

TRIBUNALE DI MATERA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MARINA DI GINOSA S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. 65/2020

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/09/2022 ore 9,00

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa VALERIA LA BATTAGLIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 – Locale garage (C/6) fg. 101 particella 657 sub 13
Lotto 002 – Locale garage (C/6) fg. 101 particella 657 sub 14
Lotto 003 – Locale garage (C/6) fg. 101 particella 657 sub 15
Lotto 004 – Locale garage (C/6) fg. 101 particella 657 sub 16
Lotto 005 – Ufficio pubblico (B/4) fg. 101 particella 657 sub 28
Lotto 006 – Aree urbane (F/1) fg. 101 particella 657 sub 1
Lotto 007 – Aree urbane (F/1) fg. 101 particella 657 sub 2

Esperto alla stima: Geometra GIOVANNI SACCO

Codice fiscale: SCC GNN 68H13 F052S

Studio in: Via Protospata, 16 - MATERA

Email: coluccisacco@gmail.com

Pec: giovanni.sacco@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Garage (C6)

Dati catastali: con sede in Matera, foglio 101, particella 657 subalterno 13, indirizzo viale Carlo Levi snc, piano T, Comune di Matera, categoria C/6, classe 7, consistenza 60 mq, superficie catastale 65 mq, rendita € 133,25.

2. Stato di possesso

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero nel possesso del debitore, in qualità di proprietario dell'immobile, attualmente nella custodia giudiziaria dell'Avv. Lorena Volpe.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori iscritti

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MARINA DI GINOSA S.P.A.

5. Comproprietari

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 001

Corpo: A

Regime patrimoniale: ----

Comproprietari: Nessuno

6. Misure penali

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni:

Con rogito del 26/09/2003 per notaio Vito Nobile, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 10138/8136 in data 13/10/2003,

con sede in Matera acquistava da Congregazione dei Padri Rogazionisti del Cuore di Gesù detta anche degli Orfanotrofi Antoniani Maschili del

Francia il suolo edificabile riportato in catasto Comune di Matera fg. 101 particelle 625-628-630. Su tale suolo è stato in seguito realizzato da

il complesso edilizio in cui insiste, tra gli altri, l'immobile, fg. 101 particella 657 sub 13, oggetto di valutazione.

Le particelle alienate erano pervenute alla Congregazione dei Padri Rogazionisti del Cuore di Gesù:

- particella 625, a seguito di atti di proposta ed accettazione di donazione per notaio Giuseppe Intersimone di Roma rispettivamente dell'8 marzo 1966 e del 2 dicembre 1968, trascritti a Potenza il 21/05/1969 nn. 12048-64402;
- particella 628, a seguito di atto compravendita per notaio Giuseppe Intersimone di Roma del 21 maggio 1960, trascritto a Potenza il 10/06/1960 nn. 11307-213080;
- particella 630 e fondo servente particella 629, a seguito di atti di proposta ed accettazione di donazione rispettivamente per notaio Pasquale Lo Nigro di Matera del 26 marzo 1963 e per notaio Giuseppe Intersimone di Roma del 5 giugno 1975, trascritti a Potenza il 24/07/1975 nn. 5670-13543;
- particella 282 a seguito di atto di donazione per notaio Pasquale Lo Nigro di Matera dell'1 luglio 1966.

8. Prezzo

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 001

Corpo: A

Prezzo da libero: € 48.487,50

Prezzo da occupato: -----

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

Bene in Matera (Matera)

Località/Frazione

Viale Carlo Levi snc

Lotto: 001 Locale garage (C/6) fg. 101 particella 657 sub 13

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

Atto del 26/09/2003 per notaio Vito Nobile, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 10138/8136 in data 13/10/2003, con sede in Matera acquistava da Congregazione dei Padri Rogazionisti del Cuore di Gesù il suolo edificabile riportato in catasto Comune di Matera fg. 101 particelle 625-628-630, su cui è stato il complesso edilizio in cui insiste, tra gli altri, l'immobile, fg. 101 particella 657 sub 13, lotto 001.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLE VENDITA:

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi, snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

– Sede: Matera via Giardinelle, 20 – Stato civile: ---

– Regime patrimoniale: -----

Eventuali comproprietari

Nessuno

Identificato al catasto fabbricati

Intestazione: foglio 101, particella 657 subalterno 13, indirizzo via Carlo Levi snc, piano T, comune di Matera, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 60, superficie catastale 65 mq, rendita € 133,25.

Confini: L'immobile confina con unità immobiliare foglio 101, particella 657 subalterno 14, e vano scala condominiale.

Conformità catastale:

Lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale in atti depositata in data 16/12/2004:

Regolarizzabile mediante: -----.

Descrizione delle opere da sanare: -----

Atto di aggiornamento catastale: -----

Oneri totali: -----

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Lotto unico locale garage sito in abitato di Matera alla via Carlo Levi snc, in zona semi-centrale.

Caratteristiche zona: Abitato di Matera zona semi-centrale

Area urbanistica: Zona edificata

Servizi presenti nella zona: La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona: Scuole, attività commerciali, Ospedale

Caratteristiche zone limitrofe: Zone limitrofe completamente urbanizzate

Importanti centri limitrofi: Matera

Attrazioni paesaggistiche: Sassi

Attrazioni storiche: Sassi

Principali collegamenti pubblici: Terminal bus, strada SS 7.

3. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi, snc

Libero nel possesso del debitore, in qualità di proprietario dell'immobile, attualmente nella custodia giudiziaria dell'Avv. Lorena Volpe.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni

Nota del 26/05/2015 – Reg. Part. 461

Ipoteca volontaria per atto notaio Mobilio in data 22/05/2015, a favore Banca di Credito Cooperativo di Marina di Vinosa Società Cooperativa contro _____ per la somma di € 500.000,00 gravante su unità immobiliari in Matera fg. 101 – particella 657 sub 1, fg. 101 – particella 657 sub 2, fg. 101 – particella 657 sub 13, fg. 101 – particella 657 sub 14, fg. 101 – particella 657 sub 15, fg. 101 – particella 657 sub 16, fg. 101 – particella 657 sub 28

Nota del 27/02/2019 – Reg. Part. 321

Ipoteca giudiziale in forza di sentenza di condanna del Tribunale

contro _____ gravante su unità immobiliari in Matera fg. 101 – particella 657 sub 1, fg. 101 – particella 657 sub 2, fg. 101 – particella

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

657 sub 13, fg. 101 – particella 657 sub 14, fg. 101 – particella 657 sub 15, fg. 101 – particella 657 sub 16, fg. 101 – particella 657 sub 28

4.2.2 Pignoramenti

Nota del 18/03/2019 – Reg. Part. 2077

Pignoramento Tribunale Civile di Matera in data 12/03/2019 a favore di
contro gravante sulle unità
immobiliari in Matera fg. 101 – particella 657 sub 13, fg. 101 – particella
657 sub 14

Nota del 12/10/2020 – Reg. Part. 5875

Pignoramento Tribunale Civile di Matera in data 22/09/2020 a favore di
Banca di Credito Cooperativo di Marina di Vinosa Società Cooperativa
contro per la somma di € 500.000,00 gravante su
unità immobiliari in Matera fg. 101 – particella 657 sub 1, fg. 101 –
particella 657 sub 2, fg. 101 – particella 657 sub 13, fg. 101 – particella
657 sub 14, fg. 101 – particella 657 sub 15, fg. 101 – particella 657 sub
16, fg. 101 – particella 657 sub 28

4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Nessuna

4.3 Misure penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Dalla documentazione fornita dall'Amministratore pro tempore le unità di proprietà risultano solo tre e da tale documentazione non è possibile accertare a quali delle unità oggetto di esecuzione si riferiscano. Lo scrivente pertanto riporta le spese ordinarie dell'ultimo bilancio consuntivo approvato:

- unità ABCDF/1-101/139

Rendiconto 2021 = € 2.592,34

- unità ABCDF/3-201/246

Rendiconto 2021 = € 1.661,17

- unità ABCDF/4-301/330

Rendiconto 2021 = € 1.046,17

Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia: Dalla documentazione fornita dall'Amministratore pro tempore le unità di proprietà risultano solo tre e da tale documentazione non è possibile accertare a quali delle unità oggetto di esecuzione si riferiscano. Lo scrivente pertanto riporta le spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia:

- unità ABCDF/1-101/139

Saldo Rendiconto 2021 = € 14.838,00

Preventivo 2022 – Prima, seconda e terza rata = € 2.031,00

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

- unità ABCDF/3-201/246

Saldo Rendiconto 2021 = € 1.661,62

Preventivo 2022 – Prima, seconda e terza rata = € 1.014,00

- unità ABCDF/4-301/330

Saldo Rendiconto 2021 = € 1.046,17

Preventivo 2022 – Prima, seconda e terza rata = € 660,00

Tali importi sono stati approvati sdall'assemblea condominiale.del 21/04/2022

Millesimi di proprietà: Dalla documentazione fornita dall'Amministratore pro tempore le unità di proprietà risultano solo tre e da tale documentazione non è possibile accertare a quali delle unità oggetto di esecuzione si riferiscano . Lo scrivente pertanto riporta i millesimi così come indicati nella documentazione fornita allo scrivente:

- unità ABCDF/1-101/139

Tab. A – Proprietà generale millesimi 134,160

Tab. A1 – Cortile millesimi 153,170

Tab. B1 – Ascensore D millesimi 603,230

Tab. B2 – Ascensore H millesimi 466,970

- unità ABCDF/3-201/246

Tab. A – Proprietà generale millesimi 259,830

Tab. A1 – Cortile millesimi 299,100

- unità ABCDF/4-301/330

Tab. A – Proprietà generale millesimi 149,660

Tab. A1 – Cortile millesimi 189,120

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessita

Indice di prestazione energetica: Non necessita

Redazione Attestazione Prestazione Energetica: -----

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in via Carlo Levi snc

Proprietà: S ris s.r.l. per 1/1.

Atto del 26/09/2003 per notaio Vito Nobile, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 10138/8136 in data 13/10/2003,

S.r.l con sede in Matera acquistava da Congregazione dei Padri Rogazionisti del Cuore di Gesù il suolo edificabile riportato in catasto Comune di Matera fg. 101 particelle 625-628-630, su cui è stato il complesso edilizio in cui insiste, tra gli altri, l'immobile, fg. 101 particella 657 sub 13, lotto 001.

7. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in via Carlo Levi snc

Dalle ricerche svolte è emerso che l'edificio dove è ubicata l'unità oggetto di valutazione è stato realizzato a seguito di rilascio da parte del Comune di Matera di concessione edilizia prot. n. 3/6970/95 del 29/01/1996 prorogate con provvedimenti prot. 3/9872/98 del 29/12/1998, prot. 3/9308/00 del 16/11/2000, prot. 3/8055/02 dell'08/11/2002, variante prot. 3/7214/02 del 23/09/2003, Permesso di Costruire prot. 3/3467/04 del 28/07/2004. E' stato rilasciato dal Comune di Matera Certificato di Agibilità prot. 68217/04 del 12/01/2005.

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

7.1 Conformità edilizia

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi snc

Si rileva la conformità edilizia accertata attraverso i titoli edilizi concessione edilizia prot. n. 3/6970/95 del 29/01/1996 prorogate con provvedimenti prot. 3/9872/98 del 29/12/1998, prot. 3/9308/00 del 16/11/2000, prot. 3/8055/02 dell'08/11/2002, variante prot. 3/7214/02 del 23/09/2003, Permesso di Costruire prot. 3/3467/04 del 28/07/2004 e quanto indicato nel Certificato di Agibilità prot. 68217/04 del 12/01/2005 rilasciato dal Comune di Matera.

7.2 Conformità urbanistica

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi snc

Strumento urbanistico adottato	
In forza di delibera	
Zona omogenea	
Norme tecniche di attuazione	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale	
Altezza massima ammessa	
Residua potenzialità edificatoria	NO
Se si, quanto:	
Altro	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	
Note	

Nota sulla conformità

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi snc

L'edificio, è ubicato nell'abitato di Matera.

Lo stabile condominiale, dove è inserita l'unità immobiliare, ha accesso da viale Carlo Levi, è costituito da quattro piani fuori terra.

La zona è provvista di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai misti in latero-cemento, murature di tompagno in mattoni.

L'unità che si sviluppa al piano terra, con altezza utile interna di ml 3,00, è costituita da un unico ambiente garage con doppio accesso carrabile con saracinesche ad apertura elettrica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

9 – Sede: Matera via Giardinelle, 20 – Stato civile: -----

Regime patrimoniale: -----

Eventuali comproprietari

Nessuno

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

Superficie complessiva di mq 60,00

E' posto al piano terra

L'unità immobiliare è ubicata in un edificio di viale Carlo Levi.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 fuori terra

Stato di manutenzione: normale

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizia costruttive

Cancello	NO
Infissi esterni	tipologia: saracinesca in ferro con apertura elettrica
Manto di copertura	
Pareti esterne	intonaco e pitturazione
Pavimentazione esterna	NO
Pavimentazione interna	Battuto cemento lisciato
Portone di ingresso	-----
Rivestimento	-----

Impianti

Antenna collettiva	NO
Condizionamento	NO
Elettrico	SI
Fognatura	NO
Gas	NO
Idrico	SI
Telefonico	NO

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	

Riscaldamento

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	-----
Stato impianto	-----
Impianto a norma	-----
Esiste la dichiarazione di conformità	-----

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

Condizionamento e climatizzazione

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri dettati dal DPR 138/98 corrispondente alla superficie catastale, riportata sulla visura catastale, pari a mq 65,00 a fronte di una superficie netta di mq 60,00:

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale (autorimessa)

Sottocategoria: Intero edificio

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2-2021

Zona: Matera, semi-centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato minimo (€/mq): 700,00

Valore di mercato massimo (€/mq): 1.050,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Per la valutazione della unità immobiliare è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo.

Tale criterio è basato sul confronto del bene da stimare con altri simili esistenti nella zona, pertanto, è stata intrapresa una indagine, l'Agenzia del Territorio di Matera, agenzie immobiliari, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del locale mercato edilizio.

Il parametro di riferimento per la valutazione è la superficie determinata ai sensi del DPR 138/98

8.2 Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Matera Direzione Provinciale di Matera Ufficio Provinciale Territorio Servizi catastali – Osservatorio Mercato Immobiliare

Agenzie immobiliari a delle Entrate di Matera

Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq): Alla luce di quanto sopra esposto risulta che i valori di mercato recentemente attribuiti, nella zona, a beni aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto di indagine rientrano nei valori riscontrati dall'osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, fascia semi-centrale, zona C1, destinazione residenziale, tipologia autorimessa sono da un minimo di € 700,00/mq ad un massimo di 1.050,00mq, per l'immobile in questione, considerato il piano di ubicazione, terra, la consistenza

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

ed il contesto edilizio in cui è inserita, si attribuisce un valore unitario pari a € 950,00/mq superficie lorda (catastale)

8.3 Valutazione corpi

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi, snc

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie catastale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locale garage	65,00	€ 950,00	€ 61.750,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Valutazione € 61.750,00

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%) € 9.262,50

Costi di cancellazione oneri e formalità € 2.500,00

Rilascio certificato di agibilità

comprensivo di spese tecniche € 1.500,00

€ 13.262,50

Valutazione finale al netto degli adeguamenti e correzioni

€ 48.487,50

8.5 Prezzo base del lotto:

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

€ 48.487,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato libero

€ 48.487,50

INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Garage (C6)

Dati catastali: con sede in Matera, foglio 101, particella 657 subalterno 14, indirizzo viale Carlo Levi snc, piano T, Comune di Matera, categoria C/6, classe 7, consistenza 54 mq, superficie catastale 59 mq, rendita € 119,92.

2. Stato di possesso

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Libero nel possesso del debitore, in qualità di proprietario dell'immobile, attualmente nella custodia giudiziaria dell'Avv. Lorena Volpe.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori iscritti

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MARINA DI GINOSA S.P.A.

5. Comproprietari

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 002

Corpo: A

Regime patrimoniale: ----

Comproprietari: Nessuno

6. Misure penali

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 002

Corpo: A

Misure penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni:

Con rogito del 26/09/2003 per notaio Vito Nobile, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 10138/8136 in data 13/10/2003, con sede in Matera acquistava da Congregazione dei Padri Rogazionisti del Cuore di Gesù detta anche degli Orfanotrofi Antoniani Maschili del Canonico Annibale Maria di Francia il suolo edificabile riportato in catasto Comune di Matera fg. 101 particelle 625-628-630. Su tale suolo è stato in seguito realizzato da _____ il complesso edilizio in cui insiste, tra gli altri, l'immobile, fg. 101 particella 657 sub 14, oggetto di valutazione.

Le particelle alienate erano pervenute alla Congregazione dei Padri Rogazionisti del Cuore di Gesù:

- particella 625, a seguito di atti di proposta ed accettazione di donazione per notaio Giuseppe Intersimone di Roma rispettivamente dell'8 marzo 1966 e del 2 dicembre 1968, trascritti a Potenza il 21/05/1969 nn. 12048-64402;
- particella 628, a seguito di atto compravendita per notaio Giuseppe Intersimone di Roma del 21 maggio 1960, trascritto a Potenza il 10/06/1960 nn. 11307-213080;
- particella 630 e fondo servente particella 629, a seguito di atti di proposta ed accettazione di donazione rispettivamente per notaio Pasquale Lo Nigro di Matera del 26 marzo 1963 e per notaio Giuseppe Intersimone di Roma del 5 giugno 1975, trascritti a Potenza il 24/07/1975 nn. 5670-13543;
- particella 282 a seguito di atto di donazione per notaio Pasquale Lo Nigro di Matera dell'1 luglio 1966.

8. Prezzo

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 002

Corpo: A

Prezzo da libero: € 43.642,50

Prezzo da occupato: -----

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

Bene in Matera (Matera)

Località/Frazione

Viale Carlo Levi snc

Lotto: 002 Locale garage (C/6) fg. 101 particella 657 sub 14

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

Atto del 26/09/2003 per notaio Vito Nobile, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 10138/8136 in data 13/10/2003, sede in Matera acquistava da Congregazione dei Padri Rogazionisti del Cuore di Gesù il suolo edificabile riportato in catasto Comune di Matera fg. 101 particelle 625-628-630, su cui è stato il complesso edilizio in cui insiste, tra gli altri, l'immobile, fg. 101 particella 657 sub 14, lotto 002.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLE VENDITA:

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi, snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

– Sede: Matera via Giardinelle, 20 – Stato civile: ---

– Regime patrimoniale: -----

Eventuali comproprietari

Nessuno

Identificato al catasto fabbricati

Intestazione: _____, foglio 101, particella 657 subalterno 14, indirizzo via Carlo Levi snc, piano T, comune di Matera, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 54, superficie catastale 59 mq, rendita € 119,92.

Confini: L'immobile confina con le unità immobiliari foglio 101, particella 657 subalterno 13 e sub 15.

Conformità catastale:

Lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale in atti depositata in data 16/12/2004:

Regolarizzabile mediante: -----.

Descrizione delle opere da sanare: -----

Atto di aggiornamento catastale: -----

Oneri totali: -----

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Lotto unico locale garage sito in abitato di Matera alla via Carlo Levi snc, in zona semi-centrale.

Caratteristiche zona: Abitato di Matera zona semi-centrale

Area urbanistica: Zona edificata

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

Servizi presenti nella zona: La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona: Scuole, attività commerciali, Ospedale

Caratteristiche zone limitrofe: Zone limitrofe completamente urbanizzate

Importanti centri limitrofi: Matera

Attrazioni paesaggistiche: Sassi

Attrazioni storiche: Sassi

Principali collegamenti pubblici: Terminal bus, strada SS 7.

3. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi, snc

Libero nel possesso del debitore, in qualità di proprietario dell'immobile, attualmente nella custodia giudiziaria dell'Avv. Lorena Volpe.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni

Nota del 26/05/2015 – Reg. Part. 461

Ipoteca volontaria per atto notaio Mobilio in data 22/05/2015, a favore Banca di Credito Cooperativo di Marina di Vinosa Società Cooperativa contro _____ per la somma di € 500.000,00 gravante su unità immobiliari in Matera fg. 101 – particella 657 sub 1, fg. 101 – particella 657 sub 2, fg. 101 – particella 657 sub 13, fg. 101 – particella 657 sub 14, fg. 101 – particella 657 sub 15, fg. 101 – particella 657 sub 16, fg. 101 – particella 657 sub 28

Nota del 27/02/2019 – Reg. Part. 321

Ipoteca giudiziale in forza di sentenza di condanna del Tribunale di Matera del 16/04/2018, a favore _____ contro _____ gravante su unità immobiliari in Matera fg. 101 – particella 657 sub 1, fg. 101 – particella 657 sub 2, fg. 101 – particella 657 sub 13, fg. 101 – particella 657 sub 14, fg. 101 – particella 657 sub 15, fg. 101 – particella 657 sub 16, fg. 101 – particella 657 sub 28

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

4.2.2 Pignoramenti

Nota del 18/03/2019 – Reg. Part. 2077

Pignoramento Tribunale Civile di Matera in data 12/03/2019 a favore di
contro gravante sulle unità
immobiliari in Matera fg. 101 – particella 657 sub 13, fg. 101 – particella
657 sub 14

Nota del 12/10/2020 – Reg. Part. 5875

Pignoramento Tribunale Civile di Matera in data 22/09/2020 a favore di
Banca di Credito Cooperativo di Marina di Vinosa Società Cooperativa
contro .r.l. per la somma di € 500.000,00 gravante su
unità immobiliari in Matera fg. 101 – particella 657 sub 1, fg. 101 –
particella 657 sub 2, fg. 101 – particella 657 sub 13, fg. 101 – particella
657 sub 14, fg. 101 – particella 657 sub 15, fg. 101 – particella 657 sub
16, fg. 101 – particella 657 sub 28

4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Nessuna

4.3 Misure penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi snc

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Dalla documentazione fornita dall'Amministratore pro tempore le unità di proprietà risultano solo tre e da tale documentazione non è possibile accertare a quali delle unità oggetto di esecuzione si riferiscano. Lo scrivente pertanto riporta le spese ordinarie dell'ultimo bilancio consuntivo approvato:

- unità ABCDF/1-101/139

Rendiconto 2021 = € 2.592,34

- unità ABCDF/3-201/246

Rendiconto 2021 = € 1.661,17

- unità ABCDF/4-301/330

Rendiconto 2021 = € 1.046,17

Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia: Dalla documentazione fornita dall'Amministratore pro tempore le unità di proprietà risultano solo tre e da tale documentazione non è possibile accertare a quali delle unità oggetto di esecuzione si riferiscano. Lo scrivente pertanto riporta le spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia:

- unità ABCDF/1-101/139

Saldo Rendiconto 2021 = € 14.838,00

Preventivo 2022 – Prima, seconda e terza rata = € 2.031,00

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

- unità ABCDF/3-201/246

Saldo Rendiconto 2021 = € 1.661,62

Preventivo 2022 – Prima, seconda e terza rata = € 1.014,00

- unità ABCDF/4-301/330

Saldo Rendiconto 2021 = € 1.046,17

Preventivo 2022 – Prima, seconda e terza rata = € 660,00

Tali importi sono stati approvati sdall'assemblea condominiale.del 21/04/2022

Millesimi di proprietà: Dalla documentazione fornita dall'Amministratore pro tempore le unità di proprietà S sultano solo tre e da tale documentazione non è possibile accertare a quali delle unità oggetto di esecuzione si riferiscano . Lo scrivente pertanto riporta i millesimi così come indicati nella documentazione fornita allo scrivente:

- unità ABCDF/1-101/139

Tab. A – Proprietà generale millesimi 134,160

Tab. A1 – Cortile millesimi 153,170

Tab. B1 – Ascensore D millesimi 603,230

Tab. B2 – Ascensore H millesimi 466,970

- unità ABCDF/3-201/246

Tab. A – Proprietà generale millesimi 259,830

Tab. A1 – Cortile millesimi 299,100

- unità ABCDF/4-301/330

Tab. A – Proprietà generale millesimi 149,660

Tab. A1 – Cortile millesimi 189,120

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessita

Indice di prestazione energetica: Non necessita

Redazione Attestazione Prestazione Energetica: -----

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in via Carlo Levi snc

Proprietà:

Atto del 26/09/2003 per notaio Vito Nobile, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 10138/8136 in data 13/10/2003,

S.r.l con sede in Matera acquistava da Congregazione dei Padri Rogazionisti del Cuore di Gesù il suolo edificabile riportato in catasto Comune di Matera fg. 101 particelle 625-628-630, su cui è stato il complesso edilizio in cui insiste, tra gli latri, l'immobile, fg. 101 particella 657 sub 14, lotto 002.

7. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi snc

Dalle ricerche svolte è emerso che l'edificio dove è ubicata l'unità oggetto di valutazione è stato realizzato a seguito di rilascio da parte del Comune di Matera di concessione edilizia prot. n. 3/6970/95 del 29/01/1996 prorogate con provvedimenti prot. 3/9872/98 del 29/12/1998, prot. 3/9308/00 del 16/11/2000, prot. 3/8055/02 dell'08/11/2002, variante prot. 3/7214/02 del 23/09/2003, Permesso di Costruire prot. 3/3467/04 del 28/07/2004. E' stato rilasciato dal Comune di Matera Certificato di Agibilità prot. 68217/04 del 12/01/2005.

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

7.1 Conformità edilizia

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi snc

Si rileva la conformità edilizia accertata attraverso i titoli edilizi concessione edilizia prot. n. 3/6970/95 del 29/01/1996 prorogate con provvedimenti prot. 3/9872/98 del 29/12/1998, prot. 3/9308/00 del 16/11/2000, prot. 3/8055/02 dell'08/11/2002, variante prot. 3/7214/02 del 23/09/2003, Permesso di Costruire prot. 3/3467/04 del 28/07/2004 e quanto indicato nel Certificato di Agibilità prot. 68217/04 del 12/01/2005 rilasciato dal Comune di Matera.

7.2 Conformità urbanistica

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi snc

Strumento urbanistico adottato	
In forza di delibera	
Zona omogenea	
Norme tecniche di attuazione	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale	
Altezza massima ammessa	
Residua potenzialità edificatoria	NO
Se si, quanto:	
Altro	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	
Note	

Nota sulla conformità

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi snc

L'edificio, è ubicato nell'abitato di Matera.

Lo stabile condominiale, dove è inserita l'unità immobiliare, ha accesso da viale Carlo Levi, è costituito da quattro piani fuori terra.

La zona è provvista di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai misti in latero-cemento, murature di tompagno in mattoni.

L'unità che si sviluppa al piano terra, con altezza utile interna di ml 3,00, è costituita da un unico ambiente garage con doppio accesso carrabile con saracinesche ad apertura elettrica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Sede: Matera via Giardinelle, 20 - Stato civile: -----

Regime patrimoniale: -----

Eventuali comproprietari

Nessuno

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

Superficie complessiva di mq 54,00

E' posto al piano terra

L'unità immobiliare è ubicata in un edificio di viale Carlo Levi

L'intero fabbricato è composto da n. 4 fuori terra

Stato di manutenzione: normale

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizia costruttive

Cancello	NO
Infissi esterni	tipologia: saracinesca in ferro con apertra elettrica
Manto di copertura	
Pareti esterne	intonaco e pitturazione
Pavimentazione esterna	NO
Pavimentazione interna	Battuto cemento liscio
Portone di ingresso	-----
Rivestimento	-----

Impianti

Antenna collettiva	NO
Condizionamento	NO
Elettrico	SI
Fognatura	NO
Gas	NO
Idrico	SI
Telefonico	NO

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	

Riscaldamento

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	-----
Stato impianto	-----
Impianto a norma	-----
Esiste la dichiarazione di conformità	-----

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

Condizionamento e climatizzazione

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri dettati dal DPR 138/98 corrispondente alla superficie catastale, riportata sulla visura catastale, pari a mq 59,00 a fronte di una superficie netta di mq 54,00:

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Autorimessa

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2-2021

Zona: Matera, semi-centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato minimo (€/mq): 700,00

Valore di mercato massimo (€/mq): 1.050,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Per la valutazione della unità immobiliare è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo.

Tale criterio è basato sul confronto del bene da stimare con altri simili esistenti nella zona, pertanto, è stata intrapresa una indagine, l'Agenzia del Territorio di Matera, agenzie immobiliari, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del locale mercato edilizio.

Il parametro di riferimento per la valutazione è la superficie determinata ai sensi del DPR 138/98

8.2 Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Matera Direzione Provinciale di Matera Ufficio Provinciale Territorio Servizi catastali – Osservatorio Mercato Immobiliare

Agenzie immobiliari a delle Entrate di Matera

Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq): Alla luce di quanto sopra esposto risulta che i valori di mercato recentemente attribuiti, nella zona, a beni aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto di indagine rientrano nei valori riscontrati dall'osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, fascia semi-centrale, zona C1, destinazione residenziale, tipologia autorimessa sono da un minimo di € 700,00/mq ad un massimo di 1.050,00mq, per l'immobile in questione, considerato il piano di ubicazione, terra, la consistenza

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

ed il contesto edilizio in cui è inserita, si attribuisce un valore unitario pari a € 950,00/mq superficie lorda (catastale)

8.3 Valutazione corpi

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi, snc

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie catastale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locale garage	59,00	€ 950,00	€ 56.050,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Valutazione € 56.050,00

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%)

Costi di cancellazione oneri e formalità € 8.407,50

Rilascio certificato di agibilità € 2.500,00

comprensivo di spese tecniche € 1.500,00

€ 12.407,50

Valutazione finale al netto degli adeguamenti e correzioni **€ 43.642,50**

8.5 Prezzo base del lotto:

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

€ 43.642,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato libero **€ 43.642,50**

INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: Garage (C6)

Dati catastali: con sede in Matera, foglio 101, particella 657 subalterno 15, indirizzo viale Carlo Levi snc, piano T, Comune di Matera, categoria C/6, classe 7, consistenza 26 mq, superficie catastale 29 mq, rendita € 57,74.

2. Stato di possesso

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 003

Corpo: A

Possesso: Libero nel possesso del debitore, in qualità di proprietario dell'immobile, attualmente nella custodia giudiziaria dell'Avv. Lorena Volpe.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori iscritti

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MARINA DI GINOSA S.P.A.

5. Comproprietari

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 003

Corpo: A

Regime patrimoniale: ----

Comproprietari: Nessuno

6. Misure penali

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 003

Corpo: A

Misure penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 003

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni:

Con rogito del 26/09/2003 per notaio Vito Nobile, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 10138/8136 in data 13/10/2003,

il complesso edilizio in cui insiste, tra gli altri, l'immobile, fg. 101 particella 657 sub 15, oggetto di valutazione.

Le particelle alienate erano pervenute alla Congregazione dei Padri Rogazionisti del Cuore di Gesù:

- particella 625, a seguito di atti di proposta ed accettazione di donazione per notaio Giuseppe Intersimone di Roma rispettivamente dell'8 marzo 1966 e del 2 dicembre 1968, trascritti a Potenza il 21/05/1969 nn. 12048-64402;
- particella 628, a seguito di atto compravendita per notaio Giuseppe Intersimone di Roma del 21 maggio 1960, trascritto a Potenza il 10/06/1960 nn. 11307-213080;
- particella 630 e fondo servente particella 629, a seguito di atti di proposta ed accettazione di donazione rispettivamente per notaio Pasquale Lo Nigro di Matera del 26 marzo 1963 e per notaio Giuseppe Intersimone di Roma del 5 giugno 1975, trascritti a Potenza il 24/07/1975 nn. 5670-13543;
- particella 282 a seguito di atto di donazione per notaio Pasquale Lo Nigro di Matera dell'1 luglio 1966.

8. Prezzo

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 003

Corpo: A

Prezzo da libero: € 19.417,50

Prezzo da occupato: -----

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

Bene in Matera (Matera)

Località/Frazione

Viale Carlo Levi snc

Lotto: 003 Locale garage (C/6) fg. 101 particella 657 sub 15

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

Atto del 26/09/2003 per notaio Vito Nobile, trascritto alla Conservatoria dei Registri con sede in Matera acquistava da Congregazione dei Padri del Cuore di Gesù il suolo edificabile riportato in catasto Comune di Matera fg. 101 particelle 625-628-630, su cui è stato il complesso edilizio in cui insiste, tra gli altri, l'immobile, fg. 101 particella 657 sub 15, lotto 003.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLE VENDITA:

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi, snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

– Sede: Matera via Giardinelle, 20 – Stato civile: ---

– Regime patrimoniale: -----

Eventuali comproprietari

Nessuno

Identificato al catasto fabbricati

Intestazione: foglio 101, particella 657 subalterno 15, indirizzo via Carlo Levi snc, piano T, comune di Matera, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 26, superficie catastale 29 mq, rendita € 57,74.

Confini: L'immobile confina con le unità immobiliari foglio 101, particella 657 subalterno 14 e sub 16.

Conformità catastale:

Lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale in atti depositata in data 16/12/2004:

Regolarizzabile mediante: -----.

Descrizione delle opere da sanare: -----

Atto di aggiornamento catastale: -----

Oneri totali: -----

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Lotto unico locale garage sito in abitato di Matera alla via Carlo Levi snc, in zona semi-centrale.

Caratteristiche zona: Abitato di Matera zona semi-centrale

Area urbanistica: Zona edificata

Servizi presenti nella zona: La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona: Scuole, attività commerciali, Ospedale

Caratteristiche zone limitrofe: Zone limitrofe completamente urbanizzate

Importanti centri limitrofi: Matera

Attrazioni paesaggistiche: Sassi

Attrazioni storiche: Sassi

Principali collegamenti pubblici: Terminal bus, strada SS 7.

3. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in via Carlo Levi, snc

Libero nel possesso del debitore, in qualità di proprietario dell'immobile, attualmente nella custodia giudiziaria dell'Avv. Lorena Volpe.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni

Nota del 26/05/2015 – Reg. Part. 461

Ipoteca volontaria per atto notaio Mobilio in data 22/05/2015, a favore Banca di Credito Cooperativo di Marina di Vinosa Società Cooperativa contr _____ er la somma di € 500.000,00 gravante su unità immobiliari in Matera fg. 101 – particella 657 sub 1, fg. 101 – particella 657 sub 2, fg. 101 – particella 657 sub 13, fg. 101 – particella 657 sub 14, fg. 101 – particella 657 sub 15, fg. 101 – particella 657 sub 16, fg. 101 – particella 657 sub 28

Nota del 27/02/2019 – Reg. Part. 321

Ipoteca giudiziale in forza di sentenza di condanna del Tribunale di Matera del 16/04/2018, a favore contro _____ gravante su unità immobiliari in Matera fg. 101 – particella 657 sub 1, fg. 101 – particella 657 sub 2, fg. 101 – particella

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

657 sub 13, fg. 101 – particella 657 sub 14, fg. 101 – particella 657 sub 15, fg. 101 – particella 657 sub 16, fg. 101 – particella 657 sub 28

4.2.2 Pignoramenti

Nota del 12/10/2020 – Reg. Part. 5875

Pignoramento Tribunale Civile di Matera in data 22/09/2020 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Marina di Vinosa Società Cooperativa cont

immobiliari in Matera fg. 101 – particella 657 sub 1, fg. 101 – particella 657 sub 2, fg. 101 – particella 657 sub 13, fg. 101 – particella 657 sub 14, fg. 101 – particella 657 sub 15, fg. 101 – particella 657 sub 16, fg. 101 – particella 657 sub 28

4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Nessuna

4.3 Misure penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi snc

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Dalla documentazione fornita dall'Amministratore pro tempore le unità di proprietà risultano solo tre

e da tale documentazione non è possibile accertare a quali delle unità oggetto di esecuzione si riferiscano. Lo scrivente pertanto riporta le spese ordinarie dell'ultimo bilancio consuntivo approvato:

- unità ABCDF/1-101/139

Rendiconto 2021 = € 2.592,34

- unità ABCDF/3-201/246

Rendiconto 2021 = € 1.661,17

- unità ABCDF/4-301/330

Rendiconto 2021 = € 1.046,17

Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia:

e a quali delle unità oggetto di esecuzione si riferiscano. Lo scrivente pertanto riporta le spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia:

- unità ABCDF/1-101/139

Saldo Rendiconto 2021 = € 14.838,00

Preventivo 2022 – Prima, seconda e terza rata = € 2.031,00

- unità ABCDF/3-201/246

Saldo Rendiconto 2021 = € 1.661,62

Preventivo 2022 – Prima, seconda e terza rata = € 1.014,00

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

- unità ABCDF/4-301/330

Saldo Rendiconto 2021 = € 1.046,17

Preventivo 2022 – Prima, seconda e terza rata = € 660,00

Tali importi sono stati approvati dall'assemblea condominiale del 21/04/2022

Millesimi di proprietà: Dalla documentazione fornita dall'Amministratore pro tempore le unità di proprietà risultano solo tre e da tale documentazione non è possibile accertare a quali delle unità oggetto di esecuzione si riferiscano. Lo scrivente pertanto riporta i millesimi così come indicati nella documentazione fornita allo scrivente:

- unità ABCDF/1-101/139

Tab. A – Proprietà generale millesimi 134,160

Tab. A1 – Cortile millesimi 153,170

Tab. B1 – Ascensore D millesimi 603,230

Tab. B2 – Ascensore H millesimi 466,970

- unità ABCDF/3-201/246

Tab. A – Proprietà generale millesimi 259,830

Tab. A1 – Cortile millesimi 299,100

- unità ABCDF/4-301/330

Tab. A – Proprietà generale millesimi 149,660

Tab. A1 – Cortile millesimi 189,120

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessita

Indice di prestazione energetica: Non necessita

Redazione Attestazione Prestazione Energetica: -----

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi snc

Proprietà:

Atto del 26/09/2003 per notaio Vito Nobile, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 10138/8136 in data 13/10/2003

azionisti del

Cuore di Gesù il suolo edificabile riportato in catasto Comune di Matera fg. 101 particelle 625-628-630, su cui è stato il complesso edilizio in cui insiste, tra gli altri, l'immobile, fg. 101 particella 657 sub 15, lotto 003.

7. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi snc

Dalle ricerche svolte è emerso che l'edificio dove è ubicata l'unità oggetto di valutazione è stato realizzato a seguito di rilascio da parte del Comune di Matera di concessione edilizia prot. n. 3/6970/95 del 29/01/1996 prorogate con provvedimenti prot. 3/9872/98 del 29/12/1998, prot. 3/9308/00 del 16/11/2000, prot. 3/8055/02 dell'08/11/2002, variante prot. 3/7214/02 del 23/09/2003, Permesso di Costruire prot. 3/3467/04 del 28/07/2004. E' stato rilasciato dal Comune di Matera Certificato di Agibilità prot. 68217/04 del 12/01/2005.

7.1 Conformità edilizia

Identificativo corpo: A

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi snc

Si rileva la conformità edilizia accertata attraverso i titoli edilizi concessione edilizia prot. n. 3/6970/95 del 29/01/1996 prorogate con provvedimenti prot. 3/9872/98 del 29/12/1998, prot. 3/9308/00 del 16/11/2000, prot. 3/8055/02 dell'08/11/2002, variante prot. 3/7214/02 del 23/09/2003, Permesso di Costruire prot. 3/3467/04 del 28/07/2004 e quanto indicato nel Certificato di Agibilità prot. 68217/04 del 12/01/2005 rilasciato dal Comune di Matera.

7.2 Conformità urbanistica

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi snc

Strumento urbanistico adottato	
In forza di delibera	
Zona omogenea	
Norme tecniche di attuazione	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale	
Altezza massima ammessa	
Residua potenzialità edificatoria	NO
Se sì, quanto:	
Altro	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	
Note	

Nota sulla conformità

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi snc

L'edificio, è ubicato nell'abitato di Matera.

Lo stabile condominiale, dove è inserita l'unità immobiliare, ha accesso da viale Carlo Levi, è costituito da quattro piani fuori terra.

La zona è provvista di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai misti in latero-cemento, murature di compagno in mattoni.

L'unità che si sviluppa al piano terra, con altezza utile interna di ml 3,00, è costituita da un unico ambiente garage con accesso carrabile con saracinesca ad apertura elettrica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

– Sede: Matera via Giardinelle, 20 – Stato civile: -----

Regime patrimoniale: -----

Eventuali comproprietari

Nessuno

Superficie complessiva di mq 26,00

E' posto al piano terra

L'unità immobiliare è ubicata in un edificio di viale Carlo Levi

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

L'intero fabbricato è composto da n. 4 fuori terra

Stato di manutenzione: normale

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizia costruttive

Cancello	NO
Infissi esterni	tipologia: saracinesca in ferro con apertra elettrica
Manto di copertura	
Pareti esterne	intonaco e pitturazione
Pavimentazione esterna	NO
Pavimentazione interna	Battuto cemento liscio
Portone di ingresso	-----
Rivestimento	-----

Impianti

Antenna collettiva	NO
Condizionamento	NO
Elettrico	SI
Fognatura	NO
Gas	NO
Idrico	SI
Telefonico	NO

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	

Riscaldamento

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	-----
Stato impianto	-----
Impianto a norma	-----
Esiste la dichiarazione di conformità	-----

Condizionamento e climatizzazione

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri dettati dal DPR 138/98 corrispondente alla superficie catastale, riportata sulla visura catastale, pari a mq 29,00 a fronte di una superficie netta di mq 26,00:

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Autorimessa

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2-2021

Zona: Matera, semi-centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato minimo (€/mq): 700,00

Valore di mercato massimo (€/mq): 1.050,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Per la valutazione della unità immobiliare è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo.

Tale criterio è basato sul confronto del bene da stimare con altri simili esistenti nella zona, pertanto, è stata intrapresa una indagine, l'Agenzia del Territorio di Matera, agenzie immobiliari, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del locale mercato edilizio.

Il parametro di riferimento per la valutazione è la superficie determinata ai sensi del DPR 138/98

8.2 Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Matera Direzione Provinciale di Matera Ufficio Provinciale Territorio Servizi catastali – Osservatorio Mercato Immobiliare

Agenzie immobiliari a delle Entrate di Matera

Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq): Alla luce di quanto sopra esposto risulta che i valori di mercato recentemente attribuiti, nella zona, a beni aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto di indagine rientrano nei valori riscontrati dall'osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, fascia semi-centrale, zona C1, destinazione residenziale, tipologia autorimessa sono da un minimo di € 700,00/mq ad un massimo di 1.050,00mq, per l'immobile in questione, considerato il piano di ubicazione, terra, la consistenza ed il contesto edilizio in cui è inserita, si attribuisce un valore unitario pari a € 950,00/mq superficie lorda (catastale)

8.3 Valutazione corpi

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi, snc

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie catastale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locale garage	29,00	€ 950,00	€ 27.550,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Valutazione € 27.550,00

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%) € 4.132,50

Costi di cancellazione oneri e formalità € 2.500,00

Rilascio certificato di agibilità

comprensivo di spese tecniche € 1.500,00

€ 8.132,50

Valutazione finale al netto degli adeguamenti e correzioni

€ 19.417,50

8.5 Prezzo base del lotto:

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

€ 19.417,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato libero

€ 19.417,50

INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 004

Corpo: A

Categoria: Garage (C6)

Dati catastali con sede in Matera, foglio 101, particella 657 subalterno 16, indirizzo viale Carlo Levi snc, piano T, Comune di Matera, categoria C/6, classe 7, consistenza 26 mq, superficie catastale 29 mq, rendita € 57,74.

2. Stato di possesso

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 004

Corpo: A

Possesso: Libero nel possesso del debitore, in qualità di proprietario dell'immobile, attualmente nella custodia giudiziaria dell'Avv. Lorena Volpe.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 004

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori iscritti

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MARINA DI GINOSA S.P.A.

5. Comproprietari

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 004

Corpo: A

Regime patrimoniale: ----

Comproprietari: Nessuno

6. Misure penali

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 004

Corpo: A

Misure penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 004

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni:

Con rogito del 26/09/2003 per notaio Vito Nobile, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 10138/8136 in data 13/10/2003,

con sede in Matera acquistava da Congregazione dei Padri Rogazionisti del Cuore di Gesù detta anche degli Orfanotrofi Antoniani Maschili del Canonico Annibale Maria di Francia il suolo edificabile riportato in catasto Comune di Matera fg. 101 particelle 625-628-630. Su tale suolo è stato in seguito realizzato da _____ complesso edilizio in cui insiste, tra gli altri, l'immobile, fg. 101 particella 657 sub 16, oggetto di valutazione.

Le particelle alienate erano pervenute alla Congregazione dei Padri Rogazionisti del Cuore di Gesù:

- particella 625, a seguito di atti di proposta ed accettazione di donazione per notaio Giuseppe Intersimone di Roma rispettivamente dell'8 marzo 1966 e del 2 dicembre 1968, trascritti a Potenza il 21/05/1969 nn. 12048-64402;
- particella 628, a seguito di atto compravendita per notaio Giuseppe Intersimone di Roma del 21 maggio 1960, trascritto a Potenza il 10/06/1960 nn. 11307-213080;
- particella 630 e fondo servente particella 629, a seguito di atti di proposta ed accettazione di donazione rispettivamente per notaio Pasquale Lo Nigro di Matera del 26 marzo 1963 e per notaio Giuseppe Intersimone di Roma del 5 giugno 1975, trascritti a Potenza il 24/07/1975 nn. 5670-13543;
- particella 282 a seguito di atto di donazione per notaio Pasquale Lo Nigro di Matera dell'1 luglio 1966.

8. Prezzo

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 004

Corpo: A

Prezzo da libero: € 19.417,50

Prezzo da occupato: -----

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

Bene in **Matera (Matera)**

Località/Frazione

Viale Carlo Levi snc

Lotto: 004 Locale garage (C/6) fg. 101 particella 657 sub 16

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

Atto del 26/09/2003 per notaio Vito Nobile, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 10138/8136 in data 13/10/2003, sede in Matera acquistava da Congregazione dei Padri Rogazionisti del Cuore di Gesù il suolo edificabile riportato in catasto Comune di Matera fg. 101 particelle 625-628-630, su cui è stato il complesso edilizio in cui insiste, tra gli altri, l'immobile, fg. 101 particella 657 sub 16, lotto 004.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLE VENDITA:

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi, snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

– Sede: Matera via Giardinelle, 20 – Stato civile: ---

– Regime patrimoniale: -----

Eventuali comproprietari

Nessuno

Identificato al catasto fabbricati

Intestazione: 101, particella 657 subalterno 16, indirizzo via Carlo Levi snc, piano T, comune di Matera, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 26, superficie catastale 29 mq, rendita € 57,74.

Confini: L'immobile confina con le unità immobiliari foglio 101, particella 657 subalterno 15 e sub 28.

Conformità catastale:

Lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale in atti depositata in data 16/12/2004:

Regolarizzabile mediante: -----.

Descrizione delle opere da sanare: -----

Atto di aggiornamento catastale: -----

Oneri totali: -----

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Lotto unico locale garage sito in abitato di Matera al viale Carlo Levi snc, in zona semi-centrale.

Caratteristiche zona: Abitato di Matera zona semi-centrale

Area urbanistica: Zona edificata

Servizi presenti nella zona: La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona: Scuole, attività commerciali, Ospedale

Caratteristiche zone limitrofe: Zone limitrofe completamente urbanizzate

Importanti centri limitrofi: Matera

Attrazioni paesaggistiche: Sassi

Attrazioni storiche: Sassi

Principali collegamenti pubblici: Terminal bus, strada SS 7.

3. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi, snc

Libero nel possesso del debitore, in qualità di proprietario dell'immobile, attualmente nella custodia giudiziaria dell'Avv. Lorena Volpe.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni

Nota del 26/05/2015 – Reg. Part. 461

Ipoteca volontaria per atto notaio Mobilio in data 22/05/2015, a favore Banca di Credito Cooperativo di Marina di Vinosa Società Cooperativa contro

particella 657 sub 1, fg. 101 –
particella 657 sub 2, fg. 101 – particella 657 sub 13, fg. 101 – particella
657 sub 14, fg. 101 – particella 657 sub 15, fg. 101 – particella 657 sub
16, fg. 101 – particella 657 sub 28

Nota del 27/02/2019 – Reg. Part. 321

Ipoteca giudiziale in forza di sentenza di condanna del Tribunale di Matera del 16/04/2018, a favore

contro gravante su unità immobiliari in Matera fg. 101
– particella 657 sub 1, fg. 101 – particella 657 sub 2, fg. 101 – particella

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

657 sub 13, fg. 101 – particella 657 sub 14, fg. 101 – particella 657 sub 15, fg. 101 – particella 657 sub 16, fg. 101 – particella 657 sub 28

4.2.2 Pignoramenti

Nota del 12/10/2020 – Reg. Part. 5875

Pignoramento Tribunale Civile di Matera in data 22/09/2020 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Marina di Vinosa Società Cooperativa contro r la somma di € 500.000,00 gravante su unità immobiliari in Matera fg. 101 – particella 657 sub 1, fg. 101 – particella 657 sub 2, fg. 101 – particella 657 sub 13, fg. 101 – particella 657 sub 14, fg. 101 – particella 657 sub 15, fg. 101 – particella 657 sub 16, fg. 101 – particella 657 sub 28

4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Nessuna

4.3 Misure penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi snc

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Dalla documentazione fornita dall'Amministratore pro tempore le unità di proprietà risultano solo tre

e da tale documentazione non è possibile accertare a quali delle unità oggetto di esecuzione si riferiscano . Lo scrivente pertanto riporta le spese ordinarie dell'ultimo bilancio consuntivo approvato:

- unità ABCDF/1-101/139

Rendiconto 2021 = € 2.592,34

- unità ABCDF/3-201/246

Rendiconto 2021 = € 1.661,17

- unità ABCDF/4-301/330

Rendiconto 2021 = € 1.046,17

Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia: Dalla docume

risultano solo tre e da tale documentazione non è possibile accertare a quali delle unità oggetto di esecuzione si riferiscano . Lo scrivente pertanto riporta le spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia:

- unità ABCDF/1-101/139

Saldo Rendiconto 2021 = € 14.838,00

Preventivo 2022 – Prima, seconda e terza rata = € 2.031,00

- unità ABCDF/3-201/246

Saldo Rendiconto 2021 = € 1.661,62

Preventivo 2022 – Prima, seconda e terza rata = € 1.014,00

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

- unità ABCDF/4-301/330

Saldo Rendiconto 2021 = € 1.046,17

Preventivo 2022 – Prima, seconda e terza rata = € 660,00

Tali importi sono stati approvati dall'assemblea condominiale del 21/04/2022

Millesimi di proprietà: Dalla documentazione fornita dall'Amministratore pro tempore le unità di proprietà risultano solo tre e da tale documentazione non è possibile accertare a quali delle unità oggetto di esecuzione si riferiscano. Lo scrivente pertanto riporta i millesimi così come indicati nella documentazione fornita allo scrivente:

- unità ABCDF/1-101/139

Tab. A – Proprietà generale millesimi 134,160

Tab. A1 – Cortile millesimi 153,170

Tab. B1 – Ascensore D millesimi 603,230

Tab. B2 – Ascensore H millesimi 466,970

- unità ABCDF/3-201/246

Tab. A – Proprietà generale millesimi 259,830

Tab. A1 – Cortile millesimi 299,100

- unità ABCDF/4-301/330

Tab. A – Proprietà generale millesimi 149,660

Tab. A1 – Cortile millesimi 189,120

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessita

Indice di prestazione energetica: Non necessita

Redazione Attestazione Prestazione Energetica: -----

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in via Carlo Levi snc

Proprietà:

Atto del 26/09/2003 per notaio Vito Nobile, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 10138/8136 in data 13/10/2003, S.r.l con sede in Matera acquistava da Congregazione dei Padri Rogazionisti del Cuore di Gesù il suolo edificabile riportato in catasto Comune di Matera fg. 101 particelle 625-628-630, su cui è stato il complesso edilizio in cui insiste, tra gli altri, l'immobile, fg. 101 particella 657 sub 16, lotto 004.

7. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi snc

Dalle ricerche svolte è emerso che l'edificio dove è ubicata l'unità oggetto di valutazione è stato realizzato a seguito di rilascio da parte del Comune di Matera di concessione edilizia prot. n. 3/6970/95 del 29/01/1996 prorogate con provvedimenti prot. 3/9872/98 del 29/12/1998, prot. 3/9308/00 del 16/11/2000, prot. 3/8055/02 dell'08/11/2002, variante prot. 3/7214/02 del 23/09/2003, Permesso di Costruire prot. 3/3467/04 del 28/07/2004. E' stato rilasciato dal Comune di Matera Certificato di Agibilità prot. 68217/04 del 12/01/2005.

7.1 Conformità edilizia

Identificativo corpo: A

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi snc

Si rileva la conformità edilizia accertata attraverso i titoli edilizi concessione edilizia prot. n. 3/6970/95 del 29/01/1996 prorogate con provvedimenti prot. 3/9872/98 del 29/12/1998, prot. 3/9308/00 del 16/11/2000, prot. 3/8055/02 dell'08/11/2002, variante prot. 3/7214/02 del 23/09/2003, Permesso di Costruire prot. 3/3467/04 del 28/07/2004 e quanto indicato nel Certificato di Agibilità prot. 68217/04 del 12/01/2005 rilasciato dal Comune di Matera.

7.2 Conformità urbanistica

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi snc

Strumento urbanistico adottato	
In forza di delibera	
Zona omogenea	
Norme tecniche di attuazione	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale	
Altezza massima ammessa	
Residua potenzialità edificatoria	NO
Se sì, quanto:	
Altro	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	
Note	

Nota sulla conformità

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi snc

L'edificio, è ubicato nell'abitato di Matera.

Lo stabile condominiale, dove è inserita l'unità immobiliare, ha accesso da viale Carlo Levi, è costituito da quattro piani fuori terra.

La zona è provvista di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai misti in latero-cemento, murature di compagno in mattoni.

L'unità che si sviluppa al piano terra, con altezza utile interna di ml 3,00, è costituita da un unico ambiente garage con accesso carrabile con saracinesca ad apertura elettrica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

– Sede: Matera via Giardinelle, 20 – Stato civile: -----

Regime patrimoniale: -----

Eventuali comproprietari

Nessuno

Superficie complessiva di mq 26,00

E' posto al piano terra

L'unità immobiliare è ubicata in un edificio di viale Carlo Levi

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

L'intero fabbricato è composto da n. 4 fuori terra

Stato di manutenzione: normale

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizia costruttive

Cancello	NO
Infissi esterni	tipologia: saracinesca in ferro con apertra elettrica
Manto di copertura	
Pareti esterne	intonaco e pitturazione
Pavimentazione esterna	NO
Pavimentazione interna	Battuto cemento liscio
Portone di ingresso	-----
Rivestimento	-----

Impianti

Antenna collettiva	NO
Condizionamento	NO
Elettrico	SI
Fognatura	NO
Gas	NO
Idrico	SI
Telefonico	NO

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	

Riscaldamento

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	-----
Stato impianto	-----
Impianto a norma	-----
Esiste la dichiarazione di conformità	-----

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

Condizionamento e climatizzazione

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri dettati dal DPR 138/98 corrispondente alla superficie catastale, riportata sulla visura catastale, pari a mq 29,00 a fronte di una superficie netta di mq 26,00:

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Autorimessa

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2-2021

Zona: Matera, semi-centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato minimo (€/mq): 700,00

Valore di mercato massimo (€/mq): 1.050,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Per la valutazione della unità immobiliare è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo.

Tale criterio è basato sul confronto del bene da stimare con altri simili esistenti nella zona, pertanto, è stata intrapresa una indagine, l'Agenzia del Territorio di Matera, agenzie immobiliari, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del locale mercato edilizio.

Il parametro di riferimento per la valutazione è la superficie determinata ai sensi del DPR 138/98

8.2 Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Matera Direzione Provinciale di Matera Ufficio Provinciale Territorio Servizi catastali – Osservatorio Mercato Immobiliare

Agenzie immobiliari a delle Entrate di Matera

Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq): Alla luce di quanto sopra esposto risulta che i valori di mercato recentemente attribuiti, nella zona, a beni aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto di indagine rientrano nei valori riscontrati dall'osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, fascia semi-centrale, zona C1, destinazione residenziale, tipologia autorimessa sono da un minimo di € 700,00/mq ad un massimo di 1.050,00mq, per l'immobile in questione, considerato il piano di ubicazione, terra, la consistenza

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

ed il contesto edilizio in cui è inserita, si attribuisce un valore unitario pari a € 950,00/mq superficie lorda (catastale)

8.3 Valutazione corpi

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi, snc

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie catastale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locale garage	29,00	€ 950,00	€ 27.550,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Valutazione € 27.550,00

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%) € 4.132,50

Costi di cancellazione oneri e formalità € 2.500,00

Rilascio certificato di agibilità
comprensivo di spese tecniche € 1.500,00

Valutazione finale al netto degli adeguamenti e correzioni € 8.132,50
€ 19.417,50

8.5 Prezzo base del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato

di fatto in cui si trova **€ 19.417,50**

Prezzo di vendita del lotto nello stato libero **€ 19.417,50**

INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 005

Corpo: A

Categoria: Ufficio pubblico (B4)

Dati catastali:

no 28, indirizzo viale Carlo Levi snc, piano T-1-2, Comune di Matera, categoria B/4, classe 2, consistenza mc 12.766, superficie catastale 4.062 mq, rendita € 15.164,09.

2. Stato di possesso

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 005

Corpo: A

Possesso: Libero nel possesso del debitore, in qualità di proprietario dell'immobile, attualmente nella custodia giudiziaria dell'Avv. Lorena Volpe.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 005

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori iscritti

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 005

Corpo: A

Creditori iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MARINA DI GINOSA S.P.A.

5. Comproprietari

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 005

Corpo: A

Regime patrimoniale: ----

Comproprietari: Nessuno

6. Misure penali

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 005

Corpo: A

Misure penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 005

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni:

Con rogito del 26/09/2003 per notaio Vito Nobile, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 10138/8136 in data 13/10/2003,

con sede in Matera acquistava da Congregazione dei Padri Rogazionisti del Cuore di Gesù detta anche degli Orfanotrofi Antoniani Maschili del Canonico Annibale Maria di Francia il suolo edificabile riportato in catasto Comune di Matera fg. 101 particelle 625-628-630. Su tale suolo è stato in seguito realizzato da _____ complesso edilizio in cui insiste, tra gli altri, l'immobile, fg. 101 particella 657 sub 13, oggetto di valutazione.

Le particelle alienate erano pervenute alla Congregazione dei Padri Rogazionisti del Cuore di Gesù:

- particella 625, a seguito di atti di proposta ed accettazione di donazione per notaio Giuseppe Intersimone di Roma rispettivamente dell'8 marzo 1966 e del 2 dicembre 1968, trascritti a Potenza il 21/05/1969 nn. 12048-64402;
- particella 628, a seguito di atto compravendita per notaio Giuseppe Intersimone di Roma del 21 maggio 1960, trascritto a Potenza il 10/06/1960 nn. 11307-213080;
- particella 630 e fondo servente particella 629, a seguito di atti di proposta ed accettazione di donazione rispettivamente per notaio Pasquale Lo Nigro di Matera del 26 marzo 1963 e per notaio Giuseppe Intersimone di Roma del 5 giugno 1975, trascritti a Potenza il 24/07/1975 nn. 5670-13543;
- particella 282 a seguito di atto di donazione per notaio Pasquale Lo Nigro di Matera dell'1 luglio 1966.

8. Prezzo

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 005

Corpo: A

Prezzo da libero: € 4.138.240,00

Prezzo da occupato: -----

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

Bene in Matera (Matera)

Località/Frazione

Viale Carlo Levi snc

Lotto: 005 Ufficio pubblico (B/4) fg. 101 particella 657 sub 28

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

Atto del 26/09/2003 per notaio Vito Nobile, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 10138/8136 in data 13/10/2003, con sede in Matera acquistava da Congregazione dei Padri Rogazionisti del Cuore di Gesù il suolo edificabile riportato in catasto Comune di Matera fg. 101 particelle 625-628-630, su cui è stato il complesso edilizio in cui insiste, tra gli altri, l'immobile, fg. 101 particella 657 sub 28, lotto 005.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLE VENDITA:

Identificativo corpo: A

Ufficio pubblico (B4) sito in viale Carlo Levi, snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 d

9 – Sede: Matera via Giardinelle, 20 – Stato civile: ---

– Regime patrimoniale: -----

Eventuali comproprietari

Nessuno

Identificato al catasto fabbricati

Intestazi ne: S foglio 101, particella 657 subalterno 28, indirizzo via Carlo Levi snc, piano T-1-2, comune di Matera, categoria B/4, classe 2, consistenza mc 12.766, superficie catastale 4.062 mq, rendita € 15.164,09.

Confini: L'immobile confina con le unità immobiliari foglio 101, particella 657 subalterno 26.

Conformità catastale:

Lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale in atti depositata in data 14/06/2005:

Regolarizzabile mediante: -----.

Descrizione delle opere da sanare: -----

Atto di aggiornamento catastale: -----

Oneri totali: -----

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Lotto unico ufficio pubblico strutturato sito in abitato di Matera alla via Carlo Levi snc, in zona semi-centrale.

Caratteristiche zona: Abitato di Matera zona semi-centrale

Area urbanistica: Zona edificata

Servizi presenti nella zona: La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona: Scuole, attività commerciali, Ospedale

Caratteristiche zone limitrofe: Zone limitrofe completamente urbanizzate

Importanti centri limitrofi: Matera

Attrazioni paesaggistiche: Sassi

Attrazioni storiche: Sassi

Principali collegamenti pubblici: Terminal bus, strada SS 7.

3. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: A

Ufficio pubblico (B4) sito in viale Carlo Levi, snc

Libero nel possesso del debitore, in qualità di proprietario dell'immobile, attualmente nella custodia giudiziaria dell'Avv. Lorena Volpe.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni

Nota del 26/05/2015 – Reg. Part. 461

Ipoteca volontaria per atto notaio Mobilio in data 22/05/2015, a favore Banca di Credito Cooperativo di Marina di Vinosa Società Cooperativa contro _____ per la somma di € 500.000,00 gravante su unità immobiliari in Matera fg. 101 – particella 657 sub 1, fg. 101 – particella 657 sub 2, fg. 101 – particella 657 sub 13, fg. 101 – particella 657 sub 14, fg. 101 – particella 657 sub 15, fg. 101 – particella 657 sub 16, fg. 101 – particella 657 sub 28

Nota del 27/02/2019 – Reg. Part. 321

Ipoteca giudiziale in forza di sentenza di condanna del Tribunale di Matera del 16/04/2018, a favore _____ contro _____ ravante su unità immobiliari in Matera fg. 101 – particella 657 sub 1, fg. 101 – particella 657 sub 2, fg. 101 – particella

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

657 sub 13, fg. 101 – particella 657 sub 14, fg. 101 – particella 657 sub 15, fg. 101 – particella 657 sub 16, fg. 101 – particella 657 sub 28

4.2.2 Pignoramenti

Nota del 12/10/2020 – Reg. Part. 5875

Pignoramento Tribunale Civile di Matera in data 22/09/2020 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Marina di Vinosa Società Cooperativa contro _____ er la somma di € 500.000,00 gravante su unità immobiliari in Matera fg. 101 – particella 657 sub 1, fg. 101 – particella 657 sub 2, fg. 101 – particella 657 sub 13, fg. 101 – particella 657 sub 14, fg. 101 – particella 657 sub 15, fg. 101 – particella 657 sub 16, fg. 101 – particella 657 sub 28

4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Nessuna

4.3 Misure penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi snc

Identificativo corpo: A

Locale garage (C6) sito in viale Carlo Levi snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Dalla documentazione fornita dall'Amministratore pro tempore le unità di proprietà _____ risultano solo tre e da tale documentazione non è possibile accertare a quali delle unità oggetto di esecuzione si riferiscano . Lo scrivente pertanto riporta le spese ordinarie dell'ultimo bilancio consuntivo approvato:

- unità ABCDF/1-101/139

Rendiconto 2021 = € 2.592,34

- unità ABCDF/3-201/246

Rendiconto 2021 = € 1.661,17

- unità ABCDF/4-301/330

Rendiconto 2021 = € 1.046,17

Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia: Dalla documentazione fornita dall'Amministratore pro tempore le unità di proprietà _____ risultano solo tre e da tale documentazione non è possibile accertare a quali delle unità oggetto di esecuzione si riferiscano . Lo scrivente pertanto riporta le spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia:

- unità ABCDF/1-101/139

Saldo Rendiconto 2021 = € 14.838,00

Preventivo 2022 – Prima, seconda e terza rata = € 2.031,00

- unità ABCDF/3-201/246

Saldo Rendiconto 2021 = € 1.661,62

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

Preventivo 2022 – Prima, seconda e terza rata = € 1.014,00

- unità ABCDF/4-301/330

Saldo Rendiconto 2021 = € 1.046,17

Preventivo 2022 – Prima, seconda e terza rata = € 660,00

Tali importi sono stati approvati dall'assemblea condominiale del 21/04/2022

Millesimi di proprietà: Dalla documentazione fornita dall'Amministratore pro tempore le unità di proprietà risultano solo tre e da tale documentazione non è possibile accertare a quali delle unità oggetto di esecuzione si riferiscano. Lo scrivente pertanto riporta i millesimi così come indicati nella documentazione fornita allo scrivente:

- unità ABCDF/1-101/139

Tab. A – Proprietà generale millesimi 134,160

Tab. A1 – Cortile millesimi 153,170

Tab. B1 – Ascensore D millesimi 603,230

Tab. B2 – Ascensore H millesimi 466,970

- unità ABCDF/3-201/246

Tab. A – Proprietà generale millesimi 259,830

Tab. A1 – Cortile millesimi 299,100

- unità ABCDF/4-301/330

Tab. A – Proprietà generale millesimi 149,660

Tab. A1 – Cortile millesimi 189,120

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessita

Indice di prestazione energetica: Non disponibile

Redazione Attestazione Prestazione Energetica: Da fare

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: A

Ufficio pubblico (B4) sito in via Carlo Levi snc

Proprietà:

Atto del 26/09/2003 per notaio Vito Nobile, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 10138/8136 in data 13/10/2003, S.r.l con sede in Matera acquistava da Congregazione dei Padri Rogazionisti del Cuore di Gesù il suolo edificabile riportato in catasto Comune di Matera fg. 101 particelle 625-628-630, su cui è stato il complesso edilizio in cui insiste, tra gli altri, l'immobile, fg. 101 particella 657 sub 28, lotto 005.

7. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: A

Ufficio pubblico (B4) sito in viale Carlo Levi snc

Dalle ricerche svolte è emerso che l'edificio dove è ubicata l'unità oggetto di valutazione è stato realizzato a seguito di rilascio da parte del Comune di Matera di concessione edilizia prot. n. 3/6970/95 del 29/01/1996 prorogate con provvedimenti prot. 3/9872/98 del 29/12/1998, prot. 3/9308/00 del 16/11/2000, prot. 3/8055/02 dell'08/11/2002, variante prot. 3/7214/02 del 23/09/2003, Permesso di Costruire prot. 3/3467/04 del 28/07/2004. E' stato rilasciato dal Comune di Matera Certificato di Agibilità prot. 68217/04 del 12/01/2005.

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

7.1 Conformità edilizia

Identificativo corpo: A

Ufficio pubblico (B4) sito in viale Carlo Levi snc

Si rileva la conformità edilizia accertata attraverso i titoli edilizi concessione edilizia prot. n. 3/6970/95 del 29/01/1996 prorogate con provvedimenti prot. 3/9872/98 del 29/12/1998, prot. 3/9308/00 del 16/11/2000, prot. 3/8055/02 dell'08/11/2002, variante prot. 3/7214/02 del 23/09/2003, Permesso di Costruire prot. 3/3467/04 del 28/07/2004 e quanto indicato nel Certificato di Agibilità prot. 68217/04 del 12/01/2005 rilasciato dal Comune di Matera.

7.2 Conformità urbanistica

Identificativo corpo: A

Ufficio pubblico (B4) sito in viale Carlo Levi snc

Strumento urbanistico adottato	
In forza di delibera	
Zona omogenea	
Norme tecniche di attuazione	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale	
Altezza massima ammessa	
Residua potenzialità edificatoria	NO
Se si, quanto:	
Altro	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	
Note	

Nota sulla conformità

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Ufficio pubblico (B4) sito in viale Carlo Levi snc

L'edificio, è ubicato nell'abitato di Matera.

Lo stabile condominiale, dove è inserita l'unità immobiliare, ha accesso da viale Carlo Levi, è costituito da quattro piani fuori terra.

La zona è provvista di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai misti in latero-cemento, murature di tompagno in mattoni.

L'unità si sviluppa su tre livelli, piano terra-piano primo e piano secondo, con altezza utile interna, per tutti i livelli di ml 3,00, con collegamenti interni a mezzo vano scala e ascensori.

L'intera unità ha una disposizione interna con la classica distribuzione di uffici strutturati, con una serie quindi di stanze-vani da lavoro della consistenza media di mq 20,00, spazi per i servizi igienici, archivi e quanto utile per l'utilizzo previsto.

I piani primo e secondo sono inoltre dotati di ampi terrazzi praticabili, il tutto su una superficie di mq 4.000,00, con una superficie catastale di mq 4.062,00.

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

– Sede: Matera via Giardinelle, 20 – Stato civile: -----

Regime patrimoniale: -----

Eventuali comproprietari

Nessuno

Superficie complessiva di mq 4.000,00

L'unità si sviluppa su tre livelli, piano terra-piano primo e piano secondo, con altezza utile interna, per tutti i livelli di ml 3,00, con collegamenti interni a mezzo vano scala e ascensori.

L'unità immobiliare è ubicata in un edificio identificato di viale Carlo Levi

L'intero fabbricato è composto da n. 4 fuori terra

Stato di manutenzione: normale

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizia costruttive

Cancello	NO
Infissi esterni	tipologia: legno
Manto di copertura	
Pareti esterne	intonaco e pitturazione
Pavimentazione esterna	NO
Pavimentazione interna	Ceramica
Portone di ingresso	PVC
Rivestimento	Ceramica

Impianti

Antenna collettiva	NO
Condizionamento	SI
Elettrico	SI
Fognatura	NO
Gas	NO
Idrico	SI
Telefonico	SI

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

Riscaldamento

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Gas
Stato impianto	Normale
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI-

Condizionamento e climatizzazione

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri dettati dal DPR 138/98 corrispondente alla superficie catastale, riportata sulla visura catastale, pari a mq 4.062,00.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario

Sottocategoria: Uffici strutturati

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2-2021

Zona: Matera, centrale

Tipo di destinazione: Terziario

Tipologia: uffici strutturati

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato minimo (€/mq): 1.150,00

Valore di mercato massimo (€/mq): 1.850,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Per la valutazione della unità immobiliare è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo.

Tale criterio è basato sul confronto del bene da stimare con altri simili esistenti nella zona, pertanto, è stata intrapresa una indagine, l'Agenzia del Territorio di Matera, agenzie immobiliari, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del locale mercato edilizio.

Il parametro di riferimento per la valutazione è la superficie determinata ai sensi del DPR 138/98

8.2 Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Matera Direzione Provinciale di Matera Ufficio Provinciale Territorio Servizi catastali – Osservatorio Mercato Immobiliare
Agenzie immobiliari a delle Entrate di Matera

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

Parametri medi di zona per destinazione terziaria (€/mq): Alla luce di quanto sopra esposto risulta che i valori di mercato recentemente attribuiti, nella zona, a beni aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto di indagine rientrano nei valori riscontrati dall'osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, fascia centrale, zona B1, destinazione terziaria, tipologia uffici strutturati sono da un minimo di € 1.150,00/mq ad un massimo di 1.850,00mq, per l'immobile in questione, considerato la consistenza ed il contesto edilizio si attribuisce un valore unitario pari a € 1.200,00/mq superficie lorda (catastale)

8.3 Valutazione corpi

Identificativo corpo: A

Ufficio strutturato (B4) sito in viale Carlo Levi, snc

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie catastale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ufficio strutturato	4.062,00	€ 1.200,00	€ 4.874.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Valutazione		€ 4.874.400,00
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%)	€ 731.160,00	
Costo APE	€ 2.500,00	
Costi di cancellazione oneri e formalità	€ 2.500,00	
		<u>€ 736.160,00</u>
Valutazione finale al netto degli adeguamenti e correzioni		€ 4.138.240,00

8.5 Prezzo base del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 4.138.240,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato libero	€ 4.138.240,00

INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 006

Corpo: A

Categoria: Aree urbane (F1)

Dati catastali: on sede in Matera, foglio 101, particella 657 subalterno 1, indirizzo viale Carlo Levi snc, piano T, Comune di Matera, categoria F/1, consistenza 2677 mq.

2. Stato di possesso

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 006

Corpo: A

Possesso: L'area attualmente, pur essendo intestata a _____ è occupata in parte da spazi condominiali e da altri manufatti e pertanto non risulta nella disponibilità del debitore.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 006

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori iscritti

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 006

Corpo: A

Creditori iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MARINA DI GINOSA S.P.A.

5. Comproprietari

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 006

Corpo: A

Regime patrimoniale: ----

Comproprietari: Nessuno

6. Misure penali

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 006

Corpo: A

Misure penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 006

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni:

Con rogito del 26/09/2003 per notaio Vito Nobile, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 10138/8136 in data 13/10/2003,

con sede in Matera acquistava da Congregazione dei Padri Rogazionisti del Cuore di Gesù detta anche degli Orfanotrofi Antoniani Maschili del Canonico Annibale Maria di Francia il suolo edificabile riportato in catasto Comune di Matera fg. 101 particelle 625-628-630. Su tale suolo è stato in seguito realizzato da il complesso edilizio e l'immobile, fg. 101 particella 657 sub 1, oggetto di valutazione, ne risulta area residua.

Le particelle alienate erano pervenute alla Congregazione dei Padri Rogazionisti del Cuore di Gesù:

- particella 625, a seguito di atti di proposta ed accettazione di donazione per notaio Giuseppe Intersimone di Roma rispettivamente dell'8 marzo 1966 e del 2 dicembre 1968, trascritti a Potenza il 21/05/1969 nn. 12048-64402;
- particella 628, a seguito di atto compravendita per notaio Giuseppe Intersimone di Roma del 21 maggio 1960, trascritto a Potenza il 10/06/1960 nn. 11307-213080;
- particella 630 e fondo servente particella 629, a seguito di atti di proposta ed accettazione di donazione rispettivamente per notaio Pasquale Lo Nigro di Matera del 26 marzo 1963 e per notaio Giuseppe Intersimone di Roma del 5 giugno 1975, trascritti a Potenza il 24/07/1975 nn. 5670-13543;
- particella 282 a seguito di atto di donazione per notaio Pasquale Lo Nigro di Matera dell'1 luglio 1966.

8. Prezzo

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 006

Corpo: A

Prezzo da libero: € 20.227,50

Prezzo da occupato: € 14.873,50

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

Bene in **Matera (Matera)**

Località/Frazione

Viale Carlo Levi snc

Lotto: 006 Area urbana (F/1) fg. 101 particella 657 sub 1

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

Atto del 26/09/2003 per notaio Vito Nobile, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 10138/8136 in data 13/10/2003, con sede in Matera acquistava da Congregazione dei Padri Rogazionisti del Cuore di Gesù il suolo edificabile riportato in catasto Comune di Matera fg. 101 particelle 625-628-630, su cui è stato il complesso edilizio e l'immobile, fg. 101 particella 657 sub 1, lotto 006, risulta essere area residua.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLE VENDITA:

Identificativo corpo: A

Area urbana (F1) sito in viale Carlo Levi, snc

Quota e tipologia del diritto

1/1

Sede: Matera via Giardinelle, 20 – Stato civile: ---

– Regime patrimoniale: -----

Eventuali comproprietari

Nessuno

Identificato al catasto fabbricati

Intestazione: _____, foglio 101, particella 657 subalterno 1, indirizzo viale Carlo Levi snc, piano T, comune di Matera, categoria F/1, consistenza mq 2677.

Confini: L'immobile confina con unità immobiliare foglio 101, particella 657 subalterno 30.

Conformità catastale:

Lo stato di fatto è conforme all'elaborato planimetrico catastale in atti depositata in data 14/07/2021:

Regolarizzabile mediante: -----.

Descrizione delle opere da sanare: -----

Atto di aggiornamento catastale: -----

Oneri totali: -----

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Lotto unico locale garage sito in abitato di Matera al viale Carlo Levi snc, in zona semi-centrale.

Caratteristiche zona: Abitato di Matera zona semi-centrale

Area urbanistica: Zona edificata

Servizi presenti nella zona: La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona: Scuole, attività commerciali, Ospedale

Caratteristiche zone limitrofe: Zone limitrofe completamente urbanizzate

Importanti centri limitrofi: Matera

Attrazioni paesaggistiche: Sassi

Attrazioni storiche: Sassi

Principali collegamenti pubblici: Terminal bus, strada SS 7.

3. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: A

Area urbana (F1) sito in viale Carlo Levi snc

L'area attualmente, pur essendo intestata a _____ è occupata in parte da spazi condominiali e da altri manufatti e pertanto non risulta nella disponibilità del debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni

Nota del 26/05/2015 – Reg. Part. 461

Ipoteca volontaria per atto notaio Mobilio in data 22/05/2015, a favore Banca di Credito Cooperativo di Marina di Vinosà Società Cooperativa contro _____ per la somma di € 500.000,00 gravante su unità immobiliari in Matera fg. 101 – particella 657 sub 1, fg. 101 – particella 657 sub 2, fg. 101 – particella 657 sub 13, fg. 101 – particella 657 sub 14, fg. 101 – particella 657 sub 15, fg. 101 – particella 657 sub 16, fg. 101 – particella 657 sub 28

Nota del 27/02/2019 – Reg. Part. 321

Ipoteca giudiziale in forza di sentenza di condanna del Tribunale di Matera del 16/04/2018, a favore _____

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

contro . gravante su unità immobiliari in Matera fg. 101
– particella 657 sub 1, fg. 101 – particella 657 sub 2, fg. 101 – particella

657 sub 13, fg. 101 – particella 657 sub 14, fg. 101 – particella 657 sub
15, fg. 101 – particella 657 sub 16, fg. 101 – particella 657 sub 28

4.2.2 Pignoramenti

Nota del 12/10/2020 – Reg. Part. 5875

Pignoramento Tribunale Civile di Matera in data 22/09/2020 a favore di
Banca di Credito Cooperativo di Marina di Vinosa Società Cooperativa
contro r la somma di € 500.000,00 gravante su
unità immobiliari in Matera fg. 101 – particella 657 sub 1, fg. 101 –
particella 657 sub 2, fg. 101 – particella 657 sub 13, fg. 101 – particella
657 sub 14, fg. 101 – particella 657 sub 15, fg. 101 – particella 657 sub
16, fg. 101 – particella 657 sub 28

4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Nessuna

4.3 Misure penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Area urbana (F1) sito in viale Carlo Levi snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessita

Indice di prestazione energetica: Non necessita

Redazione Attestazione Prestazione Energetica: -----

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: A

Area urbana (F1) sito in viale Carlo Levi snc

Proprietà: S er 1/1.

Atto del 26/09/2003 per notaio Vito Nobile, trascritto alla Conservatoria dei

S.r.l con sede in Matera acquistava da Congregazione dei Padri Rogazionisti del
Cuore di Gesù il suolo edificabile riportato in catasto Comune di Matera fg. 101
particelle 625-628-630, su cui è stato il complesso edilizio e l'immobile, fg. 101
particella 657 sub 1, lotto 006, risulta essere area residua.

7. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: A

Area urbana (F1) sito in viale Carlo Levi snc

L'area in oggetto risulta superficie residua della realizzazione dell'edificio costruito a seguito di rilascio da parte del Comune di Matera di concessione edilizia prot. n. 3/6970/95 del 29/01/1996 prorogate con provvedimenti prot. 3/9872/98 del 29/12/1998, prot. 3/9308/00 del 16/11/2000, prot. 3/8055/02 dell'08/11/2002, variante prot. 3/7214/02 del 23/09/2003, Permesso di Costruire prot. 3/3467/04 del 28/07/2004.

7.1 Conformità edilizia

Identificativo corpo: A

Area urbana (F1) sito in viale Carlo Levi snc

L'area in oggetto risulta superficie residua della realizzazione dell'edificio costruito a seguito di rilascio da parte del Comune di Matera di concessione edilizia prot. n. 3/6970/95 del 29/01/1996 prorogate con provvedimenti prot. 3/9872/98 del 29/12/1998, prot. 3/9308/00 del 16/11/2000, prot. 3/8055/02 dell'08/11/2002, variante prot. 3/7214/02 del 23/09/2003, Permesso di Costruire prot. 3/3467/04 del 28/07/2004.

7.2 Conformità urbanistica

Identificativo corpo: A

Area urbana (F1) sito in viale Carlo Levi snc

Strumento urbanistico adottato	
In forza di delibera	
Zona omogenea	
Norme tecniche di attuazione	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale	
Altezza massima ammessa	
Residua potenzialità edificatoria	NO
Se si, quanto:	
Altro	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	
Note	

Nota sulla conformità

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Area urbana (F1) sito in viale Carlo Levi snc**

L'area in oggetto è costituita da superfici inglobate nelle aree condominiali in parte strade.

La zona è provvista di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d – Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01061290779 – Sede: Matera via Giardinelle, 20 – Stato civile: -----

Regime patrimoniale: -----

Eventuali comproprietari

Nessuno

Superficie complessiva di mq 2677,00

E' posto al piano terra

Stato di manutenzione: -----

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizia costruttive

Cancello NO

Infissi esterni tipologia: -----

Manto di copertura

Pareti esterne -----

Pavimentazione esterna -----

Pavimentazione interna -----

Portone di ingresso -----

Rivestimento -----

Impianti

Antenna collettiva -----

Condizionamento -----

Elettrico -----

Fognatura -----

Gas -----

Idrico -----

Telefonico -----

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico

Esiste impianto elettrico	----
Impianto a norma	----
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	----
Note	

Riscaldamento

Esiste impianto di riscaldamento	----
Tipologia di impianto	----
Stato impianto	----
Impianto a norma	----
Esiste la dichiarazione di conformità	-----

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

Condizionamento e climatizzazione

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	----
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	----
Note	

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri dettati dal DPR 138/98 corrispondente alla superficie catastale, riportata sulla visura catastale, pari a mq 2677,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

In riferimento alla valutazione di lotto lo scrivente, considerato la conformazione topografica e altimetrica dello stesso, l'attuale stato di utilizzo, in parte condominiale, la mancanza di potenzialità edificatoria completamente assorbita per la realizzazione dell'edificio, ritiene che lo stesso abbia limitato grado di commerciabilità, con un valore a mq pari a € 10,00.

8.2 Valutazione corpi

Identificativo corpo: A

Area urbana (F1) sita in viale Carlo Levi, snc

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie catastale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Area urbana	2677,00	€ 10,00	€ 26.770,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Valutazione	€ 26.770,00
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%)	€ 4.015,50
Riduzione del valore del 20%, dovuta allo stato occupato	€ 5.354,00
Costi di cancellazione oneri e formalità	€ 2.500,00
	<u>€ 11.896,50</u>
Valutazione finale al netto degli adeguamenti e correzioni	€ 14.873,50

8.4 Prezzo base del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 14.873,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato libero	€ 20.227,50

INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 007

Corpo: A

Categoria: Aree urbane (F1)

Dati catastali: on sede in Matera, foglio 101, particella 657 subalterno 2, indirizzo viale Carlo Levi snc, piano T, Comune di Matera, categoria F/1, consistenza 2943 mq.

2. Stato di possesso

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 007

Corpo: A

Possesso: L'area attualmente, pur essendo intestata a _____ è occupata in parte da spazi condominiali e da altri manufatti e pertanto non risulta nella disponibilità del debitore.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 007

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori iscritti

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 007

Corpo: A

Creditori iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MARINA DI GINOSA S.P.A.

5. Comproprietari

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 007

Corpo: A

Regime patrimoniale: ----

Comproprietari: Nessuno

6. Misure penali

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 007

Corpo: A

Misure penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 007

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni:

Con rogito del 26/09/2003 per notaio Vito Nobile, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 10138/8136 in data 13/10/2003,

con sede in Matera acquistava da Congregazione dei Padri Rogazionisti del Cuore di Gesù detta anche degli Orfanotrofi Antoniani Maschili del Canonico Annibale Maria di Francia il suolo edificabile riportato in catasto Comune di Matera fg. 101 particelle 625-628-630. Su tale suolo è stato in seguito realizzato da

oggetto di valutazione, ne risulta area residua.

Le particelle alienate erano pervenute alla Congregazione dei Padri Rogazionisti del Cuore di Gesù:

- particella 625, a seguito di atti di proposta ed accettazione di donazione per notaio Giuseppe Intersimone di Roma rispettivamente dell'8 marzo 1966 e del 2 dicembre 1968, trascritti a Potenza il 21/05/1969 nn. 12048-64402;
- particella 628, a seguito di atto compravendita per notaio Giuseppe Intersimone di Roma del 21 maggio 1960, trascritto a Potenza il 10/06/1960 nn. 11307-213080;
- particella 630 e fondo servente particella 629, a seguito di atti di proposta ed accettazione di donazione rispettivamente per notaio Pasquale Lo Nigro di Matera del 26 marzo 1963 e per notaio Giuseppe Intersimone di Roma del 5 giugno 1975, trascritti a Potenza il 24/07/1975 nn. 5670-13543;
- particella 282 a seguito di atto di donazione per notaio Pasquale Lo Nigro di Matera dell'1 luglio 1966.

8. Prezzo

Bene: Viale Carlo Levi, snc –Matera (Matera) – 75100

Lotto: 007

Corpo: A

Prezzo da libero: € 22.515,50

Prezzo da occupato: € 16.629,50

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

Bene in Matera (Matera)

Località/Frazione

Viale Carlo Levi snc

Lotto: 007 Area urbana (F/1) fg. 101 particella 657 sub 2

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

Atto del 26/09/2003 per notaio Vito Nobile, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 10138/8136 in data 13/10/2003, n sede in Matera acquistava da Congregazione dei Padri Rogazionisti del Cuore di Gesù il suolo edificabile riportato in catasto Comune di Matera fg. 101 particelle 625-628-630, su tale suolo è stato in seguito realizzato da il complesso edilizio e l'immobile, fg. 101 particella 657 sub 2, oggetto di valutazione, ne risulta area residua.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLE VENDITA:

Identificativo corpo: A

Area urbana (F1) sito in viale Carlo Levi, snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

– Sede: Matera via Giardinelle, 20 – Stato civile: ---

– Regime patrimoniale: -----

Eventuali comproprietari

Nessuno

Identificato al catasto fabbricati

Intestazione: foglio 101, particella 657 subalterno 2, indirizzo viale Carlo Levi snc, piano T, comune di Matera, categoria F/1, consistenza mq 2943.

Confini: L'immobile confina con unità immobiliare foglio 101, particella 657 subalterno 3.

Conformità catastale:

Lo stato di fatto è conforme all'elaborato planimetrico catastale in atti depositata in data 14/07/2021:

Regolarizzabile mediante: -----.

Descrizione delle opere da sanare: -----

Atto di aggiornamento catastale: -----

Oneri totali: -----

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Lotto unico locale garage sito in abitato di Matera al viale Carlo Levi snc, in zona semi-centrale.

Caratteristiche zona: Abitato di Matera zona semi-centrale

Area urbanistica: Zona edificata

Servizi presenti nella zona: La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona: Scuole, attività commerciali, Ospedale

Caratteristiche zone limitrofe: Zone limitrofe completamente urbanizzate

Importanti centri limitrofi: Matera

Attrazioni paesaggistiche: Sassi

Attrazioni storiche: Sassi

Principali collegamenti pubblici: Terminal bus, strada SS 7.

3. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: A

Area urbana (F1) sito in viale Carlo Levi, snc

L'area attualmente, pur essendo intestata a _____ occupata in parte da spazi condominiali e da altri manufatti e pertanto non risulta nella disponibilità del debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni

Nota del 26/05/2015 – Reg. Part. 461

Ipoteca volontaria per atto notaio Mobilio in data 22/05/2015, a favore Banca di Credito Cooperativo di Marina di Vinosa Società Cooperativa contro _____ per la somma di € 500.000,00 gravante su unità immobiliari in Matera fg. 101 – particella 657 sub 1, fg. 101 – particella 657 sub 2, fg. 101 – particella 657 sub 13, fg. 101 – particella 657 sub 14, fg. 101 – particella 657 sub 15, fg. 101 – particella 657 sub 16, fg. 101 – particella 657 sub 28

Nota del 27/02/2019 – Reg. Part. 321

Ipoteca giudiziale in forza di sentenza di condanna del Tribunale di _____ contro _____ vante su unità immobiliari in Matera fg. 101 – particella 657 sub 1, fg. 101 – particella 657 sub 2, fg. 101 – particella

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

657 sub 13, fg. 101 – particella 657 sub 14, fg. 101 – particella 657 sub 15, fg. 101 – particella 657 sub 16, fg. 101 – particella 657 sub 28

4.2.2 Pignoramenti

Nota del 12/10/2020 – Reg. Part. 5875

Pignoramento Tribunale Civile di Matera in data 22/09/2020 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Marina di Vinosa Società Cooperativa contro S _____ la somma di € 500.000,00 gravante su unità immobiliari in Matera fg. 101 – particella 657 sub 1, fg. 101 – particella 657 sub 2, fg. 101 – particella 657 sub 13, fg. 101 – particella 657 sub 14, fg. 101 – particella 657 sub 15, fg. 101 – particella 657 sub 16, fg. 101 – particella 657 sub 28

4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Nessuna

4.3 Misure penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Area urbana (F1) sito in viale Carlo Levi snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessita

Indice di prestazione energetica: Non necessita

Redazione Attestazione Prestazione Energetica: -----

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: A

Area urbana (F1) sito in viale Carlo Levi snc

Proprietà: _____ /1.

Atto del 26/09/2003 per notaio Vito Nobile, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 10138/8136 in data 13/10/2003,

S.r.l con sede in Matera acquistava da Congregazione dei Padri Rogazionisti del Cuore di Gesù il suolo edificabile riportato in catasto Comune di Matera fg. 101 particelle 625-628-630, su tale suolo è stato in seguito realizzato da _____ , oggetto di

valutazione, ne risulta area residua.

7. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: A

Area urbana (F1) sito in viale Carlo Levi snc

L'area in oggetto risulta superficie residua della realizzazione dell'edificio costruito a seguito di rilascio da parte del Comune di Matera di concessione edilizia prot. n. 3/6970/95 del 29/01/1996 prorogate con provvedimenti prot. 3/9872/98 del 29/12/1998, prot. 3/9308/00 del 16/11/2000, prot. 3/8055/02 dell'08/11/2002, variante prot. 3/7214/02 del 23/09/2003, Permesso di Costruire prot. 3/3467/04 del 28/07/2004.

7.1 Conformità edilizia

Identificativo corpo: A

Area urbana (F1) sito in viale Carlo Levi snc

L'area in oggetto risulta superficie residua della realizzazione dell'edificio costruito a seguito di rilascio da parte del Comune di Matera di concessione edilizia prot. n. 3/6970/95 del 29/01/1996 prorogate con provvedimenti prot. 3/9872/98 del 29/12/1998, prot. 3/9308/00 del 16/11/2000, prot. 3/8055/02 dell'08/11/2002, variante prot. 3/7214/02 del 23/09/2003, Permesso di Costruire prot. 3/3467/04 del 28/07/2004.

7.2 Conformità urbanistica

Identificativo corpo: A

Area urbana (F1) sito in viale Carlo Levi snc

Strumento urbanistico adottato	
In forza di delibera	
Zona omogenea	
Norme tecniche di attuazione	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale	
Altezza massima ammessa	
Residua potenzialità edificatoria	NO
Se si, quanto:	
Altro	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	
Note	

Nota sulla conformità

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Area urbana (F1) sito in viale Carlo Levi snc**

L'area in oggetto è costituita da superfici inglobate nelle aree condominiali in parte strade.

La zona è provvista di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Sede: Matera via Giardinelle, 20 – Stato civile: -----

Regime patrimoniale: -----

Eventuali comproprietari

Nessuno

Superficie complessiva di mq 2677,00

E' posto al piano terra

Stato di manutenzione: -----

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizia costruttive

Cancello NO

Infissi esterni tipologia: -----

Manto di copertura

Pareti esterne -----

Pavimentazione esterna -----

Pavimentazione interna -----

Portone di ingresso -----

Rivestimento -----

Impianti

Antenna collettiva -----

Condizionamento -----

Elettrico -----

Fognatura -----

Gas -----

Idrico -----

Telefonico -----

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico

Esiste impianto elettrico	----
Impianto a norma	----
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	----
Note	

Riscaldamento

Esiste impianto di riscaldamento	----
Tipologia di impianto	----
Stato impianto	----
Impianto a norma	----
Esiste la dichiarazione di conformità	-----

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

Condizionamento e climatizzazione

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	-----
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	-----
Note	

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri dettati dal DPR 138/98 corrispondente alla superficie catastale, riportata sulla visura catastale, pari a mq 2677,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

In riferimento alla valutazione di lotto lo scrivente, considerato la conformazione topografica e altimetrica dello stesso, l'attuale stato di utilizzo, in parte condominiale, la mancanza di potenzialità edificatoria completamente assorbita per la realizzazione dell'edificio, ritiene che lo stesso abbia limitato grado di commerciabilità, con un valore a mq pari a € 10,00.

8.2 Valutazione corpi

Identificativo corpo: A

Area urbana (F1) sita in viale Carlo Levi, snc

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie catastale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Area urbana	2.943,00	€ 10,00	€ 29.430,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Valutazione	€ 29.430,00
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%)	€ 4.414,50
Riduzione del valore del 20%, dovuta allo stato occupato	€ 5.886,00
Costi di cancellazione oneri e formalità	€ 2.500,00
	<u>€ 12.800,50</u>
Valutazione finale al netto degli adeguamenti e correzioni	€ 16.629,50

8.4 Prezzo base del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 16.629,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato libero	€ 22.515,50

RIEPILOGO VALUTAZIONE

Lotto 001

Locale Garage (C6)

- Foglio 101, particella 657 subalterno 13,

viale Carlo Levi snc, piano T Prezzo da libero € 48.487,50

Lotto 002

Locale Garage (C6)

- Foglio 101, particella 657 subalterno 14,

viale Carlo Levi snc, piano T Prezzo da libero € 43.642,50

Lotto 003

Locale Garage (C6)

- Foglio 101, particella 657 subalterno 15,

viale Carlo Levi snc, piano T Prezzo da libero € 19.417,50

Lotto 004

Locale Garage (C6)

- Foglio 101, particella 657 subalterno 16,

viale Carlo Levi snc, piano T Prezzo da libero € 19.417,50

Lotto 005

Ufficio pubblico (B4)

- Foglio 101, particella 657 subalterno 28,

viale Carlo Levi snc, piano T-1-2 Prezzo da libero € 4.138.240,00

Lotto 006

Area urbana (F1)

- Foglio 101, particella 657 subalterno 1,

viale Carlo Levi snc, piano T Prezzo € 14.873,50

Lotto 007

Area urbana (F1)

- Foglio 101, particella 657 subalterno 2,

viale Carlo Levi snc, piano T Prezzo € 16.629,50

Totale € **4.300.708,00**

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare – n. 65/2020

Allegati:

- 1) Lettera di convocazione sopralluogo;
- 2) Verbale di sopralluogo;
- 3) Nota trascrizione pignoramento del 12/10/2020;
- 4) Copia atto di acquisto suolo del 26/09/2003;
- 5) Stralcio planimetrico fg. 101 part. 657 Comune di Matera – Lotti 1-2-3-4-5-6-7;
- 6) Elaborato planimetrico fg. 101 part. 657 Comune di Matera –Lotti 1-2-3-4-5-6-7;
- 7) Richieste dati Amministratore pro-tempore;
- 8) Comunicazione Amministratore pro-tempore Condominio Viale Carlo Levi;
- 9) Bilancio consuntivo anno 2021 Condominio Viale Carlo Levi;
- 10) Bilancio preventivo anno 2022 Condominio Viale Carlo Levi;
- 11) Planimetria unità imm. Comune di Matera fg. 101 part.Ila 657 sub 13 - Lotto 1;
- 12) Visura catastale Comune di Matera fg. 101 part.Ila 657 sub 13 - Lotto 1;
- 13) Planimetria unità imm. Comune di Matera fg. 101 part.Ila 657 sub 14 - Lotto 2;
- 14) Visura catastale Comune di Matera fg. 101 part.Ila 657 sub 14 - Lotto 2;
- 15) Planimetria unità imm. Comune di Matera fg. 101 part.Ila 657 sub 15 - Lotto 3;
- 16) Visura catastale Comune di Matera fg. 101 part.Ila 657 sub 15 - Lotto 3;
- 17) Planimetria unità imm. Comune di Matera fg. 101 part.Ila 657 sub 16 - Lotto 4;
- 18) Visura catastale Comune di Matera fg. 101 part.Ila 657 sub 16 - Lotto 4;
- 19) Planimetria unità imm. Comune di Matera fg. 101 part.Ila 657 sub 28 - Lotto 5;
- 20) Visura catastale Comune di Matera fg. 101 part.Ila 657 sub 28 - Lotto 5;
- 21) Elaborato planimetrico unità imm. Comune di Matera fg. 101 part.Ila 657 sub 1 -
Lotto 6;
- 22) Visura catastale Comune di Matera fg. 101 part.Ila 657 sub 1 - Lotto 6;
- 23) Elaborato planimetrico unità imm. Comune di Matera fg. 101 part.Ila 657 sub 2 -
Lotto 7;
- 24) Visura catastale Comune di Matera fg. 101 part.Ila 657 sub 2 - Lotto 7;
- 25) Concessione edilizia prot. n. 3/6970/95 del 29/01/1996;
- 26) Permesso di Costruire prot. 3/3467/04 del 28/07/2004.
- 27) Certificato di Agibilità prot. 68217/04 del 12/01/2005.
- 28) Copia comunicazione invio perizia e relativi avvisi di ricevimento.
- 29) Report fotografico;