

---

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

promossa da: **Cassa Rurale Ed Artigiana di Castellana Grotte - Credito Cooperativo Azienda di credito**

Credito ceduto a BCC NPLS 2018-2 s.r.l., Mandataria doValue s.p.a

contro: **Sig.ra**

**Sig.**

**Sig.ra**

**Sig.ra**

**Sig.ra**

Creditori intervenuti

*Equitalia Sud S.p.A*

***Agenzia delle entrate* Direzione Regionale Basilicata Produzione Regionale -Procedure  
Cautelari, Immobiliari e Concorsuali**

N° Gen. Rep. **133/2013**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA LA BATTAGLIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ingegnere OLGA RENATA COLLETTA

**Codice fiscale:** CLLLRN73A62E223Y

**Studio in:** VIA SAN GOTTARDO 10 - 75025 POLICORO

**Telefono:** 0835902158

**Email:** olgacolletta@libero.it

**Pec:** olgarenata.colletta@ingpec.eu

Beni in **Montalbano Jonico (MT)**

Località/Frazione

Via Cola di Rienzo, 13

**Lotto: 001**

**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**

Registro particolare: 235 Registro Generale: 1648 del 02/03/2001 ATTO NOTARILE PUBBLICO - Repertorio 51310 Data 01/03/2001 - Notaio Lacanna Vincenzo sede Policoro (Mt) Codice fiscale LCNVCN28C21H888I - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Capitale € 55.000.000 - Durata - Totale € 110.000.000 - soggetti a favore Cassa rurale ed artigiana di castellana Grotte soc.soc sede CASTELLANA GROTTI (ba) C.F. 00382410728 / contro c.f.

Registro particolare: 4519 Registro Generale: 5400 del 03/07/2013 ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 670 Data 11/06/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Trib. di Matera Sez. Dist. Codice Fiscale 810 026 70776 Pistocci (Mt) soggetti a favore Cassa rurale ed artigiana di castellana Grotte soc.soc sede CASTELLANA GROTTI (ba) C.F. 00382410728 / contro c.f. PER 4/12 + c.f.

PER 2/12 + c.f. per 2/12 +  
c.f. per 2/12 + c.f. per 2/12

Registro particolare: 990 Registro Generale: 9314 del 01/12/2020 IPOTECA IN RINNOVAZIONE Repertorio 51310 Data 01/03/2001 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FORMALITA DI RIFERIMENTO: ISCRIZIONE N. 235 DEL 2001 - Capitale € 28.405,13 - Totale € 56.810,26 soggetto a favore sede cf contro

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

PROVENIENZE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - Notaio Tribunale di Matera - rep. 561 del 07/10/2020 - trascritto il 22/02/2022 ai numeri 1229 R.P. e 1507 R.G. , contro nato a il (proprietà per 1/1) ; Non si rileva dichiarazione di successione

\*Al predetto era pervenuta giusta atto di acquisto a rogito Notaio Lacanna Vincenzo del 01/03/2001, Rep. 51309, trascritto il 02/03/2001 ai nn. 1647 RG e 1246 RP, da Longo Agostino, Montalbano Jonico 09/07/1970 (proprietà per 1/2), , (proprietà per 1/2)

\*Ai predetti e , era pervenuta giusta atto di acquisto a rogito Notaio Madio Nicola del 01/03/1994, Rep. 21475, trascritto in data 08/03/1994 ai nn. 1639 RG e 1415 RP, da ,(proprietà per 1/1)

\*Alla predetta, era pervenuta giusta atto di acquisto a rogito Notaio Morano Nicolò Antonio del 18/09/1985, Rep. 5904, trascritto il 10/10/1985 ai nn. 5928 RG e 4843 RP, da , (proprietà per 1/1)

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

**Identificativo corpo: Unità immobiliare.**

**Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Montalbano Jonico (MT) CAP: 75023 frazione: centro storico, Via Cola di Rienzo 13**

Note: Immobile sito nel comune di Montalbano Jonico, fg 42 part 57 sub 31 ex 57/13 e 570/1 grafate - categoria A6 - classe 04

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

**4/12 di sig.ra - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

**2/12 di Sig. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 4/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

**2/12 di Sig.ra - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 4/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

**2/12 di Sig.ra - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 4/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

**2/12 di Sig.ra - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 4/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Esiste corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Unità Immobiliare, foglio 42, particella 57, subalterno 31, indirizzo via cola di Rienzo 13, piano terra, comune Montalbano Jonico, categoria A6, classe 04, consistenza 1, superficie 70, rendita € 50,61

Derivante da: derivante da particella fg 42 part 57/13 e 570/1 graffate

**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:

La planimetria catastale non riporta il bagno realizzato all'interno dell'unità immobiliare

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Servio igienico realizzato nell'unità

Variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: La planimetria catastale non riporta il bagno realizzato all'interno dell'unità immobiliare

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

### DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nel centro storico di Montalbano Jonico. Il quartiere è quindi caratterizzato da strutture in muratura e/o pietrame risalenti anche a diversi secoli precedenti. Le strade sono strette e a volte con pendenze importanti, tipiche dei centri storici in paesi collinari. Montalbano Jonico, come un po' tutti i piccoli Comuni, pur rientrando nella fascia bassa per quanto riguarda le risorse economiche, presenta però beni di interesse storico, artistico, culturale. Il centro storico rappresenta il nucleo originario della città e ne costituisce riferimento identitario, nonché fonte di potenziale sviluppo economico che, se adeguatamente valorizzato, come attrattore culturale e turistico, può diventare efficace volano per l'economia.

Monumenti e luoghi d'interesse vicini all'immobile: Chiesa Madre di Santa Maria dell'Episcopio, con la statua lignea raffigurante una Madonna con Bambino risalente al XII secolo; Mura normanne, di cui restano due torri quadrate e numerose balestriere; Palazzo De Ruggeri, Spazio Permanente d'arte "Melchiorre da Montalbano", museo d'arte contemporanea, mail art e biblioteca civica (Fondo moderno, ricco di 15.000 volumi); Palazzo Rondinelli, (XVII secolo), pinacoteca e biblioteca civica (Fondo antico, dal XVI al XX secolo, ricco di 9.000 volumi); Terravecchia, nata intorno al castello è ritenuta una domus federiciana, unica della provincia di Matera, oggi in parte inglobato in abitazioni, in parte crollato (presso piazzale Castel Fidardo, Tempa del diavolo); Porta dell'Orologio, XIX secolo, relativa alle mura medievali più antiche ricostruita in seguito a due crolli, da un originale a sesto acuto, di origine federiciana.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Sede della Protezione Civile, Attività di ristorazione, Attività commerciale genere supermarket, ProLoco Montalbano e circoli sociali

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Pisticci, Policoro, Tursi, Scanzano Jonico.

**Attrazioni paesaggistiche:** Riserva Regionale dei Calanchi di Montalbano.

**Attrazioni storiche:** Palazzo Rondinelli, Centro storico , ecc....

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus

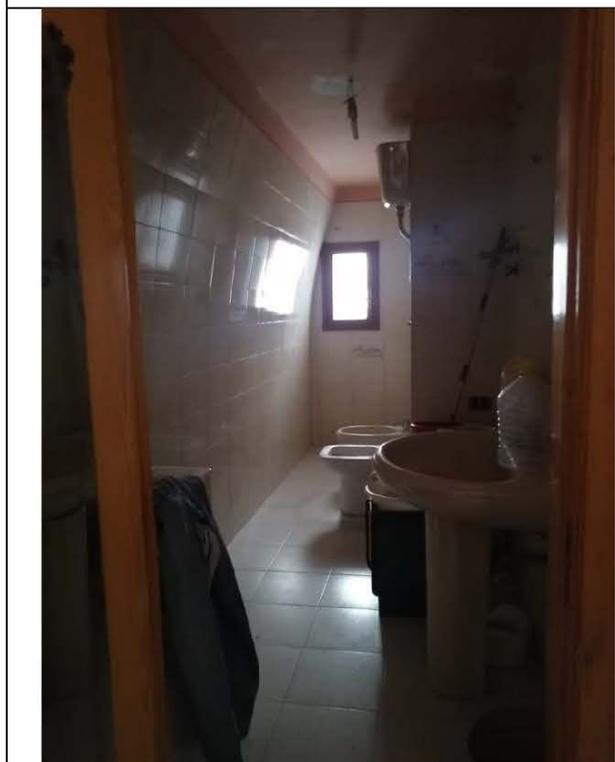
Descrizione: **Abitazione di tipo rurale [A6]** di cui al punto **Unità immobiliare**

L'immobile è ubicato nel centro storico di Montalbano Jonico. Il quartiere è quindi caratterizzato da strutture in muratura e/o pietrame risalenti anche a diversi secoli precedenti. Le strade sono strette e a volte con

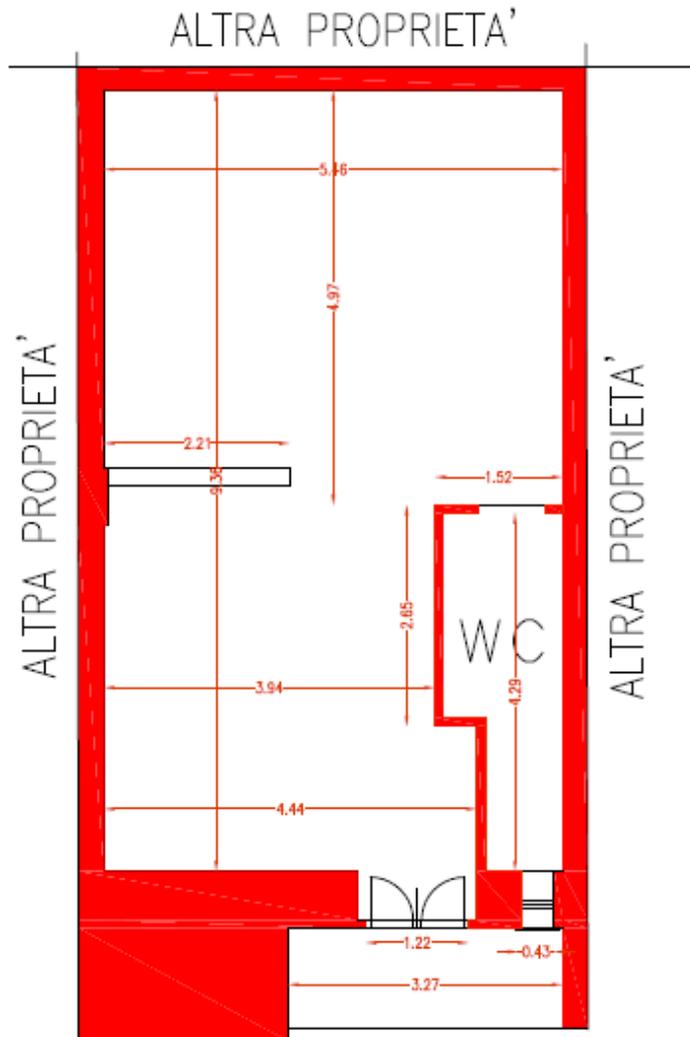
pendenze importanti, tipiche dei centri storici in paesi collinari.

L'unità è posta al piano terra ed è costituita da un locale unico con volta a botte e affaccio tramite porta di ingresso su via Cola di Rienzo. Presente un bagno che non risulta dalla planimetria catastale del 26/12/1939, anche se realizzato almeno una trentina di anni fa, e che necessita di aerazione forzata viste le dimensioni della finestra posta in opera.

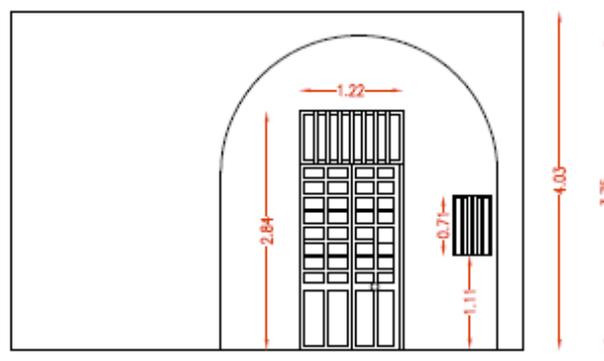
Le pareti sono tinteggiate con colori chiari, i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti del bagno.



Planimetria



Prospetto



**1. Quota e tipologia del diritto**

**4/12 di sig.ra- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto**

**2/12 di Sig.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 4/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**3. Quota e tipologia del diritto**

**2/12 di Sig.ra- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 4/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**4. Quota e tipologia del diritto**

**2/12 di Sig.ra- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 4/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

## 5. Quota e tipologia del diritto

### 2/12 di Sig.ra- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 4/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Mafaro Angelica - Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Superficie complessiva** di circa mq **70,00**

**E' posto al piano:** terra

**L'edificio è stato costruito nel:** prima del 1939

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00

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:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile versa in condizioni sufficienti. Necessita di una manutenzione ordinaria dal momento che, non essendo utilizzato dai proprietari da molto tempo, nessuno si è adoperato per eventuali rinnovi di tinteggiatura e/o operazioni di pulizia più approfondita.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>archi e/o volte in muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco cementizio e tinteggiatura</b> condizioni: <b>da</b>

	<b>ristrutturare</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di granigliato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b>
-----------	---

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

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**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:** 1000/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente - Certificato elaborato dall'Esperto Estimatore in quanto nel fascicolo non presente

**Indice di prestazione energetica:** G

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

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

**Identificativo corpo:** Unità immobiliare.

**Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Montalbano Jonico (MT) CAP: 75023 frazione: centro storico, Via Cola di Rienzo 13**

Note: Immobile sito nel comune di Montalbano Jonico, fg 42 part 57 sub 31 ex 57/13 e 570/1 graf-fate - categoria A6 - classe 04

**Quota e tipologia del diritto**

**4/12 di sig.ra - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

**2/12 di Sig. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 4/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

**2/12 di Sig.ra - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 4/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

**2/12 di Sig.ra - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 4/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

**2/12 di Sig.ra - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 4/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Esiste corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Unità Immobiliare, foglio 42, particella 57, subalterno 31, indirizzo via cola di Rienzo 13, piano terra, comune Montalbano Jonico, categoria A6, classe 04, consistenza 1, superficie 70, rendita € 50,61

Derivante da: derivante da particella fg 42 part 57/13 e 570/1 graffate

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** si ma ci sono difformità nella planimetria catastale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non riporta il bagno realizzato all'interno dell'unità immobiliare

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Servizio igienico realizzato nell'unità

Variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria catastale non riporta il bagno realizzato all'interno dell'unità immobiliare

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: si ma non nella planimetria



*ortofoto*

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

##### **CORPO: UNITÀ IMMOBILIARE**

**Dati catastali:** Unità Immobiliare, foglio 42, particella 57, subalterno 31, indirizzo via cola di Rienzo 13, piano terra, comune Montalbano Jonico, categoria A6, classe 04, consistenza 1, superficie 70, rendita € 50,61

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

- 4/12 di sig.ra - Piena proprietà
- 2/12 di Sig. - Piena proprietà
- 2/12 di Sig.ra - Piena proprietà
- 2/12 di Sig.ra - Piena proprietà
- 2/12 di Sig.ra - Piena proprietà

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

Esiste corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** si ma presente difformità in planimetria

**Conformità catastale:** NON si dichiara la conformità catastale dato che la planimetria catastale non riporta il bagno realizzato all'interno dell'unità immobiliare

**Conformità urbanistica:** Non c'è conformità urbanistica per modifiche interne

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

PROVENIENZE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - Notaio Tribunale di Matera - rep. 561 del 07/10/2020 - trascritto il 22/02/2022 ai numeri 1229 R.P. e 1507 R.G. , contro nato a (proprietà per 1/1) ; Non si rileva dichiarazione di successione

\*Al predetto era pervenuta giusta atto di acquisto a rogito Notaio Lacanna Vincenzo del 01/03/2001, Rep. 51309, trascritto il 02/03/2001 ai nn. 1647 RG e 1246 RP, da , (proprietà per 1/2), , (proprietà per 1/2)

\*Ai predetti e , era pervenuta giusta atto di acquisto a rogito Notaio Madio Nicola del 01/03/1994, Rep. 21475, trascritto in data 08/03/1994 ai nn. 1639 RG e 1415 RP, da , (proprietà per 1/1)

\*Alla predetta , era pervenuta giusta atto di acquisto a rogito Notaio Morano Nicolò Antonio del 18/09/1985, Rep. 5904, trascritto il 10/10/1985 ai nn. 5928 RG e 4843 RP, da , (proprietà per 1/1)

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

**PRATICHE EDILIZIE: nessuna.** L'immobile è stato realizzato prima del 1939 , periodo in cui non era in vigore la legge 1150/1942 del 17 agosto 1942 che prevedeva la licenza edilizia per immobili costruiti nel territorio comunale.

**Conformità edilizia:** dal confronto tra accatastamento del 1939 e stato di fatto risulta un bagno Realizzato successivamente. L'epoca della sua realizzazione non è definibile con valutazione a vista. Pertanto si considera da sanare per ottenimento di conformità edilizia.

#### **Abitazione di tipo rurale [A6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza servizio igienico non presente in planimetria

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

sanatoria edilizia: € 500,00

Oneri Totali: € **500,00**

### **Conformità urbanistica:**

#### **Abitazione di tipo rurale [A6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.22 del 22.06.2012 venivano approvati gli elaborati di Pianificazione Territoriale ed Urbanistica del territorio comunale, ai sensi della L.R. n. 23 dell'11/08/1999 e ss.mm.ii. e d
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### **Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza del locale bagno

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne sanatoria per modifiche interne: € 1.500,00

Spese di sanatoria presunte: € **1.500,00**

#### **Non c'è conformità urbanistica per modifiche interne**

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

**Libero**

**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:*

Registro particolare: 4519 Registro Generale: 5400 del 03/07/2013 ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 670  
Data 11/06/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMO-  
BILI - Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Trib. di Matera Sez. Dist. Codice Fiscale 810 026 70776 Pisticci (Mt)  
soggetti a favore Cassa rurale ed artigiana di castellana Grotte soc.soc sede CASTELLANA GROTTI (ba)  
C.F. 00382410728 / contro c.f. PER 4/12 +  
c.f. PER 2/12 + c.f. per 2/12 +  
c.f. per 2/12 + c.f. per 2/12

Registro particolare: 990 Registro Generale: 9314 del 01/12/2020 IPOTECA IN RINNOVAZIONE Reperto-  
rio 51310 Data 01/03/2001 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FOR-  
MALITA DI RIFERIMENTO: ISCRIZIONE N. 235 DEL 2001 - Capitale € 28.405,13 - Totale € 56.810,26 sog-  
getto a favore BCC NPL S218-2 SRL sede Conegliano cf 04970410264 contro

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa Rurale Ed Artigiana di Castellana Grotte - Credito Cooperativo Azienda di credito,

Registro particolare: 235 Registro Generale: 1648 del 02/03/2001 ATTO NOTARILE PUBBLICO - Reperto-rio 51310 Data 01/03/2001 - Notaio Lacanna Vincenzo sede Policoro (Mt) Codice fiscale -

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO -Capitale € 55.000.000 -

Durata - Totale € 110.000.000 - soggetti a favore Cassa rurale ed artigiana di castellana Grotte soc.soc sede CASTELLANA GROTTI (ba) C.F. 00382410728 / contro

c.f.

*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:**

Non ricadono

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

Niente in più di quanto già indicato in precedenza

**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 spesa condominiale

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Identificativo corpo:** Unità immobiliare - Abitazione di tipo rurale [A6]

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'Immobile è costituito da un unico locale open space e servizio igienico. La consistenza è di circa 70 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Unità Immobiliare	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
		<b>70,00</b>		<b>70,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

1. Analisi delle valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari
2. Valutazione tramite parametri dell'Osservatorio nazionale del mercato immobiliare

dell'Agenzia del territorio

Tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, vantaggi e svantaggi, ricadenti sull'immobile descritto non consentono, per l'avvenire, elementi di reddito reale onde applicare la stima analitica per capitalizzazione dei redditi. In base agli anni di vetustà dell'immobile descritto, il costo unitario di produzione non corrisponde in modo reale e adeguato ai tempi attuali. Si rimanda, pertanto, al metodo comparativo della stima sintetica. Da informazioni assunte risulta che sia i valori di mercato recentemente attribuiti alla stessa zona, a fabbricati avente le stesse caratteristiche di quello in oggetto, sia i dati ricavati dall'osservatorio immobiliare per tipologie con destinazione residenziale sono rispettivamente:

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 750/mq per abitazioni civili normali

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Montalbano Jonico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: 1. Immobiliare.it

2. Idealista S.p.A.

3. Tecnocasa

4. Remax

5. Emmeccasa Immobiliare;

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

Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate si deduce per Abitazioni civili

in stato normale , zona centro storico degradato, un valore di mercato variabile tra € 345

e € 510 al mq - valore medio € 427,50/mq

Dalle agenzie immobiliari si deduce un valore di mercato medio pari a € 670 q/mq

Considerando che gli immobili al piano terra in zona centro storico hanno maggiore richiesta di

quelli posti ai piani superiori, si definisce come parametro medio di zona per destinazione principale € 548,75 /mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Unità immobiliare. Abitazione di tipo rurale [A6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 45.000,00,

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.360,00,

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per la determinazione della superficie commerciale, si ci è riferiti ai criteri approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER del 26.03.1998, agli indirizzi contenuti nell'art. 13 della Legge 27.07.1978 n. 392 nonché alle indicazioni contenute nelle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) a cura dell'Agenzia del Territorio. I criteri adottati sono:

1. Analisi delle valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari
2. Valutazione tramite parametri dell'Osservatorio nazionale del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio
3. Stima sintetica comparative

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità Immobiliare	70,00	€ 548,00	€ 38.360,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 45.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.360,00
Valore corpo calcolato come media tra i precedent valori			€ 41.680,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.680,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare	Abitazione di tipo rurale [A6]	70,00	€ € 41.680,00	€ 41.680,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 300,00
Regolarizzazione catastale Immobile sito nel comune di Montalbano Jonico distinto in catasto al Fg. 42, P.IIa 57, Sub 31	€ 500,00
Regolarizzazione lavori interni Immobile sito nel comune di Montalbano Jonico distinto in catasto al Fg. 42, P.IIa 57, Sub 31	€ 1.000,00
ventola per areazione forzata in bagno	€ 500,00

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

Valore immobile	€ 41.680,00	
Decurtazioni per sanatorie		€ 2800,00
<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>		<b>€ 38.880,00</b>

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

Bene 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: Unità immobiliare.**

**Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Montalbano Jonico (MT) CAP: 75023 frazione: centro storico, Via Cola di Rienzo 13**

**Quota e tipologia del diritto**

**4/12 di sig.ra - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

**2/12 di Sig. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 4/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

**2/12 di Sig.ra - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 4/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

**2/12 di Sig.ra - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 4/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

**2/12 di Sig.ra - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 4/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

ALLEGATI

1. Verbali di sopralluogo;
2. Atto di compravendita;
3. Documentazione catastale;
4. Planimetria e prospetto stato di fatto;
5. Attestato di prestazione energetica
6. Schema sintetico descrittivo del lotto;
7. Banca dati delle quotazioni immobiliari;
8. Rilievo Fotografico;
9. Certificati di residenza storici, certificati di stato civile

Data generazione:  
17-02-2023

L'Esperto alla stima  
**Ingegnere OLGA RENATA COLLETTA**