

---

**Tribunale di Matera**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

**N° Gen. Rep.83/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Immobile**  
**residenziale**

**Esperto alla stima:** Architetto ANNARITA MARTELLO  
**Codice fiscale:** MRTNRT83H56F052I  
**Studio in:** VIA EDMONDO DE AMICIS 46 - MATERA  
**Email:** martelloannarita@gmail.com  
**Pec:** annarita.martello@archiworldpec.it



**Beni in Irsina (MT)**  
Località/Frazione **Irsina - Matera**  
Corso Canio Musacchio n.146

**Lotto:001 - Immobile residenziale**

**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.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Irsina (MT) CAP: 75022 frazione: Irsina - Matera, Corso Canio Musacchio n146**

Note: Trattasi di immobile a destinazione residenziale, inserito in fabbricato a destinazione mista costituito da n.3 piano fuori terra ed un piano interrato. L'unità si sviluppa su piano terra, primo e secondo e con deposito a piano interrato. Al piano terra del fabbricato è inserito altro immobile a destinazione commerciale, avente altra proprietà.

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

SI

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 78, particella 319, subalterno 7, indirizzo CORSO CANIO MUSACCHIO, scala 1, piano S1-T - 1-2, comune Irsina, categoria A3, classe 3, consistenza 6,5, superficie 137, rendita € 436,41

Derivante da: - RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del \_\_\_\_\_ registrato in data - IN MORTE DI \_\_\_\_\_  
Voltura n. 1644.1/2007 - Pratica n.MT0094197 in atti dal 15/03/2007 - RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del \_\_\_\_\_ registrato in data - IN MORTE DI \_\_\_\_\_ Voltura n. 6995.1/2009 Pratica n. MT0210501 in atti dal \_\_\_\_\_

Confini: Nord: via Papa Callisto Est: P.Ila 320 Sud: Via Dato da Bari Ovest: Corso Canio Musacchio

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:SI**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si evince una difformità di prospetto nel numero e tipologia di aperture. Bisogna procedere a sanatoria e successivo accatastamento.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: Esatta posizione e numero di finestre.

Spese tecniche di rilievo e restituzione dell'immobile e nuovo accatastamento: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si evince difformità di prospetto nel numero e nella disposizione delle finestre. Bisogna procedere a SCIA di sanatoria e successivo nuovo accatastamento.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: SI

Note generali: Documentazione catastale disponibile nell'allegato 4

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

### DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di stima sono situati in zona centrale del comune di Irsina. E' un comune italiano di circa 4.000 abitanti, situato nella provincia di Matera. Si estende per 262 km<sup>2</sup> di superficie territoriale ed è il 59° comune più grande d'Italia per estensione, secondo in Basilicata solo a Matera (388 km<sup>2</sup>). Posizionata a 548 m s.l.m. domina la valle del Bradano, nell'estrema parte settentrionale della provincia, al confine con la parte nord-orientale della provincia di Potenza e la parte occidentale della città metropolitana di Bari. Confina a nord con il comune di Genzano di Lucania (PZ) (32 km), ad est con Gravina in Puglia (BA) (25 km), a sud con Grassano (22 km) e Grottole (32 km), e ad ovest con Tricarico (32 km), Oppido Lucano (PZ) (33 km) e Tolve (PZ) (35 km). A circa 10 km dal centro abitato, si trova il bosco di Verrutoli, area boschiva di circa 650 ettari situata ad un'altitudine di 600 m s.l.m., dotata di un'area attrezzata e riserva naturale di un gruppo di daini che vivono liberamente nel bosco. Irsina ha come frazione: Santa Maria d'Irsi ed il Borgo Taccone, quest'ultimo situato a circa 14 km a nord-ovest del comune. Entrambe le frazioni hanno avuto origine con la riforma agraria del 1950. Corso Musacchio rappresenta la principale arteria di collegamento del centro abitato, su cui convergono tutti i collegamenti con la viabilità urbana ed extraurbana di collegamento con i centri limitrofi. La zona è destinazione mista: sono presenti piccole attività commerciali, servizi quali la sede del Comune, istituti di credito, comando locale dei Carabinieri, chiese del Purgatorio, di Sant'Agostino, dell'Immacolata, sedi scolastiche quali Istituto comprensivo Giuseppe Mascolo e Istituto di Istruzione Superiore Carlo Levi di Tricarico, Grassano e Irsina. E' presente Museo civico Janora, ospitato nei locali dell'ex convento di San Francesco, che ospita una collezione di circa 1600 oggetti, tra cui numerosi reperti archeologici. La zona dispone di parcheggi in numero adeguato al flusso di gente presente. Le principali infrastrutture di collegamento con le località limitrofe sono Strada statale 655 Bradanica, di collegamento da un lato a Matera; il casello autostradale di Candela sull'autostrada A16 Napoli-Canosa ed a Foggia; Strada statale 96 Barese, poichè Irsina funge da prolungamento della statale 96 che conduce da Bari a Potenza.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Matera, Gravina in Puglia, Altamura, Tricarico, Genzano di Lucania, Grassano, Grottole.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Sassi di Matera, Gravina di Puglia.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto di procedimento è un immobile a destinazione residenziale, situato in zona centrale del comune di Irsina, e inserito in fabbricato a pianta rettangolare a destinazione mista, costituito da n.3 piani fuori terra e un piano interrato. L'immobile si articola in n.3 livelli e piano interrato, come si evidenzia nella allegata documentazione. Il fabbricato è libero su tre lati (Nord: via Papa Callisto, Sud: via Dato Da Bari, Ovest: corso Canio Musacchio) e fabbricato in adiacenza sul lato Est (p.la 320). Al piano terra del fabbricato è inserito altro locale a destinazione commerciale, di altra proprietà. L'ingresso è a piano terra, sul

fronte principale del fabbricato, in corso Canio Musacchio al civico 146, da cui si accede ad un ingresso con vano scala che conduce ai piani superiori e al deposito sito al piano terra e piano interrato. Al primo piano si trova un appartamento, accessibile tramite porta su vano scala, con ampia zona giorno, cucinotto, piccolo ripostiglio e una camera da letto con servizio igienico, dotato di doccia e aeraoilluminato, raggiungibili tramite disimpegno. E' altresì presente un balcone che circonda l'unità sui tre lati liberi, accessibile dalla zona giorno e dalla camera. La cucina ed il bagno vi si affacciano tramite finestra. L'altezza interna è pari a 3,00 m. Al piano secondo si trova piano deposito con copertura a doppia falda, con altezza minima pari a 2,00 m e massima pari a 3,00 metri. Sono presenti n.4 vani con bagno, dotato di doccia e aeraoilluminato. Attualmente l'immobile è arredato con camere da letto e cucina al posto del ripostiglio. Dall'ultimo vano, ora destinato a camera da letto, si accede a terrazzino esterno, collegato al balcone che circonda l'immobile sui tre lati liberi. Il balcone è accessibile da tutti i vani, ad eccezione della cucina. Sono presenti n.2 caldaie: la caldaia Argo, della quale è disponibile libretto e bolli (ultimo datato 2010), installata nel bagno del piano primo; caldaia Junkers, installata in vano tecnico esterno, datata e della quale non è stata reperita documentazione alcuna. I locali primo e secondo si presentano del tutto autonomi e indipendenti, collegati da un vano scala che si potrebbe configurare come elemento comune ad entrambi. Al piano terra, nel vano sottoscala, si trova un ripostiglio, accessibile da porta in legno e da porta esterna metallica a doppio battente in via Papa Callisto. Dal ripostiglio a piano terra si accede, tramite scala in muratura, a piano deposito seminterrato, articolato in unico vano con servizio igienico. L'immobile di cui fa parte il compendio oggetto del presente procedimento è situato in zona centrale del comune di Irsina, accessibile con mezzo proprio e mezzo pubblico. La zona è destinazione mista, con piccole attività commerciali, servizi, sedi scolastiche, musei e chiese. La zona dispone di parcheggi in numero adeguato al flusso di gente presente. Sono presenti infrastrutture di collegamento con viabilità extraurbana.

## 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **253,20**

E' posto al piano: S1-T - 1-2

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 146; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 m per piano (mansarda h min: 2,00 - h max: 3,00 m)

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: La struttura del fabbricato in cui si inserisce l'immobile è in muratura portante con solai in laterocemento. La scala di collegamento tra in piani è in muratura e appoggia sulle strutture perimetrali portanti. La copertura dell'immobile è a doppia falda, con impermeabilizzazione e tegole marsigliesi in argilla. Lo smaltimento delle acque meteoriche è garantito dalla presenza di gronde e discendenti, visibili in facciata. Le murature sono esternamente intonacate e tinteggiate. Lo stato delle facciate richiede intervento di ritinteggiatura delle solette, apparendo evidenti dei ripristini.

L'immobile, nel complesso, nonostante in disuso da tempo, si presenta in condizioni sufficienti. Le pavimentazioni sono in materiale ceramico, le pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco e le pareti di cucina e bagno rivestite con maioliche. Gli infissi interni ed esterni sono il legno, con vetro singolo e tapparelle in PVC. Gli stipiti sono in marmo. Le tramezzature interne sono in laterizi forati. Il portone di ingresso è in anticorodal e vetro. I parapetti dei balconi sono in materiale metallico tinteggiato di colore scuro. Sono presenti impianti termico, elettrico, igienico sanitario, fognario, i quali richiedono adeguamento alle vigenti normative. Le pavimentazioni dei balconi si presentano in condizioni mediocri, richiedendo un intervento di ripristino e rifacimento di impermeabilizzazione e pavimentazione.

La tipologia dell'immobile e la localizzazione urbana lo rende pregevole dal punto di vista edilizio, visto il suo sviluppo su n.4 (quattro) diversi livelli e la buona dotazione di aria e illuminazione visto il numero di finestre presenti sul prospetto, e dal punto di vista commerciale, vista la versatilità di utilizzo e di trasformazione.





Via Dato da Bari



Vano scala piano primo



Interno piano primo



Corso Musacchio



Corso Musacchio - Via Papa Callisto

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1972-77
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Tipologia di impianto	Radiatori in ghisa
Epoca di realizzazione/adeguamento	1972-77
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Radiatori in ghisa con caldaia. Sono presenti n.2 caldaie: la caldaia Argo, della quale è disponibile libretto e bolli (ultimo datato 2010), installata nel bagno del piano primo; caldaia Junkers, installata in vano tecnico esterno, datata e della quale non è stata reperita documentazione alcuna.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Split

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	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:**NO**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:**E**Note Indice di prestazione energetica:**Attestazione di prestazione energetica del 29/05/2023 a firma dell'ing. Pietro Paolo Loschiavo (allegato 11)**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** VINCOLO: Codice dei beni culturali e del paesaggio art. 136 - d: "le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze" DECRETO 7 marzo 2011 - MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio comunale di Irsina in provincia



di Matera." "(...) Decreta: 1. La zona corrispondente all'intero territorio del comune di Irsina in provincia di Matera, così come sopra delimitata, nei limiti sopradescritti, perimetrati e indicati nell'allegata planimetria, che costituisce parte integrante del presente decreto, è dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, lettera d) e 141 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ed è quindi sottoposta ai vincoli e alle prescrizioni contenute nella Parte terza del medesimo decreto legislativo. (...)"

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Irsina (MT) CAP: 75022 frazione: Irsina - Matera, Corso Canio Musacchio n146**

Note: Trattasi di immobile a destinazione residenziale, inserito in fabbricato a destinazione mista costituito da n.3 piano fuori terra ed un piano interrato. L'unità si sviluppa su piano terra, primo e secondo e con deposito a piano interrato. Al piano terra del fabbricato è inserito altro immobile a destinazione commerciale, avente altra proprietà.

#### **Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
0

SI

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 78, particella 319, subalterno 7, indirizzo CORSO CANIO MUSACCHIO, scala 1, piano S1-T - 1-2, comune Irsina, categoria A3, classe 3, consistenza 6,5, superficie 137, rendita € 436,41

Derivante da: - RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del \_\_\_\_\_ registrato in data - IN MORTE DI \_\_\_\_\_  
 | Voltura n. 1644.1/2007 - Pratica n.MT0094197 in atti dal 15/03/2007 - RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del \_\_\_\_\_ registrato in data - IN MORTE DI \_\_\_\_\_ Voltura n. 6995.1/2009 Pratica n. MT0210501 in atti dal 30/12/2009

Confini: Nord: via Papa Callisto Est: P.la 320 Sud: Via Dato da Bari Ovest: Corso Canio Musacchio

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:SI**

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si evince una difformità di prospetto nel numero e tipologia di aperture. Bisogna procedere a sanatoria e successivo accatastamento.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: Esatta posizione e numero di finestre.

Spese tecniche di rilievo e restituzione dell'immobile e nuovo accatastamento: € 1.000,00

**Oneri Totali: € 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si evince difformità di prospetto nel numero e nella disposizione delle finestre. Bisogna procedere a SCIA di sanatoria e successivo nuovo accatastamento.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: SI

*Note generali: Documentazione catastale disponibile nell'allegato 4*





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

### **CORPO: A**

**Dati catastali:** foglio 78, particella 319, subalterno 7, indirizzo CORSO CANIO MUSACCHIO, scala 1, piano S1-T - 1-2, comune Irsina, categoria A3, classe 3, consistenza 6,5, superficie 137, rendita € 436,41

### **Quota e tipologia del diritto:**

- di

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

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**SI

**Conformità catastale:**NON si dichiara la conformità catastale. Si evince difformità di prospetto nel numero e nella disposizione delle finestre. Bisogna procedere a SCIA di sanatoria e successivo nuovo accatastamento.

**Conformità edilizia:**NON si dichiara la conformità edilizia. Si evince una difformità di prospetto nel numero e nelle tipologie di aperture.

**Conformità urbanistica:**Si dichiara la conformità urbanistica. Documentazione urbanistica è disponibile nell'allegato 5

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/08/2003 al 20/12/2006. In forza di DONAZIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/08/2003 al 20/12/2006. In forza di DONAZIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/08/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di DONAZIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/12/2006 al 30/11/2009. In forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO.

Note: (RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del \_\_\_\_\_ registrato in data - IN MORTE DI  
Voltura n. 1644.1/2007 - Pratica n. MT0094197 in atti dal 15/03/2007)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/12/2006 al 30/11/2009. In forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: (RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del \_\_\_\_\_ registrato in data - IN MORTE DI  
Voltura n. 1644.1/2007 - Pratica n. MT0094197 in atti dal 15/03/2007)



**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/11/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Note:** RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del \_\_\_\_\_ registrato in data - IN MORTE DI \_\_\_\_\_  
Voltura n. 6995.1/2009 - Pratica n. MT0210501 in atti dal 30/12/2009

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

### **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 17294

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: PER ESECUZIONE DI PIANO RESIDENZIALE SU PIANO TERRA ESISTENTE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot. 916

Rilascio in data al n. di prot. 17294

**NOTE:** Trattasi di rilascio di autorizzazione edilizia per realizzazione di primo piano a destinazione residenziale su esistente piano terra, sito in Irsina su via Canio Musacchio angolo via dato da Bari e via Papa Callisto (come da allegati elaborati grafici)

Numero pratica: 369

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE DI PRIMO PIANO CON SOFFITTA SU PIANO TERRA ESISTENTE

Oggetto: variante

Rilascio in data 24/05/1977 al n. di prot. 369

**NOTE:** Già con licenza edilizia 17294 era stato concesso parere favorevole per realizzazione di primo piano su preesistenza al piano terra in corso Musacchio. Nel 1977 è stata ripresentata richiesta di realizzazione di piano primo con soffitta con variazioni di progetto. Si può definire quest'ultima pratica una variante della precedente.

Numero pratica: 8281

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLA TERRAZZA E DEL TETTO DI COPERTURA DEL FABBRICATO SITO IN CORSO MUSACCHIO 146

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 12/09/1995 al n. di prot. 8281

Rilascio in data 16/10/1995 al n. di prot. 57

### **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si evince una difformità di prospetto nel numero e tipologia di aperture.

Regularizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' DI PROSPETTO - Art.37 DPR 380/08

Descrizione delle opere da sanare: Trattasi di difformità di prospetto nel numero, disposizione e tipologia di aperture.



SCIA IN SANATORIA - OBLAZIONE: € 516,00  
 SCIA IN SANATORIA - DIRITTI DI SEGRETERIA: € 50,00  
 SCIA IN SANATORIA - SPESE TECNICHE: € 500,00  
 Oneri Totali: € 1.066,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si evince una difformità di prospetto nel numero e tipologia di aperture.

Regolarizzabili mediante: AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA - DLgs 42/04

Descrizione delle opere da sanare: Trattasi di difformità di prospetto nel numero, disposizione e tipologia di aperture.

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA - DIRITTI DI SEGRETERIA: € 50,00

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA - BOLLO RICHIESTA: € 16,00

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA - BOLLO RILASCIO: € 16,00

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA - SPESE TECNICHE: € 500,00

Oneri Totali: € 582,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si evince una difformità di prospetto nel numero e nelle tipologie di aperture.

Note generali sulla conformità: Non è stato rintracciato documento edilizi che attesti la concessione a costruire al piano terra e al piano interrato, ma, avendo titoli successivi per realizzazione di piani superiori, si ritiene che siano legittimi.

La documentazione edilizia è disponibile nell'allegato 6.

Le planimetrie di stato di fatto sono disponibili nell'allegato 9.

### **Conformità urbanistica:**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:

Non specificato

In forza della delibera:

Regolamento Urbanistico è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 2 marzo 2005

Zona omogenea:

CITTA' CONSOLIDATA - TESSUTI DI SECONDA ESPANSIONE CON IMPIANTO A SCACCHIERA (Art. 67)

Norme tecniche di attuazione:

Articolo 67 - Tessuti di seconda espansione con impianto a scacchiera 1. Sono definiti Tessuti di seconda espansione con impianto a scacchiera i tessuti formati da edifici inseriti in isolati a maglia rettangolare regolare caratterizzati dall'allineamento delle fronti lungo i tracciati viari e da un rapporto di copertura prossimo al 100% del lotto. Tali tessuti risultano stabilmente configurati e definiti, nelle loro caratteristiche morfologiche e di impianto urbano, derivanti in buona sostanza dalle prescrizioni dei piani di lottizzazione degli anni '40 del secolo scorso e da quelle del Programma di fabbricazione del 1959 e rappresentano complessivamente un

ambito caratterizzato da una buona qualità morfotipologica degli edifici. 2. Tali tessuti sono individuati nell'elaborato P2.1 - Carta della disciplina dei suoli. Abitato di Irsina. 3. Sono sempre ammessi gli interventi diretti di tipo MO, MS, RC, RE1, RE2, RE3. Sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con le caratteristiche morfotipologiche, architettoniche e decorative degli edifici e purché non alterino le parti comuni dell'edificio. 4. Gli interventi di NE, così come definiti dalle presenti Norme, sono ammessi nel rispetto dell'IUF ed alle condizioni di cui al comma 8 del precedente Art. 66. Gli edifici dovranno rispettare l'allineamento con le facciate degli edifici adiacenti. 5. Gli interventi di DR sono ammessi, con un incremento della SUL minore o uguale al 10% della cubatura esistente, se finalizzati al miglioramento architettonico degli edifici, alle seguenti condizioni: a. gli edifici demoliti non siano vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04; b. l'edificio riedificato rispetti le prescrizioni di cui al comma 8 del precedente Art. 68, stabilite per i sopraccitati interventi di NE; c. l'edificio risulti dotato di parcheggi ai sensi dell'Art. 10 delle presenti Norme. 6. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'Art. 28 della Legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e NE estesi a più edifici o a lotti contigui. 7. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a. Abitative: abitazioni singole; abitazioni collettive; annessi alla residenza; b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c. Servizi; d. Turistico-ricettive, limitatamente a strutture alberghiere con Cu/b.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Documentazione urbanistica è disponibile nell'allegato 5**

**Note generali sulla conformità: VINCOLO: Codice dei beni culturali e del paesaggio art. 136 - d: "le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze" DECRETO 7 marzo 2011 - MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio comunale di Irsina in provincia di Matera." "{...} Decreta: 1. La zona corrispondente all'intero territorio del comune di Irsina**

in provincia di Matera, così come sopra delimitata, nei limiti sopradescritti, perimetrati e indicati nell'allegata planimetria, che costituisce parte integrante del presente decreto, è dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, lettera d) e 141 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ed è quindi sottoposta ai vincoli e alle prescrizioni contenute nella Parte terza del medesimo decreto legislativo. (...)"

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

### Libero

Note: L'immobile di proprietà della Sig.ra [ ] risulta libero. La signora, come da documentazione allegata, risulta attualmente residente in [ ] presso la [ ] presso la [ ]. Per accesso al bene è stato eseguito accesso forzoso in data 0/04/2023, come da documenti allegati. Documentazione anagrafica disponibile nell'allegato 1

## 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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; A rogito di TRIBUNALE DI MATERA in data 20/10/2017 ai nn. 1044 iscritto/trascritto a MATERA in data 29/05/2018 ai nn. 5075/778;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; A rogito di TRIBUNALE DI MATERA in data 18/11/2021 ai nn. 1361 iscritto/trascritto a MATERA in data 04/02/2022 ai nn. 938/759;

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

Nessuna.

#### Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE: RIDUZIONE DI DONAZIONE; A rogito di TRIBUNALE DI MATERA in data 23/05/2011 ai nn. 2977; Iscritto/trascritto a MATERA in data 15/12/2011 ai nn. 10170/7818;

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

#### Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 38895,00; A rogito di TRIBUNALE DI MATERA in data 20/10/2017 ai nn. 8558; Iscritto/trascritto a MATERA in data 29/05/2018 ai nn. 5075/778



*Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; A rogito di TRIBUNALE DI MATERA in data 20/10/2017 ai nn. 1044 iscritto/trascritto a MATERA in data 29/05/2018 ai nn. 5075/778;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; A rogito di TRIBUNALE DI MATERA in data 18/11/2021 ai nn. 1361 iscritto/trascritto a MATERA in data 04/02/2022 ai nn. 938/759;

*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: 0. Non vi è condominio

Avvertenze ulteriori:NO

**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:**

**Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico [A3]**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Ai fini della stima dei diversi immobili periziati, si farà riferimento alla quantificazione delle superfici utili e

commerciali secondo i principi specificati nel D.P.R. N. 138 del 23.03.1998. Inoltre il "GLOSSARIO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE IN USO NEL SETTORE ECONOMICO-IMMOBILIARE – VERSIONE II – 2008" redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dall'Agenzia del Territorio ha introdotto delle definizioni le cui più significative sono qui di seguito riportate: Superficie Utile Netta = Area che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma: a) dell'area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento; b) delle aree ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) delle quote percentuali delle aree delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.). Superficie Utile Lorda = Area che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma: a) dell'area lungo il perimetro interno dei muri perimetrali esterni, per ciascun piano fuori terra o entro terra; rilevata ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento; b) delle aree ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) delle quote percentuali delle aree delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.). Superficie Commerciale = Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma: a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri; b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.). Inoltre in funzione dell'Allegato C del D.P.R. N. 138 del 23.03.1998 si ha che: 1) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. 2) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. 3) La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato. Criteri per i gruppi "R"1 e "P"2 1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma: a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti; c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Criteri per il gruppo "T"3 1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma: a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali; b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti; c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento; d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento. 2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento. (Allegato 8)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito - piano interrato	sup lorda di pavimento	74,00	0,50	37,00
Deposito - piano terra	sup lorda di pavimento	6,20	0,50	3,10
Vano scala	sup lorda di pavimento	10,00	0,50	5,00
Appartamento - piano primo	sup lorda di pavimento	71,00	1,00	71,00
Balconi (fino a 25 mq)	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
Deposito - piano secondo	sup lorda di pavimento	59,00	0,50	29,50
Balconi (oltre 25 mq)	sup lorda di pavimento	8,00	0,10	0,80
		<b>253,20</b>		<b>153,90</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2022

Zona: Centrale/F.42P,78P-VIA TOLVE,ESTRAMURALE,MORELLO,,

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Unità residenziale su più livelli

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max(€/mq): 600

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

Allegato 8: Criteri di stima

- Stima sintetica comparativa parametrica (comparazione diretta)
- Stima finanziaria per capitalizzazione del reddito (comparazione indiretta)

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Irsina - Fabbricati;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Matera - Servizio di Pubblicità immobiliare;

Uffici del registro di Irsina - Matera;



Ufficio tecnico di Irsina - Matera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari: Anno 2022 - Semestre 2, Provincia: MATERA, Comune: IRSINA, Fascia/zona: Centrale/F.42P,78P-VIA TOLVE, ESTRAMURALE, MORELLO, VICO 25 LUGLIO, SS.96 BARESE, Codice zona: B1, Microzona: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenziale - Abitazioni economiche:

Valore di mercato: valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 400 €/mq ed un massimo di 600 €/mq, con valore medio di 500 €/mq.

Valore di locazione: valore compreso tra un minimo di 1,20 €/mq x mese ed un massimo di 1,80 €/mq x mese, con valore medio di 1,50 €/mq x mese. .

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.574,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

La valutazione richiesta si fonda sulla determinazione del valore di mercato. Tale determinazione viene effettuata comunemente "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

Stima sintetica comparativa parametrica (comparazione diretta)

La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette "caratteristiche di localizzazione" riferibili all'intero immobile, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 2° semestre dell'anno 2022, reperite presso l'Agenzia del Territorio, per la fascia/Zona Centrale/F.42P,78P-VIA TOLVE, ESTRAMURALE, MORELLO, VICO 25 LUGLIO, S.S.96 BARESE, Codice zona: B1, Microzona: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale, per l'abitazione (A3), si ha un valore compreso tra un minimo di 400 €/mq ed un massimo di 600 €/mq, per un valore medio pari a 500 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vmed,u \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

Vm1 = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

Vmed,u = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie), per il quale si riscontra il grado medio di tutti gli elementi apprezzati dal mercato stesso =  $(680 + 1000)/2 = 840$  €/mq per l'abitazione.

$\sum Ki$  = somma delle percentuali  $Ki$ , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC =superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi).

## Stima finanziaria per capitalizzazione del reddito (comparazione indiretta)

La determinazione del valore viene ricondotta alla definizione del reddito medio annuo ordinario ottenibile dal bene oggetto di stima, utilizzando la seguente relazione:

$$Vm2 = (RL - CN) / R$$

ove:

Vm2 = valore di mercato

RL = reddito lordo annuo

CN = costi netti annui

R = saggio di capitalizzazione.

Il reddito lordo dell'immobile di che trattasi (RL) può essere assunto pari a:

RL annuo = RL mensile x 12 mesi, ove il reddito lordo mensile è il valore mediato tra quelli presenti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio che per immobili con caratteristiche simili. Nel nostro caso per la fascia/Zona Centrale/F.42P,78P-VIA TOLVE, ESTRAMURALE, MORELLO, VICO 25 LUGLIO,S.S.96 BARESE, Codice zona: B1, Microzona: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale, per l'abitazione (A3) si ha un valore compreso tra un minimo di 1,20 €/mq x mese ed un massimo di 1,80 €/mq x mese, con valore medio di 1,50 €/mq x mese.

Il reddito è applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale.

Successivamente si ottiene il reddito netto (RL-CN) abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 6%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicurazioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 5%), imposte e tasse (si stimano pari al 25%), per un totale di abbattimento del 40,00%.

L'entità del saggio di capitalizzazione per centri di limitate dimensioni (cfr. Marcello Orefice - "Estimo" - UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 2,00% ad un massimo del 6,00%. Considerando, però gli attuali tassi di redditività si ha un valore minimo del 1,50% ad un massimo del 4,00%, quindi con un valore medio del 2,75%. A tale valore medio vanno apportate "una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, rispettivamente con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio". Le caratteristiche positive diminuiscono r, quelle negative lo aumentano.

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice - "Estimo" - UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

- 1) localizzazione urbana = ± 0,82% (comune all'intero edificio a cui l'immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio);
- 2) posizione = ± 0,70% (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti);
- 3) tecnologia = ± 0,38% (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell'edificio);
- 4) produttività = ± 0,10% (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

## Valutazione complessiva degli immobili oggetto di perizia

Avendo utilizzato due metodi diversi, comparazione diretta e indiretta, il valore di mercato, non deprezzato, più probabile dell'immobile può essere definito effettuando la media aritmetica dei rispettivi valori calcolati con i due diversi metodi, e cioè:

$$Vm = (VmCOMP.DIRETTA + Vm COMP.INDIRETTA)/2$$

(Allegato 8)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito - piano inter-rato	37,00	€ 500,00	€ 18.500,00
Deposito - piano terra	3,10	€ 500,00	€ 1.550,00
Vano scala	5,00	€ 500,00	€ 2.500,00
Appartamento - piano primo	71,00	€ 500,00	€ 35.500,00
Balconi (fino a 25 mq)	7,50	€ 500,00	€ 3.750,00
Deposito - piano secondo	29,50	€ 500,00	€ 14.750,00
Balconi (oltre 25 mq)	0,80	€ 500,00	€ 400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.950,00
L'immobile è collocato in ottima posizione nel centro urbano lucano, gode di			€ 24.624,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 106.375,60
L'immobile è collocato in ottima posizione nel centro urbano lucano, gode di			€ 0,00
Valore corpo			€ 103.975,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 103.975,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.975,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	153,90	€ 103.975,00	€ 103.975,00

**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% )	€ 15.956,34
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.648,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 876,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€86.895,26</b>
---	-------------------

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

Trattasi di piena proprietà

**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**

Le certificazioni anagrafiche, di matrimonio e residenza sono disponibili nell'allegato 1.



**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Irsina (MT) CAP: 75022 frazione: Irsina - Matera, Corso Canio Musacchio n146**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Allegati**

- Allegato 1 - Atti del comune
- Allegato 2 - Ispezione ipotecaria
- Allegato 3 - Istanze di accesso agli atti
- Allegato 4 - Documentazione fotografica e documenti catastali
- Allegato 5 - Urbanistica
- Allegato 6 - Edilizia
- Allegato 7 - Verbali
- Allegato 8 - Criteri di stima
- Allegato 9 - Elaborati grafici
- Allegato 10 - Attestato di prestazione energetica
- Allegato 11 - Documenti legali
- Allegato 12 - Elenco spese

Data generazione:

29-05-2023

L'Esperto alla stima  
**architetto ANNARITA MARTELLO**

