
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **39/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **MARIANO DANILO AGRESTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: GEOMETRA PAOLO MELIGENI
Codice fiscale: MLGPLA65C01F027J
Studio in: Via De Martino 53 - 75013 Ferrandina
Telefono: 0835556602
Fax: 3336023781
Email: architetto.meligeni@tiscali.it
Pec: paolo.meligeni@geopec.it

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

Lotto:001

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

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

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: separato dal coniuge - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: trattasi di bene personale in quanto acquistato prima del matrimonio (in stato di celibato)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: indirizzo Contrada Pratolino, piano T, comune Montescaglioso, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 95 mq, rendita € 216,91

Confini: L'immobile confina su tutti e quattro i lati con particella n° , intestato in catasto terreni al sig. nato

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di

trascrizione:La corrispondenza dei dati catastali (f è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale la distribuzione interna dell'abitazione non corrisponde con la planimetria catastale risultante dal Catasto Urbano di Matera. Altresì l'immobile risulta ampliato; infine occorre procedere alla fusione delle due unità immobiliari in quanto il deposito al piano S1 è collegato internamente all'abitazione tramite scala interna.

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

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento di nuova planimetria catastale.

presentazione di nuova planimetria aggiornata mediante procedura docfa : € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione)

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: separato dal coniuge - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: trattasi di bene personale in quanto acquistato prima del matrimonio (in stato di celibato)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietario per 1/1, foglio , particella , subalterno , indirizzo piano S1, comune Montescaglioso, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, superficie 34 mq, rendita € 64,14

Confini: Immobile confinante su tutti i quattro lati con particella n° , intestato in catasto terreni al sig. nato negli

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:La corrispondenza dei dati catastali (è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 42 particella 275 sub 1 è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione)

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lotto unico composto da immobile uso abitazione al piano terra e deposito al piano S1 collegato con scala a chiocciola interna all'abitazione. Immobile sito in agro di Montescaglioso alla contrada Pratolino. Coordinate geografiche Gis nord ed est. Struttura portante del fabbricato muratura.

Caratteristiche zona: agro di Montescaglioso normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe:agricole

Importanti centri limitrofi: Matera.

Attrazioni paesaggistiche:parco archeologico storico naturale delle chiese Rupestri del Materano.

Attrazioni storiche:abbazia di San Michele Arcangelo, Castello Normanno.

Principali collegamenti pubblici: SS 380 dei tre confini

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

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è ubicata al piano T-S1 ed è attualmente destinata ad abitazione. La stessa risulta costituita da n° 3 vani più accessori al piano terra e da un vano deposito al piano S1. L'accesso all'abitazione avviene tramite porta blindata. Superficie commerciale abitazione piano terra circa mq. 108,00 con altezza media di mt. 2,80. Superficie commerciale deposito al piano S1 circa mq. 30,00 con altezza di mt. 1,90. Anno di costruzione presumibilmente 1974. L'esposizione risulta essere buona.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: separato dal coniuge - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: trattasi di bene personale in quanto acquistato prima del matrimonio (in stato di celibato)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **138,00**

E' posto al piano: Terra-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1974

ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'immobile è sufficiente sia dal punto di vista statico che funzionale e architettonico. L'esterno dell'immobile attualmente richiede un intervento di manutenzione ordinaria, in particolare per il ripristino di cornicioni.



Esterno immobile



Esterno Immobile



Planimetria stato di fatto

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a chiocciola materiale: ferro ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: trattasi del vano deposito al piano S1
Solai	tipologia: solai in latero-cemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti

Manto di copertura	materiale: copertura inclinata con pavimentazione in marmette di cls condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: trattasi del vano deposito al piano S1

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Millesimi di proprietà:Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:Nessunvincolo poichè trattasi di immobile con unico proprietario

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica:Non specificato

Note Indice di prestazione energetica:Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello stato

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 diOMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: separato dal coniuge - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: trattasi di bene personale in quanto acquistato prima del matrimonio (in stato di celibato)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Impianti:

Millesimi di proprietà:Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica:Non specificato

Note Indice di prestazione energetica:Non specificato

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Contrada Pratolino**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: separato dal coniuge - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: trattasi di bene personale in quanto acquistato prima del matrimonio (in stato di celibato)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietario per 1/1, indirizzo , piano T, comune Montescaglioso, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 95 mq, rendita € 216,91

Confini: L'immobile confina su tutti e quattro i lati con particella n intestato in catasto terreni al sig. nato negli

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali (è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale la distribuzione interna dell'abitazione non corrisponde con la planimetria catastale risultante dal Catasto Urbano di Matera. Altresì l'immobile risulta ampliato; infine occorre procedere alla fusione delle due unità immobiliari in quanto il deposito al piano S1 è collegato internamente all'abitazione tramite scala interna.

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

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento di nuova planimetria catastale.

presentazione di nuova planimetria aggiornata mediante procedura docfa : € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 42 particella 275 sub 2 è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione)

Immobile oggetto di stima

Identificativo corpo: B.**Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Contrada Pratolino****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: separato dal coniuge - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: trattasi di bene personale in quanto acquistato prima del matrimonio (in stato di celibato)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietario per 1/1, indirizzo , piano S1, comune Montescaglioso, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, superficie 34 mq, rendita € 64,14

Confini: Immobile confinante su tutti i quattro lati con particella n° intestato in catasto terreni al sig. nato negli

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di

trascrizione:La corrispondenza dei dati catastali (è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 42 particella 275 sub 1 è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione)

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

CORPO: A

Dati catastali:proprietrio per 1/1, indirizzo , piano T, comune Montescaglioso, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 95 mq, rendita € 216,91

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:

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

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:La corrispondenza dei dati catastali (è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione)

Conformità catastale:NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia:NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformita urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

CORPO: B

Dati catastali: proprietario per 1/1, indirizzo piano S1, comune Montescaglioso, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, superficie 34 mq, rendita € 64,14

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione)

Conformita catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **frazione: Contrada Pratolino**

Numero pratica: Prot n. 19 del 14 ottobre 1974

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: di costruzione di una casa per civile abitazione ed una fossa settica

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/10/1974 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sia la distribuzione interna dell'abitazione, l'ampliamento

realizzato, il collegamento interno dell'abitazione al deposito piano S1, non risultano in atti e pertanto sarà necessario richiedere Permesso di Costruire in Sanatoria. Altresì in aderenza al prospetto ovest dell'immobile è stato eseguito uno scavo funzionale alla creazione dell'accesso al piano interrato S1 destinato originariamente a garage (attualmente deposito), privo di Autorizzazione Edilizia; si rende pertanto necessario il ripristino dello stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria per accertamento di conformità rilasciabile presso Ufficio Tecnico Comunale

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di progetto in Sanatoria per regolarizzare la distribuzione interna dell'abitazione, l'ampliamento realizzato ed il collegamento interno al piano S1. Ripristino dello stato dei luoghi come da progetto per scavo non Autorizzato prospetto ovest immobile. Altresì sarà necessario redigere il certificato di idoneità statica dell'immobile.

Richiesta di permesso di Costruire in Sanatoria, redazione certificato di idoneità statica dell'immobile e realizzazione dei lavori di cui sopra.: € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montescaglioso (MT),

Occupato da OMISSIS ricorso per separazione consensuale per i coniugi.

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Montescaglioso (MT),

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

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Atto giudiziario a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 07/09/2010 ai nn. 172 iscritto/trascritto a Matera in data 14/09/2010 ai nn. 9234/6424;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; A rogito di UNEP TRIBUNALE DI MATERA in data 07/06/2024 ai nn. 977 iscritto/trascritto a Matera in data 05/07/2024 ai nn. 6804/5479;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 154.800,00; Importo capitale: € 86.000,00; A rogito di Notar Fornaro Ernesto in data 06/06/2005 ai nn. 166653; Iscritto/trascritto a Matera in data 08/06/2025 ai nn. 4765/1079

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 45.396,78; Importo capitale: € 22.698,39; A rogito di Equitalia Basilicata SpA in data 15/04/2009 ai nn. 638/2008; Iscritto/trascritto a Matera in data 21/04/2009 ai nn. 3496/485

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca Ipoteca in rinnovazione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS;
Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 154.800,00; Importo capitale: € 86.000,00;
A rogito di Notar Fornaro Ernesto in data 06/06/2005 ai nn. 166653; Iscritto/trascritto
a Matera in data 07/05/2025

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

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

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montescaglioso (MT),

Detti beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Montescaglioso (MT),

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

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montescaglioso (MT),

Non vi è alcuna esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Montescaglioso (MT),

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

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montescaglioso (MT),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna causa in corso o presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Montescaglioso (MT),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E stata calcolata la superficie commerciale dell'abitazione pari a mq. 108,00 sommando la superficie della stessa di mq. 108,00 con la superficie dell'annesso deposito di mq 30,00 ridotta del 50%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	108,00	1,00	108,00
annesso deposito piano S1	sup lorda di pavimento	30,00	0,50	15,00
		138,00		123,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Identificativo corpo: B - Garage o autorimessa [G]

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

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

Totale superficie commerciale mq. 123,00

Procedimento di stima analitico

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

Banca delle quotazioni immobiliari anno 2025, 1 semestre ; agenzia immobiliare Multicasa con sede in Bernalda Corso Umberto I n° 241 di Domenico Viggiano.

Per tali fonti il nostro immobile, trovandosi in snc, ricade in zona agricola dell'abitato di Montescaglioso. Precisamente: valore locativo unitario di tale zona Euro 1,40/mq .

Pertanto avremo;

$1,40 \text{ Euro/mq} \times 123,00 \text{ mq} = 172,20 \text{ Euro valore locativo mensile}$ $172,20 \times 12 = 2.066,40$
canone lordo annuo.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc:) tradotte nella percentuale del 25%, ne consegue che il reddito annuo corrisponde ad euro 1.549,80

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

Dalla capitalizzazione del reddito medio annuo, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 2,3% si ottiene:

$VI = \text{Euro } 1.549,80 : 0,023 = \text{Euro } 67.382,61 / 123,00 = 548,00 \text{ euro/mq}$

Procedimento di stima sintetico

Ho svolto un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello in oggetto di stima. Nella determinazione del valore di mercato al mq. dell'immobile il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti, si precisa che in questo caso la superficie deve essere considerata lorda (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale)

Banca delle quotazioni immobiliari anno 2025, 1 semestre.

Per tale fonte il nostro immobile ,trovandosi in snc, ricade in zona agricola dell'abitato di Montescaglioso . Precisamente: essendo un immobile al piano terra-S1 , si applica il valore di mercato unitario pari ad Euro 512,00/mq

Nel caso specifico, essendo esso in sufficienti condizioni abbiamo;

$512,00 \text{ euro /mq} \times 123,00 \text{ mq} = 62.976,00 \text{ Euro valore di mercato}$

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

$(67.382,61 + 62.976,00) : 2 = \text{Euro } 65.179,30 \text{ pari ad euro/mq } 530,00$

In conclusione si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile pari ad Euro al mq. 530,00

Altresì, si allega atto di recente compravendita di immobile distante circa 70,00 metri dal cespite pignorato (atto datato 12 giugno 2025 notar Daniela Petrone n° rep. 188)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Montescaglioso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare Multicasa con sede in Bernalda Corso Umberto I n° 241 di Domenico Viggiano;

O.M.I. della provincia di Matera;

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

Altre fonti di informazione: Ufficio Tecnico del Comune di Montescaglioso;

siti internet specializzati;

analisi offerte pubblicizzate;

volumi di vendita..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.190,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione piano terra	108,00	€ 530,00	€ 57.240,00
annesso deposito piano S1	15,00	€ 530,00	€ 7.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.190,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 65.190,00
Valore corpo			€ 65.190,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.190,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.190,00

B. Garage o autorimessa [G]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	123,00	€ 65.190,00	€ 65.190,00

B	Garage o autorimessa [G]	0,00	€ 0,00	€ 0,00
---	-----------------------------	------	--------	--------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.600,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€58.590,00**

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Contrada Pratolino

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: separato dal coniuge - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: trattasi di bene personale in quanto acquistato prima del matrimonio (in stato di celibato)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Contrada Pratolino

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: separato dal coniuge - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: Ulteriori informazioni sul debitore: trattasi di bene personale in quanto acquistato prima del matrimonio (in stato di celibato)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Data generazione:
12-10-2026

L'Esperto alla stima
GEOMETRA PAOLO MELIGENI