

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **74/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

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

**Esperto alla stima:** Arch. Francesco Maria Amendola  
**Codice fiscale:** MNDFNC57A29F399V  
**Partita IVA:** 00397770777  
**Studio in:** via Abba 5 - 75023 Montalbano Jonico  
**Telefono:** 3387168345  
**Email:** archamendola1@gmail.com  
**Pec:** francesco.amendola@archiworldpec.it



Beni in **Montalbano Jonico (MT)**  
Località/Frazione  
via San Giacomo,40

**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

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:** Abitazione al secondo piano più locale accessorio e terrazzo al terzo piano.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montalbano Jonico (MT) CAP: 75023, via San Giacomo n°40**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: -

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: -

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. -(CF) - nato a il

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2

(CF) - nata a Diritto di: Proprieta'

per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 41, particella 302, subalterno 3, indirizzo via San Giacomo 40, piano 2, comune Montalbano Jonico, categoria A3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 102, rendita € 247,90

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. -(CF) - nato a il

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2.

-(CF) - nata a Diritto di: Proprieta'

per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 41, particella 302, subalterno 4, indirizzo via San Giacomo, piano 3, comune Montalbano Jonico, categoria C2, classe 2, consistenza 34 mq, superficie 45 mq, rendita € 64,97

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Al piano secondo vi è una diversa disposizione rispetto a quanto riportato in catasto, dal vano pranzo è stata ritagliata una piccola



camera da letto (con l'apertura di una finestra), la restante parte della zona pranzo è stata unita a quello che è indicato come salotto (piccolo vano privo di affacci) Al terzo piano, rispetto al catastale, è stato inserito un locale WC dotato di una piccola finestra. L'aggiornamento delle planimetrie ha un costo di € 600,00

## 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'unità immobiliare è parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra, con la tipica struttura dei fabbricati di tipo economico realizzati negli anni 70/80 (struttura mista muratura portante in tufo e telai in C.A.). E' costituita da due entità catastali separate, abitazione al secondo piano e locale deposito al terzo. L'ubicazione, pur se al margine nord dell'abitato è comunque da considerarsi centrale e vicina ai principali servizi, scuole, servizi commerciali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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:** Negozi di vicinato (buona), Scuola primaria (buona), vicinanza al centro (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Riserva naturale dei Calanchi.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio pubblico urbano servita

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione al secondo piano più locale accessorio e terrazzo al terzo piano**

Si tratta di una unità immobiliare al secondo piano di un fabbricato in struttura mista (struttura prevalente in muratura, cemento armato) di forma quadrangolare abbastanza regolare, con due affacci su strada e due lati aderenti ad altri. E' stato costruito nei primi anni 70 . Esso è composto da quattro vani più bagno e disimpegno. Al terzo piano vi è un ampio annesso (C2) con bagno e terrazzo a livello. I pavimenti e rivestimenti sono in cotto e materiale ceramico, infissi in legno di pino e avvolgibili in plastica. E' dotato di impianto elettrico, idrico, termico autonomo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento - Stato Civile:

coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Stato Civile:

coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **115,00**

E' posto al piano: 2° e 3°

L'edificio è stato costruito nel: tra il 1969 e il 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risulta

L'unità immobiliare è identificata con il numero: fg. 41 n°302, sub 3 e 4; ha un'altezza utile interna di circa m. abitazione 296 cm - pertinenza 247 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in uno stato di scarsa manutenzione con problemi di degrado di soglie, intonaci e coperture, buone le condizioni delle finiture interne, non sono evidenti problemi di staticità.





**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: E' necessario ripristinare i frontalini
---------	---

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tap-parelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Gli infissi sono in buone condizioni, necessitano di un intervento di normale manutenzione
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>parte in lamiera grecata e terrazzo rivestito in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>doppio paramento di blocchi di tufo di Matera</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: Le pareti esterne sono strutturali e da questo punto di vista non presentano segni di dissesto. Gli intonaci necessitano di intervento di ripristino e di tinteggiatura
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b> Note: L'impianto risulta in buone condizioni a vista, ma necessita di collaudo che attesti la conformità. Non è stato possibile reperire l'attestazione di conformità
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>impossibile</b> conformità: <b>da collaudare</b> Note: non appaiono danni derivanti dall'impianto di scarico, non è stato possibile reperire il certificato di conformità
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> conformità: <b>da collaudare</b> Note: non appaiono danni derivanti dall'impianto idrico, non è stato possibile reperire il certificato di conformità



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non dichiarata
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	l'occupante non ha fornito documentazione relativa all'impianto

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas metano
Stato impianto	scadente
Potenza nominale	non rilevata
Epoca di realizzazione/adequamento	non dichiarata
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	l'occupante non ha fornito documentazione relativa all'impianto

**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:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Identificativo corpo: Abitazione al secondo piano più locale accessorio e terrazzo al terzo piano.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montalbano Jonico (MT) CAP: 75023, via San Giacomo n°40**

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

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: -

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: -

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Intestazione: 1. -(CF - nato a) il

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2.

-(CF) - nata a Diritto di: Proprieta'

per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 41, particella 302, subalterno 3, indirizzo via San Giacomo 40, piano 2, comune Montalbano Jonico, categoria A3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 102, rendita € 247,90

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

Intestazione: 1. -(CF) - nato a ) il

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2.

-(CF) - nata a il Diritto di: Proprieta'

per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 41, particella 302, subalterno 4, indirizzo via San Giacomo, piano 3, comune Montalbano Jonico, categoria C2, classe 2, consistenza 34 mq, superficie 45 mq, rendita € 64,97

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Al piano secondo vi è una diversa disposizione rispetto a quanto riportato in catasto, dal vano pranzo è stata ritagliata una piccola camera da letto (con l'apertura di una finestra), la restante parte della zona pranzo è stata unita a quello che è indicato come salotto (piccolo vano privo di affacci) Al terzo piano, rispetto al catastale, è stato inserito un locale WC dotato di una piccola finestra. L'aggiornamento delle planimetrie ha un costo di € 600,00







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

##### CORPO: ABITAZIONE AL SECONDO PIANO PIÙ LOCALE ACCESSORIO E TERRAZZO AL TERZO PIANO

**Dati catastali:** 1. -(CF) - nato a ) il

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2.- (CF

- nata a ) il Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di sepa-

razione dei beni, foglio 41, particella 302, subalterno 3, indirizzo via San Giacomo 40, piano 2, comune Montalbano Jonico, categoria A3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 102, rendita € 247,90

##### Quota e tipologia del diritto:

- 1/2 di - Piena proprietà

- 1/2 di - Piena proprietà

**Conformita catastale:** NON si dichiara la conformità catastale. Al piano secondo vi è una diversa disposizione rispetto a quanto riportato in catasto, dal vano pranzo è stata ritagliata una piccola camera da letto (con l'apertura di una finestra), la restante parte della zona pranzo è stata unita a quello che è indicato come salotto (piccolo vano privo di affacci) Al terzo piano, rispetto al catastale, è stato inserito un locale WC dotato di una piccola finestra. L'aggiornamento delle planimetrie ha un costo di € 600,00

**Conformita edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia.

**Conformita urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica.



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

**Titolare/Proprietario:** nato a C.F.

**proprietario/i ante ventennio al 19/06/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Galante Marco, in data 19/06/2006, ai nn. 4127/1097; trascritto a , in data 22/06/2006, ai nn. 6506/4778.

**Titolare/Proprietario:** nato acf

PER 1/2 e nata a IL CF per

1/2 dal 19/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Marco Galante , in data 19/06/2006, ai nn. 4127/1097; registrato a , in data 26/06/2006, ai nn. 4778/1; trascritto a , in data 22/06/2006, ai nn. 6506/4778.

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

### PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n°6666 del 30/08/1968 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di una casa per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/08/1968 al n. di prot. 6666

Rilascio in data 30/08/1968 al n. di prot. 6666

Abitabilità/agibilità in data 18/11/1975 al n. di prot. ---

### Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità di prospetto per la realizzazione di aperture diverse da quelle previste per numero e dimensione; su via Livenza è stato realizzato un balcone (non previsto in progetto) in continuità con quello su via san Giacomo; al piano 3°, il vano deposito è stato realizzato solo in parte lasciando la restante parte a terrazzo; vi sono variazioni nella distribuzione interna

Regularizzabili mediante: pdc in sanatoria - deposito in sanatoria variazioni strutturali

Descrizione delle opere da sanare: pendenza copertura modifica di prospetto variazione interna

Spese tecniche Pdc in sanatoria: € 2.000,00

Spese tecniche Certificazione idoneità simica per difformità strutturali: € 2.000,00

Spese tecniche conseguimento autorizzazione ambientale in sanatoria: € 1.000,00

Spese tecniche conseguimento nuova certificazione agibilità: € 1.600,00

Diritti di segreteria Pdc in sanatoria: € 200,00

Oblazione pdc in sanatoria: € 516,00

Indennità risarcitoria danno ambientale: € 1.000,00

aggiornamento catastale: € 600,00



Oneri Totali: € 8.916,00

Note: Gli importi indicati per l'oblazione per il pdc in sanatoria e per Indennità risarcitoria del danno ambientale sono quelli minimi applicabili

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DCC n°24 del 22/06/2012 APPROVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO
Zona omogenea:	TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE - TRF b.2.2
Norme tecniche di attuazione:	Tessuto a vocazione residenziale di recente formazione in corso di completamento (zona Bpp di PRG). In questa zona le costruzioni devono rispettare le indicazioni piano volumetriche degli elaborati grafici del piano particolareggiato redatto nel 1977 (D.C.C. n.38 del 05/02/1979)
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	DCC n.28 del 14/09/2022 VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R. N. 23/1999 e s.m.i. e ai sensi della L.R. n. 50/1993
Zona omogenea:	TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE - TRF b.2.2
Norme tecniche di attuazione:	Tessuto a vocazione residenziale di recente formazione in corso di completamento (zona Bpp di PRG). In questa zona le costruzioni devono rispettare le indicazioni piano volumetriche degli elaborati grafici del piano particolareggiato redatto nel 1977 (D.C.C. n. 38 del 05/02/1979)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	10 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



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

Occupato da Famiglia sig. senza alcun titolo.

## QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

### Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19.06.2006; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 135.000,00 ; A rogito di notaio Galante Marco d Stigliano in data 19/06/2006 ai nn. 4133 in data 22/06/2022 ai nn. 6507/1179

- Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA SPA - MATERA contro - ; Derivante da: ruolo; Importo ipoteca: € 24.401,54; Importo capitale: € 12.200,77 ; A rogito di Equitalia Matera S.P.A. in data 27/06/2008 ai nn. 127/2008 in data 27/06/2008 ai nn. 5353/972

- Ipoteca Conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA - ROMA contro; Derivante da: ruolo; Importo ipoteca: € 44.338,86; Importo capitale: € 22.169,43 ; A rogito di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA in data 14/09/2016 ai nn. 625/6716 in data 14/09/2016 ai nn. 8186/934

*Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di UNEP TRIBUNALE DI MATERA contro



; Derivante da: pignoramento ; A rogito di Tribunale di  
Matera -UNEP in data 26/06/2018 ai nn. 1005/2018 iscritto/trascritto a in data  
13/08/2018 ai nn. 7630/5794;

- Pignoramento a favore di UNEP TRIBUNALE DI MATERA contro  
; Derivante da: pignoramento ; A rogito di Tribunale di  
Matera -UNEP in data 09/10/2020 ai nn. 1084/2020 iscritto/trascritto a in data  
11/11/2020 ai nn. 8660/6620;

*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 su suolo demaniale

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

Non risultano

### **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:**

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Identificativo corpo:** Abitazione al secondo piano più locale accessorio e terrazzo al terzo piano - Abitazione di tipo economico [A3]



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'unità immobiliare è stata valutata mediante rilievo diretto delle dimensioni

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione 2°P + accessorio dep. e terrazzo al 3° P	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
		<b>115,00</b>		<b>115,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2021

Zona: Montalbano Jonico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 660

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

La valutazione immobiliare relativa all'unità abitativa sita in Montalbano ed oggetto di esecuzione, riferita alla data di stesura della presente relazione si è incentrata sulla ricerca del più probabile valore di mercato che beni simili hanno assunto nel recente passato della zona limitrofa a quella di ubicazione dello stesso bene.

Al fine di operare nel migliore dei modi, in considerazione del tipo di bene oggetto di stima e dell'ordinarietà dello stesso, nonché della buona possibilità di reperimento di dati inerenti transazioni avvenute in zona, si può procedere ad eseguire il giudizio di stima seguendo il criterio sintetico comparativo rispetto ai beni analoghi venduti nella zona in tempi non distanti da quelli attuali adottando come parametro il mq. Catastale. Per metro quadro catastale si intende quello definito dall'art.3 dell'allegato C del DPR 138/98 e si ricava apportando alle diverse tipologie di superfici le opportune correzioni al fine di ragguagliarle, ottenendo così una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito. Per la ricerca del predetto valore unitario sono state esperite indagini conoscitive al fine di rintracciare i prezzi di beni simili di recente compravendita. Il sottoscritto ha reperito pertanto due atti di compravendita relativi a due appartamenti ubicati nella medesima zona.



Stipulati, il primo nel luglio 2017 e relativo a una casa di abitazione posta al piano primo distante circa 100 metri da quello oggetto di valutazione ed un secondo stipulato nel 2021 e relativo ad un appartamento al primo piano distante circa 50 metri da quello oggetto di stima .

A) Il primo comparabile (Atto notaio Ilaria Chiaradia – Pisticci rep. 381 del 25/07/2017) –al foglio 41 p.lla 292 sub 4 e p.lla 293 sub 3 graffate identifica una unità immobiliare al P 1° cat. A3 cl 1 avente una superficie catastale totale di mq. 111 oltre vano accessorio p.lla 162 sub 5 e p.lla 292 sub 3 graffate al PT cat. C2 cl 3 avente una superficie catastale totale di mq.42,00. Il valore unitario riferito all'intera superficie catastale equivalente è pari a € 370,00 per mq.

B) Il secondo comparabile (Atto notaio Marco Galante – Policoro rep. 11/232 del 06/07/2021) –al foglio 41 p.lla 304 sub 2 identifica una unità immobiliare al P 1° cat. A4 cl 6 avente una superficie catastale totale di mq. 94 . Il valore unitario riferito all'intera superficie catastale equivalente è pari a € 468,00 per mq.

Considerate le caratteristiche utili per il confronto e cioè ubicazione, destinazione d'uso, tipologia costruttiva, consistenza, rifiniture, stato di vetustà, presenza di pertinenze, ed accessori sulla base delle considerazioni suesposte, dei prezzi rilevati, e degli adattamenti effettuati, tenuto conto della maggiore confrontabilità del comparabile B, considerando un incremento del valore per la migliore esposizione +10%, e il miglior livello di piano +7% si ritiene congruo attribuire all'unità immobiliare in questione un valore di mercato pari a 547, 00 Euro al mq.

## 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: Agenzia delle entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 547.

## 8.3 Valutazione corpi:

### **Abitazione al secondo piano più locale accessorio e terrazzo al terzo piano. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 70.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 52.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione 2°P + accessorio dep. e terrazzo al 3° P	115,00	€ 500,00	€ 57.500,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 70.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.500,00
stato di conservazione detrazione del 8.00%			€ -4.600,00
Valore corpo			€ 61.450,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.450,00

## Riepilogo:



<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione al secondo piano più locale accessorio e terrazzo al terzo piano	Abitazione di tipo economico [A3]	115,00	€ 61.450,00	€ 61.450,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.916,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 52.534,00

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

### 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:** Abitazione al secondo piano più locale accessorio e terrazzo al terzo piano.  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montalbano Jonico (MT) CAP: 75023, via San Giacomo n°40**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Allegati**

- 1\_ comunicazione sopralluogo e.c.
- 2\_ Planimetria catastale appartamento
- 3\_ Planimetria catastale locale accessorio
- 4\_ Documentazione fotografica
- 5\_ Isp.Ipotecaria\_elenco\_





- 6\_trascrizione a favore compravendita 2006\_
- 7\_Iscrizione contro\_ ipoteca volontaria
- 8\_Trascrizione contro\_ atto esecutivo pignoramento 2018\_
- 9\_Trascrizione contro\_ atto esecutivo pignoramento 2020\_
- 10\_trascrizione a favore compravendita 2006\_
- 11\_Iscrizione contro\_ ipoteca volontaria \_
- 12\_Isp.ipotecaria\_elenco\_
- 13\_Trascrizione contro\_ atto esecutivo pignoramento 2018\_
- 14\_Trascrizione contro\_ atto esecutivo pignoramento 2020\_
- 15\_Ipoteca Equitalia\_2008\_
- 16\_Ipoteca Equitalia\_2016
- 17\_Ortofoto area fabbricato
- 18\_Visura Catastale
- 19\_Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate
- 20\_Titoli edilizi e progetti
- 21\_Abitabilità
- 22\_Planimetrie stato di fatto
- 23\_tabella calcolo superficie
- 24\_Cert Matrimonio
- 25\_Verbale sopralluogo 5 sett 2022

Data generazione:  
02-11-2022

L'Esperto alla stima  
**Arch. Francesco Maria Amendola**

