
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **40/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa MARIADOMENICA MARCHESE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 008 – P.Ila 561 sub2 e sub 4,
Lotto 009 – P.Ila 561 sub 3

Esperto alla stima: ING. GILDA COLACICCO
Codice fiscale: CLCGLD79A70L418F
Studio in: C.SO METAPONTO 10 - PISTICCI
Email: gilda.colacicco@gmail.com
Pec: gilda.colacicco@ingpec.eu



Beni in **Ferrandina (MT)**
Località/Frazione **c.da Serra**
piazza Santa Maria

Premessa:

Gli immobili facente parte dei Lotti 008 e 009 sono stati venduti con atto di compravendita in data 28.04.2022 ai sigg. , come si evince dalle ispezioni ipotecarie e visure catastali allegati alla presente relazione di stima.
Pertanto, le identificazioni catastali riportano i dati degli attuali proprietari, i sigg.

Lotto: 008 - 561 sub2 e sub 4

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

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

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

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

Identificativo corpo: 561 sub 2.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. (CF) nato a

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. (CF

) nata a Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime

di separazione dei beni, foglio 30, particella 561, subalterno 2, indirizzo c.da Serra snc, piano S1-T, comune Ferrandina, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani

Derivante da: 1. Atto del 28/04/2022 Pubblico ufficiale CHIARADIA ILARIA Sede PISTICCI (MT) Repertorio n. 2597 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3128.1/2022 Reparto PI di MATERA in atti dal 29/04/2022

Confini: Confina con le P.lle: 562-476(strada)-560-618(campo sportivo)-443



Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento è indicata una categoria catastale diversa (A/2), nella visura catastale è indicata la categoria A/7.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terra non sono riportate delle aperture e un balcone. Il piano seminterrato è stato accatastato come vani appartenenti ad abitazione, ma nel PDC è stato dichiarato garage/locale tecnico. Vi è anche una difformità delle altezze e la presenza di un locale tecnico sempre al piano seminterrato.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per errata rappresentazione grafica e errata categoria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Difformità di errata rappresentazione al piano terra e difformità seminterrato

Variazione catastale: € 250,00

Oneri Totali: € **250,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Nell'atto di pignoramento è indicata una categoria catastale diversa (A/2), nella visura catastale è indicata la categoria A/7.

Identificativo corpo: 561 sub 4.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. (CF) nato a

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1) 2.

(CF) nata a Diritto di: Proprieta' per 1/2

in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1), foglio 30, particella 561, subalterno 4, indirizzo c.da Serra snc, piano S1, comune Ferrandina, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq

Derivante da: 1. Atto del 28/04/2022 Pubblico ufficiale CHIARADIA ILARIA Sede PISTICCI (MT) Repertorio n. 2597 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3128.1/2022 Reparto PI di MATERA in atti dal 29/04/2022

Confini: P.Ile 562-476-560-443-618

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):



Zona Piana di Santa Maria, c.da Serra, ora Piazza Santa Maria. L'area è situata sulla strada provinciale che da Ferrandina porta a Salandra alla periferia del paese. E' adiacente alla zona del Campo Sportivo Comunale. Gli immobili sono stati costruiti a seguito di Lottizzazione privata, comparto C3 della variante al PRG, con Permesso di Costruire n.55/2008 e n.51/2011. La lottizzazione è stata oggetto di convenzione stipulata con il Comune di Ferrandina. Sono state eseguite tutte le opere di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste: residenziali, artigianali, agricole

Importanti centri limitrofi: Matera, Salandra.

Attrazioni paesaggistiche: Centro storico di Ferrandina e calanchi.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **561 sub 2**

Il sub oggetto di stima è ubicato al piano terra e seminterrato dell'immobile collegati tramite una scala interna.

L'immobile allo stato di fatto si presenta non completamente rifinito, per quanto alcuni materiali erano presenti in loco già in fase di sopralluogo.

E' dotato di tutti gli impianti da completarsi, ad esempio infilaggio cavi elettrici, allaccio del riscaldamento a pavimento al generatore.

Rifiniture e i pavimenti sono di ottima qualità, gres porcellanato e cementine.

Gli infissi sono in doppio vetro basso emissivo con Argon, con una trasmittanza sicuramente sotto i limiti di legge, le persiane sono in PVC.

Esternamente si presenta, così come tutti gli stabili della lottizzazione, intonacata e tinteggiata di colore giallo paglierino e decorata da pietre e mattoni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

| | |
|------------------------------------|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | 2011 |
| Note | E' stato realizzato l'impianto con i corrugati, manca l'infilaggio |

Riscaldamento:

| | |
|------------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | a Pavimento |
| Epoca di realizzazione/adequamento | 2011 |
| Note | E' stato realizzato l'impianto e la posa dei pannelli, ma non sono stati collegati al generatore |

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **561 sub 4**

Trattasi di garage allo stato grezzo a cui si accede da una rampa

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

Stato di manutenzione generale: in corso di costruzione

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

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



Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
|----------------------------------|----|

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI, accesso da una rampa

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

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

Identificativo corpo: 561 sub 2.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1.) nato a

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. (CF

) nata a Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime

di separazione dei beni, foglio 30, particella 561, subalterno 2, indirizzo c.da Serra snc, piano S1-T, comune Ferrandina, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani

Derivante da: 1. Atto del 28/04/2022 Pubblico ufficiale CHIARADIA ILARIA Sede PISTICCI (MT) Repertorio n. 2597 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.

3128.1/2022 Reparto PI di MATERA in atti dal 29/04/2022

Confini: Confina con le P.lle: 562-476(strada)-560-618(campo sportivo)-443

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento è indicata una categoria catastale diversa (A/2), nella visura catastale è indicata la categoria A/7.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terra non sono riportate delle aperture e un balcone. Il piano seminterrato è stato accatastato come vani appartenenti ad abitazione, ma nel PDC è stato dichiarato garage/locale tecnico. Vi è anche una difformità delle altezze e la presenza di un locale tecnico sempre al piano seminterrato.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per errata rappresentazione grafica e errata categoria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Difformità di errata rappresentazione al piano terra e difformità seminterrato

Variazione catastale: € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00**



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Nell'atto di pignoramento è indicata una categoria catastale diversa (A/2), nella visura catastale è indicata la categoria A/7.

Identificativo corpo: 561 sub 4.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. (CF) nato a

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1) 2.

(CF) nata a Diritto di: Proprieta' per 1/2

in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1), foglio 30, particella 561, subalterno 4, indirizzo c.da Serra snc, piano S1, comune Ferrandina, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq

Derivante da: 1. Atto del 28/04/2022 Pubblico ufficiale CHIARADIA ILARIA Sede PISTICCI (MT) Repertorio n. 2597 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.

3128.1/2022 Reparto PI di MATERA in atti dal 29/04/2022

Confini: P.lle 562-476-560-443-618

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

CORPO: 561 SUB 2

Dati catastali: 1 (CF) nato a) il Diritto di:

Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. (CF) nata a

) il Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 30, par-

ticella 561, subalterno 2, indirizzo c.da Serra snc, piano S1-T, comune Ferrandina, categoria A/7, classe 2,

consistenza 9 vani

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Nell'atto di pignoramento è indicata una categoria catastale diversa (A/2), nella visura catastale è indicata la categoria A/7.



Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

CORPO: 561 SUB 4

Dati catastali: 1. (CF) nato a) il Diritto di:

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1) 2. (CF

nata a il Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separa-

zione dei beni (deriva dall'atto 1), foglio 30, particella 561, subalterno 4, indirizzo c.da Serra snc, piano S1, comune Ferrandina, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

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

Titolare/Proprietario: dal 28/04/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ilaria Chiaradia, in data 28/04/2022, ai nn. 2597/2106.

Dati precedenti relativi ai corpi: 561 sub 2 e 561 sub 4

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

PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria

Numero pratica: PdC 55/2008

Intestazione: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 10 comparto C3 del PRG Lottizzazione

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 10 comparto C3 del PRG Lottizzazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/06/2008 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: 561 sub 2 e 561 sub 4



Conformità edilizia:**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il piano seminterrato è stato accatastato, nonché costruito come abitazione, ma le NTA del Comune non lo consente, oltretutto sul pdc era stato considerato come garage ma senza un ingresso adeguato. Vi è oltretutto una variazione dell'altezza interna. Regularizzabili mediante: SCIA in sanatoria per ripristinare la destinazione di uso del Piano seminterrato e conseguente accatastamento.

SCIA in sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: 561 sub 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: 561 sub 4

Conformità urbanistica:**Abitazione in villini [A7]**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Adottato: | R.U. |
| Norme tecniche di attuazione: | TCF (Tessuto in Corso di Formazione): sottozona TCF 2a; PRG: comparto C3. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Dati precedenti relativi ai corpi: 561 sub 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Adottato: | R.U. |
| Norme tecniche di attuazione: | TCF (Tessuto in Corso di Formazione): sottozona TCF 2a; PRG: comparto C3. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: 561 sub 4

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

Identificativo corpo: 561 sub 2

Abitazione in villini [A7] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria

Occupato da e , in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: 561 sub 4

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria

Occupato da e , in qualità di proprietario dell'immobile

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di BPER contro
; Derivante da: 726 verbale di pignoramento iscritto/trascritto a
MATERA in data 06/04/2017 ai nn. 3264/2608;

Dati precedenti relativi ai corpi: 561 sub 2 e 561 sub 4

- Atto Notarile-ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE a favore di BANCA POPOLARE DEL MATE-
RANO; Derivante da: 819 RESTRIZIONE DI BENI iscritto/tra-
scritto a Pisticci in data 28/04/2022 ai nn. 3995/354;

Dati precedenti relativi ai corpi: 561 sub 2 e 561 sub 4

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:



Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DEL MATERANO ; Derivante da: 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA ; Iscritto/trascritto a FERRANDINA in data 28/02/2012 ai nn. 2414/218

Dati precedenti relativi ai corpi: 561 sub 2 e 561 sub 4

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC di Alberobello, ; Derivante da: 0176 CONCES-SIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; Iscritto/trascritto a Pisticci in data 28/04/2022 ai nn. 3888/426

Dati precedenti relativi ai corpi: 561 sub 2 e 561 sub 4

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

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

Identificativo corpo: 561 sub 2

Abitazione in villini [A7] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria

Non ricade su suolo demaniale

Identificativo corpo: 561 sub 4

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria

Non ricade su suolo demaniale



QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:**Identificativo corpo: 561 sub 2****Abitazione in villini [A7] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria****Identificativo corpo: 561 sub 4****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria**

Non vi è l'esistenza di altri pesi od oneri se non quelli del quesito n.8

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**Identificativo corpo: 561 sub 2****Abitazione in villini [A7] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.****Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna****Avvertenze ulteriori: Non specificato****Identificativo corpo: 561 sub 4****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.****Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna****Avvertenze ulteriori: Non specificato****QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:****ZONA OMI: D1: Periferica/FOGLIO 30, 43P E 44P - STR.COMUN.SALANDRA FERRANDINA-STR.PROV.STIGLIANO FERRANDINA E STR.PROV.SALANDRA FERRANDINA.****Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: FERRANDINA

Fascia/zona: Periferica/FOGLIO 30, 43P E 44P - STR.COMUN.SALANDRA FERRANDINA-STR.PROV.STIGLIANO FERRANDINA E STR.PROV.SALANDRA FERRANDINA

Codice di zona: D1

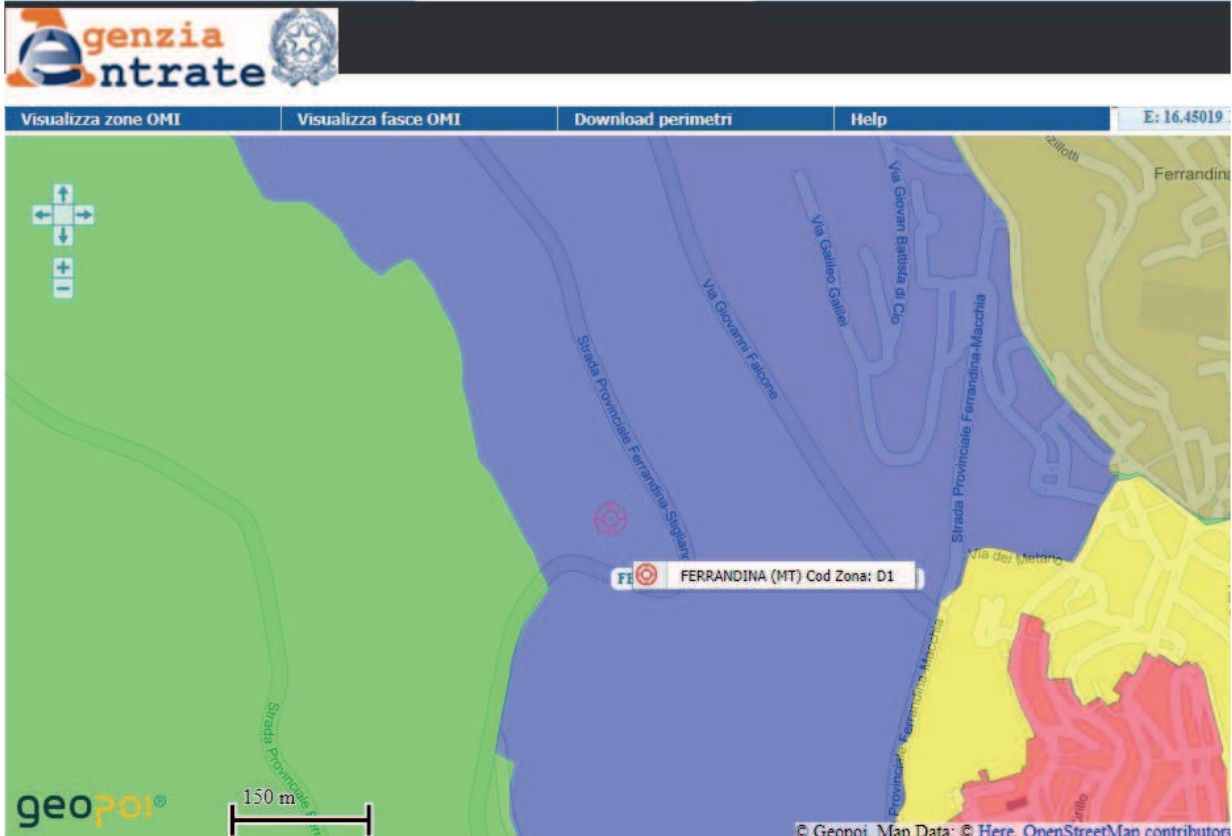
Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/M) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/M) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 750 | 1100 | L | 2,3 | 3,2 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 700 | 1000 | L | 2,3 | 2,7 | L |
| Autorimesse | NORMALE | 420 | 630 | L | 1,3 | 1,9 | L |
| Box | NORMALE | 420 | 630 | L | 1,3 | 1,9 | L |
| Posti auto coperti | NORMALE | 220 | 320 | L | 0,6 | 0,9 | L |
| Posti auto scoperti | NORMALE | 125 | 185 | L | 0,4 | 0,6 | L |





Identificativo corpo: 561 sub 2 - Abitazione in villini [A7]

| Superfici - Plla 561 sub.2 | | | | |
|---|--|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <input type="checkbox"/> Importa da Catasto <input checked="" type="checkbox"/> Aggiorna | | | | |
| <input checked="" type="radio"/> Calcolo delle superfici con percorso DPR 138/98 <input type="radio"/> Calcolo delle superfici libero | | | | |
| N° | Descrizione | Formula di Calcolo % | Superficie lorda | Superficie comm... |
| 1 | Superfici coperte calpestabili | 100% | 78,60 | 78,60 |
| 2 | Superfici pareti perimetrali esterne | 100% | 8,40 | 8,40 |
| 3 | Superfici pareti interne | 100% | 2,34 | 2,34 |
| 4 | Superfici pareti in comunione | 50% | 4,67 | 2,34 |
| 5 | Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti | 30% fino a 25m ² ; 10% ... | 14,00 | 4,20 |
| 6 | Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti | 15% fino a 25m ² ; 5% s... | 0,00 | 0,00 |
| 7 | Superfici scoperte - Giardini di appartamento | 10% fino a Sup. copert... | 0,00 | 0,00 |
| 8 | Superfici scoperte - Giardini di ville / villini | 10% fino ad un quintupl... | 0,00 | 0,00 |
| 9 | Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti | 50% | 160,42 | 80,21 |
| 10 | Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti | 25% | 1,55 | 0,39 |
| Superficie utile netta (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne) | | | 78,60 m ² | |
| Superficie utile lorda (al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie) | | | 80,94 m ² | |
| Superficie commerciale (Sup totale comprendente anche Sup. scoperte e pertinenze accessorie) | | | 176,48 m² | |



Stima - Plla 561 sub.2

Stima per confronto diretto

| | |
|------------------------------|------------|
| Valore unitario stimato al l | 1.100,00 € |
| Valore minimo OMI | 750,00 € |
| Valore massimo OMI | 1.100,00 € |
| Valore medio di mercato € | 925,00 € |

▼ Motivazioni valori stima

▲ Coefficienti di differenziazione

| N° ▲ | Descrizione | Coefficiente |
|----------------------|-----------------------------------|--------------|
| 1 | Immobile da completare e rifinire | 0,90 |
| Coefficiente globale | | 0,90 |

▲ Valori della stima

| | | |
|------------------------------|--------------|---|
| Valore OMI | 163.244,00 € | <input type="checkbox"/> Includi nel calcolo del valore stimato globale |
| Valore medio di mercato | 146.919,60 € | <input type="checkbox"/> Includi nel calcolo del valore stimato globale = 925,00 € x 0,90 x 176,48 m ² |
| Valore per confronto diretto | 174.715,20 € | = 1.100,00 € x 0,90 x 176,48 m ² |
| Valore stimato | 174.715,20 € | = 174.715,20 € |

Arrotonda valore stimato a: All'euro ▼ Valore stimato arrotondato 174.715,00 €

Identificativo corpo: 561 sub 4 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Superfici - Plla 561 sub.4

Calcolo delle superfici con percorso DPR 138/98
 Calcolo delle superfici libero

| N° ▲ | Descrizione | Formula di Calcolo % | Superficie lorda | Superficie comm... |
|------|--|---------------------------------------|------------------|--------------------|
| 1 | Superfici coperte calpestabili | 100% | 19,80 | 19,80 |
| 2 | Superfici pareti perimetrali esterne | 100% | 3,80 | 3,80 |
| 3 | Superfici pareti interne | 100% | 0,00 | 0,00 |
| 4 | Superfici pareti in comunione | 50% | 0,00 | 0,00 |
| 5 | Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti | 30% fino a 25m ² ; 10% ... | 0,00 | 0,00 |
| 6 | Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti | 15% fino a 25m ² ; 5% s... | 0,00 | 0,00 |
| 7 | Superfici scoperte - Giardini di appartamento | 10% fino a Sup. copert... | 0,00 | 0,00 |
| 8 | Superfici scoperte - Giardini di ville / villini | 10% fino ad un quintupl... | 0,00 | 0,00 |
| 9 | Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti | 50% | 0,00 | 0,00 |
| 10 | Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti | 25% | 0,00 | 0,00 |

| | |
|--|----------------------------|
| Superficie utile netta (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne) | 19,80 m ² |
| Superficie utile lorda (al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie) | 19,80 m ² |
| Superficie commerciale (Sup totale comprendente anche Sup. scoperte e pertinenze accessorie) | 23,60 m² |



Stima - Plla 561 sub.4

Stima per confronto diretto

| | |
|-----------------------------------|----------|
| Valore unitario stimato al l | 420,00 € |
| Valore minimo OMI | 420,00 € |
| Valore massimo OMI | 630,00 € |
| Valore medio di mercato \bar{z} | 525,00 € |

^ Motivazioni valori stima

valore minimo OMI poichè immobile allo stato grezzo

v Coefficienti di differenziazione

^ Valori della stima

| | | | |
|------------------------------|-------------|--------------------------|---|
| Valore OMI | 12.390,00 € | <input type="checkbox"/> | Includi nel calcolo del valore stimato globale |
| Valore medio di mercato | 12.390,00 € | <input type="checkbox"/> | Includi nel calcolo del valore stimato globale = 525,00 € x 1,00 x 23,60 m ² |
| Valore per confronto diretto | 9.912,00 € | | = 420,00 € x 1,00 x 23,60 m ² |
| Valore stimato | 9.912,00 € | | = 9.912,00 € |
| Arrotonda valore stimato a: | All'euro | | Valore stimato arrotondato 9.912,00 € |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi, avvenuto in data 14.05.2021 e 10.03.2022, previo avvisi inviati con Raccomandata A/R e tramite vie brevi e PEC, come si evince da Allegati.

Nel Comune di Ferrandina è stata riscontrata una scarsità di mercato immobiliare e le informazioni raccolte da una recente compravendita di immobile riferito alla stessa zona, con caratteristiche analoghe, il cui stato dei lavori non è ultimato, portano a valori di circa 1.000 €.

I valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare per stessa tipologia, variano da un minimo di 750€ ad un massimo di 1.100€ per gli immobili con destinazione residenziali – abitazioni civili.

Nel Comune di Ferrandina è stata riscontrata una scarsità di mercato immobiliare e quindi sono stati presi in considerazione i valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare per stessa tipologia.

Questi variano da un minimo di 750€ ad un massimo di 1.100€ per gli immobili con destinazione residenziali – abitazioni civili.

Pertanto, considerando la realizzazione di epoca recente (2011) nonché la dotazione di impianti e servizi, sono da ritenersi di buona qualità, anche se non ancora del tutto rifinito si ritiene opportuno attribuire un valore di stima pari a 1.100€ considerando anche il valore dei coefficienti di differenziazione che tengono conto che l'utilizzo dell'abitazione è limitato al piano terra, visto che il seminterrato può essere utilizzato solo ed esclusivamente come autorizzato da PDC (garage/deposito/locale caldaia)

Per quanto riguarda le autorimesse/box l'OMI fornisce un valore di mercato che varia dai 420€ a 630€. Pertanto è stato attribuito un valore di stima pari a 420€ essendo l'immobile allo stato grezzo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrandina;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Ferrandina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI 2^a Semestre 2021: Periferica/FOGLIO 30, 43P E 44P - STR.COMUN.SALANDRA FERRANDINA-STR.PROV.STIGLIANO FERRANDINA E STR.PROV.SALANDRA FERRANDINA.

8.3 Valutazione corpi:

561 sub 2. Abitazione in villini [A7]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Confronto diretto con OMI e coefficienti di differenziazione

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Valore corpo | | | € 174.715,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 174.715,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 174.715,00 |

561 sub 4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Confronto diretto con OMI e coefficienti di differenziazione

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Valore corpo | | | € 9.912,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 9.912,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 9.912,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Commerciale</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|---|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| 561 sub 2 | Abitazione in villini [A7] | 176,48 | € 174.715,00 | € 174.715,00 |
| 561 sub 4 | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 23,60 | € 9.912,00 | € 9.912,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 182.627,00

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



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

Identificativo corpo: 561 sub 2.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: 561 sub 4.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Lotto: 009 - sub 3

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

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

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

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

Identificativo corpo: 561 sub 3.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1.(CF) nato a

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1) 2.

) nata a) il Diritto di: Proprieta' per 1/2



in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1), foglio 30, particella 561, subalterno 3, indirizzo c.da Serra, piano 1-2, comune Ferrandina, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani
Derivante da: 1. Atto del 28/04/2022 Pubblico ufficiale CHIARADIA ILARIA Sede PISTICCI (MT) Repertorio n. 2597 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3128.1/2022 Reparto PI di MATERA in atti dal 29/04/2022

Confini: P.Ile562-476-560-443-618

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: piccola difformità: assenza di apertura
 Regularizzabili mediante: Variazione catastale per errata rappresentazione grafica
 Descrizione delle opere da sanare: Nella planimetria depositata al Catasto c'è una piccola difformità che riguarda la mancanza di un'apertura al piano secondo, nello specifico la finestra nel bagno.

Variazione catastale: € 250,00

Oneri Totali: € **250,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona Piana di Santa Maria, c.da Serra, ora Piazza Santa Maria. L'area è situata sulla strada provinciale che da Ferrandina porta a Salandra alla periferia del paese. E' adiacente alla zona del Campo Sportivo Comunale. Gli immobili sono stati costruiti a seguito di Lottizzazione privata, comparto C3 della variante al PRG, con Permesso di Costruire n.55/2008 e n.51/2011. La lottizzazione è stata oggetto di convenzione stipulata con il Comune di Ferrandina. Sono state eseguite tutte le opere di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste: residenziali, artigianali, agricole

Importanti centri limitrofi: Matera, Salandra.

Attrazioni paesaggistiche: Centro storico di Ferrandina e calanchi.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **561 sub 3**

Il sub oggetto di stima è ubicato al primo e secondo piano dell'immobile non del tutto ultimato e rifinito. E' costituito dal primo piano, zona giorno, collegato tramite una scala interna al secondo piano, zona notte. Dal piano secondo vi è l'accesso ad un terrazzo che gira intorno all'immobile. E' dotato di tutti gli impianti da completarsi, ad esempio infilaggio cavi elettrici, allaccio del riscaldamento a pavimento al generatore. Rifiniture e i pavimenti sono di ottima qualità, gres porcellanato, cementine e mosaici. Gli infissi sono in doppio vetro basso emissivo con Argon, con una trasmittanza sicuramente sotto i limiti di legge, le persiane in PVC. Esternamente si presenta, così come tutti gli stabili della lottizzazione, intonacata e tinteggiata di colore giallo paglierino e decorata da pietre e mattoni.



1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

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

| | |
|------------------------------------|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2011 |
| Note | E' stato realizzato l'impianto con i corrugati, manca l'infilaggio |

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | a pavimento |
| Note | E' stato realizzato l'impianto e la posa dei pannelli, ma non sono stati collegati al generatore |

Millesimi di proprietà: Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo:** 561 sub 3.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione:** c.da Serra, piazza Santa Maria

Quota e tipologia del diritto**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: 1. (CF) nato a

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1) 2.

(CF) nata a Diritto di: Proprieta' per 1/2

in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1), foglio 30, particella 561, subalterno 3, indirizzo c.da Serra, piano 1-2, comune Ferrandina, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani

Derivante da: 1. Atto del 28/04/2022 Pubblico ufficiale CHIARADIA ILARIA Sede PISTICCI (MT) Repertorio n. 2597 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3128.1/2022 Reparto PI di MATERA in atti dal 29/04/2022Confini: P.lle562-476-560-443-618Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: piccola difformità: assenza di apertura

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per errata rappresentazione grafica

Descrizione delle opere da sanare: Nella planimetria depositata al Catasto c'è una piccola difformità che riguarda la mancanza di un'apertura al piano secondo, nello specifico la finestra nel bagno.

Variazione catastale: € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**CORPO: 561 SUB 3****Dati catastali:** 1. (CF) nato a Diritto di:

Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1) 2.

) nata a) il Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1), foglio 30, particella 561, subalterno 3, indirizzo c.da Serra, piano 1-2, comune Ferrandina, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.**Conformità edilizia:** Si dichiara la conformità edilizia.**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica.

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

Titolare/Proprietario: dal 28/04/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ilaria Chiaradia, in data 28/04/2022, ai nn. 2597/2106.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PdC 55/2008

Intestazione: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 10 comparto C3 del PRG Lottizzazione

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 10 comparto C3 del PRG Lottizzazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/06/2008 al n. di prot.

Numero pratica: PdC 51/2011 variante

Intestazione: Variante Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 10 comparto C3 del PRG Lottizzazione

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante Costruzione di un fabbricato per civile abitazione LOTTO 10 comparto C3 del PRG Lottizzazione

Oggetto: variante

Rilascio in data 15/06/2011 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 17/08/2011 al n. di prot. 6255

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|---------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Adottato: | R.U. |
| Norme tecniche di attuazione: | TCF (Tessuto in Corso di Formazione): sottozona TCF 2a; PRG: comparto C3. |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



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

Occupato da Sigg. , in qualità di proprietario dell'immobile

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di BPER contro
; Derivante da: 726 verbale di pignoramento iscritto/trascritto a
MATERA in data 06/04/2017 ai nn. 3264/2608;

- Atto Notarile-ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE a favore di BANCA POPOLARE DEL MATE-
RANO; Derivante da: 819 RESTRIZIONE DI BENI iscritto/tra-
scritto a Pisticci in data 28/04/2022 ai nn. 3995/354;

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DEL MATERANO
; Derivante da: 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA ; Iscritto/tra-
scritto a FERRANDINA in data 28/02/2012 ai nn. 2414/218

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC di
; Derivante da: 0176 CONCES-
SIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; Iscritto/trascritto a Pisticci in data
28/04/2022 ai nn. 388/426

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.



Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

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

Identificativo corpo: 561 sub 3

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ferrandina (MT), piazza Santa Maria

Non ricade su suolo demaniale

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

Non vi è l'esistenza di altri pesi od oneri se non quelli del quesito n.8

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

ZONA OMI: D1: Periferica/FOGLIO 30, 43P E 44P - STR.COMUN.SALANDRA FERRANDINA-STR.PROV.STIGLIANO FERRANDINA E STR.PROV.SALANDRA FERRANDINA.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: FERRANDINA

Fascia/zona: Periferica/FOGLIO 30, 43P E 44P - STR.COMUN.SALANDRA FERRANDINA-STR.PROV.STIGLIANO FERRANDINA E STR.PROV.SALANDRA FERRANDINA

Codice di zona: D1

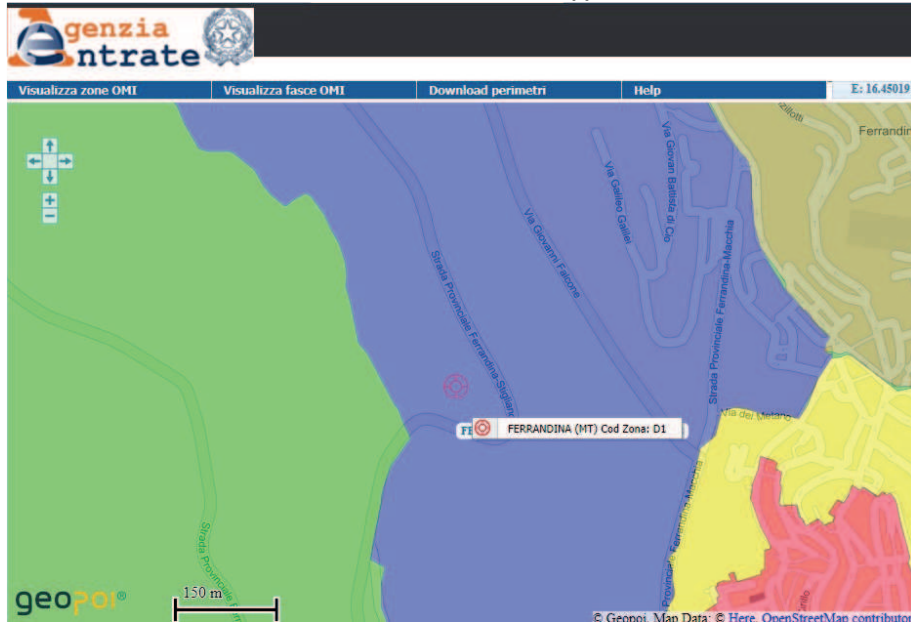
Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 750 | 1100 | L | 2,3 | 3,2 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 700 | 1000 | L | 2,3 | 2,7 | L |
| Autorimesse | NORMALE | 420 | 630 | L | 1,3 | 1,9 | L |
| Box | NORMALE | 420 | 630 | L | 1,3 | 1,9 | L |
| Posti auto coperti | NORMALE | 220 | 320 | L | 0,6 | 0,9 | L |
| Posti auto scoperti | NORMALE | 125 | 185 | L | 0,4 | 0,6 | L |





Identificativo corpo: 561 sub 3 - Abitazione di tipo civile [A2]

| Superfici - Pila 561 sub.3 | | | | |
|---|--|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <input type="checkbox"/> Importa da Catasto <input type="checkbox"/> Aggiorna | | | | |
| <input checked="" type="radio"/> Calcolo delle superfici con percorso DPR 138/98 <input type="radio"/> Calcolo delle superfici libero | | | | |
| N° | Descrizione | Formula di Calcolo % | Superficie lorda | Superficie comm... |
| 1 | Superfici coperte calpestabili | 100% | 139,50 | 139,50 |
| 2 | Superfici pareti perimetrali esterne | 100% | 17,30 | 17,30 |
| 3 | Superfici pareti interne | 100% | 3,44 | 3,44 |
| 4 | Superfici pareti in comunione | 50% | 8,80 | 4,40 |
| 5 | Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti | 30% fino a 25m ² ; 10% ... | 39,05 | 8,90 |
| 6 | Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti | 15% fino a 25m ² ; 5% s... | 0,00 | 0,00 |
| 7 | Superfici scoperte - Giardini di appartamento | 10% fino a Sup. copert... | 0,00 | 0,00 |
| 8 | Superfici scoperte - Giardini di ville / villini | 10% fino ad un quintupl... | 0,00 | 0,00 |
| 9 | Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti | 50% | 0,00 | 0,00 |
| 10 | Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti | 25% | 0,00 | 0,00 |
| Superficie utile netta (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne) | | | 139,50 m ² | |
| Superficie utile lorda (al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie) | | | 142,94 m ² | |
| Superficie commerciale (Sup totale comprendente anche Sup. scoperte e pertinenze accessorie) | | | 173,54 m² | |



Stima - Plla 561 sub.3

Stima per confronto diretto

Valore unitario stimato al l: 1.100,00 €

Valore minimo OMI: 750,00 €

Valore massimo OMI: 1.100,00 €

Valore medio di mercato: 925,00 €

Motivazioni valori stima

Coefficienti di differenziazione

Importa Nuovo Elimina Aggiorna

| N° | Descrizione | Coefficiente |
|----------------------|---------------------------------|--------------|
| I 1 | Immobile da ultimare e rifinire | 0,90 |
| Coefficiente globale | | 0,90 |

Valori della stima

Valore OMI: 160.524,50 € Includi nel calcolo del valore stimato globale

Valore medio di mercato: 144.472,05 € Includi nel calcolo del valore stimato globale = 925,00 € x 0,90 x 173,54 m²

Valore per confronto diretto: 171.804,60 € = 1.100,00 € x 0,90 x 173,54 m²

Valore stimato: 171.804,60 € = 171.804,60 €

Arrotonda valore stimato a: All'euro Valore stimato arrotondato: 171.805,00 €

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi, avvenuto in data 14.05.2021 e 10.03.2022, previo avvisi inviati con Raccomandata A/R e tramite vie brevi e Pec come si evince da Allegati.

Nel Comune di Ferrandina è stata riscontrata una scarsità di mercato immobiliare e le informazioni raccolte da una recente compravendita di immobile riferito alla stessa zona, con caratteristiche analoghe. I valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare variano da un minimo di 750€ ad un massimo di 1.100€ per gli immobili con destinazione residenziali – abitazioni civili. Pertanto, considerando la realizzazione di epoca recente (2011) nonché la tipologia edilizia, la dotazione di impianti e servizi che sono da ritenersi di buona qualità, si ritiene opportuno attribuire un valore di stima pari a 1.100€, moltiplicandolo con il coefficiente di differenziazione che tiene conto che l'immobile va ultimato e rifinito.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrandina;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
 Ufficio tecnico di Ferrandina;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI 2^a Semestre 2021: Periferica/FOGLIO 30, 43P E 44P - STR.COMUN.SALANDRA FERRANDINA-STR.PROV.STIGLIANO FERRANDINA E STR.PROV.SALANDRA FERRANDINA.

8.3 Valutazione corpi:

561 sub 3. Abitazione di tipo civile [A2]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Confronto diretto con OMI e coefficienti di differenziazione

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Valore corpo | | | € 171.805,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 171.805,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 171.805,00 |



Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Commerciale</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| 561 sub 3 | Abitazione di tipo civile [A2] | 173,54 mq | € 171.805,00 | € 171.805,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 250,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 171.555,00

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

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

Identificativo corpo: 561 sub 3.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: c.da Serra, piazza Santa Maria

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Data generazione:

04-10-2022

L'Esperto alla stima
ING. GILDA COLACICCO

