
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: -----

contro: -----

N° Gen. Rep. **13/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti dal 001 al 016

Esperto alla stima: ING. FRANCESCO BERARDINO IANNUZZIELLO
Codice fiscale: NNZFNC78T29L049A
Studio in: VIA CIALDINI N. 16 - PISTICCI
Telefono: 0835204839
Email: iannuzziello.francesco@gmail.com
Pec: francescoberardino.iannuzziello@ingpec.eu

INDICE SINTETICO**1. Dati catastale****Bene:** Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Laboratori per arti e mestieri [C/3]**Dati Catastali:** -----**2. Dati catastale****Bene:** Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015**Lotto:** 002**Corpo:** B**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C/2]**Dati Catastali:** -----**3. Dati catastale****Bene:** Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015**Lotto:** 003**Corpo:** C**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C/2]**Dati Catastali:** -----**4. Dati catastale****Bene:** Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015**Lotto:** 004**Corpo:** D**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C/2]**Dati Catastali:** -----**5. Dati catastale****Bene:** Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015**Lotto:** 005**Corpo:** E**Categoria:** Terreni**Dati Catastali:** -----**6. Dati catastale****Bene:** C.da Caporotondo – Pisticci (MT) – 75015**Lotto:** 006**Corpo:** F**Categoria:** Abitazioni in villini [A/7], Magazzini e locali di deposito [C/2] e Terreno**Dati Catastali:** -----**7. Dati catastale****Bene:** C.da Caporotondo – Pisticci (MT) – 75015**Lotto:** 007**Corpo:** G**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C/2], Fabbricato in attesa di dichiarazione [F/6] e Terreni**Dati Catastali:** -----**Dati Catastali Terreni:** -----**8. Dati catastale****Bene:** Via Dante Alighieri n. 37 – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 008

Corpo: H

Categoria: Abitazioni di tipo popolare [A/4]

Dati Catastali: -----

9. Dati catastale

Bene: Via Europa n. 28 – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 009

Corpo: I

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: -----

10. Dati catastale

Bene: Via Ocello Lucano – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 010

Corpo: J

Categoria: Autorimesse [C/6]

Dati Catastali: -----

11. Dati catastale

Bene: Via Ocello Lucano – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 011

Corpo: K

Categoria: Abitazioni di tipo civile [A/2]

Dati Catastali: -----

12. Dati catastale

Bene: Via Ocello Lucano – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 012

Corpo: L

Categoria: Abitazioni di tipo civile [A/2]

Dati Catastali: -----

13. Dati catastale

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 013

Corpo: M

Categoria: Abitazioni di tipo civile [A/2]

Dati Catastali: -----

14. Dati catastale

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 014

Corpo: N

Categoria: Autorimesse [C/6]

Dati Catastali: -----

15. Dati catastale

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 015

Corpo: O

Categoria: Negozi e botteghe [C/1]

Dati Catastali: -----

16. Dati catastale

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 016

Corpo: P

Categoria: Negozi e botteghe [C/1]

Dati Catastali: -----

2. Stato di possesso

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 002

Corpo: B

Possesso: Libero

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 003

Corpo: C

Possesso: Libero

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 004

Corpo: D

Possesso: Libero

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 005

Corpo: E

Possesso: Libero

Bene: C.da Caporotondo – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 006

Corpo: F

Possesso: Libero

Bene: C.da Caporotondo – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 007

Corpo: G

Possesso: Libero

Bene: Via Dante Alighieri n. 37 – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 008

Corpo: H

Possesso: Libero

Bene: Via Europa n. 28 – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 009

Corpo: I

Possesso: Libero

Bene: Via Ocello Lucano – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 010
Corpo: J
Possesso: Libero

Bene: Via Ocello Lucano – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 011
Corpo: K
Possesso: Affittata

Bene: Via Ocello Lucano – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 012
Corpo: L
Possesso: Occupata dal debitore

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 013
Corpo: M
Possesso: Occupata

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 014
Corpo: N
Possesso: Occupata dalla debitrice

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 015
Corpo: O
Possesso: Libero

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 016
Corpo: P
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 002

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 003

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 004

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 005

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: C.da Caporotondo – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 006

Corpo: F

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: C.da Caporotondo – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 007

Corpo: G

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via Dante Alighieri n. 37 – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 008

Corpo: H

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via Europa n. 28 – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 009

Corpo: I

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Ocello Lucano – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 010

Corpo: J

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via Ocello Lucano – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 011

Corpo: K

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Ocello Lucano – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 012

Corpo: L

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 013

Corpo: M

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 014

Corpo: N

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 015

Corpo: O

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**Bene:** Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015**Lotto:** 016**Corpo:** P**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015**Lotto:** 001**Corpo:** A**Creditori Iscritti:** -----**Intervenuto:** -----**Bene:** Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015**Lotto:** 002**Corpo:** B**Creditori Iscritti:** -----**Intervenuto:** -----**Bene:** Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015**Lotto:** 003**Corpo:** C**Creditori Iscritti:** -----**Intervenuto:** -----**Bene:** Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015**Lotto:** 004**Corpo:** D**Creditori Iscritti:** -----**Intervenuto:** -----**Bene:** Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015**Lotto:** 005**Corpo:** E**Creditori Iscritti:** -----**Intervenuto:** -----**Bene:** C.da Caporotondo – Pisticci (MT) – 75015**Lotto:** 006**Corpo:** F**Creditori Iscritti:** -----**Intervenuto:** -----**Bene:** C.da Caporotondo – Pisticci (MT) – 75015**Lotto:** 007**Corpo:** G**Creditori Iscritti:** -----**Intervenuto:** -----**Bene:** Via Dante Alighieri n. 37 – Pisticci (MT) – 75015**Lotto:** 008**Corpo:** H**Creditori Iscritti:** -----

Intervenuto: -----

Bene: Via Europa n. 28 – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 009

Corpo: I

Creditori Iscritti: -----

Intervenuto: -----

Bene: Via Ocello Lucano – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 010

Corpo: J

Creditori Iscritti: -----

Intervenuto: -----

Bene: Via Ocello Lucano – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 011

Corpo: K

Creditori Iscritti: -----

Intervenuto: -----

Bene: Via Ocello Lucano – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 012

Corpo: L

Creditori Iscritti: -----

Intervenuto: -----

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 013

Corpo: M

Creditori Iscritti: -----

Intervenuto: -----

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 014

Corpo: N

Creditori Iscritti: -----

Intervenuto: -----

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 015

Corpo: O

Creditori Iscritti: -----

Intervenuto: -----

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 016

Corpo: P

Creditori Iscritti: -----

Intervenuto: -----

5. Comproprietari

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 002

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 003

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 004

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 005

Corpo: E

Comproprietari: Nessuno

Bene: C.da Caporotondo – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 006

Corpo: F

Comproprietari: -----

Bene: C.da Caporotondo – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 007

Corpo: G

Comproprietari: -----

Bene: Via Dante Alighieri n. 37 – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 008

Corpo: H

Comproprietari: Nessuno

Bene: Via Europa n. 28 – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 009

Corpo: I

Comproprietari: Nessuno

Bene: Via Ocello Lucano – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 010

Corpo: J

Comproprietari: -----

Bene: Via Ocello Lucano – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 011

Corpo: K

Comproprietari: Nessuno

Bene: Via Ocello Lucano – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 012
Corpo: L
Comproprietari: Nessuno

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 013
Corpo: M
Comproprietari: Nessuno

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 014
Corpo: N
Comproprietari: Nessuno

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 015
Corpo: O
Comproprietari: Nessuno

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 016
Corpo: P
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 002
Corpo: B
Misure Penali: NO

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 003
Corpo: C
Misure Penali: NO

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 004
Corpo: D
Misure Penali: NO

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 005
Corpo: E
Misure Penali: NO

Bene: C.da Caporotondo – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 006
Corpo: F
Misure Penali: NO

Bene: C.da Caporotondo – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 007

Corpo: G

Misure Penali: NO

Bene: Via Dante Alighieri n. 37 – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 008

Corpo: H

Misure Penali: NO

Bene: Via Europa n. 28 – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 009

Corpo: I

Misure Penali: NO

Bene: Via Ocello Lucano – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 010

Corpo: J

Misure Penali: NO

Bene: Via Ocello Lucano – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 011

Corpo: K

Misure Penali: NO

Bene: Via Ocello Lucano – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 012

Corpo: L

Misure Penali: NO

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 013

Corpo: M

Misure Penali: NO

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 014

Corpo: N

Misure Penali: NO

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 015

Corpo: O

Misure Penali: NO

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 016

Corpo: P

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 002

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 003

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 004

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 005

Corpo: E

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: C.da Caporotondo – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 006

Corpo: F

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: C.da Caporotondo – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 007

Corpo: G

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Dante Alighieri n. 37 – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 008

Corpo: H

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Europa n. 28 – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 009

Corpo: I

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Ocello Lucano – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 010

Corpo: J

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Ocello Lucano – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 011

Corpo: K

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Ocello Lucano – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 012
Corpo: L
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 013
Corpo: M
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 014
Corpo: N
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 015
Corpo: O
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 016
Corpo: P
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 001
Prezzo da libero: € 104.622,39

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 002
Prezzo da libero: € 48.251,54

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 003
Prezzo da libero: € 10.870,12

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 004
Prezzo da libero: € 29.351,13

Bene: Via Pomarico – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 005
Prezzo da libero: € 7.501,60

Bene: C.da Caporotondo – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 006
Prezzo da libero: € 128.365,16

Bene: C.da Caporotondo – Pisticci (MT) – 75015
Lotto: 007
Prezzo da libero: € 20.137,26

Bene: Via Dante Alighieri n. 37 – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 008

Prezzo da libero: € 8.545,92

Bene: Via Europa n. 28 – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 009

Prezzo da libero: € 39.890,96

Bene: Via Ocello Lucano – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 010

Prezzo da libero: € 126.454,63

Bene: Via Ocello Lucano – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 011

Prezzo da libero: € 178.418,04

Bene: Via Ocello Lucano – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 012

Prezzo da libero: € 178.412,58

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 013

Prezzo da libero: € 253.849,61

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 014

Prezzo da libero: € 153.963,84

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 015

Prezzo da libero: € 52.534,78

Bene: Via Ippaso di Metaponto – Pisticci (MT) – 75015

Lotto: 016

Prezzo da libero: € 59.272,43

Beni in **Pisticci (MT)**
Pisticci Scalo
Via Pomarico

Lotto: 001 - Laboratori per arti e mestieri [C/3]

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

Laboratori per arti e mestieri [C/3]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ----- Piena proprietà

Cod. Fiscale: -----

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -----

Confini: a Nord (accesso immobile) corte interna avente accesso su via Pomarico ed avente particella di medesima proprietà; a Sud ed Est con corte interna avente particella di medesima proprietà; Ovest con altra particella di medesima proprietà.

Conformità catastale: SI

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona ove è inserito l'immobile oggetto della presente perizia è la zona industriale del Comune di Pisticci.

Caratteristiche zona: Area industriale.

Area urbanistica: Area industriale caratterizzata da traffico costante nell'arco della giornata e munita di parcheggi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale

Importanti centri limitrofi: Bernalda, Ferrandina, Pisticci.

Attrazioni paesaggistiche: Aree marine e collinari.

Attrazioni storiche: Centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

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:

Nessuna.

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:*

-----.

4.2.2 Pignoramenti:

-----.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

4.4 Spese per la cancellazione dei Vincoli ed Oneri Giuridici a cura della procedura

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, risultano essere i seguenti:

descrizione	importo
nota di trascrizione di atto di pignoramento	€ 262,00
ipoteca legale giudiziaria	€ 262,00
TOTALE	€ 524,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** Nessuna**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna**Millesimi di proprietà:** Nessuna**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI, poiché l'accesso avviene direttamente a quota della strada pubblica.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Redatto dal sottoscritto CTU

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Redatto dal sottoscritto CTU

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non previsto per la zona d'inserimento del bene

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: -----.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C/3]

Da quanto accertato nel corso del sopralluogo si è riscontrato che l'immobile è conforme urbanisticamente.

7.2 Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C/3]

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:

Per quanto concerne l'immobile è conferme dal punto di vista urbanistico in forza delle -----
-----.

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C/3]** di cui al punto A

Il bene oggetto di stima non altro che un capannone industriale adibito a laboratorio. Tale capannone, il quale si sviluppa tutto a piano terra è composto da un unico vano.

L'immobile presenta tre lati liberi circondati da corte interna avente medesima proprietà e l'altro lato confinante con immobile aventi la medesima proprietà ed esso è inserito all'interno dell'area industriale del Comune di Pisticci.

Dall'analisi della proprietà ove è inserito l'immobile si evidenzia che l'immobile è inserito all'interno di un lotto più grande delimitato da recinzione e con accesso, a mezzo cancello direttamente dalla strada pubblica, avente medesima proprietà.

All'interno di tale lotto (vedasi planimetria allegata alla presente perizia) insistono delle proprietà che non risultano essere oggetto di stima.

Tutti gli immobili, presenti in tale lotto, sono delimitati da corte (terreni) comune suddivisa in più particelle, particelle che sono oggetto di stima (vedasi lotto n. 5). La predetta circostanza è fondamentale, a parere del sottoscritto, poiché all'atto della vendita dei beni pignorati deve essere salvaguardata e garantito l'accesso alla porzione di proprietà non oggetto di stima.

Per meglio definire la situazione di interconnessione esistente fra beni oggetto di stima e beni non oggetto di stima si è predisposta una planimetria allegata alla presente relazione peritale così da meglio rappresentare lo stato dei luoghi.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ----- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -----

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: buono, in quanto visivamente non è stato rilevato alcuno stato fessurativo degno di verifica.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: copertura ad unica falda materiale: latero-cemento condizioni: pessime
Fondazioni	tipologia: presumibilmente travi di fondazione materiale: c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: pilastrini in c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive interne:

Infissi esterni	sono costituiti da finestre in ferro con vetro singolo. La porta di accesso è costituita da portone in ferro; il tutto in pessimo stato di conservazione
Infissi interni	assenti
Pavimenti, rivestimenti, battiscopa	Battuto in cemento; il tutto in pessimo stato di conservazione
Impianto elettrico	assente
Impianto idrico-sanitario	assente
Impianto termico	assente
Altri impianti	nessuno

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

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
---	----

Superficie dell'immobile:

Ai fini della stima di cui al seguito, le superfici utili e commerciali sono riportate nella tabella che segue:

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff.	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq	correttivi	mq	mq	mq
Piano Terra (Fg. 7 p.Ila 516 sub 1):						
opificio	681,77		1,00	681,77	702,87	702,87
				681,77		702,87
TOTALE				681,77		702,87

- la superficie utile effettiva è la superficie di calpestio;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano fino ad un massimo di 50 cm;
- le superfici equivalenti si ottengono da quelle effettive attribuendo alle stesse opportuni coefficienti riduttivi di parametrizzazione; detti coefficienti riduttivi, nella fattispecie, sono stati desunti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26.03.1966 n. 12480 (*Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci*) ovvero, in subordine, dalla Legge 27.07.1978 n. 382 (cosiddetta dell'*equo canone*), così assunti: **ambienti = 1,00**.

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

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: La fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2025, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona industriale di Pisticci Scalo e per i capannoni industriali prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 330,00 €/mq ed un massimo di 490,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

8.3 Valutazione corpi:**Laboratori per arti e mestieri [C/3]**

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.3.a – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette "caratteristiche di localizzazione" riferibili all'intero immobile, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2025, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona industriale di Pisticci Scalo e per i capannoni industriali prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 330,00 €/mq ed un massimo di 490,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

$Vm1$ = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

Vu = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie) è pari al valore minimo fra quelli previsti dall'Agenzia delle Entrate ridotto del 50% al fine di tener conto delle condizioni generali dell'immobile, pertanto pari a $330,00 \times 50\% = 165,00$ €/mq;

$\sum Ki$ = somma delle percentuali Ki , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e determinata in precedenza.

Le percentuali Ki sono state ricavate dalle tabelle di valutazione riportate nel seguito (trattandosi di appartamento, la posizione centrale nell'ambito della zona omogenea di riferimento assume una particolare rilevanza).

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum Ki = K1 + K2 + K3 + K4 + K5 = -8$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto A con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC = 165,00 \text{ €/mq} \times (1 + (-8/100)) \times 702,87 \text{ mq} = \text{€ } 106.695,67$$

8.3.b – Comparazione indiretta

La determinazione del valore viene ricondotta alla definizione del reddito medio annuo ordinario ottenibile dal bene oggetto di stima, utilizzando la seguente relazione:

$$Vm2 = RN / R$$

ove:

$Vm2$ = valore di mercato

RN = reddito netto annuo = RL (reddito lordo annuo) ridotto

R = saggio di capitalizzazione.

Da informazioni assunte, un attendibile valore di locazione mensile dell'immobile di che trattasi risulta pari a **600,00 €/ mese**.

Ne consegue che il reddito lordo dell'immobile di che trattasi può essere assunto pari a:

$$RL \text{ annuo} = RL \text{ mensile} \times 12 \text{ mesi} = 600 \times 12 = \text{7.200,00 €/anno.}$$

Conseguentemente, si determinano i redditi lordi e quelli netti; il reddito netto si ricava abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 6%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicurazioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 5%), imposte e tasse (si stimano pari al 25%), per un totale di abbattimento del 40,00%.

L'entità del saggio di capitalizzazione, invece, per centri di media dimensione (cfr. Marcello Ore-

fice – “Estimo” – UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 1,50% ad un massimo del 5,50%, quindi con un valore medio del 3,50%: a tale valore medio vanno apportate “una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio”.

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice – “Estimo” – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

- 1) localizzazione urbana = $\pm 0,82\%$ (comune all'intero edificio a cui l'immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio);
- 2) posizione = $\pm 0,70\%$ (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti);
- 3) tecnologia = $\pm 0,38\%$ (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell'edificio);
- 4) produttività = $\pm 0,10\%$ (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

Valutando l'entità delle aggiunte o detrazioni afferenti tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a: **R = 4,17%**.

Il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto A con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

$$Vm2 = [RL \text{ annuo} \times (1 - 40\%)] / 0,0417 = \text{€ } 103.597,12$$

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Laboratori per arti e mestieri	702,87mq		
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 106.695,67
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 103.597,12
Valore a corpo			€ 105.146,39
Valore Accessorio			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 105.146,39
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.146,39

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 disp. del G.E. (min.15%)	€ 15.771,96
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 524,00
Costi per redazione certificato energetico:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 88.850,43
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 104.622,39

Beni in Pisticci (MT)

Pisticci Scalo

Via Pomarico

Lotto: 002 - Magazzini e locali di deposito [C/2]

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: B****Magazzini e locali di deposito [C/2]****Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di ----- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -----

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: -----.Confini: a Nord (accesso immobile) corte interna avente accesso su via Pomarico ed avente particella di medesima proprietà; a Sud corte interna di medesima proprietà; ad Est e Ovest con immobile la cui particella presenta la medesima proprietà.Conformità catastale: SI**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

La zona ove è inserito l'immobile oggetto della presente perizia è la zona industriale del Comune di Pisticci.

Caratteristiche zona: Area industriale.**Area urbanistica:** Area industriale caratterizzata da traffico costante nell'arco della giornata e munita di parcheggi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale**Importanti centri limitrofi:** Bernalda, Ferrandina, Pisticci.**Attrazioni paesaggistiche:** Aree marine e collinari.**Attrazioni storiche:** Centro storico.**Principali collegamenti pubblici:** Autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

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:

Nessuna.

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:**

-----.

4.2.2 Pignoramenti:

-----.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

4.4 Spese per la cancellazione dei Vincoli ed Oneri Giuridici a cura della procedura

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, risultano essere i seguenti:

descrizione	importo
nota di trascrizione di atto di pignoramento	€ 262,00
ipoteca legale giudiziaria	€ 262,00
TOTALE	€ 524,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** Nessuna**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna**Millesimi di proprietà:** Nessuna**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI, poiché l'accesso avviene direttamente a quota della strada pubblica.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non necessario**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non previsto dalla normativa

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non previsto per la zona d'inserimento del bene

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: -----.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C/2]

Da quanto accertato nel corso del sopralluogo si è riscontrato che l'immobile è conforme urbanisticamente.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C/2]

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:

Per quanto concerne l'immobile è conferme dal punto di vista urbanistico in forza delle Licenze edilizie n. 250 del 11.01.1973 e n. 151 del 24.06.1974.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C/2]** di cui al punto B

Il bene oggetto di stima non altro che un capannone industriale adibito a laboratorio. Tale capannone, il quale si sviluppa tutto a piano terra è composto da un unico vano.

L'immobile presenta tre lati liberi e l'altro lato confinante con immobili aventi la medesima proprietà ed Dall'analisi della proprietà ove è inserito l'immobile si evidenzia che l'immobile è inserito all'interno di un lotto più grande delimitato da recinzione e con accesso, a mezzo cancello direttamente dalla strada pubblica, avente medesima proprietà.

All'interno di tale lotto (vedasi planimetria allegata alla presente perizia) insistono delle proprietà che non risultano essere oggetto di stima.

Tutti gli immobili, presenti in tale lotto, sono delimitati da corte (terreni) comune suddivisa in più particelle, particelle che sono oggetto di stima (vedasi lotto n. 5). La predetta circostanza è fondamentale, a parere del sottoscritto, poiché all'atto della vendita dei beni pignorati deve essere salvaguardata e garantito l'accesso alla porzione di proprietà non oggetto di stima.

Per meglio definire la situazione di interconnessione esistente fra beni oggetto di stima e beni non oggetto di stima si è predisposta una planimetria allegata alla presente relazione peritale così da meglio rappresentare lo stato dei luoghi.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ----- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -----

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: buono, in quanto visivamente non è stato rilevato alcuno stato fessurativo degno di verifica.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: copertura ad unica falda materiale: latero-cemento condizioni: pessime
Fondazioni	tipologia: presumibilmente travi di fondazione materiale: c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: pilastrini in c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive interne:

Infissi esterni	sono costituiti da finestre in ferro con vetro singolo. La porta di accesso è costituita da portone in ferro; il tutto in pessimo stato di conservazione
Infissi interni	assenti
Pavimenti, rivestimenti, battiscopa	Battuto in cemento; il tutto in pessimo stato di conservazione
Impianto elettrico	assente
Impianto idrico-sanitario	assente
Impianto termico	assente
Altri impianti	nessuno

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

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
---	----

Superficie dell'immobile:

Ai fini della stima di cui al seguito, le superfici utili e commerciali sono riportate nella tabella che segue:

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff.	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq	correttivi	mq	mq	mq
Piano Terra (Fg. 7 p.la 516 sub 2):						
opificio	286,17		1,00	286,17	301,40	301,40
				286,17		301,40
TOTALE				286,17		301,40

- la superficie utile effettiva è la superficie di calpestio;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano fino ad un massimo di 50 cm;
- le superfici equivalenti si ottengono da quelle effettive attribuendo alle stesse opportuni coefficienti riduttivi di parametrizzazione; detti coefficienti riduttivi, nella fattispecie, sono stati desunti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26.03.1966 n. 12480 (*Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci*) ovvero, in subordine, dalla Legge 27.07.1978 n. 382 (cosiddetta dell'*equo canone*), così assunti: **ambienti = 1,00**.

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

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: La fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2025, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona industriale di Pisticci Scalo e per i capannoni industriali prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 330,00 €/mq ed un massimo di 490,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

8.3 Valutazione corpi:**Magazzini e locali di deposito [C/2]**

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.3.a – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare

omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette “caratteristiche di localizzazione” riferibili all’intero immobile, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell’ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell’anno 2025, reperite presso l’Agenzia del Territorio che, per la zona industriale di Pisticci Scalo e per i capannoni industriali prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 330,00 €/mq ed un massimo di 490,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

Vm1 = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

Vu = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie) è pari al valore minimo fra quelli previsti dall’Agenzia delle Entrate ridotto del 50% al fine di tener conto delle condizioni generali dell’immobile, pertanto pari a $330,00 \times 50\% = 165,00$ €/mq;

$\sum Ki$ = somma delle percentuali Ki , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e determinata in precedenza.

Le percentuali Ki sono state ricavate dalle tabelle di valutazione riportate nel seguito (trattandosi di appartamento, la posizione centrale nell’ambito della zona omogenea di riferimento assume una particolare rilevanza).

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum Ki = K1 + K2 + K3 + K4 + K5 = -8$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto B con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC = 165,00 \text{ €/mq} \times (1 + (-8/100)) \times 301,40 \text{ mq} = \text{€ } 45.752,52$$

8.3.b – Comparazione indiretta

La determinazione del valore viene ricondotta alla definizione del reddito medio annuo ordinario ottenibile dal bene oggetto di stima, utilizzando la seguente relazione:

$$Vm2 = RN / R$$

ove:

Vm2 = valore di mercato

RN = reddito netto annuo = RL (reddito lordo annuo) ridotto

R = saggio di capitalizzazione.

Da informazioni assunte, un attendibile valore di locazione mensile dell’immobile di che trattasi risulta pari a **300,00 €/ mese**.

Ne consegue che il reddito lordo dell’immobile di che trattasi può essere assunto pari a:

$$RL \text{ annuo} = RL \text{ mensile} \times 12 \text{ mesi} = 300 \times 12 = \text{3.600,00 €/anno.}$$

Conseguentemente, si determinano i redditi lordi e quelli netti; il reddito netto si ricava abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 6%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicurazioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 5%), imposte e tasse (si stimano pari al 25%), per un totale di abbattimento del 40,00%.

L’entità del saggio di capitalizzazione, invece, per centri di media dimensione (cfr. Marcello Orfice – “Estimo” – UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 1,50% ad un massimo del 5,50%, quindi con un valore medio del 3,50%: a tale valore medio vanno apportate “una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della

specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio".

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice – "Estimo" – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

- 1) localizzazione urbana = $\pm 0,82\%$ (comune all'intero edificio a cui l'immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio);
- 2) posizione = $\pm 0,70\%$ (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti);
- 3) tecnologia = $\pm 0,38\%$ (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell'edificio);
- 4) produttività = $\pm 0,10\%$ (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

Valutando l'entità delle aggiunte o detrazioni afferenti tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a: **R = 4,17%**.

Il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto B con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

$$Vm2 = [RL \text{ annuo} \times (1 - 40\%)] / 0,0417 = \text{€ } 51.795,56$$

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzini e locali di deposito	301,40mq		
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 45.752,52
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 51.795,56
Valore a corpo			€ 48.775,54
Valore Accessorio			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.775,54
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.775,54

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 disp. del G.E. (min.15%)	€ 7.316,33
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 524,00
Costi per redazione certificato energetico:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 40.935,21
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 48.251,54

Beni in **Pisticci (MT)**
Pisticci Scalo
Via Pomarico

Lotto: 003 - Magazzini e locali di deposito [C/2]

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C

Magazzini e locali di deposito [C/2]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ----- Piena proprietà

Cod. Fiscale: -----

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -----.

Confini: a Nord (accesso agli immobili) corte interna avente accesso su via Pomarico ed avente particella di medesima proprietà; a Est con immobile la cui particella presenta la medesima proprietà; a Sud ed Ovest con corte interna di medesima proprietà.

Conformità catastale: SI

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona ove è inserito l'immobile oggetto della presente perizia è la zona industriale del Comune di Pisticci.

Caratteristiche zona: Area industriale.

Area urbanistica: Area industriale caratterizzata da traffico costante nell'arco della giornata e munita di parcheggi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale

Importanti centri limitrofi: Bernalda, Ferrandina, Pisticci.

Attrazioni paesaggistiche: Aree marine e collinari.

Attrazioni storiche: Centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

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:

Nessuna.

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:*

-----.

4.2.2 Pignoramenti:

-----.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

4.4 Spese per la cancellazione dei Vincoli ed Oneri Giuridici a cura della procedura

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, risultano essere i seguenti:

descrizione	importo
nota di trascrizione di atto di pignoramento	€ 262,00
ipoteca legale giudiziaria	€ 262,00
TOTALE	€ 524,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** Nessuna**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna**Millesimi di proprietà:** Nessuna**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI, poiché l'accesso avviene direttamente a quota della strada pubblica.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non previsto dalla normativa

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non previsto per la zona d'inserimento del bene

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: -----

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C/2]

Da quanto accertato nel corso del sopralluogo si è riscontrato che l'immobile è conforme urbanisticamente.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C/2]

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:

Per quanto concerne l'immobile è conferme dal punto di vista urbanistico in forza delle Licenze edilizie n. 250 del 11.01.1973 e n. 151 del 24.06.1974.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C/2]** di cui al punto C

Il bene oggetto di stima non è altro che dei depositi i quali si sviluppa tutto a piano terra è composto ognuno da un solo vano.

L'immobile presenta tre lati liberi e l'altro lato confinante con immobili aventi la medesima proprietà ed esso è inserito all'interno dell'area industriale del Comune di Pisticci.

Dall'analisi della proprietà ove è inserito l'immobile si evidenzia che l'immobile è inserito all'interno di un lotto più grande delimitato da recinzione e con accesso, a mezzo cancello direttamente dalla strada pubblica, avente medesima proprietà.

All'interno di tale lotto (vedasi planimetria allegata alla presente perizia) insistono delle proprietà che non risultano essere oggetto di stima.

Tutti gli immobili, presenti in tale lotto, sono delimitati da corte (terreni) comune suddivisa in più particelle, particelle che sono oggetto di stima (vedasi lotto n. 5). La predetta circostanza è fondamentale, a parere del sottoscritto, poiché all'atto della vendita dei beni pignorati deve essere salvaguardata e garantito l'accesso alla porzione di proprietà non oggetto di stima.

Per meglio definire la situazione di interconnessione esistente fra beni oggetto di stima e beni non oggetto di stima si è predisposta una planimetria allegata alla presente relazione peritale così da meglio rappresentare lo stato dei luoghi.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ----- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -----

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: buono, in quanto visivamente non è stato rilevato alcuno stato fessurativo degno di verifica.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: copertura piana materiale: latero-cemento condizioni: pessime
Fondazioni	tipologia: presumibilmente travi di fondazione materiale: c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: pilastrini in c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive interne:

Infissi esterni	sono costituiti da finestre in ferro con vetro singolo. La porta di accesso è costituita da portone in ferro; il tutto in pessimo stato di conservazione
Infissi interni	assenti
Pavimenti, rivestimenti, battiscopa	Battuto in cemento; il tutto in pessimo stato di conservazione
Impianto elettrico	assente
Impianto idrico-sanitario	assente
Impianto termico	assente
Altri impianti	nessuno

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

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
---	----

Superficie dell'immobile:

Ai fini della stima di cui al seguito, le superfici utili e commerciali sono riportate nella tabella che segue:

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff. correttivi	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq		mq	mq	mq
Piano Terra (Fg. 7 p.Ila 512 sub 1):						
magazzini	28,44		1,00	28,44	35,25	35,25
				28,44		35,25
Piano Terra (Fg. 7 p.Ila 512 sub 2):						
magazzini	28,44		1,00	28,44	35,25	35,25
				28,44		35,25
TOTALE				56,88		70,50

- la superficie utile effettiva è la superficie di calpestio;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano fino ad un massimo di 50 cm;
- le superfici equivalenti si ottengono da quelle effettive attribuendo alle stesse opportuni coefficienti riduttivi di parametrizzazione; detti coefficienti riduttivi, nella fattispecie, sono stati desunti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26.03.1966 n. 12480 (*Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci*) ovvero, in subordine, dalla Legge 27.07.1978 n. 382 (cosiddetta dell'*equo canone*), così assunti: **ambienti = 1,00**.

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

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: La fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2025, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona industriale di Pisticci Scalo e per i capannoni industriali prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 330,00 €/mq ed un massimo di 490,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

8.3 Valutazione corpi:**Magazzini e locali di deposito [C/2]**

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta

con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.3.a – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette "caratteristiche di localizzazione" riferibili all'intero immobile, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2025, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona industriale di Pisticci Scalo e per i capannoni industriali prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 330,00 €/mq ed un massimo di 490,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

Vm1 = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

Vu = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie) è pari al valore minimo fra quelli previsti dall'Agenzia delle Entrate ridotto del 50% al fine di tener conto delle condizioni generali dell'immobile, pertanto pari a $a = 330,00 \times 50\% = 165,00$ €/mq;

$\sum Ki$ = somma delle percentuali Ki , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e determinata in precedenza.

Le percentuali Ki sono state ricavate dalle tabelle di valutazione riportate nel seguito (trattandosi di appartamento, la posizione centrale nell'ambito della zona omogenea di riferimento assume una particolare rilevanza).

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum Ki = K1 + K2 + K3 + K4 + K5 = -8$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto C con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC = 165,00 \text{ €/mq} \times (1 + (-8/100)) \times 70,50 \text{ mq} = \text{€ } 10.701,90$$

8.3.b – Comparazione indiretta

La determinazione del valore viene ricondotta alla definizione del reddito medio annuo ordinario ottenibile dal bene oggetto di stima, utilizzando la seguente relazione:

$$Vm2 = RN / R$$

ove:

Vm2 = valore di mercato

RN = reddito netto annuo = RL (reddito lordo annuo) ridotto

R = saggio di capitalizzazione.

Da informazioni assunte, un attendibile valore di locazione mensile dell'immobile di che trattasi risulta pari a **70,00 €/ mese**.

Ne consegue che il reddito lordo dell'immobile di che trattasi può essere assunto pari a:

$$RL \text{ annuo} = RL \text{ mensile} \times 12 \text{ mesi} = 70 \times 12 = \text{€ } 840,00 \text{ €/anno.}$$

Conseguentemente, si determinano i redditi lordi e quelli netti; il reddito netto si ricava abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 6%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicurazioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 5%), imposte e tasse (si stimano pari al 25%), per un totale di abbattimento del 40,00%.

L'entità del saggio di capitalizzazione, invece, per centri di media dimensione (cfr. Marcello Orefice – "Estimo" – UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 1,50% ad un massimo del 5,50%, quindi con un valore medio del 3,50%: a tale valore medio vanno apportate *"una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio"*.

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice – "Estimo" – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

- 1) localizzazione urbana = **± 0,82%** (comune all'intero edificio a cui l'immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio);
- 2) posizione = **± 0,70%** (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti);
- 3) tecnologia = **± 0,38%** (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell'edificio);
- 4) produttività = **± 0,10%** (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

Valutando l'entità delle aggiunte o detrazioni afferenti tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a: **R = 4,17%**.

Il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto C con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

$$Vm2 = [RL \text{ annuo} \times (1 - 40\%)] / 0,0417 = \text{€ } 12.086,33$$

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzini e locali di deposito	70,50mq		
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.701,90
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 12.086,33
Valore a corpo			€ 11.394,12
Valore Accessorio			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.394,12
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.394,12

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 disp. del G.E. (min.15%)	€ 1.709,12
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 524,00
Costi per redazione certificato energetico:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.161,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 10.870,12

Beni in Pisticci (MT)

Pisticci Scalo

Via Pomarico

Lotto: 004 - Magazzini e locali di deposito [C/2]

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si –
-----.**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: D****Magazzini e locali di deposito [C/2]****Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di ----- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -----

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: -----.Confini: a Sud-Est (accesso agli immobili) corte interna avente accesso su via Pomarico ed avente particella di medesima proprietà e con altro immobile di medesima proprietà; a Nord-Est e Sud-Ovest con corte interna di medesima proprietà, a Nord-Ovest con immobile la cui particella presenta la medesima proprietà.Conformità catastale: SI**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

La zona ove è inserito l'immobile oggetto della presente perizia è la zona industriale del Comune di Pisticci.

Caratteristiche zona: Area industriale.**Area urbanistica:** Area industriale caratterizzata da traffico costante nell'arco della giornata e munita di parcheggi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale**Importanti centri limitrofi:** Bernalda, Ferrandina, Pisticci.**Attrazioni paesaggistiche:** Aree marine e collinari.**Attrazioni storiche:** Centro storico.**Principali collegamenti pubblici:** Autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

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:

Nessuna.

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:*

4.2.2 Pignoramenti:

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

4.4 Spese per la cancellazione dei Vincoli ed Oneri Giuridici a cura della procedura

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, risultano essere i seguenti:

descrizione	importo
nota di trascrizione di atto di pignoramento	€ 262,00
ipoteca legale giudiziaria	€ 262,00
TOTALE	€ 524,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** Nessuna**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna**Millesimi di proprietà:** Nessuna**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI, poiché l'accesso avviene direttamente a quota della strada pubblica.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non previsto dalla normativa

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non previsto per la zona d'inserimento del bene

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: -----.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C/2]

Da quanto accertato nel corso del sopralluogo si è riscontrato che l'immobile è conforme urbanisticamente.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C/2]

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:

Per quanto concerne l'immobile è conferme dal punto di vista urbanistico in forza delle Licenze edilizie n. 250 del 11.01.1973 e n. 151 del 24.06.1974.

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C/2] di cui al punto D

Il bene oggetto di stima è un deposito composto da un piano terra ed un primo piano collegati fra loro a mezzo di una scala interna. Il piano terra si compone di più vani mentre il primo piano da un unico vano non sono altro che dei depositi i quali si sviluppa tutto a piano terra è composto ognuno da un solo vano.

Dall'analisi della proprietà ove è inserito l'immobile si evidenzia che l'immobile è inserito all'interno di un lotto più grande delimitato da recinzione e con accesso, a mezzo cancello direttamente dalla strada pubblica, avente medesima proprietà.

All'interno di tale lotto (vedasi planimetria allegata alla presente perizia) insistono delle proprietà che non risultano essere oggetto di stima.

Tutti gli immobili, presenti in tale lotto, sono delimitati da corte (terreni) comune suddivisa in più particelle, particelle che sono oggetto di stima (vedasi lotto n. 5). La predetta circostanza è fondamentale, a parere del sottoscritto, poiché all'atto della vendita dei beni pignorati deve essere salvaguardata e garantito l'accesso alla porzione di proprietà non oggetto di stima.

Per meglio definire la situazione di interconnessione esistente fra beni oggetto di stima e beni non oggetto di stima si è predisposta una planimetria allegata alla presente relazione peritale così da meglio rappresentare lo stato dei luoghi.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ----- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -----

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: buono, in quanto visivamente non è stato rilevato alcuno stato fessurativo

degno di verifica.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: copertura piana materiale: latero-cemento condizioni: pessime
Fondazioni	tipologia: presumibilmente travi di fondazione materiale: c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: pilastri in c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive interne:

Infissi esterni	sono costituiti da finestre in ferro con vetro singolo. La porta di accesso è costituita da portone in ferro; il tutto in pessimo stato di conservazione
Infissi interni	Porte interne in pessimo stato di manutenzione
Pavimenti, rivestimenti, battiscopa	Pastrellato con elementi in grès; il tutto in sufficiente stato di conservazione
Impianto elettrico	assente
Impianto idrico-sanitario	Presente; in pessimo stato di manutenzione
Impianto termico	assente
Altri impianti	nessuno

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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	SI
---	----

Superficie dell'immobile:

Ai fini della stima di cui al seguito, le superfici utili e commerciali sono riportate nella tabella che segue:

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff.	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq	correttivi	mq	mq	mq
(Fg. 7 p.Ila 512 sub 3):						
Piano Terra						
deposito 1	33,94		1,00	33,94	38,06	38,06
scala	7,14		0,50	3,57	9,00	4,50
deposito 2	5,13		1,00	5,13	6,76	6,76
bagno	5,13		1,00	5,13	7,02	7,02
deposito 3	16,43		1,00	16,43	19,50	19,50
deposito 4	14,31		1,00	14,31	17,94	17,94
				78,51		93,78
Piano Primo						
deposito 1	78,94		1,00	78,94	90,12	90,12
scala	7,40		0,50	3,70	9,00	4,50
				82,64		94,62
TOTALE				161,15		188,40

- la superficie utile effettiva è la superficie di calpestio;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano fino ad un massimo di 50 cm;
- le superfici equivalenti si ottengono da quelle effettive attribuendo alle stesse opportuni coefficienti riduttivi di parametrizzazione; detti coefficienti riduttivi, nella fattispecie, sono stati desunti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26.03.1966 n. 12480 (*Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci*) ovvero, in subordine, dalla Legge 27.07.1978 n. 382 (cosiddetta dell'*equo canone*), così assunti: **ambienti = 1,00**.

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

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: La fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2025, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona industriale di Pistocchi Scalo e per i capannoni industriali prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 330,00 €/mq ed un massimo di 490,00

€/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

8.3 Valutazione corpi:

Magazzini e locali di deposito [C/2]

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.3.a – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette "caratteristiche di localizzazione" riferibili all'intero immobile, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2025, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona industriale di Pisticci Scalo e per i capannoni industriali prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 330,00 €/mq ed un massimo di 490,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

Vm1 = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

Vu = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie) è pari al valore minimo fra quelli previsti dall'Agenzia delle Entrate ridotto del 50% al fine di tener conto delle condizioni generali dell'immobile, pertanto pari a $330,00 \times 50\% = 165,00$ €/mq;

$\sum Ki$ = somma delle percentuali Ki , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e determinata in precedenza.

Le percentuali Ki sono state ricavate dalle tabelle di valutazione riportate nel seguito (trattandosi di appartamento, la posizione centrale nell'ambito della zona omogenea di riferimento assume una particolare rilevanza).

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum Ki = K1 + K2 + K3 + K4 + K5 = -8$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto D con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC = 165,00 \text{ €/mq} \times (1 + (-8/100)) \times 188,40 \text{ mq} = \text{€ } 28.599,12$$

8.3.b – Comparazione indiretta

La determinazione del valore viene ricondotta alla definizione del reddito medio annuo ordinario ottenibile dal bene oggetto di stima, utilizzando la seguente relazione:

$$Vm2 = RN / R$$

ove:

Vm2 = valore di mercato

RN = reddito netto annuo = RL (reddito lordo annuo) ridotto

R = saggio di capitalizzazione.

Da informazioni assunte, un attendibile valore di locazione mensile dell'immobile di che trattasi risulta pari a **180,00 €/ mese**.

Ne consegue che il reddito lordo dell'immobile di che trattasi può essere assunto pari a:

RL annuo = RL mensile x 12 mesi = 180 x 12 = **2.160,00 €/anno**.

Conseguentemente, si determinano i redditi lordi e quelli netti; il reddito netto si ricava abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 6%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicurazioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 5%), imposte e tasse (si stimano pari al 25%), per un totale di abbattimento del 40,00%.

L'entità del saggio di capitalizzazione, invece, per centri di media dimensione (cfr. Marcello Orefice – "Estimo" – UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 1,50% ad un massimo del 5,50%, quindi con un valore medio del 3,50%: a tale valore medio vanno apportate *"una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio"*.

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice – "Estimo" – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

- 1) localizzazione urbana = **± 0,82%** (comune all'intero edificio a cui l'immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio);
- 2) posizione = **± 0,70%** (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti);
- 3) tecnologia = **± 0,38%** (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell'edificio);
- 4) produttività = **± 0,10%** (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

Valutando l'entità delle aggiunte o detrazioni afferenti tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a: **R = 4,17%**.

Il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto D con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

Vm2 = [RL annuo x (1 – 40%)] / 0,0417 = € 31.079,14

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzini e locali di deposito	188,40mq		
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.599,12
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 31.079,14
Valore a corpo			€ 29.839,13
Valore Accessorio			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.839,13
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.839,13

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 disp. del G.E. (min.15%)	€ 4.475,87
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 524,00
Costi per redazione certificato energetico:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 24.875,26
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 29.351,13

Beni in Pisticci (MT)

Pisticci Scalo

Via Pomarico

Lotto: 005 - Terreni

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: E****Terreni****Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di ----- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -----

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: -----.Confini: con strada pubblica ed altre proprietà.Conformità catastale: SI**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

La zona ove sono inseriti i terreni oggetto della presente perizia è la zona industriale del Comune di Pisticci.

Caratteristiche zona: Area industriale.**Area urbanistica:** Area industriale caratterizzata da traffico costante nell'arco della giornata e munita di parcheggi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale**Importanti centri limitrofi:** Bernalda, Ferrandina, Pisticci.**Attrazioni paesaggistiche:** Aree marine e collinari.**Attrazioni storiche:** Centro storico.**Principali collegamenti pubblici:** Autobus.**3. STATO DI POSSESSO:****Libero.**

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:

Nessuna.

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:**

4.2.2 Pignoramenti:

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

4.4 Spese per la cancellazione dei Vincoli ed Oneri Giuridici a cura della procedura

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, risultano essere i seguenti:

descrizione	importo
nota di trascrizione di atto di pignoramento	€ 262,00
ipoteca legale giudiziaria	€ 262,00
TOTALE	€ 524,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** Nessuna**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna**Millesimi di proprietà:** Nessuna**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI, poiché l'accesso avviene direttamente a quota della strada pubblica.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non necessario**Indice di prestazione energetica:** Non necessario**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non previsto per la zona d'inserimento del

bene

Avvertenze ulteriori: Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** -----**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Terreni**

Non necessitano di alcuna conformità edilizia in quanto trattasi di terreni.

7.2 Conformità urbanistica:**Terreni**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Definire delle regole di utilizzo del terreno in quanto dallo stesso si accede ad altri immobili non facenti parte della presente procedura i quali sono delimitato dai presenti terreni
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Non prevista

Note sulla conformità:Descrizione: **Terreni** di cui al punto E

I beni oggetto di stima sono dei terreni tutti posti allo stesso livello utilizzati come corte esterna per i fabbricati, in parte oggetto della presente procedura ed in parte esclusi dalla procedura, comprendenti tutto il lotto.

I terreni presentano tutti i lati liberi e lungo Via Pomarico è posto l'accesso agli stessi. Tale proprietà è inserita all'interno dell'area industriale del Comune di Pisticci.

Tali terreni definiscono un unico lotto al cui interno sono presenti beni oggetto della presente relazione e beni non oggetto della presente relazione.

La predetta circostanza è fondamentale, a parere del sottoscritto, poiché all'atto della vendita dei beni pignorati deve essere salvaguardata e garantito l'accesso alla porzione di proprietà non oggetto di stima.

Per meglio definire la situazione di interconnessione esistente fra beni oggetto di stima e beni non oggetto di stima si è predisposta una planimetria allegata alla presente relazione peritale così da meglio rappresentare lo stato dei luoghi.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000** di ----- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -----

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura
Fondazioni
Strutture verticali
Travi

Componenti edilizie e costruttive interne:

Infissi esterni
Infissi interni
Pavimenti, rivestimenti, battiscopa
Impianto elettrico
Impianto idrico-sanitario
Impianto termico
Altri impianti

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Riscaldamento:

Condizionamento e climatizzazione:

Impianto antincendio:

Ascensori montacarichi e carri ponte:

Scarichi:

Superficie dell'immobile:

Ai fini della stima di cui al seguito, le superfici utili e commerciali sono riportate nella tabella che segue:

Particella	Qualità	Superficie (mq)
511	Seminativo	399,00
513	Seminativo	125,00
515	Seminativo	4645,00
517	Seminativo	4863,00
TOTALE		10032,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dato dal metodo della comparazione diretta.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: La fonte delle informazioni utilizzate per la stima è il Valore Agricolo Medio dei Terreni definito dalla Regione Basilicata.

8.3 Valutazione corpi:

Comparazione diretta

Il valore di mercato di un terreno è determinato da numerose variabili; indubbia prevalenza deve riconoscersi tra queste, all'ubicazione, alla tipologia, alla consistenza, all'esposizione, alla natura catastale, all'accessibilità ed acclività considerate quali caratteristiche intrinseche del bene

da stimare.

Tra le caratteristiche estrinseche quali la posizione geografica, l'esposizione e le condizioni climatiche, particolare rilevanza deve riconoscersi all'andamento del mercato considerato come la possibilità di avviare libere trattative di compravendita sulla base di concrete richieste rispetto all'offerta di terreni con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima.

Il valore di mercato di un terreno è anche influenzato dalla destinazione urbanistica e più in generale dalla situazione normativa ad esso relativa, è influenzato altresì dal Valore Agricolo Medio relativo alla regione agraria in cui è ricompreso nonché dal dato catastale del reddito dominicale ed agrario.

Per utilizzare tale metodo bisogna prendere a riferimento un parametro di natura tecnica rappresentato dal metro quadrato di superficie.

Per definire il Valore Agricolo Medio prendiamo in considerazione il Valore Agricolo Medio dei Terreni definito dalla Regione Basilicata riferito all'anno 2021 (anno dell'ultimo aggiornamento) e valido anche per l'anno in corso, da tale elaborato si è riscontrato che i terreni oggetto di stima sono compresi nella Regione Agraria n. 8 – Pianura di Metaponto – della Provincia di Matera ed in particolar modo i terreni avente caratteristiche simili al nostro cioè "Seminativo" hanno un costo ad ettaro pari a € 8.000,00 corrispondente a 0,80 €/mq.

Pertanto si ottiene:

Particella	Qualità	Superficie (mq)	Valore (€/mq)	Parziale (€)
511	Seminativo	399,00	0,80 €	319,20 €
513	Seminativo	125,00	0,80 €	100,00 €
515	Seminativo	4645,00	0,80 €	3 716,00 €
517	Seminativo	4863,00	0,80 €	3 890,40 €
TOTALE				8 025,60 €

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreni	10032,00mq		
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.025,60
Valore a corpo			€ 8.025,60
Valore Accessorio			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.025,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.025,60

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 disp. del G.E. (min.15%)	€ 1.203,84
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 524,00
Costi per redazione certificato energetico:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 6.297,76
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 7.501,60

Beni in **Pisticci (MT)**

Località/Frazione

C.da Caporotondo

Lotto: 006 - Abitazioni in villini [A/7], Magazzini e locali di deposito [C/2] e Terreno

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: F

Abitazioni in villini [A/7], Magazzini e locali di deposito [C/2] e Terreno

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

-----.

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: -----.**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: -----.Confini: con terreni di medesima proprietà e di proprietà di terzi.Conformità catastale: SI**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

La zona ove è inserito l'immobile oggetto della presente perizia è la zona agricola del Comune di Pisticci.

Caratteristiche zona: Centrale.**Area urbanistica:** Agricola con traffico locale.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** Agricola**Importanti centri limitrofi:** Policoro, Pisticci, Nova Siri.**Attrazioni paesaggistiche:** Aree marine.**Attrazioni storiche:** Centro storico.**Principali collegamenti pubblici:** Autobus.**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero.

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:

Nessuna.

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:**

- -----

4.2.2 Pignoramenti:

- -----.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

4.4 Spese per la cancellazione dei Vincoli ed Oneri Giuridici a cura della procedura

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, risultano essere i seguenti:

descrizione	importo
nota di trascrizione di atto di pignoramento	€ 262,00
ipoteca legale giudiziaria	€ 262,00
TOTALE	€ 524,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** Nessuna**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna**Millesimi di proprietà:** Nessuna**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI, poiché l'accesso avviene direttamente a quota della strada pubblica.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Immobile posto in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Redatto dal sottoscritto CTU**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: -----.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazioni in villini [A/7], Magazzini e locali di deposito [C/2] e Terreno

Da quanto accertato nel corso del sopralluogo si è riscontrato che l'immobile è conforme urbanisticamente.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazioni in villini [A/7], Magazzini e locali di deposito [C/2] e Terreno

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vincolo paesaggistico
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:

Per quanto concerne l'immobile è conferme dal punto di vista urbanistico.

Descrizione: Abitazioni in villini [A/7], Magazzini e locali di deposito [C/2] e Terreno di cui al punto F

Il bene oggetto di stima non altro che un immobile adibito a civile abitazione con annesso deposito e terreno circostante.

Il fabbricato adibito ad abitazione si sviluppa su due piani, un piano terra composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno n. 2 bagni, ripostiglio e n. 3 camere da letto, mentre il primo piano collegato a mezzo di una scala interna si compone di un soggiorno, cucina con cucinino, disimpegno, bagno, ripostiglio, n. 2 camera da letto e di un terrazzo a livello.

A completare il plesso vi è un deposito composto da un unico vano che si sviluppa tutto a piano terra. Tale proprietà è delimitata da recinzione in mattoni e ringhiere in ferro e risulta essere completamente pavimentata. A completare la proprietà intorno alla casa è presente un terreno.

La proprietà è inserita nella zona agricola del Comune di Pisticci.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Stato di manutenzione generale: buono, in quanto visivamente non è stato rilevato alcuno stato fessurativo degno di verifica.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: copertura a doppia falda materiale: latero-cemento condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: presumibilmente travi di fondazione materiale: c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: pilastri in c.a. condizioni: buone

Travi

materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive interne:

Infissi esterni	sono costituiti da finestre e porte finestre in legno. La porta di accesso è di legno, come le finestre e le persiane. Le finestre sono protette da persiane in alluminio di colore marrone e grata metallica; in buono stato di conservazione. Per quanto concerne il deposito le stesse sono in ferro.
Infissi interni	in legno costituiti da porte e telaio di colore marrone; il tutto in buono stato di conservazione
Pavimenti, rivestimenti, battiscopa	tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in grès e con presenza di battiscopa perimetrale; il tutto in buono stato di conservazione
Impianto elettrico	è costituito da punti luce e punti presa, è dotato di messa a terra ed è dotato di sistema contro i contatti diretti ed indiretti. Tale impianto non è dotato della dichiarazione di conformità
Impianto idrico-sanitario	è sostanzialmente costituito dalle tubazioni di acqua calda e fredda che servono i bagni e la cucina. Nei bagni esistono i seguenti apparecchi igienico-sanitari del tipo porcellanato: un lavabo, un bidet, un vaso ed una vasca; il tutto in buono stato di manutenzione
Impianto termico	attualmente è costituito da termosifoni alimentati da una caldaia
Altri impianti	è presente l'impianto tv.

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
---	----

Superficie dell'immobile:

Ai fini della stima di cui al seguito, le superfici utili e commerciali sono riportate nella tabella che segue:

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff.	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq	correttivi	mq	mq	mq
(Fg. 74 p.IIa 695 sub 3):						
Piano Terra						
ingresso	25,99		1,00	25,99	30,76	30,76
scala	4,50		0,50	2,25	4,50	2,25
cucina	9,86		1,00	9,86	13,06	13,06
soggiorno	14,23		1,00	14,23	16,60	16,60
disimpegno	12,08		1,00	12,08	12,88	12,88
letto 1	13,62		1,00	13,62	16,48	16,48
bagno 1	7,11		1,00	7,11	8,97	8,97
bagno 2	5,91		1,00	5,91	7,41	7,41
letto 2	18,27		1,00	18,27	22,33	22,33
letto 3	13,00		1,00	13,00	16,48	16,48
rip.	3,53		1,00	3,53	4,47	4,47
portico	60,55		0,30	18,17	60,55	18,17
				144,02		169,86
Piano Primo						
soggiorno	51,66		1,00	51,66	60,86	60,86
scala	4,50		0,50	2,25	4,50	2,25
cucina	7,19		1,00	7,19	8,46	8,46
cucinino	3,29		1,00	3,29	4,03	4,03
disimpegno	5,69		1,00	5,69	5,79	5,79
bagno	5,61		1,00	5,61	6,77	6,77
letto 1	12,25		1,00	12,25	15,62	15,62
rip.	4,19		1,00	4,19	5,31	5,31
letto 2	17,84		1,00	17,84	21,84	21,84
terrazzo	58,43		0,25	14,61	58,43	14,61
				124,58		145,54
				268,59		315,39
Piano Terra (Fg. 74 p.IIa 734 sub 1):						
deposito 1	25,35		1,00	25,35	31,23	31,23
deposito 2	1,49		1,00	1,49	2,36	2,36
				26,84		33,59
				26,84		33,59
TOTALE				295,43		348,98

- la superficie utile effettiva è la superficie di calpestio;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano fino ad un massimo di 50 cm;
- le superfici equivalenti si ottengono da quelle effettive attribuendo alle stesse opportuni coefficienti riduttivi di parametrizzazione; detti coefficienti riduttivi, nella fattispecie, sono stati desunti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26.03.1966 n. 12480 (*Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci*) ovvero, in subordine, dalla Legge 27.07.1978 n. 382 (cosiddetta dell'equo canone), così assunti: **ambienti**

dell'abitazione = 1,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2025, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona Agricola del Comune di Pisticci e per le abitazioni in villini (come può essere uniformato l'immobile in oggetto) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 560,00 €/mq ed un massimo di 800,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

Per i terreni la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è il Valore Agricolo Medio dei Terreni definito dalla Regione Basilicata.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazioni in villini [A/7], Magazzini e locali di deposito [C/2] e Terreno

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.3.a – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette "caratteristiche di localizzazione" riferibili all'intero immobile, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite 1° semestre dell'anno 2025, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona Agricola del Comune di Pisticci e per le abitazioni in villini (come può essere uniformato l'immobile in oggetto) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 560,00 €/mq ed un massimo di 800,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

$Vm1$ = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

Vu = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie), per il quale si riscontra il grado medio di tutti gli elementi apprezzati dal mercato stesso = $(560,00 + 800,00)/2 = 680,00$ €/mq;

$\sum Ki$ = somma delle percentuali Ki , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e determinata in precedenza.

Le percentuali Ki sono state ricavate dalle tabelle di valutazione riportate nel seguito (trat-

tandosi di appartamento, la posizione centrale nell'ambito della zona omogenea di riferimento assume una particolare rilevanza).

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum Ki = K1 + K2 + K3 + K4 + K5 = 4$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto F con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC = 1.150,00€/mq \times (1 + 4/100) \times 348,98mq = \mathbf{€ 246.800,42}$$

8.3.b – Comparazione indiretta

La determinazione del valore viene ricondotta alla definizione del reddito medio annuo ordinario ottenibile dal bene oggetto di stima, utilizzando la seguente relazione:

$$Vm2 = RN / R$$

ove:

Vm2 = valore di mercato

RN = reddito netto annuo = RL (reddito lordo annuo) ridotto

R = saggio di capitalizzazione.

Da informazioni assunte, un attendibile valore di locazione mensile dell'immobile di che trattasi risulta pari a **600,00 €/ mese**.

Ne consegue che il reddito lordo dell'immobile di che trattasi può essere assunto pari a:

$$RL \text{ annuo} = RL \text{ mensile} \times 12 \text{ mesi} = 600 \times 12 = \mathbf{7.200,00 €/anno.}$$

Conseguentemente, si determinano i redditi lordi e quelli netti; il reddito netto si ricava abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 6%), sfiti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicurazioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 5%), imposte e tasse (si stimano pari al 25%), per un totale di abbattimento del 40,00%.

L'entità del saggio di capitalizzazione, invece, per centri di media dimensione (cfr. Marcello Orefice – "Estimo" – UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 1,50% ad un massimo del 5,50%, quindi con un valore medio del 3,50%: a tale valore medio vanno apportate *"una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio"*.

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice – "Estimo" – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

- 1) localizzazione urbana = $\pm 0,82\%$ (comune all'intero edificio a cui l'immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio);
- 2) posizione = $\pm 0,70\%$ (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti);
- 3) tecnologia = $\pm 0,38\%$ (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell'edificio);
- 4) produttività = $\pm 0,10\%$ (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

Valutando l'entità delle aggiunte o detrazioni afferenti tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a: **R = 1,80%**.

Il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto F con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

$$Vm2 = [RL \text{ annuo} \times (1 - 40\%)] / 0,0180 = \mathbf{€ 240.000,00}$$

8.3.c – Valore Terreno

Il valore di mercato di un terreno è determinato da numerose variabili; indubbia prevalenza deve riconoscersi tra queste, all'ubicazione, alla tipologia, alla consistenza, all'esposizione, alla natura catastale, all'accessibilità ed acclività considerate quali caratte-

ristiche intrinseche del bene da stimare.

Tra le caratteristiche estrinseche quali la posizione geografica, l'esposizione e le condizioni climatiche, particolare rilevanza deve riconoscersi all'andamento del mercato considerato come la possibilità di avviare libere trattative di compravendita sulla base di concrete richieste rispetto all'offerta di terreni con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima.

Il valore di mercato di un terreno è anche influenzato dalla destinazione urbanistica e più in generale dalla situazione normativa ad esso relativa, è influenzato altresì dal Valore Agricolo Medio relativo alla regione agraria in cui è ricompreso nonché dal dato catastale del reddito dominicale ed agrario.

Per utilizzare tale metodo bisogna prendere a riferimento un parametro di natura tecnica rappresentato dal metro quadrato di superficie.

Per definire il Valore Agricolo Medio prendiamo in considerazione il Valore Agricolo Medio dei Terreni definito dalla Regione Basilicata riferito all'anno 2021 (anno dell'ultimo aggiornamento) e valido anche per l'anno in corso, da tale elaborato si è riscontrato che i terreni oggetto di stima sono compresi nella Regione Agraria n. 8 – Pianura di Metaponto – della Provincia di Matera ed in particolar modo i terreni avente caratteristiche simili al nostro cioè "Uliveto" hanno un costo ad ettaro pari a € 11.000,00 corrispondente a 1,10 €/mq.

Pertanto si ottiene:

Particella	Qualità	Superficie (mq)	Valore (€/mq)	Parziale (€)
733	Uliveto	13071,00	1,10 €	14 378,10 €
TOTALE				14 378,10 €

Note aggiuntive: la quota pignorata e pari al 50% del valore stimato

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Villino con deposito e terreno	348,98mq oltre 13071,00 di terreno		
Stima al 50%			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 130.589,26
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 127.189,05
Valore a corpo			€ 128.889,16
Valore Accessorio			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 128.889,16
Valore complessivo diritto e quota			€ 128.889,16

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 disp. del G.E. (min.15%)	€ 19.333,37
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 524,00
Costi per redazione certificato energetico:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 109.031,79
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 128.365,16

Beni in **Pisticci (MT)**
Località/Frazione
C.da Caporotondo

Lotto: 007 - Magazzini e locali di deposito [C/2], Fabbricato in attesa di dichiarazione [F/6] e Terreni

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: G

Magazzini e locali di deposito [C/2], Fabbricato in attesa di dichiarazione [F/6] e Terreni

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ----- Piena proprietà

Cod. Fiscale: -----

Eventuali comproprietari:

-----.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -----.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: -----

Confini: con terreni di medesima proprietà e di proprietà di terzi.

Conformità catastale: SI

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona ove è inserito l'immobile oggetto della presente perizia è la zona agricola del Comune di Pisticci.

Caratteristiche zona: Centrale.

Area urbanistica: Agricola con traffico locale.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Agricola

Importanti centri limitrofi: Policoro, Pisticci, Nova Siri.

Attrazioni paesaggistiche: Aree marine.

Attrazioni storiche: Centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

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:

Nessuna.

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:**

4.2.2 Pignoramenti:

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

4.4 Spese per la cancellazione dei Vincoli ed Oneri Giuridici a cura della procedura

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, risultano essere i seguenti:

descrizione	importo
nota di trascrizione di atto di pignoramento	€ 262,00
ipoteca legale giudiziaria	€ 262,00
TOTALE	€ 524,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** Nessuna**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna**Millesimi di proprietà:** Nessuna**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI, poiché l'accesso avviene direttamente a quota della strada pubblica.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Immobile posto in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non necessario in quanto non previsto dalla norma (trattasi di deposito)

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

Avvertenze ulteriori: Da quanto accertato in fase di definizione della proprietà si è rilevato che per la stessa è presente una quota di usufrutto parziale in favore della ----- . Da indagini eseguite presso l'ufficio anagrafe del Comune di Pisticci e presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio (ex Catasto) non è stato possibile reperire alcun dato per risalire all'usufruttuaria, pertanto, per eliminare lo stesso, considerando che la stessa sia defunta, va redatta apposita pratica presso l'Ufficio del Territorio di Matera (ex Catasto) con la quale si libera il bene ----- . Per tale pratica si stima un costo di € 500,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: -----.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C/2], Fabbricato in attesa di dichiarazione [F/6] e Terreni

Da quanto accertato nel corso del sopralluogo si è riscontrato che l'immobile è conforme urbanisticamente.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C/2], Fabbricato in attesa di dichiarazione [F/6] e Terreni

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vincolo paesaggistico
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Eliminazione di Usufrutto a mezzo di pratica presso l'Ufficio del Territorio di Matera (ex Catasto) con la quale si libera il bene dichiarando ----- .
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto concerne l'immobile è conferme dal punto di vista urbanistico.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C/2], Fabbricato in attesa di dichiarazione [F/6] e Terreni**
di cui al punto G

I beni oggetto di stima sono degli immobili tutti posti a piano terra facenti parte di un unico plesso in pessime condizioni di manutenzione, plesso circondato da terreno di proprietà.

La proprietà è inserita nella zona agricola del Comune di Pisticci.

1. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: -----

Eventuali comproprietari:

-----.

Stato di manutenzione generale: pessimo con evidenti fenomeni di cedimenti di tipo strutturale.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: copertura a doppia falda materiale: latero-cemento condizioni: pessime
Fondazioni	tipologia: presumibilmente sette in cemento materiale: c.a. condizioni: pessime
Strutture verticali	materiale: muratura portante condizioni: pessime
Travi	

Componenti edilizie e costruttive interne:

Infissi esterni	sono costituiti da finestre e porte finestre in legno. La porta di accesso è di legno, come le finestre e le persiane il tutto in pessime condizioni di manutenzione.
Infissi interni	in legno costituiti da porte e telaio; il tutto in pessime condizioni di conservazione
Pavimenti, rivestimenti, battiscopa	tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle; il tutto in pessime condizioni di conservazione
Impianto elettrico	assente
Impianto idrico-sanitario	assente
Impianto termico	assente
Altri impianti	assente

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

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
---	----

Superficie dell'immobile:

Ai fini della stima di cui al seguito, le superfici utili e commerciali sono riportate nella tabella che segue:

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff.	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq	correttivi	mq	mq	mq
Piano Terra (Fg. 74 p.Ila 747):						
deposito 1	21,00		1,00	21,00	29,11	29,11
deposito 2	4,72		1,00	4,72	7,99	7,99
deposito 3	3,20		1,00	3,20	5,96	5,96
				28,92		43,06
Piano Terra (Fg. 74 p.Ila 748):						
in attesa di dichiarazione	14,00		1,00	14,00	20,00	20,00
				14,00		20,00
Piano Terra (Fg. 74 p.Ila 749):						
in attesa di dichiarazione	14,00		1,00	14,00	20,00	20,00
				14,00		20,00
TOTALE				56,92		83,06

- la superficie utile effettiva è la superficie di calpestio;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano fino ad un massimo di 50 cm;
- le superfici equivalenti si ottengono da quelle effettive attribuendo alle stesse opportuni coefficienti riduttivi di parametrizzazione; detti coefficienti riduttivi, nella fattispecie, sono stati desunti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26.03.1966 n. 12480 (*Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci*) ovvero, in subordine, dalla Legge 27.07.1978 n. 382 (cosiddetta dell'*equo canone*), così assunti: **ambienti dell'abitazione = 1,00**.

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

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata dalla sola comparazione diretta in considerazione delle pessime condizioni di manutenzione del bene.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: La fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2025, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona Agricola del Comune di Pisticci e per i box (come può essere uniformato l'immobile in oggetto) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 280,00 €/mq ed un massimo di 400,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

Per i terreni la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è il Valore Agricolo Medio dei Terreni definito dalla Regione Basilicata.

8.3 Valutazione corpi:

Magazzini e locali di deposito [C/2], Fabbricato in attesa di dichiarazione [F/6] e Terreni

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata dalla sola comparazione diretta in considerazione delle pessime condizioni di manutenzione del bene.

8.3.a – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette "caratteristiche di localizzazione" riferibili all'intero immobile, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite 1° semestre dell'anno 2025, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona Agricola del Comune di Pisticci e per box (come può essere uniformato l'immobile in oggetto) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 280,00 €/mq ed un massimo di 400,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

$Vm1$ = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

Vu = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie) è pari al valore minimo fra quelli previsti dall'Agenzia delle Entrate ridotto del 80% al fine di tener conto delle condizioni generali dell'immobile, pertanto pari a $= 280,00 \times (1 - 80\%) = 56,00$ €/mq;

$\sum Ki$ = somma delle percentuali Ki , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e determinata in precedenza.

Le percentuali Ki sono state ricavate dalle tabelle di valutazione riportate nel seguito (trattandosi di appartamento, la posizione centrale nell'ambito della zona omogenea di riferimento assume una particolare rilevanza).

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum Ki = K1 + K2 + K3 + K4 + K5 = -10$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto G con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC = 1.150,00 \text{ €/mq} \times (1 + (-10/100)) \times 83,06 \text{ mq} = \text{€ } 4.186,22$$

8.3.b – Valore Terreno

Il valore di mercato di un terreno è determinato da numerose variabili; indubbia prevalenza deve riconoscersi tra queste, all'ubicazione, alla tipologia, alla consistenza, all'esposizione, alla natura catastale, all'accessibilità ed acclività considerate quali caratteristiche intrinseche del bene da stimare.

Tra le caratteristiche estrinseche quali la posizione geografica, l'esposizione e le condizioni climatiche, particolare rilevanza deve riconoscersi all'andamento del mercato considerato come la possibilità di avviare libere trattative di compravendita sulla base di concrete richieste rispetto all'offerta di terreni con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima.

Il valore di mercato di un terreno è anche influenzato dalla destinazione urbanistica e più in generale dalla situazione normativa ad esso relativa, è influenzato altresì dal Valore Agricolo Medio relativo alla regione agraria in cui è ricompreso nonché dal dato catastale del reddito domi-

nicale ed agrario.

Per utilizzare tale metodo bisogna prendere a riferimento un parametro di natura tecnica rappresentato dal metro quadrato di superficie.

Per definire il Valore Agricolo Medio prendiamo in considerazione il Valore Agricolo Medio dei Terreni definito dalla Regione Basilicata riferito all'anno 2021 (anno dell'ultimo aggiornamento) e valido anche per l'anno in corso, da tale elaborato si è riscontrato che i terreni oggetto di stima sono compresi nella Regione Agraria n. 8 – Pianura di Metaponto – della Provincia di Matera ed in particolar modo i terreni avente caratteristiche simili al nostro cioè “Seminativo” hanno un costo ad ettaro pari a € 8.000,00 corrispondente a 0,80 €/mq; “Vigneto-Uliveto” hanno un costo ad ettaro pari a € 11.000,00 corrispondente a 1,10 €/mq; “Seminativo-Arborato” hanno un costo ad ettaro pari a € 8.400,00 corrispondente a 0,84 €/mq; “Uliveto” hanno un costo ad ettaro pari a € 11.000,00 corrispondente a 1,10 €/mq.

Pertanto si ottiene:

Particella	Qualità	Superficie (mq)	Valore (€/mq)	Parziale (€)
176	Seminativo	5470,00	0,80 €	4 376,00 €
178	Vigneto-Uliveto	1337,00	1,10 €	1 470,70 €
180	Seminativo-Arborato	146,00	0,84 €	122,64 €
	Uliveto	1964,00	1,10 €	2 160,40 €
182	Seminativo-Arborato	1222,00	0,84 €	1 026,48 €
	Uliveto	616,00	1,10 €	677,60 €
60	Uliveto	100,00	1,10 €	110,00 €
	Seminativo	4443,00	0,80 €	3 554,40 €
61	Seminativo	1176,00	0,80 €	940,80 €
62	Seminativo-Arborato	1465,00	0,84 €	1 230,60 €
183	Seminativo-Arborato	788,00	0,84 €	661,92 €
	Uliveto	585,00	1,10 €	643,50 €
TOTALE				16 975,04 €

Note aggiuntive: la quota pignorata e pari al 50% del valore stimato

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzini con deposito e terreno	83,06mq oltre 19312,00 di terreno		
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.161,26
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 0,00
Valore a corpo			€ 21.161,26
Valore Accessorio			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.161,26
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.161,26

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 disp. del G.E. (min.15%)	€ 3.174,19
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.024,00
Costi per redazione certificato energetico:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 16.963,07
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 20.137,26

Beni in **Pisticci (MT)**
Località/Frazione
Via Dante Alighieri n. 37

Lotto: 006 - Abitazioni di tipo popolare [A/4]

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: H

Abitazioni di tipo popolare [A/4]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ----- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -----

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -----.

Confini: a Sud direttamente su Via Dante Alighieri (accesso) sugli altri lati con proprietà di terzi.

Conformità catastale: NO

Note sulla conformità catastale: Da quanto rilevato l'immobile non è conforme catastalmente, pertanto vi è la necessità di presentare una nuova planimetria in catasto per regolarizzare il tutto. I costi stimati per eseguire tale pratica possono essere stimati in € 1.000,00 comprensivi di oneri tecnici.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona ove è inserito l'immobile oggetto della presente perizia è la zona Centrale dell'abitato di Pisticci.

Caratteristiche zona: Centrale.

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale

Importanti centri limitrofi: Policoro, Pisticci, Nova Siri.

Attrazioni paesaggistiche: Aree marine.
Attrazioni storiche: Centro storico.
Principali collegamenti pubblici: Autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

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:

Nessuna.

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:

- - - - -

4.2.2 Pignoramenti:

- - - - -

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

4.4 Spese per la cancellazione dei Vincoli ed Oneri Giuridici a cura della procedura

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, risultano essere i seguenti:

descrizione	importo
nota di trascrizione di atto di pignoramento	€ 262,00
ipoteca legale giudiziaria	€ 262,00
TOTALE	€ 524,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI, poiché l'accesso avviene diretta-

mente a quota della strada pubblica.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Immobile posto in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Redatto dal sottoscritto

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: -----

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazioni di tipo popolare [A/4]

Da quanto accertato nel corso del sopralluogo si è riscontrato che l'immobile è conforme urbanisticamente poiché realizzato in data antecedente al 01.09.1967.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazioni di tipo popolare [A/4]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vincolo paesaggistico
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:

Per quanto concerne l'immobile è conferme dal punto di vista urbanistico.

Descrizione: **Abitazioni di tipo popolare [A/4]** di cui al punto H

Il bene oggetto di stima non altro che un immobile adibito a civile abitazione inserito all'interno dell'abitato di Pisticci. Tale immobile si sviluppa tutto a piano terra ed è composto da ingresso-cucina, camera da letto e bagno.

La proprietà è inserita nella zona centrale dell'abitato di Pisticci.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Stato di manutenzione generale: pessimo.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **copertura a doppia falda** materiale: **latero-cemento**
condizioni: **pessimo**

Fondazioni

tipologia: presumibilmente **soletta in cls** materiale: **cls** condizioni:
sufficienti

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Travi

Componenti edilizie e costruttive interne:

Infissi esterni	sono costituiti da finestre e porte finestre in legno. La porta di accesso è di legno, come le finestre e le persiane, il tutto in pessimo stato di manutenzione.
Infissi interni	in legno costituiti da porte e telaio di colore marrone; il tutto in pessimo stato di conservazione
Pavimenti, rivestimenti, battiscopa	tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in marmette e con presenza di battiscopa perimetrale; il tutto in pessimo stato di conservazione
Impianto elettrico	assente
Impianto idrico-sanitario	In pessimo stato di manutenzione
Impianto termico	assente
Altri impianti	assente

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

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
---	----

Superficie dell'immobile:

Ai fini della stima di cui al seguito, le superfici utili e commerciali sono riportate nella tabella che segue:

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff.	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq	correttivi	mq	mq	mq
piano terra (Fg. 134 p.lla 1679):						
ingresso-cucina	15,95		1,00	15,95	19,80	19,80
bagno	1,44		1,00	1,44	2,73	2,73
rip.	0,67		1,00	0,67	0,92	0,92
letto	19,26		1,00	19,26	23,17	23,17
				37,32		46,62
TOTALE				37,32		46,62

- la superficie utile effettiva è la superficie di calpestio;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano fino ad un massimo di 50 cm;
- le superfici equivalenti si ottengono da quelle effettive attribuendo alle stesse opportuni coefficienti riduttivi di parametrizzazione; detti coefficienti riduttivi, nella fattispecie, sono stati desunti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26.03.1966 n. 12480 (*Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci*) ovvero, in subordine, dalla Legge 27.07.1978 n. 382 (cosiddetta dell'*equo canone*), così assunti: **ambienti dell'abitazione = 1,00**.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2025, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona Semicentrale del Comune di Pisticci e per le abitazioni di tipo popolare (come può essere uniformato l'immobile in oggetto) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 480,00 €/mq ed un massimo di 620,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

8.3 Valutazione corpi:

Abitazioni di tipo popolare [A/4]

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata dalla sola comparazione diretta in considerazione delle pessime condizioni di manutenzione del bene.

8.3.a – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette "caratteristiche di localizzazione" riferibili all'intero immobile, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio,

livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite 1° semestre dell'anno 2025, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona Agricola del Comune di Pisticci e per le abitazioni in villini (come può essere uniformato l'immobile in oggetto) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 480,00 €/mq ed un massimo di 620,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

Vm1 = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

Vu = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie) è pari al valore minimo fra quelli previsti dall'Agenzia delle Entrate ridotto del 50% al fine di tener conto delle condizioni generali dell'immobile, pertanto pari a = 480,00x50% = 240,00 €/mq;

$\sum Ki$ = somma delle percentuali Ki , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e determinata in precedenza.

Le percentuali Ki sono state ricavate dalle tabelle di valutazione riportate nel seguito (trattandosi di appartamento, la posizione centrale nell'ambito della zona omogenea di riferimento assume una particolare rilevanza).

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum Ki = K1 + K2 + K3 + K4 + K5 = -10$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto H con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC = 240,00\text{€/mq} \times (1 + (-10/100)) \times 46,62\text{mq} = \text{€ } 10.069,92$$

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo popolare	46,62mq		
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.069,92
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 0,00
Valore a corpo			€ 10.069,92
Valore Accessorio			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.069,92
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.069,92

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 disp. del G.E. (min.15%)	€ 1.510,49
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 524,00
Costi per conformità catastale:	€ 1.000,00
Costi per redazione certificato energetico:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 7.035,43
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 8.545,92

Beni in **Pisticci (MT)**

Località/Frazione

Via Europa n. 28

Lotto: 009 - Abitazioni di tipo economico [A/3]

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: I****Abitazioni di tipo economico [A/3]****Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di ----- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -----

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: -----.**Identificato al catasto Terreni:**Confini: con scala condominiale, proprietà di terzi e due lati liberi.Conformità catastale: SI**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

La zona ove è inserito l'immobile oggetto della presente perizia è la zona periferica dell'abitato di Pisticci.

Caratteristiche zona: Periferica.**Area urbanistica:** Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale**Importanti centri limitrofi:** Policoro, Pisticci, Nova Siri.**Attrazioni paesaggistiche:** Aree marine.**Attrazioni storiche:** Centro storico.**Principali collegamenti pubblici:** Autobus.**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero.

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:

Nessuna.

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:**

4.2.2 Pignoramenti:

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

4.4 Spese per la cancellazione dei Vincoli ed Oneri Giuridici a cura della procedura

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, risultano essere i seguenti:

descrizione	importo
nota di trascrizione di atto di pignoramento	€ 262,00
ipoteca legale giudiziaria	€ 262,00
TOTALE	€ 524,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** Nessuna**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna**Millesimi di proprietà:** Nessuna**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No, poiché l'appartamento è posto al piano rialzato dello stabile e l'accesso avviene per mezzo di una scala condominiale.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Immobile posto in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Redatto dal sottoscritto CTU**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: -----.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazioni di tipo economico [A/3]**

Da quanto accertato nel corso del sopralluogo si è riscontrato che l'immobile è conforme urbanisticamente.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazioni di tipo economico [A/3]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vincolo paesaggistico
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:

Per quanto concerne l'immobile è conferme dal punto di vista urbanistico.

Descrizione: **Abitazioni di tipo economico [A/3]** di cui al punto I

Il bene oggetto di stima non altro che un appartamento facente parte di un plesso immobiliare di tipo polare composto da ulteriori appartamenti e suddiviso in piani collegati fra loro a mezzo di una scala condominiale.

L'appartamento si sviluppa tutto al piano rialzato ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, n. 3 camere da letto, n. 2 balconi a livello e vano soffitta.

La proprietà è inserita nella zona residenziale dell'abitato di Pisticci.

1. Quota e tipologia del dirittoEventuali comproprietari:

Nessuno.

Stato di manutenzione generale: sufficiente, in quanto visivamente non è stato rilevato alcuno stato fessurativo degno di verifica.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: solaio piano materiale: latero-cemento condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: presumibilmente travi di fondazione materiale: c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	

Componenti edilizie e costruttive interne:

Infissi esterni	sono costituiti da finestre e porte finestre in legno. La porta di accesso è di legno, come le finestre e le tapparelle, il tutto in sufficiente stato di conservazione.
Infissi interni	in legno costituiti da porte e telaio di colore marrone; il tutto in sufficiente stato di conservazione
Pavimenti, rivestimenti, battiscopa	tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in grès e con presenza di battiscopa perimetrale; il tutto in sufficiente stato di conservazione
Impianto elettrico	presente ma non funzionante
Impianto idrico-sanitario	presente ma non funzionante
Impianto termico	presente ma non funzionante
Altri impianti	presente ma non funzionante

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

Esiste impianto elettrico	SI, ma non funzionante
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI, ma non funzionante
Tipologia di impianto	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
---	----

Superficie dell'immobile:

Ai fini della stima di cui al seguito, le superfici utili e commerciali sono riportate nella tabella che segue:

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff.	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq	correttivi	mq	mq	mq
piano terra (Fg. 134 p.IIa 4577 sub 2):						
ingresso	8,22		1,00	8,22	9,58	9,58
soggiorno	14,40		1,00	14,40	18,09	18,09
cucina	8,82		1,00	8,82	11,54	11,54
bagno	3,29		1,00	3,29	3,75	3,75
letto 1	12,54		1,00	12,54	14,87	14,87
letto 2	17,00		1,00	17,00	22,71	22,71
letto 3	17,20		1,00	17,20	23,06	23,06
soffitta	13,41		1,00	13,41	15,91	15,91
				94,88		119,51
veranda	2,08		0,30	0,62	2,08	0,62
balcone	3,22		0,30	0,97	15,23	4,57
				1,59		5,19
TOTALE				96,47		124,71

- la superficie utile effettiva è la superficie di calpestio;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano fino ad un massimo di 50 cm;
- le superfici equivalenti si ottengono da quelle effettive attribuendo alle stesse opportuni coefficienti riduttivi di parametrizzazione; detti coefficienti riduttivi, nella fattispecie, sono stati desunti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26.03.1966 n. 12480 (*Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci*) ovvero, in subordine, dalla Legge 27.07.1978 n. 382 (cosiddetta dell'*equo canone*), così assunti: **ambienti dell'abitazione = 1,00**.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2025, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona Periferica del Comune di Pisticci e per le abitazioni di tipo economico (come può essere uniformato l'immobile in oggetto) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 330,00 €/mq ed un massimo di 530,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

8.3 Valutazione corpi:

Abitazioni di tipo economico [A/3]

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.3.a – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette “caratteristiche di localizzazione” riferibili all’intero immobile, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell’ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite 1° semestre dell’anno 2025, reperite presso l’Agenzia del Territorio che, per la zona Periferica del Comune di Pisticci e per le abitazioni di tipo economico (come può essere uniformato l’immobile in oggetto) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 330,00 €/mq ed un massimo di 530,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

Vm1 = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

Vu = valore di minimo fra quelli previsti dall’Agenzia del Territorio = 330,00 €/mq;

$\sum Ki$ = somma delle percentuali Ki , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e determinata in precedenza.

Le percentuali Ki sono state ricavate dalle tabelle di valutazione riportate nel seguito (trattandosi di appartamento, la posizione centrale nell’ambito della zona omogenea di riferimento assume una particolare rilevanza).

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum Ki = K1 + K2 + K3 + K4 + K5 = -2$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto I con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC = 330,00\text{€/mq} \times (1 + (-2/100)) \times 124,71\text{mq} = \text{€ } 40.329,92$$

8.3.b – Comparazione indiretta

La determinazione del valore viene ricondotta alla definizione del reddito medio annuo ordinario ottenibile dal bene oggetto di stima, utilizzando la seguente relazione:

$$Vm2 = RN / R$$

ove:

Vm2 = valore di mercato

RN = reddito netto annuo = RL (reddito lordo annuo) ridotto

R = saggio di capitalizzazione.

Da informazioni assunte, un attendibile valore di locazione mensile dell’immobile di che trattasi risulta pari a **180,00 €/ mese**.

Ne consegue che il reddito lordo dell’immobile di che trattasi può essere assunto pari a:

$$RL \text{ annuo} = RL \text{ mensile} \times 12 \text{ mesi} = 180 \times 12 = \text{2.160,00 €/anno.}$$

Conseguentemente, si determinano i redditi lordi e quelli netti; il reddito netto si ricava abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 6%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicurazioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 5%), imposte e tasse (si stimano pari al 25%), per un totale di abbattimento del 40,00%.

L’entità del saggio di capitalizzazione, invece, per centri di media dimensione (cfr. Marcello Orfice – “Estimo” – UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 1,50% ad un massimo del 5,50%, quindi con un valore medio del 3,50%: a tale valore medio vanno apportate “una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio”.

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello

Orefice – “*Estimo*” – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

- 1) localizzazione urbana = $\pm 0,82\%$ (comune all'intero edificio a cui l'immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio);
- 2) posizione = $\pm 0,70\%$ (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti);
- 3) tecnologia = $\pm 0,38\%$ (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell'edificio);
- 4) produttività = $\pm 0,10\%$ (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

Valutando l'entità delle aggiunte o detrazioni afferenti tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a: **R = 3,20%**.

Il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto I con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

$$Vm2 = [RL \text{ annuo} \times (1 - 40\%)] / 0,0320 = \text{€ } 40.500,00$$

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo economico	124,71mq		
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.329,92
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 40.500,00
Valore a corpo			€ 40.414,96
Valore Accessorio			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 40.414,96
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.414,96

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 disp. del G.E. (min.15%)	€ 6.062,24
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 524,00
Costi per redazione certificato energetico:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 33.828,72
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 39.890,96

Beni in **Pisticci (MT)**

Marconia

Via Ocello Lucano

Lotto: 010 - Autorimesse [C/6]

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: J

Autorimesse [C/6]

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: -----Confini: licero su tutti e quattro i lati.Conformità catastale: SI**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

La zona ove è inserito l'immobile oggetto della presente perizia è l'abitato di Marconia, frazione del Comune di Pisticci.

Caratteristiche zona: Periferica nell'abitato di Marconia.

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale

Importanti centri limitrofi: Policoro, Pisticci, Nova Siri.

Attrazioni paesaggistiche: Aree marine.

Attrazioni storiche: Centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

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:

Nessuna.

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:**

4.2.2 Pignoramenti:

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

4.4 Spese per la cancellazione dei Vincoli ed Oneri Giuridici a cura della procedura

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, risultano essere i seguenti:

descrizione	importo
nota di trascrizione di atto di pignoramento	€ 262,00
ipoteca legale giudiziaria	€ 262,00
TOTALE	€ 524,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** Non fornite**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non fornite**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non fornite**Millesimi di proprietà:** Non fornite**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Immobile posto in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non necessario secondo quanto previsto dalla norma di settore per il tipo di immobile.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** -----.**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Autorimesse [C/6]**

Da quanto accertato nel corso del sopralluogo si è riscontrato che l'immobile è conforme urbanisticamente in considerazione che per lo stesso è stata redatta apposita pratica di sanatoria il cui provvedi-

mento è stato rilasciato dal Comune di Pisticci e lo stesso deve essere ritirato a cura dei condomini e/o dell'amministratore pro-tempore.

7.2 Conformità urbanistica:

Autorimesse [C/6]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vincolo paesaggistico
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:

Per quanto concerne l'immobile è conferme dal punto di vista urbanistico.

Descrizione: **Autorimesse [C/6]** di cui al punto J

Il bene oggetto di stima non altro che un garage posto al piano terra di uno stabile condominiale composto da ulteriori piani in cui sono presenti degli appartamenti.

La proprietà è inserita nella zona periferica dell'abitato di Marconia.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Stato di manutenzione generale: sufficiente, in quanto visivamente non è stato rilevato alcuno stato fessurativo degno di verifica.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: solaio piano materiale: latero-cemento condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: presumibilmente travi di fondazione materiale: c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	tipologia: pilastr materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive interne:

Infissi esterni	sono costituiti da finestre e porte finestre in legno. La porta di accesso è di ferro mentre le finestre sono in legno e le tapparelle in plastica, il tutto in sufficiente stato di conservazione.
Infissi interni	in legno; il tutto in sufficiente stato di conservazione
Pavimenti, rivestimenti, battiscopa	tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in grès e con presenza di battiscopa perimetrale; il tutto in sufficiente stato di conservazione
Impianto elettrico	presente ma non funzionante
Impianto idrico-sanitario	presente ma non funzionante
Impianto termico	presente ma non funzionante
Altri impianti	presente ma non funzionante

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

Esiste impianto elettrico	SI, ma non funzionante
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
---	----

Superficie dell'immobile:

Ai fini della stima di cui al seguito, le superfici utili e commerciali sono riportate nella tabella che segue:

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff.	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq	correttivi	mq	mq	mq
piano terra (Fg. 34 p.Ila 565 sub 11):						
Autorimessa	467,47		1,00	467,47	487,99	487,99
Rip. 1	2,57		1,00	2,57	3,83	3,83
Rip. 2	2,70		1,00	2,70	4,02	4,02
Centrale Termica	19,94		1,00	19,94	22,67	22,67
Deposito 1	38,75		1,00	38,75	41,31	41,31
Deposito 2	39,49		1,00	39,49	42,46	42,46
Deposito 3	9,24		1,00	9,24	11,46	11,46
Bagno 1	3,13		1,00	3,13	3,95	3,95
Bagno 2	3,02		1,00	3,02	3,32	3,32
TOTALE				586,31		621,01

- la superficie utile effettiva è la superficie di calpestio;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano fino ad un massimo di 50 cm;
- le superfici equivalenti si ottengono da quelle effettive attribuendo alle stesse opportuni coefficienti riduttivi di parametrizzazione; detti coefficienti riduttivi, nella fattispecie, sono stati desunti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26.03.1966 n. 12480 (*Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci*) ovvero, in subordine, dalla Legge 27.07.1978 n. 382 (cosiddetta dell'*equo canone*), così assunti: **ambienti dell'abitazione = 1,00**.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2025, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona Periferica del Comune di Pisticci e per i box (come può essere uniformato l'immobile in oggetto) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 450,00 €/mq ed un massimo di 610,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

8.3 Valutazione corpi:

Autorimesse [C/6]

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.3.a – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette "caratteristiche di localizzazione" riferibili all'intero immobile, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio,

livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite 1° semestre dell'anno 2025, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona Periferica del Comune di Pisticci e per i box (come può essere uniformato l'immobile in oggetto) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 450,00 €/mq ed un massimo di 610,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

Vm1 = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

Vu = valore di minimo fra quelli previsti dall'Agenzia del Territorio ridotto del 50% in considerazione delle condizioni di manutenzione = $(450,00 \times 50\%) = 225,00 \text{ €/mq}$;

$\sum Ki$ = somma delle percentuali Ki , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e determinata in precedenza.

Le percentuali Ki sono state ricavate dalle tabelle di valutazione riportate nel seguito (trattandosi di appartamento, la posizione centrale nell'ambito della zona omogenea di riferimento assume una particolare rilevanza).

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum Ki = K1 + K2 + K3 + K4 + K5 = -11$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto J con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC = 450,00\text{€/mq} \times (1 + (-11/100)) \times 621,01\text{mq} = \text{€ } 124.357,25$$

8.3.b – Comparazione indiretta

La determinazione del valore viene ricondotta alla definizione del reddito medio annuo ordinario ottenibile dal bene oggetto di stima, utilizzando la seguente relazione:

$$Vm2 = RN / R$$

ove:

Vm2 = valore di mercato

RN = reddito netto annuo = RL (reddito lordo annuo) ridotto

R = saggio di capitalizzazione.

Da informazioni assunte, un attendibile valore di locazione mensile dell'immobile di che trattasi risulta pari a **450,00 €/ mese**.

Ne consegue che il reddito lordo dell'immobile di che trattasi può essere assunto pari a:

$$RL \text{ annuo} = RL \text{ mensile} \times 12 \text{ mesi} = 450 \times 12 = \text{5.400,00 €/anno.}$$

Conseguentemente, si determinano i redditi lordi e quelli netti; il reddito netto si ricava abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 6%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicurazioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 5%), imposte e tasse (si stimano pari al 25%), per un totale di abbattimento del 40,00%.

L'entità del saggio di capitalizzazione, invece, per centri di media dimensione (cfr. Marcello Orefice – “Estimo” – UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 1,50% ad un massimo del 5,50%, quindi con un valore medio del 3,50%: a tale valore medio vanno apportate “una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio”.

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice – “Estimo” – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

1) localizzazione urbana = $\pm 0,82\%$ (comune all'intero edificio a cui l'immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio);

2) posizione = $\pm 0,70\%$ (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti);

3) tecnologia = $\pm 0,38\%$ (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell'edificio);

4) produttività = $\pm 0,10\%$ (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

Valutando l'entità delle aggiunte o detrazioni afferenti tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a: **R = 2,50%**.

Il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto J con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

$$Vm2 = [RL \text{ annuo} \times (1 - 40\%)] / 0,0250 = \text{€ } 129.600,00$$

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	621,01mq		
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 124.357,25
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 129.600,00
Valore a corpo			€ 126.978,63
Valore Accessorio			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 126.978,63
Valore complessivo diritto e quota			€ 126.978,63

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 disp. del G.E. (min.15%)	€ 19.046,79
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 524,00
Costi per redazione certificato energetico:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 107.407,84
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 126.454,63

Beni in **Pisticci (MT)**
 Marconia
 Via Ocello Lucano

Lotto: 011 - Abitazioni di tipo civile [A/2]

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: K

Abitazioni di tipo civile [A/2]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ----- Piena proprietà

Cod. Fiscale: -----

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -----.

Confini: con scala condominiale, un lato altro immobile di medesima proprietà, altri due lati liberi.

Conformità catastale: SI

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona ove è inserito l'immobile oggetto della presente perizia è l'abitato di Marconia, frazione del Comune di Pisticci.

Caratteristiche zona: Periferica nell'abitato di Marconia.

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale

Importanti centri limitrofi: Policoro, Pisticci, Nova Siri.

Attrazioni paesaggistiche: Aree marine.

Attrazioni storiche: Centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

Affittato.

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:

Nessuna.

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:

-----.

4.2.2 Pignoramenti:

-----.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

4.4 Spese per la cancellazione dei Vincoli ed Oneri Giuridici a cura della procedura

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, risultano essere i seguenti:

descrizione	importo
nota di trascrizione di atto di pignoramento	€ 262,00
ipoteca legale giudiziaria	€ 262,00
TOTALE	€ 524,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: SI, ma non fornite

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: SI, ma non fornite

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non fornite

Millesimi di proprietà: SI, ma non fornite

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No, poiché posto al secondo piano dello stabile condominiale con unico accesso dalla sola scala condominiale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Immobile posto in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Redatto dal sottoscritto CTU

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: -----.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:**Abitazioni di tipo civile [A/2]**

Da quanto accertato nel corso del sopralluogo si è riscontrato che l'immobile è conforme urbanisticamente in considerazione che per lo stesso è stata redatta apposita pratica di sanatoria il cui provvedimento è stato rilasciato dal Comune di Pisticci e lo stesso deve essere ritirato a cura dei condomini e/o dell'amministratore pro-tempore.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazioni di tipo civile [A/2]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vincolo paesaggistico
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:

Per quanto concerne l'immobile è conferme dal punto di vista urbanistico.

Descrizione: **Abitazioni di tipo civile [A/2]** di cui al punto K

Il bene oggetto di stima non altro che un appartamento facente parte di uno stabile condominiale con accesso direttamente dal secondo piano della scala condominiale.

L'appartamento si sviluppa tutto al secondo piano ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, salone, n. 2 bagni, ripostiglio e n. 2 camere da letto, completa l'appartamento n. 2 balcone ed un terrazzo a livello.

La proprietà è inserita nella zona periferica dell'abitato di Marconia del Comune di Pisticci.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ----- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -----

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Stato di manutenzione generale: buono, in quanto visivamente non è stato rilevato alcuno stato fessurativo degno di verifica.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: copertura piana materiale: latero-cemento condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: presumibilmente travi di fondazione materiale: c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: pilastri in c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive interne:

Infissi esterni	sono costituiti da finestre e porte finestre in legno. La porta di accesso è di legno, come le finestre munite di contro infisso in anticorodal e le tapparelle in plastica, il tutto in buono stato di conservazione.
-----------------	--

Infissi interni	in legno costituiti da porte e telaio di colore marrone; il tutto in buono stato di conservazione
Pavimenti, rivestimenti, battiscopa	tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in grès e con presenza di battiscopa perimetrale; il tutto in buono stato di conservazione
Impianto elettrico	è costituito da punti luce e punti presa, è dotato di messa a terra ed è dotato di sistema contro i contatti diretti ed indiretti. Tale impianto non è dotato della dichiarazione di conformità
Impianto idrico-sanitario	è sostanzialmente costituito dalle tubazioni di acqua calda e fredda che servono i bagni e la cucina. Nei bagni esistono i seguenti apparecchi igienico-sanitari del tipo porcellanato: un lavabo, un bidet, un vaso ed una vasca; il tutto in buono stato di manutenzione
Impianto termico	attualmente è costituito da termosifoni alimentati da una caldaia
Altri impianti	è presente l'impianto tv.

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
---	----

Superficie dell'immobile:

Ai fini della stima di cui al seguito, le superfici utili e commerciali sono riportate nella tabella che segue:

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff.	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq	correttivi	mq	mq	mq
piano secondo (Fg. 34 p.IIIa 565 sub 12):						
Appartamento 1						
ingresso	24,06		1,00	24,06	28,62	28,62
soggiorno	15,11		1,00	15,11	16,20	16,20
cucina	3,96		1,00	3,96	5,13	5,13
rip.	3,07		1,00	3,07	3,40	3,40
salone	18,88		1,00	18,88	21,97	21,97
letto 1	15,02		1,00	15,02	17,78	17,78
bagno	5,35		1,00	5,35	6,38	6,38
wc	2,67		1,00	2,67	3,26	3,26
letto 2	12,87		1,00	12,87	15,42	15,42
				100,99		118,16
Balcone 1	22,97		0,25	5,74	22,97	5,74
Balcone 2	6,61		0,25	1,65	6,61	1,65
Terrazzo	149,26		0,25	37,32	149,37	37,34
				44,71		44,74
TOTALE				145,70		162,90

- la superficie utile effettiva è la superficie di calpestio;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano fino ad un massimo di 50 cm;
- le superfici equivalenti si ottengono da quelle effettive attribuendo alle stesse opportuni coefficienti riduttivi di parametrizzazione; detti coefficienti riduttivi, nella fattispecie, sono stati desunti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26.03.1966 n. 12480 (*Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci*) ovvero, in subordine, dalla Legge 27.07.1978 n. 382 (cosiddetta dell'*equo canone*), così assunti: **ambienti dell'abitazione = 1,00**.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2025, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la di Marconia del Comune di Pisticci e per le abitazioni di tipo civile (come può essere uniformato l'immobile in oggetto) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 900,00 €/mq ed un massimo di 1.200,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

8.3 Valutazione corpi:

Abitazioni di tipo civile [A/2]

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.3.a – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare

omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette “caratteristiche di localizzazione” riferibili all’intero immobile, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell’ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite 1° semestre dell’anno 2025, reperite presso l’Agenzia del Territorio che, per la di Marconia del Comune di Pisticci e per le abitazioni di tipo civile (come può essere uniformato l’immobile in oggetto) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 900,00 €/mq ed un massimo di 1.200,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

Vm1 = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

Vu = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie), per il quale si riscontra il grado medio di tutti gli elementi apprezzati dal mercato stesso = $(900,00 + 1.200,00)/2 = 1.050,00 \text{ €/mq}$;

$\sum Ki$ = somma delle percentuali Ki , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e determinata in precedenza.

Le percentuali Ki sono state ricavate dalle tabelle di valutazione riportate nel seguito (trattandosi di appartamento, la posizione centrale nell’ambito della zona omogenea di riferimento assume una particolare rilevanza).

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum Ki = K1 + K2 + K3 + K4 + K5 = 4$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto K con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC = 1.050,00 \text{ €/mq} \times (1 + 4/100) \times 162,90 \text{ mq} = \text{€ } 177.884,07$$

8.3.b – Comparazione indiretta

La determinazione del valore viene ricondotta alla definizione del reddito medio annuo ordinario ottenibile dal bene oggetto di stima, utilizzando la seguente relazione:

$$Vm2 = RN / R$$

ove:

Vm2 = valore di mercato

RN = reddito netto annuo = RL (reddito lordo annuo) ridotto

R = saggio di capitalizzazione.

Da informazioni assunte, un attendibile valore di locazione mensile dell’immobile di che trattasi risulta pari a **700,00 €/ mese**.

Ne consegue che il reddito lordo dell’immobile di che trattasi può essere assunto pari a:

$$RL \text{ annuo} = RL \text{ mensile} \times 12 \text{ mesi} = 700 \times 12 = \text{8.400,00 €/anno.}$$

Conseguentemente, si determinano i redditi lordi e quelli netti; il reddito netto si ricava abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 6%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicurazioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 5%), imposte e tasse (si stimano pari al 25%), per un totale di abbattimento del 40,00%.

L’entità del saggio di capitalizzazione, invece, per centri di media dimensione (cfr. Marcello Orfice – “Estimo” – UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 1,50% ad un massimo del 5,50%, quindi con un valore medio del 3,50%: a tale valore medio vanno apportate “una serie di

aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio".

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice – "Estimo" – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

- 1) localizzazione urbana = $\pm 0,82\%$ (comune all'intero edificio a cui l'immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio);
- 2) posizione = $\pm 0,70\%$ (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti);
- 3) tecnologia = $\pm 0,38\%$ (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell'edificio);
- 4) produttività = $\pm 0,10\%$ (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

Valutando l'entità delle aggiunte o detrazioni afferenti tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a: **R = 2,80%**.

Il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto K con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

$$Vm2 = [RL \text{ annuo} \times (1 - 40\%)] / 0,0280 = \text{€ } 180.000,00$$

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile	162,90mq		
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 177.884,07
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 180.000,00
Valore a corpo			€ 178.942,04
Valore Accessorio			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 178.942,04
Valore complessivo diritto e quota			€ 178.942,04

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 disp. del G.E. (min.15%)	€ 26.841,31
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 524,00
Costi per redazione certificato energetico:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 151.576,73
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 178.418,04

Beni in **Pisticci (MT)**
 Marconia
 Via Ocello Lucano

Lotto: 012 - Abitazioni di tipo civile [A/2]

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: L

Abitazioni di tipo civile [A/2]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ----- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -----

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -----.

Confini: con scala condominiale, un lato altro immobile di medesima proprietà, altri due lati liberi.

Conformità catastale: SI

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona ove è inserito l'immobile oggetto della presente perizia è l'abitato di Marconia, frazione del Comune di Pisticci.

Caratteristiche zona: Periferica nell'abitato di Marconia.

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale

Importanti centri limitrofi: Policoro, Pisticci, Nova Siri.

Attrazioni paesaggistiche: Aree marine.

Attrazioni storiche: Centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato -----.

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:

Nessuna.

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:

-----.

4.2.2 Pignoramenti:

-----.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

4.4 Spese per la cancellazione dei Vincoli ed Oneri Giuridici a cura della procedura

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, risultano essere i seguenti:

descrizione	importo
nota di trascrizione di atto di pignoramento	€ 262,00
ipoteca legale giudiziaria	€ 262,00
TOTALE	€ 524,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: SI, ma non fornite

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: SI, ma non fornite

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non fornite

Millesimi di proprietà: SI, ma non fornite

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No, poiché posto al secondo piano dello stabile condominiale con unico accesso dalla sola scala condominiale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Immobile posto in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Redatto dal sottoscritto CTU

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: -----.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:**Abitazioni di tipo civile [A/2]**

Da quanto accertato nel corso del sopralluogo si è riscontrato che l'immobile è conforme urbanisticamente in considerazione che per lo stesso è stata redatta apposita pratica di sanatoria il cui provvedimento è stato rilasciato dal Comune di Pisticci e lo stesso deve essere ritirato a cura dei condomini e/o dell'amministratore pro-tempore.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazioni di tipo civile [A/2]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vincolo paesaggistico
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:

Per quanto concerne l'immobile è conferme dal punto di vista urbanistico.

Descrizione: **Abitazioni di tipo civile [A/2]** di cui al punto L

Il bene oggetto di stima non altro che un appartamento facente parte di uno stabile condominiale con accesso direttamente dal secondo piano della scala condominiale.

L'appartamento si sviluppa tutto al secondo piano ed è composto da ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, n. 2 bagni, ripostiglio e n. 2 camere da letto, completa l'appartamento n. 2 balcone ed un terrazzo a livello. La proprietà è inserita nella zona periferica dell'abitato di Marconia del Comune di Pisticci.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ----- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -----

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Stato di manutenzione generale: buono, in quanto visivamente non è stato rilevato alcuno stato fessurativo degno di verifica.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: copertura piana materiale: latero-cemento condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: presumibilmente travi di fondazione materiale: c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: pilastri in c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive interne:

Infissi esterni	sono costituiti da finestre e porte finestre in legno. La porta di accesso è di legno, come le finestre in legno e le tapparelle in plastica, il tutto in buono stato di conservazione.
-----------------	---

Infissi interni	in legno costituiti da porte e telaio di colore marrone; il tutto in buono stato di conservazione
Pavimenti, rivestimenti, battiscopa	tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in grès e con presenza di battiscopa perimetrale; il tutto in buono stato di conservazione
Impianto elettrico	è costituito da punti luce e punti presa, è dotato di messa a terra ed è dotato di sistema contro i contatti diretti ed indiretti. Tale impianto non è dotato della dichiarazione di conformità
Impianto idrico-sanitario	è sostanzialmente costituito dalle tubazioni di acqua calda e fredda che servono i bagni e la cucina. Nei bagni esistono i seguenti apparecchi igienico-sanitari del tipo porcellanato: un lavabo, un bidet, un vaso ed una vasca; il tutto in buono stato di manutenzione
Impianto termico	attualmente è costituito da termosifoni alimentati da una caldaia
Altri impianti	è presente l'impianto tv.

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
---	----

Superficie dell'immobile:

Ai fini della stima di cui al seguito, le superfici utili e commerciali sono riportate nella tabella che segue:

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff.	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq	correttivi	mq	mq	mq
piano secondo (Fg. 34 p.lla 565 sub 13):						
Appartamento 1						
ingresso-soggiorno	29,91		1,00	29,91	34,83	34,83
cucina	18,52		1,00	18,52	21,60	21,60
rip.	2,83		1,00	2,83	3,86	3,86
corridoio	7,47		1,00	7,47	8,84	8,84
wc	3,07		1,00	3,07	3,78	3,78
bagno	5,53		1,00	5,53	6,65	6,65
letto 1	13,79		1,00	13,79	16,62	16,62
letto 2	18,80		1,00	18,80	21,97	21,97
				99,92		118,15
Balcone 1	22,97		0,25	5,74	22,97	5,74
Balcone 2	6,61		0,25	1,65	6,61	1,65
Terrazzo	149,37		0,25	37,34	149,37	37,34
				44,74		44,74
TOTALE				144,66		162,89

- la superficie utile effettiva è la superficie di calpestio;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano fino ad un massimo di 50 cm;
- le superfici equivalenti si ottengono da quelle effettive attribuendo alle stesse opportuni coefficienti riduttivi di parametrizzazione; detti coefficienti riduttivi, nella fattispecie, sono stati desunti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26.03.1966 n. 12480 (*Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci*) ovvero, in subordine, dalla Legge 27.07.1978 n. 382 (cosiddetta dell'*equo canone*), così assunti: **ambienti dell'abitazione = 1,00**.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Le fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2025, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la di Marconia del Comune di Pisticci e per le abitazioni di tipo civile (come può essere uniformato l'immobile in oggetto) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 900,00 €/mq ed un massimo di 1.200,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

8.3 Valutazione corpi:

Abitazioni di tipo civile [A/2]

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.3.a – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare

omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette “caratteristiche di localizzazione” riferibili all’intero immobile, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell’ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite 1° semestre dell’anno 2025, reperite presso l’Agenzia del Territorio che, per la di Marconia del Comune di Pisticci e per le abitazioni di tipo civile (come può essere uniformato l’immobile in oggetto) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 900,00 €/mq ed un massimo di 1.200,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

Vm1 = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

Vu = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie), per il quale si riscontra il grado medio di tutti gli elementi apprezzati dal mercato stesso = $(900,00 + 1.200,00)/2 = 1.050,00$ €/mq;

$\sum Ki$ = somma delle percentuali Ki , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e determinata in precedenza.

Le percentuali Ki sono state ricavate dalle tabelle di valutazione riportate nel seguito (trattandosi di appartamento, la posizione centrale nell’ambito della zona omogenea di riferimento assume una particolare rilevanza).

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum Ki = K1 + K2 + K3 + K4 + K5 = 4$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto L con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC = 1.050,00 \text{ €/mq} \times (1 + 4/100) \times 162,89 \text{ mq} = \text{€ } 177.883,15$$

8.3.b – Comparazione indiretta

La determinazione del valore viene ricondotta alla definizione del reddito medio annuo ordinario ottenibile dal bene oggetto di stima, utilizzando la seguente relazione:

$$Vm2 = RN / R$$

ove:

Vm2 = valore di mercato

RN = reddito netto annuo = RL (reddito lordo annuo) ridotto

R = saggio di capitalizzazione.

Da informazioni assunte, un attendibile valore di locazione mensile dell’immobile di che trattasi risulta pari a **700,00 €/ mese**.

Ne consegue che il reddito lordo dell’immobile di che trattasi può essere assunto pari a:

$$RL \text{ annuo} = RL \text{ mensile} \times 12 \text{ mesi} = 700 \times 12 = \text{8.400,00 €/anno.}$$

Conseguentemente, si determinano i redditi lordi e quelli netti; il reddito netto si ricava abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 6%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicurazioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 5%), imposte e tasse (si stimano pari al 25%), per un totale di abbattimento del 40,00%.

L’entità del saggio di capitalizzazione, invece, per centri di media dimensione (cfr. Marcello Orfice – “Estimo” – UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 1,50% ad un massimo del 5,50%, quindi con un valore medio del 3,50%: a tale valore medio vanno apportate “una serie di

aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio".

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice – "Estimo" – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

- 1) localizzazione urbana = $\pm 0,82\%$ (comune all'intero edificio a cui l'immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio);
- 2) posizione = $\pm 0,70\%$ (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti);
- 3) tecnologia = $\pm 0,38\%$ (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell'edificio);
- 4) produttività = $\pm 0,10\%$ (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

Valutando l'entità delle aggiunte o detrazioni afferenti tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a: **R = 2,80%**.

Il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto L con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

$$Vm2 = [RL \text{ annuo} \times (1 - 40\%)] / 0,0280 = \text{€ } 180.000,00$$

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile	162,89mq		
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 177.883,15
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 180.000,00
Valore a corpo			€ 178.936,58
Valore Accessorio			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 178.936,58
Valore complessivo diritto e quota			€ 178.936,58

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 disp. del G.E. (min.15%)	€ 26.840,49
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 524,00
Costi per redazione certificato energetico:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 151.572,09
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 178.412,58

Beni in **Pisticci (MT)**
 Marconia
 Via Ippaso di Metaponto

Lotto: 013 - Abitazioni di tipo civile [A/2]

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: M

Abitazioni di tipo civile [A/2]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ----- Piena proprietà

Cod. Fiscale: -----

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -----.

Confini: con scala condominiale, tutti i lati liberi.

Conformità catastale: SI

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona ove è inserito l'immobile oggetto della presente perizia è l'abitato di Marconia, frazione del Comune di Pisticci.

Caratteristiche zona: Periferica nell'abitato di Marconia.

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale

Importanti centri limitrofi: Policoro, Pisticci, Nova Siri.

Attrazioni paesaggistiche: Aree marine.

Attrazioni storiche: Centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato.

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:

Nessuna.

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:**

-----.

4.2.2 Pignoramenti:

-----.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

4.4 Spese per la cancellazione dei Vincoli ed Oneri Giuridici a cura della procedura

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, risultano essere i seguenti:

descrizione	importo
nota di trascrizione di atto di pignoramento	€ 262,00
ipoteca legale giudiziaria	€ 262,00
TOTALE	€ 524,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** SI, ma non fornite**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** SI, ma non fornite**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non fornite**Millesimi di proprietà:** SI, ma non fornite**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No, poiché posto al secondo piano dello stabile condominiale con unico accesso dalla sola scala condominiale.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Immobile posto in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Da quanto rilevato l'immobile oggetto di procedura non risultano essere forniti di Certificazione Energetica, pertanto per l'acquisizione della stessa si stima un costo anche per oneri tecnici di € 1.000,00**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** -----.**7. PRATICHE EDILIZIE:**

7.1 Conformità edilizia:**Abitazioni di tipo civile [A/2]**

Da quanto accertato nel corso del sopralluogo si è riscontrato che l'immobile è conforme urbanisticamente.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazioni di tipo civile [A/2]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vincolo paesaggistico
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:

Per quanto concerne l'immobile è conferme dal punto di vista urbanistico.

Descrizione: **Abitazioni di tipo civile [A/2]** di cui al punto K

Il bene oggetto di stima non altro che un appartamento facente parte di uno stabile condominiale con accesso direttamente dal primo piano della scala condominiale.

L'appartamento si sviluppa tutto al secondo piano ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina con cucinino, n. 2 bagni, ripostiglio e n. 5 camere da letto, completa l'appartamento n. 2 balcone a livello.

La proprietà è iserita nella zona periferica dell'abitato di Marconia del Comune di Pisticci.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ----- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -----

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Stato di manutenzione generale: buono, in quanto visivamente non è stato rilevato alcuno stato fessurativo degno di verifica.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: copertura piana materiale: latero-cemento condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: presumibilmente travi di fondazione materiale: c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: pilastri in c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive interne:

Infissi esterni	sono costituiti da finestre e porte finestre in legno. La porta di accesso è di legno, come le finestre in legno e le tapparelle in plastica, il tutto in buono stato di conservazione.
Infissi interni	in legno costituiti da porte e telaio di colore marrone; il tutto in buono stato di conservazione

Pavimenti, rivestimenti, battiscopa	tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in grès e con presenza di battiscopa perimetrale; il tutto in buono stato di conservazione
Impianto elettrico	è costituito da punti luce e punti presa, è dotato di messa a terra ed è dotato di sistema contro i contatti diretti ed indiretti. Tale impianto non è dotato della dichiarazione di conformità
Impianto idrico-sanitario	è sostanzialmente costituito dalle tubazioni di acqua calda e fredda che servono i bagni e la cucina. Nei bagni esistono i seguenti apparecchi igienico-sanitari del tipo porcellanato: un lavabo, un bidet, un vaso ed una vasca; il tutto in buono stato di manutenzione
Impianto termico	attualmente è costituito da termosifoni alimentati da una caldaia
Altri impianti	è presente l'impianto tv.

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
---	----

Superficie dell'immobile:

Ai fini della stima di cui al seguito, le superfici utili e commerciali sono riportate nella tabella che segue:

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff.	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq	correttivi	mq	mq	mq
piano primo (Fg. 34 p.Ila 566 sub 5):						
ingresso	22,88		1,00	22,88	23,91	23,91
soggiorno	41,00		1,00	41,00	46,28	46,28
cucina	13,65		1,00	13,65	15,19	15,19
cucinino	7,36		1,00	7,36	8,51	8,51
letto 1	22,75		1,00	22,75	26,22	26,22
bagno 1	9,18		1,00	9,18	10,50	10,50
rip.	1,91		1,00	1,91	2,44	2,44
letto 2	21,70		1,00	21,70	25,86	25,86
letto 3	12,34		1,00	12,34	14,00	14,00
bagno 2	5,51		1,00	5,51	6,43	6,43
letto 4	11,97		1,00	11,97	13,49	13,49
letto 5	25,00		1,00	25,00	28,62	28,62
				195,25		221,45
balcone 1	19,50		0,30	5,85	19,50	5,85
balcone 2	32,16		0,30	9,65	32,16	9,65
				15,50		15,50
TOTALE				210,75		236,95

- la superficie utile effettiva è la superficie di calpestio;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano fino ad un massimo di 50 cm;
- le superfici equivalenti si ottengono da quelle effettive attribuendo alle stesse opportuni coefficienti riduttivi di parametrizzazione; detti coefficienti riduttivi, nella fattispecie, sono stati desunti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26.03.1966 n. 12480 (*Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci*) ovvero, in subordine, dalla Legge 27.07.1978 n. 382 (cosiddetta dell'*equo canone*), così assunti: **ambienti dell'abitazione = 1,00.**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Le fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2025, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la di Marconia del Comune di Pisticci e per le abitazioni di tipo civile (come può essere uniformato l'immobile in oggetto) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 900,00 €/mq ed un massimo di 1.200,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

8.3 Valutazione corpi:

Abitazioni di tipo civile [A/2]

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.3.a – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare

omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette “caratteristiche di localizzazione” riferibili all’intero immobile, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell’ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite 1° semestre dell’anno 2025, reperite presso l’Agenzia del Territorio che, per la di Marconia del Comune di Pisticci e per le abitazioni di tipo civile (come può essere uniformato l’immobile in oggetto) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 900,00 €/mq ed un massimo di 1.200,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

Vm1 = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

Vu = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie), per il quale si riscontra il grado medio di tutti gli elementi apprezzati dal mercato stesso = $(900,00 + 1.200,00)/2 = 1.050,00$ €/mq;

$\sum Ki$ = somma delle percentuali Ki , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e determinata in precedenza.

Le percentuali Ki sono state ricavate dalle tabelle di valutazione riportate nel seguito (trattandosi di appartamento, la posizione centrale nell’ambito della zona omogenea di riferimento assume una particolare rilevanza).

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum Ki = K1 + K2 + K3 + K4 + K5 = 4$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto M con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC = 1.050,00 \text{ €/mq} \times (1 + 4/100) \times 236,95 \text{ mq} = \text{€ } 258.747,22$$

8.3.b – Comparazione indiretta

La determinazione del valore viene ricondotta alla definizione del reddito medio annuo ordinario ottenibile dal bene oggetto di stima, utilizzando la seguente relazione:

$$Vm2 = RN / R$$

ove:

Vm2 = valore di mercato

RN = reddito netto annuo = RL (reddito lordo annuo) ridotto

R = saggio di capitalizzazione.

Da informazioni assunte, un attendibile valore di locazione mensile dell’immobile di che trattasi risulta pari a **700,00 €/ mese**.

Ne consegue che il reddito lordo dell’immobile di che trattasi può essere assunto pari a:

$$RL \text{ annuo} = RL \text{ mensile} \times 12 \text{ mesi} = 700 \times 12 = \text{8.400,00 €/anno.}$$

Conseguentemente, si determinano i redditi lordi e quelli netti; il reddito netto si ricava abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 6%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicurazioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 5%), imposte e tasse (si stimano pari al 25%), per un totale di abbattimento del 40,00%.

L’entità del saggio di capitalizzazione, invece, per centri di media dimensione (cfr. Marcello Orfice – “Estimo” – UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 1,50% ad un massimo del 5,50%, quindi con un valore medio del 3,50%: a tale valore medio vanno apportate “una serie di

aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio".

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice – "Estimo" – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

- 1) localizzazione urbana = $\pm 0,82\%$ (comune all'intero edificio a cui l'immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio);
- 2) posizione = $\pm 0,70\%$ (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti);
- 3) tecnologia = $\pm 0,38\%$ (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell'edificio);
- 4) produttività = $\pm 0,10\%$ (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

Valutando l'entità delle aggiunte o detrazioni afferenti tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a: **R = 2,00%**.

Il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto M con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

$$Vm2 = [RL \text{ annuo} \times (1 - 40\%)] / 0,0200 = \text{€ } 252.000,00$$

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile	236,95mq		
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 258.747,22
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 252.000,00
Valore a corpo			€ 255.373,61
Valore Accessorio			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 255.373,61
Valore complessivo diritto e quota			€ 255.373,61

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 disp. del G.E. (min.15%)	€ 38.306,04
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 524,00
Costi per redazione certificato energetico:	€ 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 215.543,57
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 253.849,61

Beni in **Pisticci (MT)**
 Marconia
 Via Ippaso di Metaponto

Lotto: 014 – Box auto, autorimesse [C/6]

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: N

Box auto, autorimesse [C/6]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ----- Piena proprietà

Cod. Fiscale: -----

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -----.

Confini: tre lati liberi un lato confinante con altro immobile.

Conformità catastale: NO, poiché attualmente i sub sono stati tutti uniti fra loro e non risultano essere più adibiti a box ma ad abitazione della -----.

Si premette che per tale procedura di abusto è in essere presso il Comune di Pisticci una pratica di Condono -----

-----ancora non conclusa.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona ove è inserito l'immobile oggetto della presente perizia è l'abitato di Marconia, frazione del Comune di Pisticci.

Caratteristiche zona: Periferica nell'abitato di Marconia.

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale

Importanti centri limitrofi: Policoro, Pisticci, Nova Siri.

Attrazioni paesaggistiche: Aree marine.

Attrazioni storiche: Centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla debitrice sig.ra -----.

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:

Nessuna.

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:**

-----.

4.2.2 Pignoramenti:

-----.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

4.4 Spese per la cancellazione dei Vincoli ed Oneri Giuridici a cura della procedura

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, risultano essere i seguenti:

descrizione	importo
nota di trascrizione di atto di pignoramento	€ 262,00
ipoteca legale giudiziaria	€ 262,00
TOTALE	€ 524,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** SI, ma non fornite**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** SI, ma non fornite**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non fornite**Millesimi di proprietà:** SI, ma non fornite**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Immobile posto in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non previsto dalla normativa**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** -----.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Box auto, autorimesse [C/6]**

Da quanto accertato nel corso del sopralluogo l'appartamento allo stato attuale non è conforme urbanisticamente. Si premette che per tale procedura di abusto è in essere presso il Comune di Pisticci una pratica di -----ancora non conclusa. Per concludere la stessa si stima un costo complessivo, comprensivo di spese tecniche di € 12.000,00.

7.2 Conformità urbanistica:**Box auto, autorimesse [C/6]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vincolo paesaggistico
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Conclusione della pratica di Condono Edilizio
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto concerne l'immobile è conferme dal punto di vista urbanistico.

Descrizione: **Box auto, autorimesse [C/6]** di cui al punto **N**

Il bene oggetto di stima non altro che un appartamento facente parte di uno stabile condominiale con accesso direttamente dal primo piano della scala condominiale.

L'appartamento si sviluppa tutto al secondo piano ed è composto da ingresso-cucina, soggiorno, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 ripostigli e n. 3 camere da letto.

La proprietà è iserita nella zona periferica dell'abitato di Marconia del Comune di Pisticci.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ----- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -----

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Stato di manutenzione generale: buono, in quanto visivamente non è stato rilevato alcuno stato fessurativo degno di verifica.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: copertura piana materiale: latero-cemento condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: presumibilmente travi di fondazione materiale: c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: pilastrini in c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive interne:

Infissi esterni sono costituiti da finestre e porte finestre in legno. La porta di accesso è

di legno, come le finestre in legno e le tapparelle in plastica, il tutto in buono stato di conservazione.

Infissi interni	in legno costituiti da porte e telaio di colore marrone; il tutto in buono stato di conservazione
Pavimenti, rivestimenti, battiscopa	tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in grès e con presenza di battiscopa perimetrale; il tutto in buono stato di conservazione
Impianto elettrico	è costituito da punti luce e punti presa, è dotato di messa a terra ed è dotato di sistema contro i contatti diretti ed indiretti. Tale impianto non è dotato della dichiarazione di conformità
Impianto idrico-sanitario	è sostanzialmente costituito dalle tubazioni di acqua calda e fredda che servono i bagni e la cucina. Nei bagni esistono i seguenti apparecchi igienico-sanitari del tipo porcellanato: un lavabo, un bidet, un vaso ed una vasca; il tutto in buono stato di manutenzione
Impianto termico	attualmente è costituito da termosifoni alimentati da una caldaia
Altri impianti	è presente l'impianto tv.

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
---	----

Superficie dell'immobile:

Ai fini della stima di cui al seguito, le superfici utili e commerciali sono riportate nella tabella che segue:

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff.	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq	correttivi	mq	mq	mq
piano terra (Fg. 34 p.lla 566 sub 4-7-8-9):						
ingresso-cucina	24,58		1,00	24,58	28,22	28,22
soggiorno	30,84		1,00	30,84	36,09	36,09
bagno 1	4,96		1,00	4,96	5,87	5,87
disimpegno	12,18		1,00	12,18	12,79	12,79
letto 1	10,80		1,00	10,80	12,13	12,13
letto 2	14,82		1,00	14,82	16,98	16,98
rip. 1	6,39		1,00	6,39	8,49	8,49
rip. 2	3,75		1,00	3,75	5,20	5,20
bagno 2	8,26		1,00	8,26	10,04	10,04
letto 3	12,49		1,00	12,49	15,23	15,23
				129,07		151,04
TOTALE				129,07		151,04

- la superficie utile effettiva è la superficie di calpestio;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano fino ad un massimo di 50 cm;
- le superfici equivalenti si ottengono da quelle effettive attribuendo alle stesse opportuni coefficienti riduttivi di parametrizzazione; detti coefficienti riduttivi, nella fattispecie, sono stati desunti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26.03.1966 n. 12480 (*Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci*) ovvero, in subordine, dalla Legge 27.07.1978 n. 382 (cosiddetta dell'*equo canone*), così assunti: **ambienti dell'abitazione = 1,00**.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2025, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la di Marconia del Comune di Pisticci e per le abitazioni di tipo civile (come può essere uniformato l'immobile in oggetto) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 900,00 €/mq ed un massimo di 1.200,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

8.3 Valutazione corpi:

Box auto, autorimesse [C/6]

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.3.a – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette “caratteristiche di localizzazione” riferibili all’intero immobile, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell’ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite 1° semestre dell’anno 2025, reperite presso l’Agenzia del Territorio che, per la di Marconia del Comune di Pisticci e per le abitazioni di tipo civile (come può essere uniformato l’immobile in oggetto) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 900,00 €/mq ed un massimo di 1.200,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

Vm1 = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

Vu = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie), per il quale si riscontra il grado medio di tutti gli elementi apprezzati dal mercato stesso = $(900,00 + 1.200,00)/2 = 1.050,00$ €/mq;

$\sum Ki$ = somma delle percentuali Ki , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e determinata in precedenza.

Le percentuali Ki sono state ricavate dalle tabelle di valutazione riportate nel seguito (trattandosi di appartamento, la posizione centrale nell’ambito della zona omogenea di riferimento assume una particolare rilevanza).

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum Ki = K1 + K2 + K3 + K4 + K5 = 4$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto N con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC = 1.050,00 \text{ €/mq} \times (1 + 4/100) \times 151,04 \text{ mq} = \text{€ } 164.935,68$$

8.3.b – Comparazione indiretta

La determinazione del valore viene ricondotta alla definizione del reddito medio annuo ordinario ottenibile dal bene oggetto di stima, utilizzando la seguente relazione:

$$Vm2 = RN / R$$

ove:

Vm2 = valore di mercato

RN = reddito netto annuo = RL (reddito lordo annuo) ridotto

R = saggio di capitalizzazione.

Da informazioni assunte, un attendibile valore di locazione mensile dell’immobile di che trattasi risulta pari a **700,00 €/ mese**.

Ne consegue che il reddito lordo dell’immobile di che trattasi può essere assunto pari a:

$$RL \text{ annuo} = RL \text{ mensile} \times 12 \text{ mesi} = 700 \times 12 = \text{8.400,00 €/anno.}$$

Conseguentemente, si determinano i redditi lordi e quelli netti; il reddito netto si ricava abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 6%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicurazioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 5%), imposte e tasse (si stimano pari al 25%), per un totale di abbattimento del 40,00%.

L’entità del saggio di capitalizzazione, invece, per centri di media dimensione (cfr. Marcello Orfice – “Estimo” – UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 1,50% ad un massimo del 5,50%, quindi con un valore medio del 3,50%: a tale valore medio vanno apportate “una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo

(detrazioni) su tale saggio medio".

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice – "Estimo" – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

- 1) localizzazione urbana = $\pm 0,82\%$ (comune all'intero edificio a cui l'immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio);
- 2) posizione = $\pm 0,70\%$ (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti);
- 3) tecnologia = $\pm 0,38\%$ (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell'edificio);
- 4) produttività = $\pm 0,10\%$ (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

Valutando l'entità delle aggiunte o detrazioni afferenti tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a: **R = 3,00%**.

Il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto N con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

$$Vm2 = [RL \text{ annuo} \times (1 - 40\%)] / 0,0300 = \text{€ } 168.000,00$$

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	151,04mq		
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 164.935,68
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 168.000,00
Valore a corpo			€ 166.487,84
Valore Accessorio			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 166.487,84
Valore complessivo diritto e quota			€ 166.487,84

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 disp. del G.E. (min.15%)	€ 24.973,18
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 524,00
Costi per redazione certificato energetico:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 128.990,66
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 153.963,84

Beni in **Pisticci (MT)**
 Marconia
 Via Ippaso di Metaponto

Lotto: 015 - Negozio [C/1]

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

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

-----.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: O

Negozio [C/1]

Quota e tipologia del diritto

----- **Piena Proprietà**

Cod. Fiscale: -----

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -----.

Confini: licero su tre lati, il quarto confina con altro immobile.

Conformità catastale: No, poiché internamente è stata realizzata una diversa distribuzione di spazi interni che necessitano una nuova pratica catastale per la quale si stima un costo complessivo di onorario tecnico pari a € 524,00.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona ove è inserito l'immobile oggetto della presente perizia è l'abitato di Marconia, frazione del Comune di Pisticci.

Caratteristiche zona: Periferica nell'abitato di Marconia.

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale

Importanti centri limitrofi: Policoro, Pisticci, Nova Siri.

Attrazioni paesaggistiche: Aree marine.

Attrazioni storiche: Centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

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:

Nessuna.

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:

-----.

4.2.2 Pignoramenti:

-----.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

4.4 Spese per la cancellazione dei Vincoli ed Oneri Giuridici a cura della procedura

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, risultano essere i seguenti:

descrizione	importo
nota di trascrizione di atto di pignoramento	€ 262,00
ipoteca legale giudiziaria	€ 262,00
TOTALE	€ 524,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non fornite

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non fornite

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non fornite

Millesimi di proprietà: Non fornite

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Immobile posto in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Redatto dal sottoscritto CTU.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: -----.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Negozio [C/1]**

Da quanto accertato nel corso del sopralluogo si è riscontrato che l'immobile non è conforme urbanisticamente in quanto internamente è stata realizzata una variazione di spazi interni con realizzazione di nuove finestre. Pertanto per sanare il tutto necessario ottenere in primis la Conformità Paesaggistica in quanto l'immobile è inserito all'interno di un'area soggetta a vincolo paesaggistico e successivamente redigere una pratica di SCIA in Sanatoria per mantenimento di opere abusivi. In conclusione, per la regolarizzazione del bene si stima un costo totale, comprensivo anche di spese tecniche, pari ad € 12.000,00.

7.2 Conformità urbanistica:**Negozio [C/1]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vincolo paesaggistico
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI, redigere pratica di sanatoria
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: **Negozio [C/1]** di cui al punto **O**

Il bene oggetto di stima non altro che un immobile catastalmente identificato quale negozio posto al piano terra di uno stabile condominiale composto da ulteriori piani in cui sono presenti degli appartamenti. La proprietà è iserita nella zona periferica dell'abitato di Marconia.

1. Quota e tipologia del dirittoEventuali comproprietari:

Nessuno.

Stato di manutenzione generale: sufficiente, in quanto visivamente non è stato rilevato alcuno stato fessurativo degno di verifica.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: solaio piano materiale: latero-cemento condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: presumibilmente travi di fondazione materiale: c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	tipologia: pilastri materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive interne:

Infissi esterni	sono costituiti da finestre e porte finestre in anticorodal. La porta di accesso è in anticorodal, il tutto in sufficiente stato di conservazione.
Infissi interni	in legno; il tutto in sufficiente stato di conservazione
Pavimenti, rivestimenti, battiscopa	tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in grès e con presenza di battiscopa perimetrale; il tutto in sufficiente stato di conservazione

Impianto elettrico	presente ma non funzionante
Impianto idrico-sanitario	presente ma non funzionante
Impianto termico	presente ma non funzionante
Altri impianti	presente ma non funzionante

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

Esiste impianto elettrico	SI, ma non funzionante
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
---	----

Superficie dell'immobile:

Ai fini della stima di cui al seguito, le superfici utili e commerciali sono riportate nella tabella che segue:

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff.	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq	correttivi	mq	mq	mq
Piano Terra (Fg. 34 p.Ila 567 sub 3):						
deposito 1	44,34		1,00	44,34	50,22	50,22
deposito 2	22,32		1,00	22,32	25,53	25,53
rip.	1,96		1,00	1,96	2,96	2,96
vano scala	13,23		0,50	6,62	16,05	8,03
				75,24		86,74
TOTALE				75,24		86,74

- la superficie utile effettiva è la superficie di calpestio;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano fino ad un massimo di 50 cm;
- le superfici equivalenti si ottengono da quelle effettive attribuendo alle stesse opportuni coefficienti riduttivi di parametrizzazione; detti coefficienti riduttivi, nella fattispecie, sono stati desunti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26.03.1966 n. 12480 (*Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci*) ovvero, in subordine, dalla Legge 27.07.1978 n. 382 (cosiddetta dell'*equo canone*), così assunti: **ambienti dell'abitazione = 1,00**.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2025, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona Periferica del Comune di Pisticci e per i negozi (come può essere uniformato l'immobile in oggetto) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 930,00 €/mq ed un massimo di 1.450,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

8.3 Valutazione corpi:

Negozi [C/1]

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.3.a – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette "caratteristiche di localizzazione" riferibili all'intero immobile, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite 1° semestre dell'anno 2025, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona Periferica del Comune di Pisticci e per i negozi (come

può essere uniformato l'immobile in oggetto) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 930,00 €/mq ed un massimo di 1.450,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

Vm1 = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

Vu = valore di minimo fra quelli previsti dall'Agenzia del Territorio ridotto del 25% in considerazione delle condizioni di manutenzione = $(930,00 \times (1-25\%)) = 697,50 \text{ €/mq}$;

$\sum Ki$ = somma delle percentuali Ki , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e determinata in precedenza.

Le percentuali Ki sono state ricavate dalle tabelle di valutazione riportate nel seguito (trattandosi di appartamento, la posizione centrale nell'ambito della zona omogenea di riferimento assume una particolare rilevanza).

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum Ki = K1 + K2 + K3 + K4 + K5 = 4$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto O con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC = 697,50 \text{ €/mq} \times (1 + 4/100) \times 86,74 \text{ mq} = \text{€ } 62.917,57$$

8.3.b – Comparazione indiretta

La determinazione del valore viene ricondotta alla definizione del reddito medio annuo ordinario ottenibile dal bene oggetto di stima, utilizzando la seguente relazione:

$$Vm2 = RN / R$$

ove:

Vm2 = valore di mercato

RN = reddito netto annuo = RL (reddito lordo annuo) ridotto

R = saggio di capitalizzazione.

Da informazioni assunte, un attendibile valore di locazione mensile dell'immobile di che trattasi risulta pari a **350,00 €/ mese**.

Ne consegue che il reddito lordo dell'immobile di che trattasi può essere assunto pari a:

$$RL \text{ annuo} = RL \text{ mensile} \times 12 \text{ mesi} = 350 \times 12 = \text{4.200,00 €/anno.}$$

Conseguentemente, si determinano i redditi lordi e quelli netti; il reddito netto si ricava abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 6%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicurazioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 5%), imposte e tasse (si stimano pari al 25%), per un totale di abbattimento del 40,00%.

L'entità del saggio di capitalizzazione, invece, per centri di media dimensione (cfr. Marcello Orefice – “Estimo” – UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 1,50% ad un massimo del 5,50%, quindi con un valore medio del 3,50%: a tale valore medio vanno apportate “una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio”.

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice – “Estimo” – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

1) localizzazione urbana = **± 0,82%** (comune all'intero edificio a cui l'immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio);

2) posizione = **± 0,70%** (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano strada-

le, dimensioni spazi coperti o scoperti);

3) tecnologia = $\pm 0,38\%$ (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell'edificio);

4) produttività = $\pm 0,10\%$ (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

Valutando l'entità delle aggiunte o detrazioni afferenti tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a: **R = 3,75%**.

Il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto O con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

$$Vm2 = [RL \text{ annuo} \times (1 - 40\%)] / 0,0375 = \text{€ } 67.200,00$$

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negoziò	86,74mq		
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.917,57
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 67.200,00
Valore a corpo			€ 65.058,78
Valore Accessorio			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.058,78
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.058,78

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 disp. del G.E. (min.15%)	€ 9.758,82
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 524,00
Costi per redazione certificato energetico:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 42.775,96
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 52.534,78

Beni in **Pisticci (MT)**
 Marconia
 Via Ippaso di Metaponto

Lotto: 016 - Negozio [C/1]

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: P

Negozio [C/1]

Quota e tipologia del diritto

----- – **Piena Proprietà**

Cod. Fiscale: -----

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -----

Confini: licero su tre lati, il quarto confina con altro immobile.

Conformità catastale: SI.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona ove è inserito l'immobile oggetto della presente perizia è l'abitato di Marconia, frazione del Comune di Pisticci.

Caratteristiche zona: Periferica nell'abitato di Marconia.

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale

Importanti centri limitrofi: Policoro, Pisticci, Nova Siri.

Attrazioni paesaggistiche: Aree marine.

Attrazioni storiche: Centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

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:

Nessuna.

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:**

4.2.2 Pignoramenti:

-----.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

4.4 Spese per la cancellazione dei Vincoli ed Oneri Giuridici a cura della procedura

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, risultano essere i seguenti:

descrizione	importo
nota di trascrizione di atto di pignoramento	€ 262,00
ipoteca legale giudiziaria	€ 262,00
TOTALE	€ 524,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** Non fornite**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non fornite**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non fornite**Millesimi di proprietà:** Non fornite**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO, poiché posto al terzo piano dello stabile condominiale con unico accesso garantito da scala interna condominiale.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Immobile posto in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Da quanto rilevato l'immobile oggetto di procedura non risultano essere forniti di Certificazione Energetica, pertanto per l'acquisizione della stessa si stima un costo anche per oneri tecnici di € 1.000,00, da redigere quando lo stesso sarà completato.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** -----.**7. PRATICHE EDILIZIE:**

7.1 Conformità edilizia:**Negozio [C/1]**

Da quanto accertato nel corso del sopralluogo si è riscontrato che l'immobile è conforme urbanisticamente.

7.2 Conformità urbanistica:**Negozio [C/1]**

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

Descrizione: **Negozio [C/1]** di cui al punto **O**

Il bene oggetto di stima non altro che un immobile catastalmente identificato quale negozio posto al terzo piano di uno stabile condominiale composto da ulteriori piani in cui sono presenti degli appartamenti. Tale immobile risulta essere allo stato grezzo senza divisioni e finiture di alcun tipo e privo di impianti. La proprietà è iserita nella zona periferica dell'abitato di Marconia.

1. Quota e tipologia del diritto

----- **Piena Proprietà**

Cod. Fiscale: -----

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Stato di manutenzione generale: sufficiente, in quanto visivamente non è stato rilevato alcuno stato fessurativo degno di verifica.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: tetto inclinato materiale: latero-cemento condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: presumibilmente travi di fondazione materiale: c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	tipologia: pilastri materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive interne:

Infissi esterni	Non presenti.
Infissi interni	Non presenti
Pavimenti, rivestimenti, battiscopa	Non presenti
Impianto elettrico	Non presente
Impianto idrico-sanitario	Non presente
Impianto termico	Non presente
Altri impianti	Non presente

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

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
---	----

Superficie dell'immobile:

Ai fini della stima di cui al seguito, le superfici utili e commerciali sono riportate nella tabella che segue:

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff. correttivi	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq		mq	mq	mq
piano terzo (Fg. 34 p.Ila 567 sub 13):						
soffitta	331,00		1,00	331,00	331,00	331,00
				331,00		331,00
TOTALE				331,00		331,00

- la superficie utile effettiva è la superficie di calpestio;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano fino ad un massimo di 50 cm;
- le superfici equivalenti si ottengono da quelle effettive attribuendo alle stesse opportuni coefficienti riduttivi di parametrizzazione; detti coefficienti riduttivi, nella fattispecie, sono stati desunti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26.03.1966 n. 12480 (*Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da co-*

operative edilizie fruanti di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci) ovvero, in subordine, dalla Legge 27.07.1978 n. 382 (cosiddetta dell'*equo canone*), così assunti: **ambienti dell'abitazione = 1,00.**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata dalla sola comparazione diretta in considerazione della circostanza che l'immobile risulta essere allo stato grezzo senza impianti e finiture.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2025, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona Periferica del Comune di Pisticci e per i negozi (come può essere uniformato l'immobile in oggetto) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 930,00 €/mq ed un massimo di 1.450,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

8.3 Valutazione corpi:

Negozi [C/1]

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata dalla sola comparazione diretta in considerazione della circostanza che l'immobile risulta essere allo stato grezzo senza impianti e finiture.

8.3.a – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette "caratteristiche di localizzazione" riferibili all'intero immobile, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite 1° semestre dell'anno 2025, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona Periferica del Comune di Pisticci e per i negozi (come può essere uniformato l'immobile in oggetto) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 930,00 €/mq ed un massimo di 1.450,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

Vm1 = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

Vu = valore di minimo fra quelli previsti dall'Agenzia del Territorio ridotto del 75% in considerazione delle condizioni di manutenzione = $(930,00 \times (1-75\%)) = 232,50 \text{ €/mq}$;

$\sum Ki$ = somma delle percentuali Ki , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e determinata in precedenza.

Le percentuali Ki sono state ricavate dalle tabelle di valutazione riportate nel seguito (trattandosi di appartamento, la posizione centrale nell'ambito della zona omogenea di riferimento assu-

me una particolare rilevanza).

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum K_i = K_1 + K_2 + K_3 + K_4 + K_5 = -21$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto P con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum K_i/100) \times SC = 232,50\text{€/mq} \times (1 + (-21/100)) \times 331,00\text{mq} = \text{€ } 60.796,43$$

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negoziò	86,74mq		
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.796,43
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 0,00
Valore a corpo			€ 60.796,43
Valore Accessorio			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.796,43
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.796,43

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 disp. del G.E. (min.15%)	€ 9.119,46
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 524,00
Costi per redazione certificato energetico:	€ 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 50.152,97
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 59.272,43

Beni in **Pisticci (MT)**
Marconia
TERRENO – Fg. 35 P.IIa 743

All'interno della procedura risulta essere presente un ulteriore bene in capo alla ----- . Trattasi di terreno avente la seguente identificazione catastale:

Intestazione: -----.

A seguito di apposita indagine presso gli uffici preposto non è stato possibile stimare lo stesso in quanto non è stato possibile risalire alla sua ubicazione. Inoltre, nel corso dei vari sopralluoghi eseguiti sulla precedente proprietà, la proprietà non è stata in grado di dare spiegazioni circa la sua allocazione.

Per meglio comprendere ciò si allega quanto accertato:

Data generazione:
26-03-2026

L'Esperto alla stima
INGEGNERE FRANCESCO BERARDINO IANNUZZIELLO