

---

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

promossa da: **RED SEA SPV**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **36/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **11.07.2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA LABATTAGLIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Lotto Unico**

**Esperto alla stima:** ROSANNA MATERA  
**Codice fiscale:** MTRRNN72A45F052S  
**Studio in:** VIA LAZZERA 24 BIS - MATERA  
**Email:** stprogest@gmail.com  
**Pec:** rosanna.matera@geopec.it



Beni in **Stigliano (MT)**  
Località/Frazione  
Vico Terzo Sanniti n°8

### Lotto:001 - Lotto Unico

**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 - Appartamento con corte esclusiva.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Stigliano (MT) CAP: 75018, Vico Terzo Sanniti n°8**

### Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

La corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato risulta corretta.

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]  
foglio 50, particella 1166, subalterno 4, indirizzo VICO TERZO SANNITI N°8, piano T, comune STIGLIANO, categoria A/4, classe 6, consistenza 2,5, superficie mq. 48, rendita € €. 111,04

Derivante da: Atto di donazione e divisione redatto dal Dr. Antonina Loscalzo, Notaio in Stigliano, registrato a Potenza il 14.02.1970 al n°2701, Repertorio n°5268, con il quale la [REDACTED] dona l'immobile oggetto di pignoramento alla [REDACTED] (Allegato 2/a).

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuna

Confini: L'appartamento confina, partendo dall'ingresso con Vico Terzo Sanniti e proseguendo in senso orario, con alloggio di proprietà della [REDACTED] individuato col numero di particella 1160 sub 2, con via Dechiara, con alloggio di proprietà della sig.ra [REDACTED] individuato col numero di particella 1164 sub 2.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:**La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Dalla correlazione della planimetria catastale (Allegato A/c) con lo stato attuale (Allegato A/e) 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.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.



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

### DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lotto unico composto da appartamento con ingresso indipendente, su un unico livello a piano terra della superficie complessiva di mq. 37,80 oltre balcone alla romana di pertinenza di mq. 0,25, e corte esclusiva esterna antistante l'ingresso di mq. 11,00, situato nel centro storico in Vico III Sanniti n°8, individuato catastalmente al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 50 particella 1166 sub 4, e particella 1163;

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale 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:**residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:**Non specificato

**Attrazioni storiche:**Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - Appartamento con corte esclusiva**

Appartamento con accesso indipendente articolato su un unico livello a piano terra di un edificio residenziale, è composto da tinello, cucina, servizio igienico e camera da letto della superficie utile complessiva di mq. 37,80 oltre balcone alla romana di pertinenza di mq. 0,25, e corte esclusiva esterna antistante l'ingresso di mq. 11,00.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **53,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1950

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2.90

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
---------------------	---

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battenti</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti-</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
-----------------	--



	Riferito limitatamente a: la finestra della cucina è in PVC con protezione inferriata
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in tufo</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>Graniglia di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>con maniglia</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>certificato di conformità assente</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>legnarete di distribuzione: tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

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

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiatori
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	1970
Impianto a norma	SI



Esiste la dichiarazione di conformità	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:**nessuna**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**nessuna**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:** Non specificato**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo: A - Appartamento con corte esclusiva.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Stigliano (MT) CAP: 75018, Vico Terzo Sanniti n°8****Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:

0

La corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato risulta corretta.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDAZIONE] foglio 50, particella 1166, subalterno 4, indirizzo VICO TERZO SANNITI N°8, piano T, comune STIGLIANO, categoria A/4, classe 6, consistenza 2,5, superficie mq. 48, rendita € €. 111,04

Derivante da: Atto di donazione e divisione redatto dal Dr. Antonina Loscalzo, Notaio in Stigliano, registrato a Potenza il 14.02.1970 al n°2701, Repertorio n°5268, con il quale la [REDAZIONE] dona l'immobile oggetto di pignoramento alla [REDAZIONE] (Allegato 2/a).

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuna

Confini: L'appartamento confina, partendo dall'ingresso con Vico Terzo Sanniti e proseguendo in senso orario, con alloggio di proprietà della sig.ra [REDAZIONE] individuato col numero di particella 1160 sub 2, con via Dechiara, con alloggio di proprietà della sig.ra [REDAZIONE] individuato col numero di particella 1164 sub 2.

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

**scrizione:**La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Dalla correlazione della planimetria catastale (Allegato A/c) con lo stato attuale (Allegato A/e) 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.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

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

### CORPO: A - APPARTAMENTO CON CORTE ESCLUSIVA

**Dati catastali:** [REDACTED] foglio 50, particella 1166, subalterno 4, indirizzo VICO TERZO SANNITI N°8, piano T, comune STIGLIANO, categoria A/4, classe 6, consistenza 2,5, superficie mq. 48, rendita € €. 111,04

#### Quota e tipologia del diritto:

- di

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:**La corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato risulta corretta.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

**Conformità catastale:**Si dichiara la conformità catastale. Dalla correlazione della planimetria catastale (Allegato A/c) con lo stato attuale (Allegato A/e) 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.

**Conformità edilizia:**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.

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

#### Titolare/Proprietario:

[REDACTED] In forza di Atto di donazione e divisione - a rogito di Dr. Antonina Loscalzo, in data 14/01/1970, ai nn. 5268; registrato a Potenza, in data 01/02/1970, ai nn. 2701.



Note: Con il presente atto di donazione e divisione la sig.ra [REDACTED] appartamento situato in Stigliano in Vico Terzo Sanniti n°8 (Allegato A/b)

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di Impianto meccanografico.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] 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: SI.

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

### PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N°78- 630

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: Realizzazione di modifica di prospetto e ristrutturazione cucinino

Oggetto: Sanatoria

### Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: 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.

### Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Legge Regionale n°23/1999
Zona omogenea:	art. 19 - Tessuto residenziale - A.2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO



tà?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

**QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:****Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

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 giudiziale annotata contro; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Matera in data 03/05/2021 ai nn. 603 ai nn. 4900/3941

*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:

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Avvertenze ulteriori:**nessuna

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

**Identificativo corpo: A - Appartamento con corte esclusiva - Abitazione di tipo popolare [A4]**

#### 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 (m<sup>2</sup>) 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 se-



condo 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 intende 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	53,00	1,00	53,00
		<b>53,00</b>		<b>53,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Accessori

A - Appartamento con corte esclusiva

1. Area esterna esclusiva

Posto al piano Terra  
Composto da unico lotto  
Sviluppa una superficie complessiva di 11,00 mq  
Valore a corpo: **€500**

## 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 attività 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 con corte esclusiva. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Area esterna esclusiva

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	53,00	€ 300,00	€ 15.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.900,00
Valore corpo			€ 15.900,00
Valore Accessori			€ 500,00
Valore complessivo intero			€ 16.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.400,00

#### 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 con corte esclusiva	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Area esterna esclusiva	53,00	€ 16.400,00	€ 16.400,00

### 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% )	€ 2.460,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 35,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€13.905,00</b>
---	-------------------



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

non divisibile

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

**Identificativo corpo: A - Appartamento con corte esclusiva.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Stigliano (MT) CAP: 75018, Vico Terzo Sanniti n°8**

### Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

### Allegati

#### ALLEGATO N.1

- a) Trasmissione fattura in acconto al Creditore Procedente in data 23.09.2022;
- b) Avviso operazioni peritali alle parti in data 12.11.2022;
- c) Verbale sopralluogo n°01 del 19.11.2022 con esito negativo;
- d) Comunicazione al GE di avvenuto sopralluogo con esito negativo;
- e) Richiesta copia pratiche edilizie al Comune di Stigliano in data 03.10.2022;
- f) Richiesta di certificato di destinazione urbanistica al Comune di Stigliano in data 18.03.2023;
- g) Delega della [REDACTED] e documenti d'identità;
- h) Verbale di sopralluogo n°02 del 18.03.2023;
- i) Notifica della CTU alle parti;

#### ALLEGATO N.2

- a) Atto di donazione e divisione appartamento del 01.02.1970 n°2701 Rep. n°5268;
- c) Concessione edilizia in sanatoria n°78-630 del 14.02.2000 rilasciata dal Comune di Stigliano;
- e) elenco sintetico delle formalità a tutto il 19/04/2023;

#### ALLEGATO A

- a) Stralcio estratto di mappa catastale in scala 1:2000
- b) Aereofotogrammetria;
- c) Visura storica e planimetria catastale della particella 1166 sub 4 foglio di mappa 50 di Stigliano (Appartamento);
- d) Visura storica catastale della particella 1163 foglio di mappa 50 di Stigliano (Corte)
- e) Planimetria di rilievo in scala 1:200 con computo della superficie netta;
- f) Planimetria di rilievo in scala 1:200 con computo della superficie lorda commerciale;
- g) Documentazione fotografica;

Data generazione:

02-05-2023

L'Esperto alla stima  
**ROSANNA MATERA**

