
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA PROCURATRICE DI CASTELLO FINANCE SRL**

contro:

N° Gen. Rep. **72/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-03-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: GEOMETRA PAOLO MELIGENI
Codice fiscale: MLGPLA65C01F027J
Studio in: VIA DE MARTINO 53 - 75013 FERRANDINA
Telefono: 0835/556602
Email: paolo.meligeni@archiworldpec.it
Pec: paolo.meligeni@archiworldpec.it



Beni in **Bernalda (MT)**
Località/Frazione

Lotto: 001

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bernalda (MT) CAP: 75012, Via Madonna Degli Angeli snc

Note: Fa parte del fabbricato l'annesso circostante giardino con particella 1322 di mq 550

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

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

- Residenza attuale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Comune di Bernalda CF 81001090778 Diritto del concedente; nato

a il CF proprietà., foglio 11, particella 181, subal-

terno 3, indirizzo Via Madonna Degli Angeli snc, piano T, comune Bernalda, categoria A/3, classe 3, consistenza 7, superficie 143, rendita € 524,20

Confini: Confina con Via Madonna Degli Angeli, con proprietà (Foglio 11 p.la 181 sub. 1) e con proprietà (foglio 11 p.la 181 sub. 2)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1 Comune di Bernalda CF 81001090778 Diritto del Concedente; 2 - nato a) il CF livellario ,

sezione censuaria Bernalda, foglio 11, particella 1322, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 550 mq, reddito dominicale: € 2,98, reddito agrario: € 2,27

Confini: Confina con Via Madonna Degli Angeli e per due lati con proprietà

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 181 sub 3) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 1322) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale la distruzione interna dell'abitazione non corrisponde con la planimetria catastale risultante dal Catasto Urbano di Matera.

Regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale per aggiornamento planimetrie tramite procedura docfa

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento di nuova planimetria catastale

Presentazione di nuova planimetria aggiornata mediante procedura docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: qualità colturale non coerente con lo stato attuale;

Regolarizzabili mediante: dichiarazione DOCTE all'Agenzia delle Entrate

Descrizione delle opere da sanare: superficie qualità uliveto non presente, riscontrato solo giardino

presentazione dichiarazione di variazione colturale DOCTE all'Agenzia delle Entrate: € 100,00

Oneri Totali: **€ 100,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 181 sub 3) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione
La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 1322) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato residenziale ubicato in Bernalda alla Via Madonna Degli Angeli snc , di forma geometrica rettangolare con un unico piano fuori terra .Fa parte di detto fabbricato l'annesso circostante giardino. IL fabbricato è ubicato all'interno di un lotto che confina con Via Madonna Degli Angeli, con proprietà e con proprietà . Il lotto risulta recintato con muro in tufo lato strada Madonna Degli Angeli e con recinzione metallica lato con particella n° 2164. Non risulta alcuna recinzione tra il confine della particella 1322 oggetto di stima e la particella 1324 (di proprietà). Al fabbricato vi si accede dalla Via Madonna Degli Angeli tramite cancello in ferro.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: SS 407 Basentana 4,00 Km

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Matera.

Attrazioni paesaggistiche: mare Ionio.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: SS 407 Basentana 4,00 Km

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

Abitazione , al piano terra, avente accesso dalla Via Madonna Degli Angeli snc per una superficie commerciale di circa mq. 143,00 e annesso giardino al piano terra per una superficie commerciale di circa mq 55,00. Il fabbricato è costituito da un unico piano fuori terra con copertura a falda. Il manto di copertura si presenta



in lastre di cemento amianto e pertanto sarà necessario rimuovere e smaltire dette lastre, per poi eseguire copertura con pannelli gregati coibentati. La spesa per eseguire dette lavorazioni ammonta ad euro 33.690,00 IVA compresa. Il tutto come da computo metrico che ivi si allega.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

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

Residenza attuale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **693,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Madonna Degli Angeli snc.; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,10

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto sia dal punto di vista statico che funzionale e architettonico.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: piana materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solai in latero-cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tap-parelle materiale protezione: PVC condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: eternit coibentazione: inesistente condizioni: da demolire
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco



	di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonaco con pittura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: con maniglia condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive
Fognatura	tipologia: singola rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: pvc condizioni: sufficienti conformità: non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: energia elettrica rete di distribuzione: tubazioni diffusori: ventilconvettori condizioni: sufficienti conformità: non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1988
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Millesimi di proprietà: Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessun vincolo di prelazione dello Stato**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bernalda (MT) CAP: 75012, Via Madonna Degli Angeli snc**

Note: Fa parte del fabbricato l'annesso circostante giardino con particella 1322 di mq 550

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

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

- Residenza attuale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patri-

moniale: Comunione legale - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: Comune di Bernalda CF 81001090778 Diritto del concedente; nato

a) il CF proprietà., foglio 11, particella 181, subal-

terno 3, indirizzo Via Madonna Degli Angeli snc, piano T, comune Bernalda, categoria A/3, classe

3, consistenza 7, superficie 143, rendita € 524,20

Confini: Confina con Via Madonna Degli Angeli, con proprietà (Foglio

11 p.la 181 sub. 1) e con proprietà (foglio 11 p.la 181 sub. 2)

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: 1 Comune di Bernalda CF 81001090778 Diritto del Concedente; 2 -

nato a) il CF livellario ,

sezione censuaria Bernalda, foglio 11, particella 1322, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale

550 mq, reddito dominicale: € 2,98, reddito agrario: € 2,27

Confini: Confina con Via Madonna Degli Angeli e per due lati con proprietà**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:**

La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 181 sub 3) è conforme a quella

indicati negli atti di esecuzione La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 1322) è

conforme a quella indicati negli atti di esecuzione

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale la distruzione interna dell'abitazione non corrisponde con la planimetria catastale risultante dal Catasto Urbano di Matera.

Regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale per aggiornamento planimetrie tramite procedura docfa

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento di nuova planimetria catastale

Presentazione di nuova planimetria aggiornata mediante procedura docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00****Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: qualità colturale non coerente con lo stato attuale; Regolarizzabili mediante: dichiarazione DOCTE all'Agenzia delle Entrate

Descrizione delle opere da sanare: superficie qualità uliveto non presente, riscontrato solo giardino

presentazione dichiarazione di variazione colturale DOCTE all'Agenzia delle Entrate: € 100,00

Oneri Totali: **€ 100,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

dati catastali (foglio 11 particella 181 sub 3) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione

La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 1322) è conforme a quella indicati negli

atti di esecuzione



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

CORPO: A

Dati catastali: Comune di Bernalda CF 81001090778 Diritto del concedente; nato a -) il CF proprietà., foglio 11, particella 181, subalterno 3, indirizzo Via Madonna Degli Angeli snc, piano T, comune Bernalda, categoria A/3, classe 3, consistenza 7, superficie 143, rendita € 524,20

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 181 sub 3) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione La corrispondenza dei dati catastali (foglio 11 particella 1322) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

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

Titolare/Proprietario: All'esecutato,, (coniugato in regime di comunione legale), la quota pari all'intero di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di divisione del 04/12/1986 rep. n.2474 Notaio Ornella Vitelli di Tricarico, trascritto il 27/12/1986 nn. 9134/8013 da comproprietà con nata a il , nato a il , nata a - il al . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Ornella Vitelli, in data 04/12/1986, ai nn. 2474; trascritto a Matera, in data 27/12/1986, ai nn. 9134/8013.

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

PRATICHE EDILIZIE:



Numero pratica: N° 4144

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ristrutturazione di un fabbricato e cambio di destinazione d'uso da laboratorio a casa per civile abitazione

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 18/01/1988 al n. di prot. 7619

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La distribuzione interna dell'abitazione al piano terra non risulta come da progetto depositato in Comune, altresì non risulta in progetto la tettoia esterna realizzata in legno e ne tantomeno risulta il vano tecnico realizzato al di sotto della copertura esistente. Pertanto sarà necessario richiedere Permesso di Costruire in Sanatoria

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di progetto in Sanatoria al Comune di Bernalda per regolarizzare la distribuzione interna non conforme al progetto approvato, per regolarizzare la tettoia esterna al fabbricato lato nord priva di autorizzazione ed per ultimo regolarizzare il vano tecnico realizzato al di sotto della copertura esistente.

Richiesta di permesso di costruire in sanatoria: € 4.000,00

Rilascio certificato di agibilità: € 3.000,00

Oneri Totali: € **7.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



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

Occupato da dal debitore e coniuge sig.ra , in qualità di proprietario dell'immobile

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

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di ITALFONDIARIO SPA PROCURATRICE DI CASTELLO FINANCE SRL contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Matera in data 20/09/1996 ai nn. 1734 iscritto/trascritto a Matera in data 21/10/2016 ai nn. 9096/7323;

- Pignoramento a favore di ITALFONDIARIO SPA PROCURATRICE DI CASTELLO FINANCE SRL contro; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di UNEP MATERA in data 29/07/2021 ai nn. 1064 iscritto/trascritto a MATERA in data 04/10/2021 ai nn. 8478/6934;

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di ITALFONDIARIO SPA PROCURATRICE DI CASTELLO FINANCE SRL contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ; Importo ipoteca: € 77.468,54; Importo capitale: € 25.822,85 ; A rogito di Notaio Ornella Vitelli in data 28/09/1992 ai nn. 9190; Iscritto/trascritto a Matera in data 24/09/2012 ai nn. 8081/668

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.



Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

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

L'immobile risulta gravato dalla presenza di usi civici. Lo stesso provvedeva presso l'ufficio Regionale di Potenza alla presenza/assenza di usi civici. Il Dirigente Regionale in data 19/01/2023 certificava che le particelle 181 e 1322 del foglio 11 in Agro del Comune di Bernalda sono da ritenersi di natura allodiale in quanto "antiche quote" del demanio San Donato. Pertanto è possibile effettuare l'affrancazione di livello attraverso il pagamento di un canone presso il Comune di Bernalda pari ad Euro 500,00. Questo permetterà al proprietario c.d. livellario di divenire pieno proprietario dell'immobile stesso.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna presenza di atto ablativo da parte della pubblica amministrazione

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Di seguito si riporta il calcolo delle superfici commerciali relativa alla particella 181 sub 3 del foglio 11 e 1322 sempre del foglio 11 Comune di Bernalda. Tali superfici sono state calcolate a seguito della verifica della consistenza edilizia e restituzione grafica con il programma Autocad e omogeneizzate con i relativi coefficienti. E' invalso l'uso di definire superficie commerciale quella comprensiva di murature esterne, tramezzature e metà di quelle perimetrali.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano terra composta da 4 vani più accessori	sup lorda di pavimento	143,00	1,00	143,00
giardino al piano terra	sup lorda di pavimento	550,00	0,10	55,00
		693,00		198,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

Totale superficie commerciale mq. 198,00

Procedimento di stima analitico

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

Banca delle quotazioni immobiliari anno 2022, I semestre ; agenzia immobiliare con sede in .

Per tali fonti il nostro immobile, trovandosi in Via Madonna Degli Angeli snc, ricade in zona periferica. Precisamente: valore locativo unitario periferico Euro 4,00/mq - vedi allegato banca dati -

Nel caso specifico, essendo esso in discrete condizioni e con annesso giardino abbiamo;
 $4,00 \text{ Euro/mq} \times 198,00 \text{ mq} = 792,00 \text{ Euro valore locativo mensile}$ $792,00 \times 12 = 9.504,00$
 canone lordo annuo.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.) tradotte nella percentuale del 20%, ne consegue che il reddito annuo corrisponde ad euro 7.603,20

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta nei limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito medio annuo, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3% si ottiene:

$$VI = \text{Euro } 7.603,20 : 0,03 = \text{Euro } 253.444,00 / 198,00 = 1.280,00/\text{mq}$$

Procedimento di stima sintetico

Ho svolto un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello in oggetto di stima. Nella determinazione del valore di mercato al mq. dell'immobile il sottoscritto ha considerato le



seguenti fonti, si precisa che in questo caso la superficie deve essere considerata lorda (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale)

Banca delle quotazioni immobiliari anno 2022, I semestre.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in Via Madonna Degli Angeli snc, ricade in zona periferica. Precisamente: essendo un immobile del tipo a villetta si applica il valore di mercato unitario periferico pari ad Euro 1.270/mq

Nel caso specifico, essendo esso in buone condizioni abbiamo;

$1.270,00 \text{ euro /mq} \times 198,00 \text{ mq} = 251.460,00 \text{ Euro}$ valore di mercato

Inoltre il sottoscritto, ha effettuato un'analisi di mercato presso l'agenzia immobiliare con sede in , dalla quale è risultato che,

nella zona in cui ricade il nostro immobile, vi è stata di recente una compravendita per immobile della stessa tipologia pari ad Euro 220.000,00

Operando una media tra i valori trovati abbiamo:

$(251.460,00 \text{ Euro} + 220.000 \text{ Euro}) / 2 = 235.730,00$

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima, ovvero quello analitico e quello sintetico essa risulta essere la seguente;

$(253.440,00 + 235.730,00) : 2 = \text{Euro } 244.585,00$

In conclusione si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile in Euro 244.585,00 (duecentoquarantaquattromilacinquecentottantacinque/00) pari ad Euro al mq. 1.235,28

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Bernalda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare con sede in ;

O.M.I. della provincia di Matera.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore di mercato in zona residenziale;

Altre fonti di informazione: Ufficio Tecnico del Comune di Bernalda;
siti internet specializzati;
analisi offerte pubblicizzate;
volumi di vendita..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 244.530,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra composta da 4 vani più accessori	143,00	€ 1.235,00	€ 176.605,00
giardino al piano terra	55,00	€ 1.235,00	€ 67.925,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 244.530,00
Valore corpo			€ 244.530,00
Valore Accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 244.530,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 244.530,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	198,00	€ 244.530,00	€ 244.530,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 24.453,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.200,00
Affrancazione di livello	€ -500,00
Lavori per rimozione e smaltimento copertura in lastre di cemento amianto e successiva rifacimento con pannelli gregati coibentata	€ -33.690,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 178.287,00
---	---------------------

Prezzo di vendita del lotto al netto delle decurtazioni nello stato "occupato" approssimato ad euro **€ 178.000,00**
(centosettantottomila/00)

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bernalda (MT) CAP: 75012, Via Madonna Degli Angeli snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

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

Residenza attuale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Data generazione:
13-03-2023

L'Esperto alla stima
GEOMETRA PAOLO MELIGENI

