

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP.**

contro

N° Gen. Rep. **74/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-03-2018 ore 09:00

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

Custode Giudiziario: **GIOVANNI EMANUELE COLUCCI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Unico

Esperto alla stima: ROSANNA MATERA
Codice fiscale: MTRRNN72A45F052S
Studio in: VIA LAZAZZERA 24 BIS - MATERA
Email: studioprogest@hotmail.it
Pec: rosanna.matera@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Vico I Noci n°8 - Stigliano (Matera) - 75018

Lotto: 001 - Unico

Corpo: A - APPARTAMENTO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: nato in _____, foglio 52, particella 882, subalterno 6, indirizzo VICO I° NOCI N°8, piano 2, comune STIGLIANO, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5, superficie 130, rendita € 587,47

2. Stato di possesso

Bene: Vico I Noci n°8 - Stigliano (Matera) - 75018

Lotto: 001 - Unico

Corpo: A - APPARTAMENTO

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vico I Noci n°8 - Stigliano (Matera) - 75018

Lotto: 001 - Unico

Corpo: A - APPARTAMENTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Vico I Noci n°8 - Stigliano (Matera) - 75018

Lotto: 001 - Unico

Corpo: A - APPARTAMENTO

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DEL MATERANO S.P.A, BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP.

5. Comproprietari

Bene: Vico I Noci n°8 - Stigliano (Matera) - 75018

Lotto: 001 - Unico

Corpo: A - APPARTAMENTO

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Vico I Noci n°8 - Stigliano (Matera) - 75018

Lotto: 001 - Unico

Corpo: A - APPARTAMENTO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vico I Noci n°8 - Stigliano (Matera) - 75018

Lotto: 001 - Unico

Corpo: A - APPARTAMENTO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Vico I Noci n°8 - Stigliano (Matera) - 75018

Lotto: 001 - Unico

Prezzo da libero: € 77.910,00

Prezzo da occupato: € 62.328,00

Beni in Stigliano (Matera)

Località/Frazione

Vico I Noci n°8

Lotto: 001 - Unico

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vico I Noci n°8****Quota e tipologia del diritto****1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Vico I° Noci n°8 - 75018 Stigliano - Stato Civile:

Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Vico I° Noci n°8 - 75018 Stigliano - Stato Civile:

Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: nato in

nata in foglio 52, particella 882, subalterno 6, indirizzo VICO I° NOCI N°8, piano 2, comune STIGLIANO, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5, superficie 130, rendita € 587,47

Derivante da: Atto di compravendita redatto dal Dottor Nicola Madio, Notaio in Matera, registrato a Matera il 10.11.2005 al n°2006, Repertorio n°39107, Fascicolo n°13665, con il quale il sig.

vendono l'immobile oggetto di pignoramento ai

sigg.ri (Allegato A2/b).

Millesimi di proprietà di parti comuni: NessunoConfini: L'abitazione confina, con Vico I° Noci e proseguendo in senso orario, con alloggio di proprietà del sig.

individuato col numero di particella 634 sub 4, con terreno

di proprietà del sig. individuato col numero di particella 459.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Dalla correlazione della planimetria catastale (Allegato A3/c) con lo stato attuale (Allegato A3/d) verificato in sede di sopralluogo, non vi è alcuna difformità catastale ai sensi dell'art. 18 comma 14 ex D.L. n. 78/2010, sostituito dalla Legge 122/2010.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio residenziale a tipologia lineare, di cui l'appartamento oggetto di stima fa parte, è situato nella zona centrale del Comune di Stigliano e precisamente in Vico I° Noci n°8, ben servita da trasporti e servizi pubblici. L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare, articolato su tre livelli fuori terra, con sovrastante copertura a tetto. La tipologia costruttiva della zona è prevalentemente residenziale aventi caratteristiche architettoniche simili tra loro. L'accesso al bene avviene attraverso un vano scala condominiale posto in posizione frontale rispetto alla strada "Vco I° Noci". Trattasi di abitazione di tipo civile posto al piano secondo del suddetto edificio, della superficie utile di mq. 111,75 oltre balconi pertinenziali della superficie utile di mq. 15,50.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA POPOLARE DEL MATERANO S.P.A contro _____ ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00 ; Iscritto/trascritto a Matera in data 13/09/2007 ai nn. 10728/1726

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP.
contro iscritto/trascritto a Matera in data
07/07/2016 ai nn. 6197/4990;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. Nessuna

Millesimi di proprietà: nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Si è accertato che l'Attestato di Prestazione Energetica è inesistente pertanto i costi relativi alla redazione di tale documento ammontano a €. 650,00 oltre IVA e Cassa Geometri come per legge. Tale importo comprende sopralluogo, viaggio A.R. a Stigliano-Matera, redazione elaborato APE ed invio documento presso l'Ente Regione Basilicata.

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

nato a _____
nata a _____ **proprietario/i ante ventennio al 10/11/2005.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Dottor Antonina Loscalzo, in data 01/09/1980, ai nn. 14513/6765; registrato a Stigliano, in data 01/09/1980, ai nn. 284.

Note: Con il presente atto di compravendita le sigg.re _____ vendono ai sigg.ri _____ suolo edificatorio situato nel Comune di Stigliano in località "Le Noci" (Allegato A2/a).

Titolare/Proprietario:

nato in _____ dal 10/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dottor Nicola Madio, in data 10/11/2005, ai nn. 39107/13665; registrato a Matera, in data 10/11/2005, ai nn. 2006.
 Note: Con il presente atto di compravendita i sigg.ri _____ vendono ai sigg.ri _____ l'appartamento situato in Stigliano in Vico I° No-ci n°8 (Allegato A2/b).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 85

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato da destinare a civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/05/1982 al n. di prot.

Rilascio in data 07/09/1982 al n. di prot. 5402

Numero pratica: 722/190/ - 47

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Realizzazione di un locale interrato e modifica di prospetti al piano terra; realizzazione di soglie e modifica dei prospetti al primo piano; realizzazione delle unità immobiliari al secondo ed al terzo piano

Oggetto: Condominio edilizio

Presentazione in data 20/03/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 07/07/2005 al n. di prot.

Numero pratica: 8620

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Completamento dell'unità immobiliare ubicata in via 4 Novembre nell'abitato del Comune di Stigliano.

Oggetto: variante

Abitabilità/agibilità in data 17/10/2005 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Sulla base dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Stigliano l'unità immobiliare in relazione alla distribuzione degli spazi interni, la destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture e finestre, risultano conformi ai documenti edilizi allegati alla presente perizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Legge Regionale n°23/1999
Zona omogenea:	Città consolidata - B2.2 - Tessuti consolidati realizzati a margine dell'asse di Via Principe di Napoli
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	9,00 metri
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	<p>Nelle Zone "B.2", il RU individua la sagoma degli "isolati" che compongono il tessuto edilizio consolidato, circondati da strade o da spazi liberi (pubblici/privati). 3. All'interno di detti isolati sono consentite: a- trasformazioni, anche per singoli edifici, mediante demolizione e ricostruzioni; b- sopraelevazioni e/o complementari, per eventuali aree residue libere, all'interno degli isolati, laddove previsti dal RU; c- interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. 4. Per le trasformazioni di tipo a) del comma precedente, non è consentito superare le densità edilizie di 3,5 mc/mq, ovvero il 70% delle densità preesistenti dell'isolato. 5. Per le sopraelevazioni, l'altezza massima non potrà superare quella degli edifici adiacenti preesistenti, e comunque la misura della larghezza stradale sulla quale la sopraelevazione prospetta, incrementata della metà, con il limite massimo di ml. 9,00 e tre piani compreso il piano terra ed eventuale mansarda. 6. Per le nuove costruzioni, eventualmente possibili, di completamento delle sagome degli isolati, la densità edilizia massima sarà di mc/mq 3,50, ovvero il 70% delle densità preesistenti nell'isolato, con altezza massima di 9,00 e tre piani compreso il piano terra ed eventuale mansarda. 7. E' prevista in tutti i casi, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c) del comma 3), la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (art. 9 - DM n°1444/68); in applicazione dell'ultimo comma dell'art. 9 del DM n°1444/68, sono fatti salvi i complementari previsti dal PP delle zone "B.2", approvato con Delibera di C.C. n°54 del 19/12/2000.</p>

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - APPARTAMENTO**

Appartamento situato al secondo piano di un edificio residenziale condominiale, della superficie utile complessiva di mq. 111,75 composto da salone, cucina, due servizi igienici, disimpegno, tre camere da letto ed un ripostiglio, oltre tre balconi pertinenziali di superficie complessiva di mq. 15,50

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Vico I° Noci n°8 - 75018 Stigliano - Stato Civile: Coniugato -

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Vico I° Noci n°8 - 75018 Stigliano - Stato Civile: Coniugata -

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **147,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; 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. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni di conservazione con grado di finiture di buona qualità.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **latero-cemento** condizioni: **buone**Fondazioni tipologia: **plinti collegati** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **esterna ser-**

voscala: **assente** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **PVC** protezione: **tapparelle**
materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **blindato** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **con certificato di collaudo**

Fognatura tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona**
condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **acciaio inox rivestito in guaina PE** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**
condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **multistrato coibentato** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiatori alimentati da caldaia murale situata all'interno dell'alloggio
Stato impianto	Sufficiente
Potenza nominale	24 KW
Epoca di realizzazione/adequamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il Codice delle Valutazioni immobiliari definisce criteri comuni e coerenti per un'accurata misurazione metrica degli immobili. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti nei seguenti tipi di misura. (Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari - Requisiti del Servizio del 2005 e Manuale del Consiglio Nazionale Geometri). Tipo di consistenza – Superficie Esterna Lorda (SEL). La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: • La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. • Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. • Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si in-

tende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include: • lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; • i pilastri/colonne interne; • lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); • la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; • i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: • le rampe d'accesso esterne non coperte; • i balconi, terrazzi e simili; • il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; • gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; • le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	147,00	1,00	147,00
		147,00		147,00

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 -2017

Zona: Stigliano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 480

Valore di mercato max (€/mq): 720

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nel presente rapporto di valutazione si sono applicati i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

VALORE DI MERCATO.

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata at-

tività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

PROCEDIMENTO DI STIMA.

Valore è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) e Sistema di Stima.

Il market comparison approach e il sistema di stima formano un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa, e il valore di stima ricercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Stigliano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Stigliano;

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

Altre fonti di informazione: Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa Terza Edizione; International Valuation Standard (IVS) versione 2007; Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive).

8.3 Valutazione corpi:**A - APPARTAMENTO. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	147,00	€ 530,00	€ 77.910,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.910,00
Valore corpo			€ 77.910,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.910,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.910,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - APPARTAMENTO	Abitazione di tipo civile [A2]	147,00	€ 77.910,00	€ 77.910,00

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%)

€ 11.686,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 329,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€65.894,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€62.328,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€77.910,00

Allegati**ALLEGATO 1**

- a) Trasmissione fattura in acconto al Creditore Procedente in data 18.12.2017;
- b) Richiesta copia pratiche edilizie al Comune di Stigliano;
- c) Avviso operazioni peritali alle parti in data 06.02.2018;
- d) Verbale di sopralluogo n°01 del 17.02.2018;
- e) Istanza di proroga di 90gg al G.E;
- f) Notifica della CTU alle parti;

ALLEGATO A1

- a) Visura storica catastale della part.IIIa 882 sub 6 del foglio 52 di Stigliano (Appartamento);
- b) Visura ipotecaria aggiornata a tutto il 16/03/2018;

ALLEGATO A2

- a) Atto di compravendita del 01.09.1980 n°284 Rep. n°14513 Fasc. n°6765;
- b) Atto di compravendita del 10.11.2005 n°2006 Rep. n°39107 Racc. n°13665;

ALLEGATO A3

- a) Foto aerea con individuazione immobile;
- b) Stralcio estratto di mappa catastale in scala 1:2000;
- c) Planimetria catastale dell'unità immobiliare in scala 1:100;
- d) Planimetria di rilievo in scala 1:200 con computo della superficie netta;
- e) Planimetria di rilievo in scala 1:200 con computo della superficie lorda commerciale;

ALLEGATO A4

- a) Copia Concessione edilizia n°85 prot. n° 5402 del 07.09.1982;
- b) Copia Concessione edilizia in sanatoria n°722/190-47 del 06.07.2005;
- c) Copia Denuncia di Inizio Attività prot. n°8620 del 10.08.2005;
- d) Certificato di Agibilità del 17.10.2005;

ALLEGATO A5

Documentazione fotografica

Data generazione:

19-03-2018

L'Esperto alla stima
ROSANNA MATERA