
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE**

contro:

N° Gen. Rep. **4/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

- 01 - Deposito in Via Santa Sofia 3 F. 79 P.IIa 226 sub 5,**
- 02 - Capannone con annessa tettoia e area esterna in c.da I Piani F.41 P.IIa 851 sub 1 ,**
- 03 - Deposito in via Dante 34 F. 79 P.LLA 966 SUB 8,**
- 04 - Abitazione F. 79 P.LLA 966 SUB 9,**
- 05 - Abitazione F. 79 P.LLA 966 SUB 10**

Esperto alla stima: Ingegnere BRUNO SACCO
Codice fiscale: SCCBRN67b04f052k
Studio in: Recinto della roverella 15 - 75100 Matera
Email: bsacco@tiscali.it
Pec: bruno.sacco@ingpec.eu

Beni in Irsina (MT)

Lotto: 01 - Deposito in Via Santa Sofia 3 F. 79 P.IIa 226 sub 5

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: A Deposito F.79 P.LLA 226 SUB 5.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Irsina (MT) CAP: 75022, Via Santa Sofia 8

Quota e tipologia del diritto

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

2/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

- Quota: 2/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Gli intestatari della suddetta unità sono diversi da quelli indicati nell'atto di pignoramento in seguito a denuncia di successione del Succ. di per causa di morte

Note: Per Successione causa di Morte

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 79, particella 226, subalterno 5, indirizzo Via Santa Sofia 8, piano s1, comune Irsina, categoria C2, classe 2, consistenza 67, superficie 67, rendita € 83,05

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

trascrizione: Gli intestatari della suddetta unità sono diversi da quelli indicati nell'atto di pignoramento in quanto in seguito a denuncia di successione del Succ. di - per causa di morte

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Gli intestatari della suddetta unità sono diversi da quelli indicati nell'atto di pignoramento in quanto in seguito a

denuncia di successione del Succ. di per causa di morte

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 Centro storico

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto A Deposito F.79 P.LLA 226 SUB 5**

Deposito a piano seminterrato

1. Quota e tipologia del diritto

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

2/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

4. Quota e tipologia del diritto

2/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Variazione a causa di denuncia di successione del 2019:

- Quota: 2/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **71,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.6

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

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione e ha un'accesso di altezza ridotta.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1940
Impianto a norma	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Millesimi di proprietà: 1/1**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** no**Attestazione Prestazione Energetica:** no**Indice di prestazione energetica:** no**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo:** A Deposito F.79 P.LLA 226 SUB 5.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Irsina (MT) CAP: 75022, Via Santa Sofia 8****Quota e tipologia del diritto****1/6 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/6 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

2/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

- Quota: 2/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 79, particella 226, subalterno 5, indirizzo Via Santa Sofia 8, piano s1, comune Irsina, categoria C2, classe 2, consistenza 67, superficie 67, rendita € 83,05

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

trascrizione: Gli intestatari della suddetta unità sono diversi da quelli indicati nell'atto di pignoramento in quanto in seguito a denuncia di successione del Succ. di - per causa di morte

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Gli intestatari della suddetta unità sono diversi da quelli indicati nell'atto di pignoramento in quanto in seguito a denuncia di successione del Succ. di per causa di morte

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

CORPO: A DEPOSITO F.79 P.LLA 226 SUB 5

Dati catastali: foglio 79, particella 226, subalterno 5, indirizzo Via Santa Sofia 8, piano s1, comune Irsina, categoria C2, classe 2, consistenza 67, superficie 67, rendita € 83,05

Quota e tipologia del diritto:

- 1/6 di - Piena proprietà
- 1/6 di - Piena proprietà
- 2/6 di - Piena proprietà
- Per successione di :
- 2/18 - piena Proprietà
- 2/18 - piena Proprietà
- 2/18 - piena Proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:

Gli intestatari della suddetta unità sono diversi da quelli indicati nell'atto di pignoramento in seguito a denuncia di successione del Succ. di per causa di morte

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Gli intestatari della suddetta unità sono diversi da quelli indicati nell'atto di pignoramento in quanto in seguito a denuncia di successione del Succ. di per causa di morte

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: ALTRO. Fabbricato antecedente al 1967 come risulta da planimetria catastale datata 1940. Dalla ricerca presso l'ufficio tecnico del comune di Irsina non risultano presenti pratiche edilizie.

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

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al 20/07/2007

Titolare/Proprietario: proprietà 1/6 proprietà 1/6 - proprietà 2/6 proprietà 2/6 dal 20/07/2007 al 14/04/2019 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a Matera, in data 10/09/2007, ai nn. 10582/8108.

Titolare/Proprietario: proprietà 1/6 proprietà 1/6 proprietà 2/6 proprietà 2/18 proprietà 2/18 proprietà 2/18 dal 14/04/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a Matera, in data 13/02/2020, ai nn. 1040/1282.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Fabbricato antecedente al 1967 come risulta da planimetria catastale datata 1940. Dalla ricerca presso l'ufficio tecnico del comune di Irsina non risultano presenti pratiche edilizie.

Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 2 marzo 2005
Zona omogenea:	Centro storico - edifici e complessi speciali di interesse culturale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	NO

urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:****Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE contro , , , ; Derivante da: atto notarile pubblico; Importo ipoteca: € 190000; Importo capitale: € 95000 ; A rogito di notaio Digiesi Domenico in data 20/09/2011 ai nn. 62517/28463; Iscritto/trascritto a Matera in data 23/09/2011 ai nn. 7756/1110

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE contro , , , ; Derivante da: atto notarile pubblico; Importo ipoteca: € 136000; Importo capitale: € 68000 ; A rogito di De Bellis Lorenzo in data 10/01/2013 ai nn. 38822; Iscritto/trascritto a Matera in data 15/01/2013 ai nn. 509/24

- Ipoteca legale cancellata il 26/05/2017 a favore di EQUITALIA SUD SPA contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 60937,98; Importo capitale: € 30468,99 ; Iscritto/trascritto a Matera in data 01/03/2017 ai nn. 1892/220

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE contro , , ,
; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE iscritto/trascritto a Matera in data 12/02/2015 ai nn. 1118/914;

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: COSTITUZIONE DI VINCOLO IN TRUST PER FINI MERITEVOLI ART.2645 TER C.C.; A rogito di notaio Tatarano Maria Chiara in data 16/04/2014 ai nn. ; Registrato a Gioia del Colle in data 18/04/2014 ai nn. 3476/1t; Iscritto/trascritto a Matera in data 28/04/2014 ai nn. 3233/2697;

- Descrizione onere: ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Tribunale di Matera 26/08/2014 rep. 1482;

Misure Penali

Nessuna.

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

No

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

No

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: no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:**Identificativo corpo: A Deposito F.79 P.LLA 226 SUB 5 - Magazzini e locali di deposito [C2]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superfici lorde misurate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	sup lorda di pavimento	71,00	1,00	71,00
		71,00		71,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: Irsina

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 180

Valore di mercato max (€/mq): 250

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Sintetica comparativa con altri beni simili

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera.

8.3 Valutazione corpi:**A Deposito F.79 P.LLA 226 SUB 5. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.224,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	71,00	€ 180,00	€ 12.780,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.780,00

Porta di accesso di altezza ridotta detrazione del 20.00%	€ -2.556,00
Valore corpo	€ 10.224,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.224,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.224,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Deposito F.79 P.LLA 226 SUB 5	Magazzini e locali di deposito [C2]	71,00	€ 10.224,00	€ 10.224,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 1.533,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 8.690,40
---	-------------------

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

no

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

Certificato di stato civile -Vedi allegato

Identificativo corpo: A Deposito F.79 P.LLA 226 SUB 5.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Irsina (MT) CAP: 75022, Via Santa Sofia 8****Quota e tipologia del diritto****1/6 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/6 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**2/6 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

2/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Lotto: 02 - Capannone con annessa tettoia e area esterna in c.da I Piani F.41 P.IIa 851 sub 1

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: B Capannone con annessa tettoia e area di pertinenza F.41 P.LLA 851 SUB 1.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Irsina (MT) CAP: 75022 frazione: I Piani

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (CF), foglio 41, particella 851, subalterno 1, indirizzo Contrada I Piani, piano T, comune Irsina, categoria C2, classe 3, consistenza 206, superficie 206, rendita € 308,53

Per quanto sopra 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 Periferica

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B Capannone con annessa tettoia e area di pertinenza F.41 P.LLA 851 SUB 1**

Deposito a piano terra con annessa tettoia e piazzale circostante.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: no

Superficie complessiva di circa mq **1.502,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1997

ha un'altezza utile interna di circa m. 5.00

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1997
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Millesimi di proprietà: 1/1**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** no**Attestazione Prestazione Energetica:** no**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo:** B Capannone con annessa tettoia e area di pertinenza F.41**P.LLA 851 SUB 1.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Irsina (MT) CAP: 75022 frazione: I Piani****Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari: no**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: (CF), foglio 41, particella 851, subalterno 1,

indirizzo Contrada I Piani, piano T, comune Irsina, categoria C2, classe 3, consistenza 206,

superficie 206, rendita € 308,53

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

CORPO: B CAPANNONE CON ANNESSA TETTOIA E AREA DI PERTINENZA F.41 P.LLA 851 SUB 1

Dati catastali: (CF), foglio 41, particella 851, subalterno 1, indirizzo

Contrada I Piani, piano T, comune Irsina, categoria C2, classe 3, consistenza 206, superficie 206, rendita € 308,53

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di proprietà

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia.

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

Titolare/Proprietario: al 18/12/2003 . In forza di nuova edificazione.

Titolare/Proprietario: . dal 18/12/2003 al 30/03/2011 . In forza di scrittura privata autenticata - a rogito di Lapelosa , in data 18/12/2003, ai nn. 6162; registrato a Pisticci, in data 18/12/2003, ai nn. 179.

Note: Trasferimento di società

Titolare/Proprietario: proprietà 1/1 dal 30/03/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Matera, in data 05/04/2011, ai nn. 2950/2198.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 47 del 02/07/1997

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un capannone ad uso deposito

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot.

Rilascio in data al n. di prot. 1235

Conformità edilizia:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 2 marzo 2005
Zona omogenea:	E aree agricole abbandonate contigue all'ambito urbano
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:****Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE contro , , , ; Derivante da: atto notarile pubblico; Importo ipoteca: € 190000; Importo capitale: € 95000 ; A rogito di notaio Digiesi Domenico in data 20/09/2011 ai nn. 62517/28463; Iscritto/trascritto a Matera in data 23/09/2011 ai nn. 7756/1110

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE contro , , , ; Derivante da: atto notarile pubblico; Importo ipoteca: € 136000; Importo capitale: € 68000 ; A rogito di De Bellis Lorenzo in data 10/01/2013 ai nn. 38822; Iscritto/trascritto a Matera in data 15/01/2013 ai nn. 509/24

- Ipoteca legale cancellata il 26/05/2017 a favore di EQUITALIA SUD SPA contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 60937,98; Importo capitale: € 30468,99 ; Iscritto/trascritto a Matera in data 01/03/2017 ai nn. 1892/220

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE contro , , , ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE iscritto/trascritto a Matera in data 12/02/2015 ai nn. 1118/914;

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: COSTITUZIONE DI VINCOLO IN TRUST PER FINI MERITEVOLI ART.2645 TER C.C.; A rogito di notaio Tatarano Maria Chiara in data 16/04/2014 ai nn. ; Registrato a Gioia del Colle in data 18/04/2014 ai nn. 3476/1t; Iscritto/trascritto a Matera in data 28/04/2014 ai nn. 3233/2697;

- Descrizione onere: ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Tribunale di Matera 26/08/2014 rep. 1482;

Misure Penali

Nessuna.

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

No

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

No

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:** no**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:****Identificativo corpo:** B Capannone con annessa tettoia e area di pertinenza F.41 P.LLA 851 SUB 1 - Magazzini e locali di deposito [C2]**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superfici lorde misurate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	sup lorda di pavimento	206,00	1,00	206,00
Tettoia	sup lorda di pavimento	96,00	0,35	33,60
Piazzale di pertinenza	sup lorda di pavimento	1.200,00	0,10	120,00
		1.502,00		359,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: Irsina

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni tipici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 270

Valore di mercato max (€/mq): 400

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Sintetica comparativa con altri beni simili

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera.

8.3 Valutazione corpi:**B Capannone con annessa tettoia e area di pertinenza F.41 P.LLA 851 SUB 1. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 120.466,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	206,00	€ 335,00	€ 69.010,00
Tettoia	33,60	€ 335,00	€ 11.256,00
Piazzale di pertinenza	120,00	€ 335,00	€ 40.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 120.466,00
Valore corpo			€ 120.466,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 120.466,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 120.466,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B Capannone con annessa tettoia e area di pertinenza F.41 P.LLA 851 SUB 1	Magazzini e locali di deposito [C2]	359,60	€ 120.466,00	€ 120.466,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 18.069,90

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: € 102.396,10

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

no

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

Vedi allegato

Lotto: 03 - Deposito in via Dante 34 F. 79 P.LLA 966 SUB 8

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: C Deposito F. 79 P.LLA 966 SUB 8 (ex sub 4 e 7).

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Irsina (MT) CAP: 75022, Via Dante 34

Note: Il sub 8 è derivato dalla fusione dei subalterni 4 e 7 il 26/04/2014

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gli intestatari della suddetta unità sono diversi da quelli indicati nell'atto di pignoramento in quanto in seguito a denuncia di successione del Succ. di per causa di morte

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:, foglio 79, particella 966, subalterno 8, indirizzo Via Dante

Alighieri 34, piano s1, comune Irsina, categoria c2, classe 3, consistenza 57, superficie 72, rendita € 85.37

Per quanto sopra 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):

Trattasi di un locale seminterrato con accesso da via Dante posto al di sotto delle altre unità immobiliari oggetto di esecuzione (f. 79 P.la 966 sub 9 e 10) con annesso vano caldaia a servizio delle anzidette unità.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto
C Deposito F. 79 P.LLA 966 SUB 8 (ex sub 4 e 7)

Locale deposito

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **78,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1940

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.16

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Millesimi di proprietà: 1/1

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

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: C Deposito F. 79 P.LLA 966 SUB 8 (ex sub 4 e 7).

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Irsina (MT) CAP: 75022, Via Dante 34

Note: Il sub 8 è derivato dalla fusione dei subalterni 4 e 7 il 26/04/2014

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 79, particella 966, subalterno 8, indirizzo Via Dante Alighieri 34, piano s1, comune Irsina, categoria c2, classe 3, consistenza 57, superficie 72, rendita € 85.37

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

CORPO: C DEPOSITO F. 79 P.LLA 966 SUB 8 (EX SUB 4 E 7)

Dati catastali: , foglio 79, particella 966, subalterno 8, indirizzo Via Dante Alighieri 34, piano s1, comune Irsina, categoria c2, classe 3, consistenza 57, superficie 72, rendita € 85.37

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:

Si

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia. Fabbricato antecedente al 1967 come risulta da planimetria catastale storica datata 1940. Dalla ricerca presso l'ufficio tecnico del comune di Irsina non risultano presenti pratiche edilizie.

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

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al **30/03/1963** . In forza di

-.

Titolare/Proprietario: dal 30/03/1963 al 30/05/1978 . In forza di denuncia di successione; trascritto a Matera, in data , ai nn. .

Titolare/Proprietario: dal 30/05/1978 al 15/12/1981 . In forza di denuncia di successione; trascritto a Matera, in data , ai nn..

Titolare/Proprietario: dal 15/12/1981 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Berloco da altamura, in data 15/12/1981, ai nn. ; trascritto a Matera, in data 08/01/1982, ai nn. 140/111.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Fabbricato antecedente al 1967 come risulta da planimetria catastale storica datata 1940.

Dalla ricerca presso l'ufficio tecnico del comune di Irsina non risultano presenti pratiche edilizie.

Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 2 marzo 2005
Zona omogenea:	Zona B

Note sulla conformità:

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

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE contro, , ,
; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Matera in data 12/02/2015 ai nn. 1118/914; L'atto di pignoramento riporta i sub 4 e 7, il sub 8 è derivato dalla fusione catastale dei sub 4 e 7 .

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 DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE contro , ,
;; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Importo ipoteca: € 136000; Importo capitale: € 68000 ; A rogito di Notaio De Bellis Lorenzo in data 10/01/2013 ai nn. 38822/10896; Iscritto/trascritto a Matera in data 15/01/2013 ai nn. 509/24

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE contro , ,
;; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 190000; Importo capitale: € 95000 ; A rogito di notaio Digiesi Domenico in data 20/09/2011 ai nn. 62517/28463; Iscritto/trascritto a Matera in data 23/08/2011 ai nn. 7756/1110

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:

no

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

no

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:no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: C Deposito F. 79 P.LLA 966 SUB 8 (ex sub 4 e 7) - Magazzini e locali di deposito [C2]

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	sup reale lorda	78,00	1,00	78,00
		78,00		78,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: Irsina

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 180

Valore di mercato max (€/mq): 250

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetica comparativa con altri beni simili

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera.

8.3 Valutazione corpi:**C Deposito F. 79 P.LLA 966 SUB 8 (ex sub 4 e 7). Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	78,00	€ 200,00	€ 15.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.600,00
Valore corpo			€ 15.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C Deposito F. 79 P.LLA 966 SUB 8 (ex sub 4 e 7)	Magazzini e locali di deposito [C2]	78,00	€ 15.600,00	€ 15.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 2.340,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 13.260,00

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

no

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

Vedi certificate di stato civile allegato

**Identificativo corpo: C Deposito F. 79 P.LLA 966 SUB 8 (ex sub 4 e 7).
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Irsina (MT) CAP: 75022, Via Dante 34**

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

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Lotto: 04 - Abitazione F. 79 P.LLA 966 SUB 9

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: D Abitazione F. 79 P.LLA 966 SUB 9 (ex sub 2 e 3).

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Irsina (MT) CAP: 75022, Via Zara 9

Note: Il sub 9 è derivato dalla fusione dei subalterni 2 e 3 il 26/04/2014

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 79, particella 966, subalterno 9, indirizzo Via Zara 9,

piano s1, comune Irsina, categoria A4, classe 4, consistenza 4,5, superficie 95, rendita € 141,77

Per quanto sopra 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):

Trattasi di un'abitazione posta a piano terra con accesso da via Zara

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto D Abitazione F. 79 P.LLA 966 SUB 9 (ex sub 2 e 3)**

Abitazione

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **97,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1940

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.16

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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: D Abitazione F. 79 P.LLA 966 SUB 9 (ex sub 2 e 3).****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Irsina (MT) CAP: 75022, Via Zara 9**

Note: Il sub 9 è derivato dalla fusione dei subalterni 2 e 3 il 26/04/2014

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

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: , foglio 79, particella 966, subalterno 9, indirizzo Via Zara 9,

piano s1, comune Irsina, categoria A4, classe 4, consistenza 4,5, superficie 95, rendita € 141,77

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

CORPO: D ABITAZIONE F. 79 P.LLA 966 SUB 9 (EX SUB 2 E 3)

Dati catastali: , foglio 79, particella 966, subalterno 9, indirizzo Via Zara 9, piano s1, comune Irsina, categoria A4, classe 4, consistenza 4,5, superficie 95, rendita € 141,77

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:

Si

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia. Fabbricato antecedente al 1967 come risulta da planimetria catastale storica datata 1940. Dalla ricerca presso l'ufficio tecnico del comune di Irsina non risultano presenti pratiche edilizie.

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

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al 30/03/1963 . In forza di

-.

Titolare/Proprietario: dal

30/03/1963 al 30/05/1978 . In forza di denuncia di successione; trascritto a Matera, in data , ai nn. .

Titolare/Proprietario: dal 30/05/1978 al

15/12/1981 . In forza di denuncia di successione; trascritto a Matera, in data, ai nn. .

Titolare/Proprietario: dal 15/12/1981 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In

forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Berloco da altamura, in data 15/12/1981, ai nn. ; trascritto a Matera, in data 08/01/1982, ai nn. 140/111.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Fabbricato antecedente al 1967 come risulta da planimetria catastale storica datata 1940.

Dalla ricerca presso l'ufficio tecnico del comune di Irsina non risultano presenti pratiche edilizie.

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 2 marzo 2005
Zona omogenea:	Zona B

Note sulla conformità:

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

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE contro , , ,
; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Matera in data 12/02/2015 ai nn. 1118/914; L'atto di pignoramento riporta i sub 4 e 7, il sub 8 è derivato dalla fusione catastale dei sub 4 e 7 .

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 DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE contro, , , ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 136000; Importo capitale: € 68000 ; A rogito di Notaio De Bellis Lorenzo in data 10/01/2013 ai nn. 38822/10896; Iscritto/trascritto a Matera in data 15/01/2013 ai nn. 509/24

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE contro, , , ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 190000; Importo capitale: € 95000 ; A rogito di notaio Digiesi Domenico in data 20/09/2011 ai nn. 62517/28463; Iscritto/trascritto a Matera in data 23/08/2011 ai nn. 7756/1110

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:

no

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

no

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:no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: D Abitazione F. 79 P.LLA 966 SUB 9 (ex sub 2 e 3) - Abitazione di tipo popolare [A4]

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	97,00	1,00	97,00
		97,00		97,00

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: 1-2022

Zona: Irsina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 250

Valore di mercato max (€/mq): 300

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetica comparativa con altri beni simili

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera.

8.3 Valutazione corpi:

D Abitazione F. 79 P.LLA 966 SUB 9 (ex sub 2 e 3). Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.675,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	97,00	€ 275,00	€ 26.675,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.675,00
Valore corpo			€ 26.675,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.675,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.675,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D Abitazione F. 79 P.LLA 966 SUB 9 (ex sub 2 e 3)	Abitazione di tipo popolare [A4]	97,00	€ 26.675,00	€ 26.675,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 4.001,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 22.673,75
---	--------------------

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

no

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

Vedi certificate di stato civile allegato

Identificativo corpo: D Abitazione F. 79 P.LLA 966 SUB 9 (ex sub 2 e 3).
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Irsina (MT) CAP: 75022, Via Zara 9

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

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Lotto: 05 - Abitazione F. 79 P.LLA 966 SUB 10

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: E Abitazione F. 79 P.LLA 966 SUB 10 (ex sub 6).

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Irsina (MT) CAP: 75022, Via Filzi 29

Note: Il sub 10 è derivato dalla variazione del subalterno 6 il 26/04/2014

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 79, particella 966, subalterno 10, indirizzo Via Filzi 29,

piano T, comune Irsina, categoria A4, classe 4, consistenza 4, superficie 82, rendita € 126,02

Per quanto sopra 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):

Trattasi di appartamento posto al piano terra con accesso tramite una balconata da via Filzi 29

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto E Abitazione F. 79 P.LLA 966 SUB 10 (ex sub 6)**

Abitazione

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **85,50**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1940

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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:** E Abitazione F. 79 P.LLA 966 SUB 10 (ex sub 6).**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Irsina (MT) CAP: 75022, Via Filzi 29**

Note: Il sub 10 è derivato dalla variazione del subalterno 6 il 26/04/2014

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

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gli intestatari della suddetta unità sono diversi da quelli indicati nell'atto di pignoramento in quanto in seguito a denuncia di successione del Succ. di per causa di morte

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 79, particella 966, subalterno 10, indirizzo Via Filzi 29,
piano T, comune Irsina, categoria A4, classe 4, consistenza 4, superficie 82, rendita € 126,02
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

CORPO: E ABITAZIONE F. 79 P.LLA 966 SUB 10 (EX SUB 6)

Dati catastali: , foglio 79, particella 966, subalterno 10, indirizzo Via Filzi 29, piano T,
comune Irsina, categoria A4, classe 4, consistenza 4, superficie 82, rendita € 126,02

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:
Si

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia. Fabbricato antecedente al 1967 come risulta da planimetria catastale storica datata 1940. Dalla ricerca presso l'ufficio tecnico del comune di Irsina non risultano presenti pratiche edilizie.

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

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al **30/03/1963** . In forza di

-.

Titolare/Proprietario: dal
30/03/1963 al 30/05/1978 . In forza di denuncia di successione; trascritto a Matera, in data
, ai nn..

Titolare/Proprietario: dal 30/05/1978 al
15/12/1981 . In forza di denuncia di successione; trascritto a Matera, in data , ai nn..

Titolare/Proprietario: dal 15/12/1981 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In
forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Berloco da altamura, in data 15/12/1981, ai nn. ;
trascritto a Matera, in data 08/01/1982, ai nn. 140/111.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Fabbricato antecedente al 1967 come risulta da planimetria catastale storica datata 1940.

Dalla ricerca presso l'ufficio tecnico del comune di Irsina non risultano presenti pratiche edilizie.

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 2 marzo 2005
Zona omogenea:	Zona B

Note sulla conformità:

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

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE contro , , ,
; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Matera in data 12/02/2015 ai nn. 1118/914; L'atto di pignoramento riporta i sub 4 e 7, il sub 8 è derivato dalla fusione catastale dei sub 4 e 7 .

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 DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE contro, , , ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 136000; Importo capitale: € 68000 ; A rogito di Notaio De Bellis Lorenzo in data 10/01/2013 ai nn. 38822/10896; Iscritto/trascritto a Matera in data 15/01/2013 ai nn. 509/24

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE contro, , , ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 190000; Importo capitale: € 95000 ; A rogito di notaio Digiesi Domenico in data 20/09/2011 ai nn. 62517/28463; Iscritto/trascritto a Matera in data 23/08/2011 ai nn. 7756/1110

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:

no

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

no

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:no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: E Abitazione F. 79 P.LLA 966 SUB 10 (ex sub 6) - Abitazione di tipo popolare [A4]

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	83,00	1,00	83,00
balconi	sup lorda di pavimento	2,50	0,25	0,63
		85,50		83,63

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: 1-2022

Zona: Irsina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 250

Valore di mercato max (€/mq): 300

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetica comparativa con altri beni simili

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera.

8.3 Valutazione corpi:

E Abitazione F. 79 P.LLA 966 SUB 10 (ex sub 6). Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.998,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	83,00	€ 275,00	€ 22.825,00
balconi	0,63	€ 275,00	€ 173,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.998,25
Valore corpo			€ 22.998,25
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.998,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.998,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
E Abitazione F. 79 P.LLA 966 SUB 10 (ex sub 6)	Abitazione di tipo popolare [A4]	83,63	€ 22.998,25	€ 22.998,25

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 3.449,74

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: € 19.548,51

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

no

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

Vedi certificate di stato civile allegato

Identificativo corpo: E Abitazione F. 79 P.LLA 966 SUB 10 (ex sub 6).**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Irsina (MT) CAP: 75022, Via Filzi 29****Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Data generazione:
03-12-2022

L'Esperto alla stima
Ingegnere BRUNO SACCO