Abitazioni di tipo economico	Normale	Min. 2.7 – Max 2.7

con un valore medio di  $€/mq.*mese\ 2,7$

Dalle informazioni reperite, risultano nei predetti mesi estivi, escluso i restanti mesi dell'anno, durante i quali le abitazioni restano sfitte, valori dell'ordine di circa € 500/settimana, per un complessivo importo del canone annuo totale, ovvero del reddito totale lordo, Rtl, pari a € 4.000.

Il beneficio fondiario, Bf, è pertanto:

$$(Rtl - 30\% \times Rtl) = € 4.000 - (30\% \times € 4.000) = € 2.800$$

**Il valore di mercato dell'immobile, calcolato con la stima finanziaria (per capitalizzazione dei redditi), è pertanto:  $V = Bf/r = € 2.800/0,03 = € 93.333,34$**

Per quanto sopra riportato, la media tra il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici e la stima finanziaria (per capitalizzazione dei redditi), conduce al seguente calcolo del **più probabile valore di mercato dell'immobile:  $(€ 97.386,93 + € 93.333,34)/2 = € 95.360,13$**

Il valore ottenuto garantisce l'attendibilità della stima, in quanto il test di confronto tra i due procedimenti è compreso in una percentuale del  $\pm 10\%$ .

### 8.3.Valutazioni corpo: A - abitazione di tipo economico [A3]

#### 1.Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq.	Valore Complessivo €
Abitazione	55,47	1.610,50	89.334,43
Porticato-veranda	5,00	1.610,50	8.052,50
Totale	60,47	1.610,50	<b>€ 97.386,93</b>

#### 2.Stima finanziaria (per capitalizzazione dei redditi)

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Complessivo €
Abitazione + porticato-veranda	60,47	<b>€ 93.333,34</b>





## Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile: abitazione di tipo economico [A3]</b>
<b>A</b>	
<b>Più probabile valore di mercato</b>	<b>€ 95.360,13</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota (1/2)</b>	<b>€ 47.680,06</b>

**8.4.1 Adeguamenti e correzioni della stima sul lotto intero di € 95.360,13:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. ( min.15% ):	- € 14.304,02
Riduzione del 10% 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:	- € 9.536,01
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- € 1.259,78
Regolarizzazione urbanistica (sanzione pecuniaria, spese tecniche, diritti comunali, ecc.):	- € 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità	€ 0.000,00
Spese sostenute dal creditore per il nuovo accatastamento: (da aggiungere)	+ € 700,00
Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è comodamente divisibile per la quota di $\frac{1}{2}$	
<b>TOTALE</b>	<b>- € 26.899,81</b>

**8.4.1.1 Prezzo base d'asta del lotto intero:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 68.460,32</b>

**8.4.2 Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1/2 di € 47.680,06:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. ( min.15% ):	- € 7.152,01
Riduzione del 10% 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:	- € 4.768,01
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- € 1.259,78
Regolarizzazione urbanistica (sanzione pecuniaria, spese tecniche, diritti comunali, ecc.):	- € 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità	€ 0.000,00
Spese sostenute dal creditore per il nuovo accatastamento: (da aggiungere)	+ € 700,00
Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è comodamente divisibile per la quota di $\frac{1}{2}$	
<b>TOTALE</b>	<b>- € 14.979,80</b>

**8.4.2.1 Prezzo base d'asta della quota di 1/2:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 32.700,26</b>



**Allegati:**

- All.1: Sopralluogo e verbale del 18.09.2015
- All.2: Sopralluogo e verbale del 10.10.2015
- All.3: Documentazione fotografica
- All.4: Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Matera -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
- All.5: Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Matera -Territorio Servizi Catastali
- All.6: Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Matera Registro Ufficiale
- All.7: Comune di Pisticci stralcio normativa P.R.G.
- All.8: Comune di Pisticci Certificazione Ufficio Tecnico
- All.9: Comune di Pisticci Ufficio Anagrafe e Stato Civile
- All.10: Condominio
- All.11: Dichiarazioni
- All.12: Inquadramento Territoriale "RSDI" Regione Basilicata
- All.13: Rilievo metrico e planimetrie
- All.14: Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari
- All.15: Borsini immobiliari

Data generazione:  
22.04.2016

L'Esperto alla stima  
**ING. ANGELO PATTI**

