

Ing. Angelo PATTI
Viale Siris, 12 A - NOVA SIRI SCALO
Tel. 0835/ 330123 – cell. 3488625536

**Ill.mo G.E.
Tribunale Civile di Matera
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
75100 MATERA**

e, p.c.

Sig.

Sig.ra

**Via Fiume, 27
75015 PISTICCI (MT)**

e, p.c.

**Spett.le
BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.p.A.
c/o Avv. Anna LATERZA
Via Ugo La Malfa, 16/18
75100 MATERA
Fax: 0835-332548
E-mail: studiolegalelaterza@legalmail.it**

**Oggetto: Tribunale Ordinario di Matera - Pignoramento immobiliare promosso da Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.a. contro Sig. e Sig.ra
- R.G.E. n.179/2013**

In riferimento all'oggetto, si deposita, con la presente, la perizia, con i relativi allegati.

Si rappresenta alla S.V.Ill.ma che le parti, nei tempi previsti, non hanno fatto pervenire osservazioni alla documentazione inviata dal sottoscritto.

Restando a disposizione per ogni ed eventuale chiarimento, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Nova Siri, Scalo, li 26.02.2016

Distinti saluti

Il C.T.U.
Ing. Angelo PATTI

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.**

contro: -

N° Gen. Rep. **179/2013**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10.03.2016

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ARMANDO D'ALONZO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001



Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Sede:

Telefono:

Fax:

Email:

Pec:

ING. ANGELO PATTI

PTTNG51A02F052H

Via Gramsci,12 – Nova Siri scalo (MT)

0835/330123. Cell.340124328

0835/330123

angelopatti1951@tiscali.it

angelo.patti2@ingpec.eu

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene: via Fiume nn.25 e 27 – Pisticci (Matera) - 75015**

- LOTTO 001

- **Corpo: A** - abitazione- **Categoria:** abitazione di tipo economico [A4]- **Dati Catastali:**

- nato a il , Cod. Fisc.: F proprietà per 11/12 in regime di comunione dei beni; nata a il , Cod. Fisc.:

proprietà per 1/12, foglio 134, particella 3922, subalterno 1, indirizzo via Fiume n.27, piano T, sezione censuaria Pisticci, categoria A4, classe 5, consistenza 1,5 vani, rendita € 75,92;

- nato a il , Cod. Fisc.: F proprietà per 11/12 in regime di comunione dei beni; nata a il , Cod. Fisc.:

C proprietà per 1/12, foglio 134, particella 3922, subalterno 2, scheda catastale del 06.12.1971, Prot. n.440 Mod.97, indirizzo via Fiume n.25, piano 1, sezione censuaria Pisticci, categoria A4, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita € 65,07

2. Stato di possesso**Bene: via Fiume nn.25 e 27 – Pisticci (Matera) - 75015**

- LOTTO: 001

- **Corpo: A** - abitazione- **Possesso:** occupato con titolo**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene: via Fiume nn.25 e 27 – Pisticci (Matera) - 75015**

- LOTTO: 001

- **Corpo: A** - abitazione- **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene: via Fiume nn.25 e 27 – Pisticci (Matera) - 75015**

- LOTTO: 001

- **Corpo: A** - abitazione- **Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.**5. Misure Penali****Beni: via Fiume nn.25 e 27 - Pisticci (Matera) - 75015**

- LOTTO: 001

- **Corpo: A** - abitazione- **Misure Penali:** NO**6. Comproprietari****Beni: via Fiume nn.25 e 27 - Pisticci (Matera) - 75015**

- LOTTO: 001

- **Corpo: A** - abitazione- **Comproprietari:** nessuno

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Fiume nn.25 e 27 - Pisticci (Matera) – 75015

- LOTTO: 001
- Corpo: A - abitazione
- Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Fiume nn.25 e 27 - Pisticci (Matera) – 75015

- LOTTO: 001

Corpo: A - abitazione

Valore: al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 52.926,91

**Beni in Pisticci
via Fiume nn.25 e 27**

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Identificativo corpo: A**
- **Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Fiume nn.25 e 27**

Quota e tipologia del diritto

- **11/12 di** - piena proprietà

Cod. Fisc.: - Residenza: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:
comunione dei beni - Data Matrimonio: 02-09-2004.

- **1/12 di** - piena proprietà

Cod. Fisc.: - Residenza: - Stato Civile: coniugata - Regime patrimoniale:
comunione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

- nato a il , Cod. Fisc.: , proprietà per 11/12 in regime di comunione dei beni; nata a il , Cod. Fisc.:

G712 C, PROPRIETÀ PER 1/12, foglio 134, particella 3922, subalterno 1, indirizzo via Fiume n.27, piano T, sezione censuaria Pisticci, categoria A4, classe 5, consistenza 1,5 vani, rendita € 75,92.

- nato a il , Cod. Fisc.: F, proprietà per 11/12 in regime di comunione dei beni; nata a il , Cod. Fisc.:

G712 C, proprietà per 1/12, foglio 134, particella 3922, subalterno 2, scheda catastale del 06.12.1971, Prot. n.440, Mod.97, indirizzo via Fiume n.25, piano 1, sezione censuaria Pisticci, categoria A4, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita € 65,07.

Derivante da: Istrumento atto pubblico del 10.04.2006. Nota presentata con M.U. n.2926.1/2006 in atti dal 17.04.2006, Rep.n.30465. Rogante: GRASSANO Nicola, Sede: MONTESCAGLIOSO Reg.: Sede: COMPRAVENDITA.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non si evincono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: L'unità immobiliare in questione confina a Nord-Est con proprietà , a Sud-Ovest con proprietà , ad Ovest con particella catastale n.3819 e a Est con via Fiume.

Conformità catastale:

- l'unità immobiliare di cui al foglio n.134, particella 3922, subalterno 1, in via Fiume n.27, piano T, non risulta accatastata, per cui non vi è depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Matera - Territorio, Servizi Catastali alcuna planimetria;

- l'unità immobiliare di cui al foglio n.134, particella 3922, subalterno 2, in via Fiume n.25, piano 1, risulta coerente con la planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Matera - Territorio, Servizi Catastali in data 06.12.1971, Prot. n.440, Mod.97 a meno di alcune modifiche interne.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- non accatastamento dell'unità immobiliare di cui al foglio n.134, particella 3922, subalterno 1, in via Fiume n.27, piano T;

- demolizione del divisorio tra due camere per creare un unico vano, attualmente adibito a cucina-pranzo-soggiorno; apertura di una nuova finestra; nuovi tramezzi per realizzare un bagno; costruzione di una scala interna di collegamento con il piano terra, relativamente all'unità immobiliare di cui al foglio n.134, particella 3922, subalterno 2, in via Fiume n.25, piano 1.

Regolarizzabili mediante:

- accatastamento per l'unità immobiliare di cui al foglio n.134, particella 3922, subalterno 1, in via Fiume n.27, piano T;
- variazione accatastamento per l'unità immobiliare di cui al foglio n.134, particella 3922, subalterno 2, in via Fiume n.25, piano 1.

Descrizione delle opere da sanare:

- accatastamento all'urbano dell'unità immobiliare di cui al foglio n.134, particella 3922, subalterno 1, in via Fiume n.27, piano T, riportante i vani adibiti a camere, bagno e ripostiglio;
- variazione accatastamento con rappresentazione del vano cucina-pranzo-soggiorno, della nuova finestra, del bagno e della scala interna di collegamento al piano terra per l'unità immobiliare di cui al foglio n.134, particella 3922, subalterno 2, in via Fiume n.25, piano 1.
- fusione delle due unità immobiliari, piano terra e primo piano, sopra descritte, in una unica unità immobiliare.

Onorario, spese e diritti: € 2.100,00

Note: il sottoscritto CTU ha proceduto, previo benestare della Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A., in qualità di creditore procedente, comunicato con e-mail pec del 16.10.2015, alle indispensabili variazioni di aggiornamento catastale in precedenza descritte presentando la pratica, che ha acquistato il prot. n. MT0006162/2016, all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Matera – Territorio, Servizi Catastali.

Il nuovo certificato catastale presenta i seguenti dati: categoria A3, classe 02, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 87, rendita € 255,65. La spesa sostenuta dal creditore è di € 2.100,00.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nel centro abitato di Pisticci, alla via Fiume, nn. 25 e 27.

Caratteristiche zona: fascia periferica al centro storico

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti

Importanti centri limitrofi: Metaponto, Bernalda, Matera

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Il rione Dirupo; le lammie, le case tipiche pisticcesi situate nel centro storico e costruite con un'architettura semplice in file parallele (le case bianche).

Attrazioni storiche: Chiesa Madre dei Santi Pietro e Paolo; il Castello; palazzi storici gentilizi.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea

Servizi offerti dalla zona: strutture di tipo collettivo-pubbliche (buone); strutture commerciali (buone).

3. STATO DI POSSESSO:

occupato da _____ e _____, in qualità di proprietari dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.2.1 Iscrizioni:

Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Matera – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ministero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di iscrizione del 02.08.2007 Registro Generale n.9146, Registro Particolare n.1513

Sezione A – Generalità:

-Dati relativi al titolo:

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 27.07.2007, Numero di repertorio 32260/13229, Notaio GRASSANO NICOLA, Cod. Fisc.: GRS NCL 62A26 C933 L, Sede MONTESCAGLIOSO

-Dati relativi all'ipoteca o al privilegio:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da 176 – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 49.000,00, Spese € 49.000,00, Totale € 98.000,00, Durata 15 anni

-Dati riepilogativi:

Unità negoziale 1, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 2

Sezione B – Immobili:

-Unità negoziale n.1

Immobile 1

Comune PISTICCI, Catasto FABBRICATI, Foglio n.134, Part.IIa n.3922, Sub 1, A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 1,5 vani, VIA FIUME,27, Piano T

Immobile n.2

Comune PISTICCI, Catasto FABBRICATI, Foglio n.134, Part.IIa n.3922, Sub 2, A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 1,5 vani, Indirizzo VIA FIUME, 25 Piano 1

Sezione C – Soggetti:

A favore

Soggetto n.1

BANCA POPOLARE DEL MATERANO SOCIETA' PER AZIONI, Sede MATERA Cod. Fisc.: 00038060778, PIAZZA S. FRANCESCO D'ASSISI, 12 MATERA

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n.1

nato il . a , Cod. Fisc.:

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

Soggetto n.2

nata il a , Cod. Fisc.:

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2, Terzo datore: SI

Sezione D – Ulteriori informazioni:

CON L'ATTO IN OGGETTO LA BANCA HA CONCESSO ALLA PARTE MUTUATARIA UN FINANZIAMENTO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N.385 DI EURO 49.000,00 (QUARANTANOVEMILA/00), PER LA DURATA DI ANNI 15 (QUINDICI), DESTINATO AL RIPRISTINO DELLA PROPRIA LIQUIDITA' ED AL CONSOLIDAMENTO DI PASSIVITA'. LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA LA DETTA SOMMA DI EURO 49.000,00 (QUARANTANOVEMILA/00), QUALE IMPORTO DEL FINANZIAMENTO PER CUI NE HA RILASCIATO AMPIA E FINALE QUIETANZA OBBLIGANDOSI PER SE, SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, CON VINCOLO SOLIDALE ED INDIVISIBILE FRA LORO, A RIMBORSARE MEDIANTE NUMERO 180 (CENTOTTANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE, SCADENTI ALLA FINE DI OGNI MESE, CON INIZIO DAL 31 AGOSTO 2007 E TERMINE AL 31 LUGLIO 2022. ECC., ECC..

4.2.2. Pignoramenti:

Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Matera – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ministero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di trascrizione del 05.09.2013 Registro Generale n.7074, Registro Particolare n.5971

Sezione A – Generalità:

-Dati relativi al titolo:

ATTO GIUDIZIARIO del 06.08.2013, Numero di repertorio 1003, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MATERA Cod. Fisc.: 80002940775 Sede MATERA

-Dati relativi alla convenzione:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE descrizione 726-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

-Altri dati:

Richiedente BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SPA, VIA NAPOLI N. 60 - CROTONE

-Dati riepilogativi:

Unità negoziale 1, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 2

Sezione B – Immobili:

-Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune PISTICCI, Catasto FABBRICATI, Foglio n.134, Part.IIa n.3922, Sub 1, A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 1,5 vani, VIA FIUME,27, Piano T

Immobile n.2

Comune PISTICCI, Catasto FABBRICATI, Foglio n.134, Part.IIa n.3922, Sub 2, A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 1,5 vani, Indirizzo VIA FIUME, 25 Piano 1

Sezione C – Soggetti:

A favore

Soggetto n.1

BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A., Sede CROTONE Cod. Fisc.: 02988480790

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n.1

nato il _____ a PISTICCI (MT), Cod. Fisc.:

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

Soggetto n.2

nata il _____ a _____, Cod. Fisc.:

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

Sezione D – Ulteriori informazioni:

SI INGIUNGE AI SIG.RI

DI PAGARE LA COMPLESSIVA SOMMA DI E. 46.998,30=OLTRE INTERESSI SINO ALL'EFFETTIVO SODDISFONONCHE' SPESE DIRITTI ED ACCESSORI DI LEGGE. IL PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO AGLI IMMOBILI ENTRO DESCRITTI CON OGNI ACCESSORIO, ADIACENZA, DIPENDENZA, PERTINENZA, ACCESSIONE, FRUTTO, AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI E QUALSIASI ALTRA COSA, ANCHE SE IN SEGUITO INTRODotta O TRASPORTATA E CHE FOSSE RITENUTA IMMOBILE AI SENSI DI LEGGE.

Note: Nella relazione notarile del Dott. Marco GALANTE, notaio in Stigliano, redatta ai sensi della legge n.302 del 02.08.1998, si precisa che *"... le quote inserite nella nota di pignoramento sono errate, dal momento che viene riportata la quota di metà per ciascun soggetto pignorato, mentre le quote, in senso matematico, sono 11/24 (undici ventioquattresimi) per _____ e 13/24 (trecidi ventiquattresimi) per _____"*

4.2.3. Altre trascrizioni:

Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Matera – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ministero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di trascrizione del 13.04.2006 Registro Generale n.3982, Registro Particolare n.2926

Sezione A – Generalità:

-Dati relativi al titolo:

ATTO NOTORILE PUBBLICO del 10.04.2006, Numero di repertorio 30465/12042, Notaio GRASSANO NICOLA, Cod. Fisc.: GRS NCL 62°26 C9331 L, Sede MONTESCAGLIOSO

-Dati relativi alla convenzione:

ATTO TRA VIVI – 112 COMPRAVENDITA

-Dati riepilogativi:

Unità negoziale 1, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 5

Sezione B – Immobili:

-Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune PISTICCI, Catasto FABBRICATI, Foglio n.134, Part.IIa n.3922, Sub 1, A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

RE, Consistenza 1,5 vani, Indirizzo VIA FIUME, 27, Piano T

Immobile n.2

Comune PISTICCI, Catasto FABBRICATI, Foglio n.134, Part.IIa n.3922, Sub 2, A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 1,5 vani, Indirizzo VIA FIUME, 25 Piano 1

Sezione C – Soggetti:

A favore

Soggetto n.1

nato il a , Cod. Fisc.:

, per il diritto di PRO-

PRIETA per la quota di 11/12, In regime di COMUNIONE LEGALE

Contro

Soggetto n.1

nato il a , Cod. Fisc.:

, per il drit-

to di PROPRIETA' per la quota di 3/12, In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n.2

nato il a , Cod. Fisc.:

, per il di-

ritto di PROPRIETA' per la quota di 3/12, In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n.3

nato il a , Cod. Fisc.:

, per il drit-

to di PROPRIETA' per la quota di 3/12, In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n.4

nata il a , Cod. Fisc.:

, per il

diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/12

Soggetto n.5

nato il a , Cod. Fisc.:

, per il diritto di PRO-

PRIETA' per la quota di 3/12

Sezione D – Ulteriori informazioni:

CON L'ATTO IN OGGETTO I ██████████, ED NONCHE' LA SIGNORA ██████████ ED IL FIGLIO I ██████████ HANNO CEDUTO AL SIGNOR ██████████ I DIRITTI DI PROPRIETA' PARI AGLI UNDICI DODICESIMI SU ABITAZIONE IN PISTICCI, AVENTE ACCESSO DAI CIVICI VENTICINQUE E VENTISETTE DI VIA FIUME, SVILUPPANTESI SU PIANO TERRA E PRIMO PIANO, COMPOSTA DI TRE VANI ED ACCESSORI. LA COMPRAVENDITA IN OGGETTO VIENE STIPULATA PER IL PREZZO DI EURO 12.500,00 RICEVUTI E QUIETANZATI DALLA PARTE VENDITRICE. L'ACQUIRENTE HA RICHIESTO LE AGEVOLAZIONI FISCALI IN MATERIA DI PRIMA CASA.

Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Matera – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ministero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di trascrizione del 15.05.2006 Registro Generale n.4816, Registro Particolare n.3494

Sezione A – Generalità:

-Dati relativi al titolo:

ATTO AMMINISTRATIVO del 28.03.2006, Numero di repertorio 71/205, UFFICIO DEL REGISTRO PISTICCI (MT)

-Dati relativi alla convenzione:

ATTO PER CAUSA DI MORTE, descrizione 305-CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE, Data di morte 10.01.2006 successione testamentaria

-Altri dati:

Unità negoziale 3, Soggetti a favore 3, Soggetti contro 1

Sezione B – Immobili:

-Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.444, Sub --, CO – CORTE O RESEDE Consistenza 546 centiare

Immobile n.2

Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.588, Sub --, CO – CORTE O RESEDE Consistenza 3 centiare
 -Unità negoziale n.2
 Immobile n.1
 Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.584, Sub --, R – FABBRICATO RURALE Consistenza --
 Immobile n.2
 Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.585, Sub --, R – FABBRICATO RURALE Consistenza --
 Immobile n.3
 Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.37, Part.IIa n.84, Sub --, T – TERRENO Consistenza 4330 centiare
 Immobile n.4
 Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.13, Sub --, T – TERRENO Consistenza 1330 centiare
 Immobile n.5
 Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.262, Sub --, T – TERRENO Consistenza 200 centiare
 Immobile n.6
 Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.267, Sub --, T – TERRENO Consistenza 200 centiare
 Immobile n.7
 Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.274, Sub --, T – TERRENO Consistenza 2 ettari 8578 centiare
 Immobile n.8
 Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.427, Sub --, T – TERRENO Consistenza 430 centiare
 Immobile n.9
 Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.578, Sub --, T – TERRENO Consistenza 338 centiare
 Immobile n.10
 Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.579, Sub --, T – TERRENO Consistenza 978 centiare
 Immobile n.11
 Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.580, Sub --, CO – CORTE O RESEDE Consistenza 95 centiare
 Immobile n.12
 Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.581, Sub --, CO – CORTE O RESEDE Consistenza 315 centiare
 Immobile n.13
 Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.583, Sub --, R – FABBRICATO RURALE Consistenza 32 centiare
 Immobile n.14
 Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.839, Sub --, T – TERRENO Consistenza 1132 centiare
 Immobile n.15
 Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.841, Sub --, T – TERRENO Consistenza 2406 centiare
 Immobile n.16
 Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.845, Sub --, T – TERRENO Consistenza 2427 centiare

-Unità negoziale n.3

Immobile n.1

Comune PISTICCI, Catasto FABBRICATI, Foglio n.134, Part.IIa n.3922, Sub 1, A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 1,5 vani, Indirizzo VIA FIUME, 27

Immobile n.2

Comune PISTICCI, Catasto FABBRICATI, Foglio n.134, Part.IIa n.3922, Sub 2, A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 1,5 vani, Indirizzo VIA FIUME, 25

Sezione C – Soggetti:

A favore

Soggetto n.1

nata il _____ a _____, Cod. Fisc.:

Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6

Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3

Relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/12

Soggetto n.2

nata il _____ a _____, Cod. Fisc.:

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/6

Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3

Relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/12

Soggetto n.3

nato il _____ a _____, Cod. Fisc.:

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/6

Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3

Relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/12

Contro

Soggetto n.1

nato il _____ a _____, Cod. Fisc.:

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/2

Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/4

Sezione D – Ulteriori informazioni:

L'EREDITA' SI E' DEVIOLUTA PER LEGGE AL CONIUGE E AI FIGLI. SOGGETTO N.1: CONIUGE; SOGGETTO N.2-3: FIGLI.

4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: l'ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto in data 07.09.2015 e 05.01.2016, presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Matera – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ha confermato le formalità riportate nel certificato ipotecario agli atti del Tribunale.

4.3 Misure Penali: nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

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

Millesimi di proprietà: non si evincono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: non presente; il costo per l'acquisizione, desunta da indagini di mercato, è di circa € 200,00.

Indice di prestazione energetica: "G"

Note Indice di prestazione energetica: considerata l'età di costruzione del fabbricato, da un calcolo semplificato effettuato dal sottoscritto, considerando i parametri richiesti dalla normativa vigente per la zona climatica in cui ricade l'immobile, lo stesso si attesta alla classe energetica "G".

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:**

Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Matera – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ministero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di trascrizione del 13.04.2006 Registro Generale n.3982, Registro Particolare n.2926

Sezione A – Generalità:

-Dati relativi al titolo:

ATTO NOTORILE PUBBLICO del 10.04.2006, Numero di repertorio 30465/12042, Notaio GRASSANO NICOLA, Cod. Fisc.: GRS NCL 62°26 C9331 L, Sede MONTESCAGLIOSO

-Dati relativi alla convenzione:

ATTO TRA VIVI – 112 COMPRAVENDITA

-Dati riepilogativi:

Unità negoziale 1, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 5

Sezione B – Immobili:

-Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune PISTICCI, Catasto FABBRICATI, Foglio n.134, Part.IIa n.3922, Sub 1, A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 1,5 vani, Indirizzo VIA FIUME, 27, Piano T

Immobile n.2

Comune PISTICCI, Catasto FABBRICATI, Foglio n.134, Part.IIa n.3922, Sub 2, A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 1,5 vani, Indirizzo VIA FIUME, 25 Piano 1

Sezione C – Soggetti:

A favore

Soggetto n.1

_____ nato il _____ a _____, Cod. Fisc.: _____, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 11/12, In regime di COMUNIONE LEGALE

Contro

Soggetto n.1

_____ nato il _____ a _____, Cod. Fisc.: _____, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 3/12, In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n.2

_____ nato il _____ a _____, Cod. Fisc.: _____, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 3/12, In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n.3

_____ nato il _____ a _____, Cod. Fisc.: _____, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 3/12, In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n.4

_____ nata il _____ a _____, Cod. Fisc.: _____, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/12

Soggetto n.5

_____ nato il _____ a MATERA, Cod. Fisc.: _____, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 3/12

Sezione D – Ulteriori informazioni:

CON L'ATTO IN OGGETTO I _____, ED _____ NONCHE' LA SI-

GNORA , ED IL FIGLIO HANNO CEDUTO AL SIGNOR I DIRITTI DI PROPRIETA' PARI AGLI UNDICI DODICESIMI SU ABITAZIONE IN PISTICCI, AVENTE ACCESSO DAI CIVICI VENTICINQUE E VENTISETTE DI VIA FIUME, SVILUPPANTESI SU PIANO TERRA E PRIMO PIANO, COMPOSTA DI TRE VANI ED ACCESSORI. LA COMPRAVENDITA IN OGGETTO VIENE STIPULATA PER IL PREZZO DI EURO 12.500,00 RICEVUTI E QUIETANZATI DALLA PARTE VENDITRICE. L'ACQUIRENTE HA RICHIESTO LE AGEVOLAZIONI FISCALI IN MATERIA DI PRIMA CASA.

Titolare/Proprietario:

Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Matera – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ministero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di iscrizione del 13.04.2006 Registro Generale n.3987, Registro Particolare n.720

Sezione A – Generalità:

-Dati relativi al titolo:

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 10.04.2006, Numero di repertorio 30466, Notaio GRASSANO NICOLA, Cod. Fisc.: GRS NCL 62A26 C933 L, Sede MONTESCAGLIOSO

-Dati relativi all'ipoteca o al privilegio:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da 176 – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 39.000,00, Spese € 39.000,00, Totale € 78.000,00, Durata 10 anni

-Dati riepilogativi:

Unità negoziale 1, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 2

Sezione B – Immobili:

-Unità negoziale n.1

Immobile 1

Comune PISTICCI, Catasto FABBRICATI, Foglio n.134, Part.IIa n.3922, Sub 1, Aa-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 1,5 vani, VIA FIUME,27, Piano T

Immobile n.2

Comune PISTICCI, Catasto FABBRICATI, Foglio n.134, Part.IIa n.3922, Sub 2, A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 1,5 vani, Indirizzo VIA FIUME, 25 Piano 1

Sezione C – Soggetti:

A favore

Soggetto n.1

BANCA POPOLARE DEL MATERANO SOCIETA' PER AZIONI, Sede MATERA Cod. Fisc.: 00038060778, PIAZZA S. FRANCESCO D'ASSISI, 12 MATERA

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n.1

nato il a , Cod. Fisc.:

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA per la quota di 11/24

Soggetto n.2

nata il a , Cod. Fisc.:

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA per la quota di 13/24, Terzo datore

Sezione D – Ulteriori informazioni:

CON L'ATTO IN OGGETTO LA BANCA HA CONCESSO ALLA PARTE MUTUATARIA UN FINANZIAMENTO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N.385 DI EURO 39.000,00 (TRENTANOVEMILA/00), PER LA DURATA DI ANNI 10 (DIECI), DESTINATO ALL'ACQUISTO DI QUOTE DI UN IMMOBILE AD USO ABITATIVO. LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA LA DETTA SOMMA DI EURO 39.000,00 (TRENTANOVEMILA/00), RILASCIANDONE AMPIA E FINALE QUIETANZA DICHIARANDO DI NON AVER ALTRO A PRETENDERE E CONSEGUIRE, OBBLIGANDOSI, PER SE, SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, CON VINCOLO SOLIDALE ED INDIVISIBILE FRA LORO, A RIMBORSARE MEDIANTE NUMERO 120 (CENTOVENTI) RATE MENSILI POSTICIPATE, DELL'IMPORTO DI EURO 398,57 (TRECENTONOVANTOTTO/57) CIASCUNA, SCADENTI ALLA FINE DI OGNI MESE CON INIZIO 31 MAGGIO 2006 E TERMINE AL 30 APRILE 2016. ECC., ECC..

Titolare/Proprietario:

Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Matera – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ministero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di trascrizione del 15.05.2006 Registro Generale n.4816, Registro Particolare n.3494

Sezione A – Generalità:

-Dati relativi al titolo:

ATTO AMMINISTRATIVO del 28.03.2006, Numero di repertorio 71/205, UFFICIO DEL REGISTRO PISTICCI (MT)

-Dati relativi alla convenzione:

ATTO PER CAUSA DI MORTE, descrizione 305-CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE, Data di morte 10.01.2006 successione testamentaria

-Altri dati:

Unità negoziale 3, Soggetti a favore 3, Soggetti contro 1

Sezione B – Immobili:

-Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.444, Sub --, CO – CORTE O RESEDE Consistenza 546 centiare

Immobile n.2

Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.588, Sub --, CO – CORTE O RESEDE Consistenza 3 centiare

-Unità negoziale n.2

Immobile n.1

Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.584, Sub --, R – FABBRICATO RURALE Consistenza --

Immobile n.2

Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.585, Sub --, R – FABBRICATO RURALE Consistenza --

Immobile n.3

Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.37, Part.IIa n.84, Sub --, T – TERRENO Consistenza 4330 centiare

Immobile n.4

Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.13, Sub --, T – TERRENO Consistenza 1330 centiare

Immobile n.5

Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.262, Sub --, T – TERRENO Consistenza 200 centiare

Immobile n.6

Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.267, Sub --, T – TERRENO Consistenza 200 centiare

Immobile n.7

Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.274, Sub --, T – TERRENO Consistenza 2 ettari 8578 centiare

Immobile n.8

Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.427, Sub --, T – TERRENO Consistenza 430 centiare

Immobile n.9

Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.578, Sub --, T – TERRENO Consistenza 338 centiare

Immobile n.10

Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.579, Sub --, T – TERRENO Consistenza 978

centiare

Immobile n.11

Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.580, Sub --, CO – CORTE O RESEDE Consistenza 95 centiare

Immobile n.12

Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.581, Sub --, CO – CORTE O RESEDE Consistenza 315 centiare

Immobile n.13

Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.583, Sub --, R – FABBRICATO RURALE Consistenza 32 centiare

Immobile n.14

Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.839, Sub --, T – TERRENO Consistenza 1132 centiare

Immobile n.15

Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.841, Sub --, T – TERRENO Consistenza 2406 centiare

Immobile n.16

Comune PISTICCI (MT), Catasto TERRENI, Foglio n.56, Part.IIa n.845, Sub --, T – TERRENO Consistenza 2427 centiare

-Unità negoziale n.3

Immobile n.1

Comune PISTICCI, Catasto FABBRICATI, Foglio n.134, Part.IIa n.3922, Sub 1, A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 1,5 vani, Indirizzo VIA FIUME, 27

Immobile n.2

Comune PISTICCI, Catasto FABBRICATI, Foglio n.134, Part.IIa n.3922, Sub 2, A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 1,5 vani, Indirizzo VIA FIUME, 25

Sezione C – Soggetti:

A favore

Soggetto n.1

_____ nata il _____ a _____, Cod. Fisc.:

Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6

Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3

Relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/12

Soggetto n.2

_____ nata il _____ a _____ Cod. Fisc.:

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/6

Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3

Relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/12

Soggetto n.3

_____ nato il _____ a _____, Cod. Fisc.:

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/6

Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3

Relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/12

Contro

Soggetto n.1

_____ nato il _____ a _____, Cod. Fisc.:

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/2

Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/4

Sezione D – Ulteriori informazioni:

L'EREDITA' SI E' DEVIOLUTA PER LEGGE AL CONIUGE E AI FIGLI. SOGGETTO N.1: CONIUGE; SOGGETTO N.2-3:

FIGLI.

Titolare/Proprietario:

Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Matera – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ministero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di iscrizione del 02.08.2007 Registro Generale n.9146, Registro Particolare n.1513

Sezione A – Generalità:

-Dati relativi al titolo:

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 27.07.2007, Numero di repertorio 32260/13229, Notaio GRASSANO NICOLA, Cod. Fisc.: GRS NCL 62A26 C933 L, Sede MONTESCAGLIOSO

-Dati relativi all'ipoteca o al privilegio:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da 176 – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 49.000,00, Spese € 49.000,00, Totale € 98.000,00, Durata 15 anni

-Dati riepilogativi:

Unità negoziale 1, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 2

Sezione B – Immobili:

-Unità negoziale n.1

Immobile 1

Comune PISTICCI, Catasto FABBRICATI, Foglio n.134, Part.IIa n.3922, Sub 1, Aa-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 1,5 vani, VIA FIUME,27, Piano T

Immobile n.2

Comune PISTICCI, Catasto FABBRICATI, Foglio n.134, Part.IIa n.3922, Sub 2, A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 1,5 vani, Indirizzo VIA FIUME, 25 Piano 1

Sezione C – Soggetti:

A favore

Soggetto n.1

BANCA POPOLARE DEL MATERANO SOCIETA' PER AZIONI, Sede MATERA Cod. Fisc.: 00038060778, PIAZZA S. FRANCESCO D'ASSISI, 12 MATERA

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n.1

nato il _____ a _____, Cod. Fisc.:

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/2

Soggetto n.2

nata il _____ a _____, Cod. Fisc.:

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/2, Terzo datore

Sezione D – Ulteriori informazioni:

CON L'ATTO IN OGGETTO LA BANCA HA CONCESSO ALLA PARTE MUTUATARIA UN FINANZIAMENTO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N.385 DI EURO 49.000,00 (QUARANTANOVEMILA/00), PER LA DURATA DI ANNI 15 (QUINDICI), DESTINATO AL RIPRISTINO DELLA PROPRIA LIQUIDITA' ED AL CONSOLIDAMENTO DI PASSIVITA'. LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA LA DETTA SOMMA DI EURO 49.000,00 (QUARANTANOVEMILA/00), QUALE IMPORTO DEL FINANZIAMENTO PER CUI NE HA RILASCIATO AMPIA E FINALE QUIETANZA OBBLIGANDOSI PER SE, SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, CON VINCOLO SOLIDALE ED INDIVISIBILE FRA LORO, A RIMBORSARE MEDIANTE NUMERO 180 (CENTOTTANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE, SCADENTI ALLA FINE DI OGNI MESE, CON INIZIO DAL 31 AGOSTO 2007 E TERMINE AL 31 LUGLIO 2022. ECC., ECC..

Titolare/Proprietario:

Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Matera – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ministero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di trascrizione del 05.09.2013 Registro Generale n.7074, Registro Particolare n.5971

Sezione A – Generalità:

-Dati relativi al titolo:

ATTO GIUDIZIARIO del 06.08.2013, Numero di repertorio 1003, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MATERA Cod. Fisc.: 80002940775 Sede MATERA

-Dati relativi alla convenzione:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE descrizione 726-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

-Altri dati:

Richiedente BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SPA, VIA NAPOLI N. 60 - CROTONE

-Dati riepilogativi:

Unità negoziale 1, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 2

Sezione B – Immobili:

-Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune PISTICCI, Catasto FABBRICATI, Foglio n.134, Part.IIIa n.3922, Sub 1, A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 1,5 vani, VIA FIUME,27, Piano T

Immobile n.2

Comune PISTICCI, Catasto FABBRICATI, Foglio n.134, Part.IIIa n.3922, Sub 2, A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 1,5 vani, Indirizzo VIA FIUME, 25 Piano 1

Sezione C – Soggetti:

A favore

Soggetto n.1

BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A., Sede CROTONE Cod. Fisc.: 02988480790

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n.1

nato il a , Cod. Fisc.:

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

Soggetto n.2

nata il a , Cod. Fisc.:

Relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

Sezione D – Ulteriori informazioni:

SI INGIUNGE AI SIG.RI

DI PAGARE LA COMPLESSIVA SOMMA DI E. 46.998,30=OLTRE INTERESSI SINO ALL'EFFETTIVO SODDISFO NONCHE' SPESE DIRITTI ED ACCESSORI DI LEGGE. IL PIGNORAMENTO SI

INTENDE ESTESO AGLI IMMOBILI ENTRO DESCRITTI CON OGNI ACCESSORIO, ADIACENZA, DIPENDENZA, PERTINENZA, ACCESSIONE, FRUTTO, AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI E QUALSIASI ALTRA COSA, ANCHE SE IN SEGUITO INTRODOLTA O TRASPORTATA E CHE FOSSE RITENUTA IMMOBILE AI SENSI DI LEGGE.

7. PRATICHE URBANISTICO-EDILIZIE**7.1 Conformità urbanistico-edilizie:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico approvato:	Piano Regolatore Generale approvato con Del. G.R. n.244/1990 e D.P.G.R. n.681/1990
Zona omogenea:	Zona "A2"
Norme tecniche di attuazione:	Vedere allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Trattasi di fabbricato realizzato all'inizio degli anni sessanta. L'immobile, come riportato alla voce **"Conformità catastale"** del punto **1.** della presente relazione, per la parte attinente il primo piano, in catasto al foglio n.134, particella n.3922, sub 2, via Fiume n.25, è stato accatastato il 06.12.1971, Prot. n.440, Mod.9, a differenza del primo piano che è stato censito solo attualmente a seguito dell'attività espletata dal sottoscritto CTU. Gli interventi, interessanti ambedue i piani pignorati, per quanto il sottoscritto ha potuto accertare nonché da informazioni assunte direttamente dal proprietario, sono stati eseguiti negli anni 2006-2007 e hanno riguardato la variazione di tramezzi, finalizzata ad una migliore distribuzione e funzionalità degli spazi interni, compreso la creazione dei servizi igienici, il tutto come riportato nelle planimetrie allegate alla presente perizia ed oggetto della predetta regolarizzazione catastale.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: gli interventi relativi alle modifiche interne, in precedenza descritte e realizzate negli anni 2006-2007, pur non soggetti ad alcun titolo abilitativo, da informazioni assunte, sono stati eseguiti senza la presentazione della prescritta documentazione di inizio attività, asseverata da un Tecnico abilitato, come previsto dalla normativa in materia.

Regolarizzabili mediante: la legittimazione dell'attuale stato dei luoghi, trattandosi di opere sanabili, perché compatibili con lo strumento urbanistico vigente, può aversi con una spesa, al momento valutata di € 3.000,00, comprendente la sanzione pecuniaria, le competenze tecniche di regolarizzazione della pratica, i diritti comunali, ecc.

Descrizione delle opere da sanare: conformemente a quanto riportato alla voce **"Conformità catastale"** del punto **1.** della presente relazione, le opere da sanare riguardano:

- primo piano di cui al foglio n.134, particella n.3922, sub 2, via Fiume n.25: demolizione di parte di una parete interna per realizzare l'ambiente soggiorno-cucina-pranzo, realizzazione del bagno e della scala interna di collegamento al piano terra;

- piano terra di cui al foglio n.134, particella n.3922, sub 1, via Fiume n.27: realizzazione degli ambienti adibiti a camere, ripostiglio e W.C.

Quanto sopra è condizione indispensabile per dichiarare la conformità edilizia dell'abitazione.

Descrizione: di cui al punto A - abitazione di tipo popolare [A4]

Descrizione sommaria

L'immobile è costituito da un fabbricato, edificato all'inizio degli anni sessanta, la cui tipologia è da considerarsi popolare, e si sviluppa su due piani fuori terra. Esso fa parte di un gruppo di costruzioni a schiera i cui piani sono indipendenti e vi si accede, per il piano terra e il piano primo, rispettivamente, direttamente da via Fiume e tramite una rampa scala, esterna, anch'essa prospiciente sulla medesima via pubblica.

L'edificio presenta una struttura portante in muratura con solai in latero-cemento, fondazioni dirette continue in cemento armato e pareti interne in laterizio intonacate.

L'immobile ha l'accesso alla zona giorno dal civico n.25 di via Fiume e alla zona notte dal successivo civico n.27; i due piani sono tra loro collegati da una rampa scala interna. Il primo piano è formato da un unico ambiente adibito a soggiorno-pranzo-cucina, della superficie di circa mq. 27,58, ove è posto anche il bagno della superficie di circa mq. 4,38; l'ambiente è provvisto di balcone con affaccio su via Fiume della superficie di circa mq. 1,75. Tramite una rampa scala interna si scende al piano inferiore dove sono poste le due camere da letto della superficie di circa mq. 15,93 e mq. 7,54, accessibili, come sopra specificato, anche dal numero civico 27, per tramite un corridoio di ingresso della superficie di circa mq. 3,08.

A seguito della disposizione degli ambienti al piano terra, conseguenza del minor spazio disponibile, dovuto principalmente al maggiore spessore della muratura portante, la camera matrimoniale non ha aperture verso l'esterno e prende luce dalla vicina stanza, in quanto quest'ultima si affaccia direttamente su via Fiume. Inoltre, anche il bagno e il ripostiglio-guardaroba, di cui è dotata la camera matrimoniale, delle superfici, rispettivamente, di circa mq. 4,36 e mq. 2,95, sono sprovvisti di aperture dirette.

L'immobile ha una superficie utilizzabile complessiva degli ambienti al piano terra di circa mq. 33,86 e al primo piano di circa mq. 33,00, oltre agli spazi occupati dalle scale per collegare i due piani.

Trattasi di fabbricato realizzato all'inizio degli anni sessanta. L'immobile, come riportato alla voce **"Conformità catastale"** del punto **1.** della presente relazione, per la parte attinente il primo piano, in catasto al foglio n.134, particella n.3922, sub 2, via Fiume n.25, è stato accatastato il 06.12.1971, Prot. n.440, Mod.9, a differenza del primo piano che è stato censito solo attualmente a seguito dell'attività espletata dal sottoscritto CTU. Gli interventi, interessanti ambedue i piani pignorati, per quanto il sottoscritto ha potuto accertare nonché da informazioni assunte direttamente dal proprietario, sono stati eseguiti negli anni 2006-2007 e hanno riguardato la variazione di tramezzi, finalizzata ad una migliore distribuzione e funzionalità degli spazi interni, compreso la creazione dei servizi igienici, il tutto come riportato nelle planimetrie allegate alla presente perizia ed oggetto della predetta regolarizzazione catastale.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: gli interventi relativi alle modifiche interne, in precedenza descritte e realizzate negli anni 2006-2007, pur non soggetti ad alcun titolo abilitativo, da informazioni assunte, sono stati eseguiti senza la presentazione della prescritta documentazione di inizio attività, asseverata da un Tecnico abilitato, come previsto dalla normativa in materia.

Regolarizzabili mediante: la legittimazione dell'attuale stato dei luoghi, trattandosi di opere sanabili, perché compatibili con lo strumento urbanistico vigente, può aversi con una spesa, al momento valutata di € 3.000,00, comprendente la sanzione pecuniaria, le competenze tecniche di regolarizzazione della pratica, i diritti comunali, ecc.

Descrizione delle opere da sanare: conformemente a quanto riportato alla voce **"Conformità catastale"** del punto **1.** della presente relazione, le opere da sanare riguardano:

- primo piano di cui al foglio n.134, particella n.3922, sub 2, via Fiume n.25: demolizione di parte di una parete interna per realizzare l'ambiente soggiorno-cucina-pranzo, realizzazione del bagno e della scala interna di collegamento al piano terra;

- piano terra di cui al foglio n.134, particella n.3922, sub 1, via Fiume n.27: realizzazione degli ambienti adibiti a camere, ripostiglio e W.C.

Quanto sopra è condizione indispensabile per dichiarare la conformità edilizia dell'abitazione.

Descrizione: di cui al punto A - abitazione di tipo popolare [A4]

Descrizione sommaria

L'immobile è costituito da un fabbricato, edificato all'inizio degli anni sessanta, la cui tipologia è da considerarsi popolare, e si sviluppa su due piani fuori terra. Esso fa parte di un gruppo di costruzioni a schiera i cui piani sono indipendenti e vi si accede, per il piano terra e il piano primo, rispettivamente, direttamente da via Fiume e tramite una rampa scala, esterna, anch'essa prospiciente sulla medesima via pubblica.

L'edificio presenta una struttura portante in muratura con solai in latero-cemento, fondazioni dirette continue in cemento armato e pareti interne in laterizio intonacate.

L'immobile ha l'accesso alla zona giorno dal civico n.25 di via Fiume e alla zona notte dal successivo civico n.27; i due piani sono tra loro collegati da una rampa scala interna. Il primo piano è formato da un unico ambiente adibito a soggiorno-pranzo-cucina, della superficie di circa mq. 27,58, ove è posto anche il bagno della superficie di circa mq. 4,38; l'ambiente è provvisto di balcone con affaccio su via Fiume della superficie di circa mq. 1,75. Tramite una rampa scala interna si scende al piano inferiore dove sono poste le due camere da letto della superficie di circa mq. 15,93 e mq. 7,54, accessibili, come sopra specificato, anche dal numero civico 27, per tramite un corridoio di ingresso della superficie di circa mq. 3,08.

A seguito della disposizione degli ambienti al piano terra, conseguenza del minor spazio disponibile, dovuto principalmente al maggiore spessore della muratura portante, la camera matrimoniale non ha aperture verso l'esterno e prende luce dalla vicina stanza, in quanto quest'ultima si affaccia direttamente su via Fiume. Inoltre, anche il bagno e il ripostiglio-guardaroba, di cui è dotata la camera matrimoniale, delle superfici, rispettivamente, di circa mq. 4,36 e mq. 2,95, sono sprovvisti di aperture dirette.

L'immobile ha una superficie utilizzabile complessiva degli ambienti al piano terra di circa mq. 33,86 e al primo piano di circa mq. 33,00, oltre agli spazi occupati dalle scale per collegare i due piani.

Gli ambienti presentano altezze diverse, in particolare:

- piano terra: ingresso mt. 2,85; letto mt. 2,85; letto matrimoniale mt. 3,75; ripostiglio-guardaroba, altezza variabile da mt. 2,60 a mt. 3,75; bagno, altezza variabile da mt. 0,70 a mt. 3,75.
- primo piano: soggiorno-cucina-pranzo mt. 2,85, bagno mt. 2,70.

Le compagnature interne sono state realizzate in blocchi di laterizio forati con legante costituito da malta cementizia. La copertura, interessante l'intero edificio è inclinata e il deflusso delle acque meteoriche è garantito dai discendenti pluviali.

Le predette superfici interne, rappresentano quelle calpestabili ovvero quelle utili al netto delle pareti perimetrali e dei divisori interni.

L'immobile presenta l'affaccio principale su via Fiume con aperture orientate verso Sud-Ovest.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico-fognario, di impianto termico e condizionamento autonomi, funzionanti.

Condizioni generali dell'immobile

Le condizioni generali dell'intero fabbricato sono buone; idonei interventi interessanti le pareti esterne, in particolare quella su via Fiume, compreso la copertura del balcone, migliorerebbero lo stato conservativo.

Il fabbricato, ristrutturato negli anni 2006-2007, presenta buone finiture: - la scala esterna di accesso al primo piano è rivestita in mattonelle in gres ceramico con relativo battiscopa; - il pavimento interno all'abitazione è costituito da mattonelle in ceramica, il bagno è rivestito su tutte le pareti per un'altezza di circa mt.2,20, mentre il cucinino, sulla parete attrezzata, per un'altezza di circa mt.1,80; - gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio verniciati con protezione costituita da persiane anch'esse in alluminio, in buono stato di conservazione.

Gli impianti a servizio dell'immobile, per quanto il sottoscritto ha potuto accertare, essendo gli stessi in funzione, sono in buone condizioni. L'impianto di adduzione gas ad uso riscaldamento e piano cottura è dotato di dichiarazione di conformità alla regola dell'arte, ai sensi del D.M. n.37 del 22.01.2008, normativa vigente all'epoca in cui i predetti lavori di ristrutturazione, anni 2006-2007, sono stati eseguiti. L'impianto elettrico è adeguato alla normativa in quanto provvisto di "salvavita". L'impianto idrico, verificato con la semplice apertura dei rubinetti, in considerazione della portata rilevata, risulta essere funzionante.

Descrizione dettagliata

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare - Note: La copertura del balcone con affaccio su via Fiume abbisognano di interventi di ristrutturazione
Copertura	tipologia: inclinata materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	- tipologia: non ispezionabili, trattasi, presumibilmente, di travi continue su cui poggia la muratura portante - materiale: c.a. - condizioni: per quanto il sottoscritto ha potuto osservare sono in buono stato
Scale	- tipologia: a rampe unica - materiale: c.a. - ubicazione: esterna di accesso al piano primo ed interna di collegamento del piano primo con il piano terra - servoscala: assente - condizioni: buone
Solai	- tipologia: solaio con travetti realizzati in opera - condizioni: per quanto è stato possibile osservare i solai non presentano segni di avvallamento e/o cedimenti

Strutture verticali	- materiale: muratura - condizioni: per quanto è stato possibile osservare le condizioni appaiono buone
---------------------	--

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	- tipologia: anta singola a battente; anta doppia a battente - materiale: alluminio verniciato - protezione: persiane - materiale protezione: alluminio verniciato - condizioni: buone
Infissi interni	- tipologia: a battente - materiale: legno tamburato - condizioni: buone
Pareti esterne	- materiale: muratura in pietrame - coibentazione: non presente - rivestimento: intonaco di cemento - condizioni: sufficienti
Pavim. interna	- materiale: piastrelle di ceramica - condizioni: buone
Portone di ingresso	- tipologia: doppia anta a battente - materiale: alluminio verniciato e vetro - accessori: senza maniglione antipanico - condizioni: buone Note: L'immobile è dotato di due ingressi, al n.c. 25 e n.c. 27, il primo di accesso alla zona giorno e il secondo alla zona notte. L'infisso nella zona giorno è in alluminio verniciato e vetro a due battenti con protezione esterna costituita da persiane, mentre quello della zona notte, anch'esso in alluminio verniciato è interamente pieno con una fascia verticale di vetro.
Rivestimento	- ubicazione: bagno e cucina - materiale: mattonelle in ceramica - condizioni: buone
Scale	- posizione: a rampa unica - rivestimento: marmo - condizioni: buone Note: La scala interna di collegamento dei due piani è rivestita in marmo.

Impianti:

Citofonico	- tipologia: audio - condizioni: sufficienti - conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	- tipologia: sottotraccia - tensione: 220V - condizioni: buone - conformità: adeguato al D.M. n.37 del 22.01.2008 e s.m.i.
Fognatura	- tipologia: separata - rete di smaltimento: tubi in PVC - recapito: rete comunale - ispezionabilità: sufficiente - condizioni: sufficienti - conformità: rispettoso delle vigenti normative

Gas	- tipologia: sottotraccia - alimentazione: metano - rete di distribuzione: tubi in rame coibentati - condizioni: buone - conformità: sprovvisto di dichiarazione di conformità
Idrico	- tipologia: sottotraccia - alimentazione: diretta da rete comunale - rete di distribuzione: tubi in ferro zincato - condizioni: buone - conformità: l'impianto è sprovvisto di dichiarazione di conformità
Telefonico	- tipologia: sottotraccia - centralino: assente - condizioni: buone - conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	- tipologia: autonomo - alimentazione: metano - rete di distribuzione: tubi in rame coibentati - diffusori: termosifoni in alluminio - condizioni: buone - conformità: l'impianto è sprovvisto di dichiarazione di conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie reale dell'unità immobiliare, a destinazione residenziale, è stata misurata mediante l'esatta rilevazione metrica effettuata sul posto nel corso del sopralluogo e i cui disegni, con i relativi valori, sono riportati nelle allegate planimetrie, dalla quali si desume una superficie commerciale di mq.90,92. La determinazione della superficie commerciale è stata effettuata in coerenza con le metodologie standard pubblicate sul "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", tratto dal sito dell'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione	sup lorda di pavimento	89,33	1,00	89,33
Balcone	sup lorda di pavimento	1,75	0,30	0,525
Scala esterna	sup lorda di pavimento	7,10/2	0,30	1,065
		94,63		90,92

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: intero edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

- Periodo: 1-2015
- **Zona: Pisticci D1** - Tipologia: economico-popolare
- Valore di mercato: min. €/mq. 620 – max €/mq.800
- Superficie di riferimento: lorda
- Tipo di destinazione: residenziale
- Stato conservativo: normale

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO

8.1. Fonti di informazione

Catasto di Matera, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, Ufficio del Registro di Matera, Ufficio Tecnico di Pisticci, Osservatorio del Mercato Immobiliare(OMI), borsino immobiliare nazionale (per la pro-

vincia di Matera); Agenzie immobiliari locali.

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

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Pisticci - D1: €/mq.710

- Borsino immobiliare nazionale (per la provincia di Matera), e Agenzie immobiliari operanti nella zona: Pisticci – D1: $(564+788)/2 = €/mq.676$

8.2. Criteri e metodologie di stima

I criteri e le metodologie di stima utilizzati sono:

a) stima sintetica comparativa parametrica (semplificata);

b) stima per capitalizzazione dei redditi.

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto oggetto di pignoramento, costituito dall'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Pisticci al foglio n.134, part.IIIa 3922 sub.1 e sub 2. Si precisa che la stessa è riferita alla data di elaborazione del mese di dicembre 2015.

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione, da più di due anni, facendo registrare un calo delle operazioni immobiliari.

Per stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto, al fine di garantire una maggiore affidabilità del risultato finale, ha reputato opportuno procedere alla media tra il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici e la stima finanziaria, per capitalizzazione dei redditi.

1.Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

E' stato possibile procedere a questo tipo di stima grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, che il mercato immobiliare mette a disposizione comparando immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da stimare.

In particolare ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e, per il caso in esame, particolarmente, allo stato di conservazione e manutenzione degli immobili, utilizzando quale parametro tecnico di riferimento il metro quadrato di superficie commerciale. Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

A) Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che, in considerazione della posizione del fabbricato, riporta, come di seguito esposto, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni, per superficie lorda (L), comprese tra:

1) Fascia periferica

Zona: Via Camarelle, S. Donato, Olimpia, Paisiello, Puccini, Limagenta, Meridionale, Piazz Castello - **Codice di zona:** D1 - **Microzona catastale:** n.1- **Tipologia prevalente:** abitazioni civili - **Destinazione:** residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq.	Valore medio €/mq.
Abitazione di tipo economico	Normale	Min. 620 - Max 800	710

B) Borsino immobiliare nazionale (per la provincia di Matera), e Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra:

1) Fascia periferica

Zona: Via Camarelle, S. Donato, Olimpia, Paisiello, Puccini, Limagenta, Meridionale, Piazz Castello - **Codice di zona:** D1 - **Microzona catastale:** n.1-**Tipologia prevalente:** abitazioni civili - **Destinazione:** residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq.	Valore medio €/mq.
Abitazione di tipo economico	Normale	Min.564 - Max 788	676

Il prezzo degli appartamenti nelle predette zone, interessanti quasi tutto del centro abitato di Pisticci, per quanto si evince dai valori sopra riportati, non è uniforme; ciò è determinato, soprattutto, dalla presenza di

immobili realizzati in epoche diverse che versano in uno stato conservativo diversificato.

Per quanto descritto nella presente relazione, considerata l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile in questione, nonché la sua ubicazione, questo può essere valutato considerando i predetti valori medi riportati dall'OMI e dal borsino immobiliare nazionale, per cui il sottoscritto CTU ritiene adottare la media tra i predetti valori.

Si ha, pertanto: $(\text{€/mq.}710 + \text{€/mq.}676)/2 = \text{€/mq.}693$

Il valore di mercato dell'immobile, calcolato con la stima comparativa parametrica (sintetica), sarà:

$\text{mq.}90,92 * \text{€/mq.}693 = \underline{\underline{\text{€}63.007,56}}$

2. Stima finanziaria (per capitalizzazione dei redditi)

Il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile da un bene al quale vengono detratte le spese di parte padronale; tale valore di reddito medio netto viene poi capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il Valore dell'immobile si ottiene applicando la formula: $V = Bf/r$, con:

-Bf = beneficio fondiario

-r = saggio di capitalizzazione

Il beneficio fondiario, Bf, rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato e si ottiene espletando la formula: $Bf = Rlt - Spp$, con:

-Rlt = reddito totale lordo

-Spp = spese di parte padronale

Il reddito totale lordo, Rlt, è il reddito complessivo, a fine anno, del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendono le quote di manutenzione, le assicurazioni, i tributi, le inesigibilità dei fitti e sono considerate, normalmente, in una quota pari al 30% di Rlt.

Attraverso una indagine di mercato, effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto di stima, è stato accertato che il saggio di capitalizzazione, calcolato con la formula $r = \Sigma Bf / \Sigma V$, applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è di circa il 3%.

Le indicazioni di mercato relative al canone di locazione sono state reperite, in analogia con quelle relative al valore degli immobili e per la medesima zona, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino immobiliare nazionale (per la zona di Pisticci), e da Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento, che riportano, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni, per superficie lorda (L).

Essendo l'immobile ubicato nella Fascia periferica, Zona D2, vengono riportati, di seguito, i valori relativi a tale zona.

1) Fascia periferica

Zona: Via Camarelle, S. Donato, Olimpia, Paisiello, Puccini, Limagenta, Meridionale, Piazz Castello - **Codice di zona:** D1; **Microzona catastale:** n.1 - **Tipologia prevalente:** abitazioni civili - **Destinazione:** residenziale.

A) Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Tipologia	Stato conservativo	Valore di locazione €/mq. al mese
Abitazione di tipo economico	Normale	Min. 2.2 - Max 3.2

con un valore medio, quindi, di $(\text{€/mq.} * \text{mese } 2,2 + \text{€/mq.} * \text{mese } 3,2)/2 = \text{€/mq.} * \text{mese } 2,7$

B) Borsino immobiliare nazionale (Pisticci), e Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di locazione €/mq. al mese
Abitazione di tipo economico	Normale	Min. 1.8 - Max 1.8

con un valore medio, quindi, di $\text{€/mq.} * \text{mese } 1,8$

Si ritiene opportuno, anche in questo caso, per analogia, adottare la media tra i valori medi sopra riportati, ottenendo, quindi, il valore di:

$(\text{€/mq.} \cdot \text{mese } 3,2 + \text{€/mq.} \cdot \text{mese } 1,8) / 2 = \text{€/mq.} \cdot \text{mese } 2,5$

Il valore del canone annuo totale, ovvero del reddito totale lordo, Rtl, è pari a:

$(\text{€/mq.} \cdot \text{mese } 2,5) \times \text{mq.} 90,92 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 2.727,60$

Il beneficio fondiario, Bf, è pertanto:

$(\text{Rtl} - 30\% \times \text{Rtl}) = \text{€ } 2.727,60 - (30\% \times \text{€ } 2.727,60) = \text{€ } 1.909,32$

Il valore di mercato dell'immobile, calcolato con la stima finanziaria (per capitalizzazione dei redditi), è pertanto: $V = Bf/r = \text{€ } 1.909,32/0,03 = \text{€ } 63.644,00$

Per quanto sopra riportato, la media tra il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici e la stima finanziaria (per capitalizzazione dei redditi), conduce al seguente calcolo del **più probabile valore di mercato dell'immobile: $(\text{€ } 63.007,56 + \text{€ } 63.644,00) / 2 = \text{€ } 63.325,78$**

Il valore ottenuto garantisce l'attendibilità della stima, in quanto il test di confronto tra i due procedimenti è compreso in una percentuale del $\pm 10\%$.

8.3. Valutazioni corpo: A - abitazione di tipo economico [A4]

1. Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	89,33	€ 693,00	€ 61.905,69
Balcone	0,525	€ 693,00	€ 363,825
Scala esterna	1,065	€ 693,00	€ 738,045
Totale	90,92	€ 693,00	€ 63.007,56

2. Stima finanziaria (per capitalizzazione dei redditi)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Complessivo
Abitazione + balcone + scala esterna	Mq. 90,92	€ 63.644,00

Riepilogo:

ID	Immobile: abitazione di tipo popolare [A4]	
A		
Più probabile valore di mercato		€ 63.325,78
Valore complessivo diritto e quota (1/1)		€ 63.325,78

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.15%):	- € 9.498,87
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Regolarizzazione urbanistica (sanzione pecuniaria, spese tecniche, diritti comunali, ecc.):	- € 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità	€ 0,00
Spese sostenute dal creditore per il nuovo accatastamento:	+ € 2.100,00
TOTALE:	- € 10.398,87

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 52.926,91
--	--------------------

Allegati:

- All.1: Sopralluogo e verbale del 11.04.2015
- All.2: Documentazione fotografica
- All.3: Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Matera -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
- All.4: Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Matera -Territorio Servizi Catastali
- All.5: Comune di Pisticci Stralcio P.R.G.
- All.6: Comune di Pisticci Stralcio Norme Tecniche di Attuazione
- All.7 Comune di Pisticci Ufficio Anagrafe e Stato Civile
- All.8: Certificazioni
- All.9: Inquadramento Territoriale "RSDI" Regione Basilicata
- All.10: Rilievo metrico e planimetrie
- All.11: Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari
- All.12: Borsini immobiliari

Data generazione:

26.01.2016

L'Esperto alla stima
ING. ANGELO PATTI