
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO S.P.A.**


contro:



N° Gen. Rep. **103/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA PATRIZIA BERLOCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 , 002

Esperto alla stima: DOMENICO LICCESE
Codice fiscale: 
Studio in: VIA VITO CAVALLI 19 - MT POMARICO
Email: domenicoliccese@virgilio.it
Pec: domenico.liccese@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: viale NICOLA ROMEO S.N. - Montalbano Jonico (MT) - 75023

Lotto: 001

Corpo: locale artigianale PIANO TERRA

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: COMUNE DI MONTALBANO JONICO [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] (ONERI PER I PROPRI DIRITTI), foglio 40, particella 1067,
subalterno 3, indirizzo viale Nicola Romeo, piano T, comune Montalbano Jonico, categoria
C/1, classe 4, consistenza MQ 312, superficie 293, rendita € 5107,96

Lotto: 002

Corpo: APPARTAMENTO PRIMO PIANO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: COMUNE DI MONTALBANO JONICO [REDACTED]
[REDACTED] (ONERI PER I PROPRI DIRITTI), foglio 40 , particella 1067,
subalterno 4, indirizzo viale Nicola ROMEO, piano 1, comune Montalbano Jonico, categoria
A/2, classe 2, consistenza VANI 11, superficie MQ 246, rendita € 880,56

2. Stato di possesso

Bene: viale NICOLA ROMEO S.N. - Montalbano Jonico (MT) - 75023

Lotto: 001

Corpo: locale artigianale PIANO TERRA

Possesso: Occupato da [REDACTED]
[REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: APPARTAMENTO PRIMO PIANO

Possesso: Occupato da [REDACTED]
[REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: viale NICOLA ROMEO S.N. - Montalbano Jonico (MT) - 75023

Lotto: 001

Corpo: locale artigianale PIANO TERRA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002

Corpo: APPARTAMENTO PRIMO PIANO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: viale NICOLA ROMEO S.N. - Montalbano Jonico (MT) - 75023

Lotto: 001

Corpo: locale artigianale PIANO TERRA

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: APPARTAMENTO PRIMO PIANO

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: viale NICOLA ROMEO S.N. - Montalbano Jonico (MT) - 75023

Lotto: 001

Corpo: locale artigianale PIANO TERRA

Comproprietari: COMUNE DI MONTALBANO JONICO ente concedente del diritto superficario

Lotto: 002

Corpo: APPARTAMENTO PRIMO PIANO

Comproprietari: COMUNE DI MONTALBANO JONICO ente concedente del diritto superficario

6. Misure Penali

Beni: viale NICOLA ROMEO S.N. - Montalbano Jonico (MT) - 75023

Lotto: 001

Corpo: locale artigianale PIANO TERRA

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: APPARTAMENTO PRIMO PIANO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: viale NICOLA ROMEO S.N. - Montalbano Jonico (MT) - 75023

Lotto: 001

Corpo: locale artigianale PIANO TERRA

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: APPARTAMENTO PRIMO PIANO

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: viale NICOLA ROMEO S.N. - Montalbano Jonico (MT) - 75023

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 120.000,00

Prezzo da occupato: € 110.000,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 90.000,00

Prezzo da occupato: € 80.000,00



Beni in **Montalbano Jonico (MT)**

Località/Frazione

viale NICOLA ROMEO S.N.

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? immobile in fase di costruzione da completare

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: locale artigianale PIANO TERRA.

Negozi, botteghe [C1] sito in Montalbano Jonico (MT) frazione: Montalbano Jonico, Via Romeo S.N.

Note: L'immobile è costituito da due piani, il piano terra è destinato ad attività artigianali il primo piano a civile abitazione.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Altro: Proprietà superficiaria

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

COMUNE DI MONTALBANO JONICO ente concedente del diritto superficiario

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: COMUNE DI MONTALBANO JONICO [REDACTED]

[REDACTED] (ONERI PER I PROPRI DIRITTI), foglio 40, particella 1067, subalterno 3, indirizzo viale Nicola Romeo, piano T, comune Montalbano Jonico, categoria C/1, classe 4, consistenza MQ 312, superficie 293, rendita € 5107,96

Note: L'IMMOBILE DI CUI SOPRA E' STATO REALIZZATO SU SUOLO PERVENUTO A [REDACTED] DAL COMUNE DI MONTALBANO JONICO NELLA QUALITA' DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DELLE UNITA' IMMOBILIARI FOGLIO 40 PART 949 950 985 986

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Allegati certificati catastali semplici e storici, ispezione ipotecaria in atti e aggiornamento

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lotto ubicato in via Nicoa Romeo S.N.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato



Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

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:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di INTESA BCI S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di ANGELO DI
SABATO NOTAIO in data 21/12/2001; Registrato a MATERA ; Iscritto/trascritto a
MATERA in data 28/12/2001 ai nn. 9581/1499

- Ipoteca legale annotata; A favore di RITRIMAT S.P.A. (MT) contro [REDACTED]
[REDACTED] importo ipoteca: € 211810,46; Importo capitale: € 105905,23 ; Iscritto/trascritto
a matera in data 23/06/2006 ai nn. 1872/345

- Ipoteca legale annotata; A favore di EQUITALIA BASILICATA S.P.A (MT) contro [REDACTED]
[REDACTED] importo ipoteca: € 231436,34; Importo capitale: € 115718,17 ; Iscritto-
to/trascritto a MATERA in data 19/12/2008 ai nn. 11577/2025

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DI CASTELLO FINANCE S.R.L. CONTRO ██████████ A rogito di UFF. GIUDIZIARIO MATERA in data 28/05/2014 ai nn. ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 18/06/2014 ai nn. 4754/4000;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ██████████ in qualità di proprietario del terreno nel comune di montalbano jonico foglio 40 part. 985 e 986 parte del terreno dei beni in oggetto **proprietario/i ante ventennio al 15/11/1997** . In forza di atto di compravendita - a rogito di segretario comunale montalbano jonico dott felice latronico , in data 15/11/1997, ai nn. 42; trascritto a matera , in data 03/02/1998, ai nn. 724/608.

Titolare/Proprietario: ██████████ in qualità di proprietario del terreno nel comune di montalbano jonico foglio 40 part. 949 e 950 parte del terreno dei beni in oggetto **proprietario/i ante ventennio al 12/03/1998** . In forza di atto di compravendita - a rogito di segr. com. di Montalbano Jonico , in data 20/02/1998, ai nn. 5; trascritto a Matera , in data 12/03/1998, ai nn. 1702/1427.

Titolare/Proprietario: comune di montalbano jonico per il terreno nel comune di montalbano jonico foglio 40 part 986 parte del terreno dei beni in oggetto dal 15/11/1997 al 14/07/1998 . In forza di atto di compravendita - a rogito di seg. comun. montalbano jonico , in data 15/11/1997,



ai nn. 42; trascritto a matera , in data 03/02/1998, ai nn. 724/608.

Titolare/Proprietario: comune di montalbano jonico per il terreno nel comune di montalbano jonico foglio 40 part. 985 parte del terreno dei beni in oggetto dal 15/11/1997 al 25/09/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di segretario comunale di montalbano jonico, in data 15/11/1997, ai nn. 42; trascritto a matera , in data 03/02/1998, ai nn. 7524/608.

Titolare/Proprietario: comune di montalbano jonico per il terreno nel comune di montalbano jonico foglio 40 part.949 parte del terreno dei beni in oggetto dal 20/02/1998 al 14/07/1998 . In forza di atto di compravendita - a rogito di segretario comunale di montalbano jonico, in data 20/02/1998, ai nn. 5; trascritto a matera , in data 12/03/1998, ai nn. 1702/1427.

Titolare/Proprietario: comune di montalbano jonico per il terreno nel comune di montalbano jonico foglio 40 part. 950 parte del terreno dei beni in oggetto dal 20/02/1998 al 25/09/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di segretario comunale di montalbano jonico , in data 20/02/1998, ai nn. 5; trascritto a matera , in data 12/03/1998, ai nn. 1702/1427.

Titolare/Proprietario: ██████████ (assegnataria delle particelle 949 e 986 foglio 40 comune di montalbano jonico) dal 14/07/1998 al 22/05/2001 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di SEGRETARIO COMUNALE , in data 14/07/1998, ai nn. 19; trascritto a MATERA , in data 13/08/1998, ai nn. 6332/5177.

Titolare/Proprietario: ██████████ assegnatario delle particelle 949 e 486 del foglio 40 del comune di Montalbano Jonico da cui ha avuto origine la particella 1067 foglio 40 del fabbricato in oggetto) dal 22/05/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di cessione - a rogito di SEGRATARIO COMUNALE DEL COMUNE DI MONTALBANO JONICO , ██████████ ██████████ , in data 22/05/2001, ai nn. 17; trascritto a Matera , in data 22/06/2001, ai nn. 4767/3637.

Titolare/Proprietario: COMUNE DI MONTALBANO JONICO particelle 949 e 986 foglio 40 del comune di Montalbano Jonico dal 22/05/2001 al 22/05/2001 . In forza di atto di cessione - a rogito di SEGR. COM. MONTALBANO JONICO , in data 22/05/2001, ai nn. 16; trascritto a MATERA , in data 22/06/2001, ai nn. 4764/3634.

Titolare/Proprietario: ██████████ proprietaria superficaria per i terreni nel comune di montalbano jonico foglio 40 part 985 e 950 dal 25/09/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di cessione - a rogito di segretario comunale , in data 25/09/2001, ai nn. 37; trascritto a matera , in data 17/10/2001, ai nn. 7523/5823.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]



Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

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:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **locale artigianale PIANO TERRA**

L'immobile è stato edificato nel 2001, è ubicato in zona PERIFERICA e in buono stato manutentivo ma da ultimare.

Come da foto allegate i lavori da effettuare per ultimare l'immobile consistono in:

1	adeguamento	impianto	elettrico
2	parziale	intonacatura	esterna
3	completamento	impianti di riscaldamento	e caldaia
4	parziale completamento	infissi	

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Altro: Proprietà superficiaria

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

COMUNE DI MONTALBANO JONICO ente concedente del diritto superficiario

Superficie complessiva di circa mq **313,50**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: S.N.; ha un'altezza utile interna di circa m. 4

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in condizioni di manutenzione buone sia interne che es-



terne , ma da ultimare MARGINALMENTE .

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Le ispezioni a vista hanno portato ad una verifica dello stato degli impianti NON COMPLETI E NON conformi ai criteri costruttivi dell'epoca in cui è stato edificato l'immobile

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	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
---	----

Note generali impianti: Le ispezioni a vista hanno portato ad una verifica dello stato degli impianti IN-COMPLETI E NON conformi ai criteri costruttivi dell'epoca in cui è stato edificato l'immobile

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA locale commerciale	sup reale netta	220,00	1,00	220,00
PIANO TERRA WC 1	sup reale netta	1,50	1,00	1,50



PIANO TERRA WC 2	sup reale netta	1,50	1,00	1,50
PIANO TERRA WC 3	sup reale netta	3,50	1,00	3,50
PIANO TERRA SPOGLIATOIO	sup reale netta	6,00	1,00	6,00
PIANO TERRA DEPOSITO 2	sup reale netta	38,00	1,00	38,00
PIANO TERRA DISIMPEGNO	sup reale netta	3,00	1,00	3,00
piano terra deposito1	sup reale netta	40,00	1,00	40,00
		313,50		313,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2017

Zona: Matera

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 500

Accessori

locale artigianale PIANO TERRA

1. Cortile

Sviluppa una superficie complessiva di 220 mq

Valore a corpo: € 10000

Note: PIAZZALE PAVIMENTATO CON CANCELLO E RECINZIONE A SERVIZIO EL LOCALE A PIANO TERRA E DLL'APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Comparazione con immomibi venduti comparabili con quello in esame effettuando le correzioni del caso in funzione delle differenze immobiliari, effettuando una media ponderata . Il tipo di procedimento proposto dagli IVS è una procedura multiparametrica basata su caratteristiche quantitative e qualitative nell'ambito di un ben preciso segmento di mercato immobiliare. La rigorosità del procedimento starebbe nel rilievo effettivo dei dati di mercato (alcune contrattazioni note a chi esegue la stima) e nell'elaborazione matematica dei dati relativi a ogni caratteristica dell'immobile. In questi passaggi matematici ha un'importanza particolare il prezzo marginale (Pm), dato dal rapporto tra la variazione del prezzo (P) e la variazione della carat-



teristica (o parametro p di confronto nella terminologia tradizionale).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Montalbano Jonico (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sul territorio di Montalbano Jonico (MT);

Altre fonti di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera.

8.3 Valutazione corpi:

locale artigianale PIANO TERRA. Negozi, botteghe [C1] con annesso Cortile

Altro Metodo di Valorizzazione.

Il tipo di procedimento proposto dagli IVS è una procedura multiparametrica basata su caratteristiche quantitative e qualitative nell'ambito di un ben preciso segmento di mercato immobiliare. La rigorosità del procedimento starebbe nel rilievo effettivo dei dati di mercato (alcune contrattazioni note a chi esegue la stima) e nell'elaborazione matematica dei dati relativi a ogni caratteristica dell'immobile. In questi passaggi matematici ha un'importanza particolare il prezzo marginale (Pm), dato dal rapporto tra la variazione del prezzo (P) e la variazione della caratteristica (o parametro p di confronto nella terminologia tradizionale).

LA VALUTAZIONE E' STATA EFFETTUATA INCLUDENDO LE PERTINENZE RELATIVE AGLI SPAZZI COMUNI

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO TERRA locale commerciale	220,00	€ 0,00	€ 0,00
PIANO TERRA WC 1	1,50	€ 0,00	€ 0,00
PIANO TERRA WC 2	1,50	€ 0,00	€ 0,00
PIANO TERRA WC 3	3,50	€ 0,00	€ 0,00
PIANO TERRA SPOGLIATOIO	6,00	€ 0,00	€ 0,00
PIANO TERRA DEPOSITO 2	38,00	€ 0,00	€ 0,00
PIANO TERRA DISIMPEGNO	3,00	€ 1,00	€ 3,00
piano terra deposito1	40,00	€ 0,00	€ 0,00
Valore corpo			€ 120.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 120.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 120.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
locale artigianale PIANO TERRA	Negozi, botteghe [C1] con annesso	313,50	€ 120.000,00	€ 120.000,00



	Cortile			
--	---------	--	--	--

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile per sua natura, pur essendo divisibile in parte commerciale a piano terra e abitazione al primo piano, ha ragion d'essere nella sua interezza.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 120.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 110.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 120.000,00

Lotto: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? immobile in fase di costruzione da completare
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PRIMO PIANO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montalbano Jonico (MT) frazione: Montalbano Jonico, Via Romeo S.N.

Note: L'immobile è costituito da due piani, il piano terra è destinato ad attività artigianali il primo piano a civile abitazione.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Altro: Proprietà superficiataria

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

COMUNE DI MONTALBANO JONICO ente concedente del diritto superficario

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: COMUNE DI MONTALBANO JONICO [REDACTED]
[REDACTED] (ONERI PER I PROPRI DIRITTI), foglio 40, particella 1067, subalterno 4, indirizzo viale Nicola ROMEO, piano 1, comune Montalbano Jonico, categoria A/2, classe 2, consistenza VANI 11, superficie MQ 246, rendita € 880,56

Note: L'IMMOBILE DI CUI SOPRA E' STATO REALIZZATO SU SUOLO PERVENUTO A [REDACTED]
[REDACTED] DAL COMUNE DI MONTALBANO JONICO NELLA QUALITA' DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DELLE UNITA' IMMOBILIARI FOGLIO 40 PART 949 950 985 986

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Allegati certificati catastali semplici e storici, ispezione ipotecaria in atti e aggiornamento



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lotto ubicato in via Nicoa Romeo S.N.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

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:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di INTESA BCI S.P.A. - contro [REDACTED]
[REDACTED], importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di ANGELO DI
SABATO NOTAIO in data 21/12/2001; Registrato a MATERA ; Iscritto/trascritto a
MATERA in data 28/12/2001 ai nn. 9581/1499

- Ipoteca legale annotata; A favore di RITRIMAT S.P.A. (MT) contro [REDACTED]
[REDACTED]; Importo ipoteca: € 211810,46; Importo capitale: € 105905,23 ; Iscritto/trascritto
a matera in data 23/06/2006 ai nn. 1872/345



- Ipoteca legale annotata; A favore di EQUITALIA BASILICATA S.P.A (MT) contro [REDACTED]
[REDACTED] importo ipoteca: € 231436,34; Importo capitale: € 115718,17 ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 19/12/2008 ai nn. 11577/2025

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DI CASTELLO FINANCE S.R.L. CONTRO [REDACTED]; A rogito di UFF. GIUDIZIARIO MATERA in data 28/05/2014 ai nn. ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 18/06/2014 ai nn. 4754/4000;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in qualità di proprietario del terreno nel comune di montalbano jonico foglio 40 part. 985 e 986 parte del terreno dei beni in oggetto **proprietario/i ante ventennio al 15/11/1997** . In forza di atto di compravendita - a rogito di segretario comunale montalbano jonico dott felice latronico , in data 15/11/1997, ai nn. 42; trascritto a matera , in data 03/02/1998, ai nn. 724/608.



Titolare/Proprietario: [REDACTED] in qualità di proprietario del terreno nel comune di montalbano jonico foglio 40 part. 949 e 950 parte del terreno dei beni in oggetto **proprietario/i ante ventennio al 12/03/1998** . In forza di atto di compravendita - a rogito di segr. com. di Montalbano Jonico , in data 20/02/1998, ai nn. 5; trascritto a Matera , in data 12/03/1998, ai nn. 1702/1427.

Titolare/Proprietario: comune di montalbano jonico per il terreno nel comune di montalbano jonico foglio 40 part 986 parte del terreno dei beni in oggetto dal 15/11/1997 al 14/07/1998 . In forza di atto di compravendita - a rogito di seg. comun. montalbano jonico , in data 15/11/1997, ai nn. 42; trascritto a matera , in data 03/02/1998, ai nn. 724/608.

Titolare/Proprietario: comune di montalbano jonico per le paarticelle foglio 40 part. 985 dal 15/11/1997 al 25/09/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di seg. comun montalbano jonico DOTT [REDACTED] in data 15/11/1997, ai nn. 42; trascritto a MATERA , in data 03/02/1998, ai nn. 7524/608.

Titolare/Proprietario: comune di montalbano jonico per il terreno nel comune di montalbano jonico foglio 40 part 949 parte del terreno dei beni in oggetto dal 20/02/1998 al 14/07/1998 . In forza di atto di compravendita; trascritto a matera , in data 12/03/1998, ai nn. 1702/1427.

Titolare/Proprietario: comune di montalbano jonico per il terreno nel comune di montalbano jonico foglio 40 part 950 parte del terreno dei beni in oggetto dal 20/02/1998 al 25/09/2001 . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (assegnataria delle particelle 949 e 986 foglio 40 comune di montalbano jonico) dal 14/07/1998 al 22/05/2001 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di SEGRETARIO COMUNALE , in data 14/07/1998, ai nn. 19; trascritto a MATERA , in data 13/08/1998, ai nn. 6332/5177.

Titolare/Proprietario: Novotessile piccola soc. a. coop. a R.L per i terreni nel comune di Montalbano Jonico foglio 40 part 949 e 986 assegnataria delle particelle dalle quali ha avuto origine in parte l'unità foglio 40 part 1067 nel comune di Montalbano Jonico fabbricato in oggetto dal 22/05/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di cessione - a rogito di SEGRATARIO COMUNALE DEL COMUNE DI MONTALBANO JONICO , [REDACTED] in data 22/05/2001, ai nn. 17; trascritto a Matera , in data 22/06/2001, ai nn. 4767/3637.

Titolare/Proprietario: COMUNE DI MONTALBANO JONICO part 949 e 486 del foglio 40 nel comune di Montalbano Jonico dal 22/05/2001 al 22/05/2001 . In forza di atto di cessione - a rogito di SEGR. COM. MONTALBANO JONICO , in data 22/05/2001, ai nn. 16; trascritto a MATERA , in data 22/06/2001, ai nn. 4764/3634.

Titolare/Proprietario: Novotessile piccola soc. a. coop. a R.L proprietaria superficiaria per i terreni nel comune di Montalbano Jonico foglio 40 part 985 e 950 assegnataria delle particelle dalle quali ha avuto origine in parte l'unità foglio 40 part 1067 nel comune di Montalbano Jonico fab-



bricato in oggetto dal 25/09/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di cessione; trascritto a matera , in data 17/10/2001, ai nn. 7523/5823.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

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:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **APPARTAMENTO PRIMO PIANO**

L'immobile è stato edificato nel 2001 , è ubicato in zona PERIFERICA e in buono stato manutentivo ma da ultimare

Come da foto allegate i lavori da effettuare per ultimare l'immobile consistono in :

- 1 adeguamento impianto elettrico
- 2 parziale intonacatura esterna
- 3 completamento impianti di riscaldamento e caldaia
- 4 parziale completamento infissi

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Altro: Proprietà superficiataria

Cod. Fiscale: [REDACTED]



Eventuali comproprietari:

COMUNE DI MONTALBANO JONICO ente concedente del diritto superficario

Superficie complessiva di circa mq **333,05**

E' posto al piano: t/1

L'edificio è stato costruito nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: S.N.; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in condizioni di manutenzione buone sia interne che esterne, ma da ultimare.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Le ispezioni a vista hanno portato ad una verifica dello stato degli impianti NON COMPLETI E NON conformi ai criteri costruttivi dell'epoca in cui è stato edificato l'immobile

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	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
---	----



Note generali impianti: Le ispezioni a vista hanno portato ad una verifica dello stato degli impianti IN-COMPLETI E NON conformi ai criteri costruttivi dell'epoca in cui è stato edificato l'immobile

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
soggiorno-CUCINA	sup reale netta	74,00	1,00	74,00
cucina	sup reale netta	6,00	1,00	6,00
bagno pr	sup reale netta	12,10	1,00	12,10
camera letto3	sup reale netta	20,25	1,00	20,25
camera da letto 2	sup reale netta	19,70	1,00	19,70
bagno 1	sup reale netta	4,45	1,00	4,45
camera da letto	sup reale netta	13,15	1,00	13,15
corridoio	sup reale netta	18,50	1,00	18,50
CAMERA DA LETTO	sup reale netta	11,00	1,00	11,00
balcone 1	sup reale netta	7,50	0,30	2,25
balcone 2	sup reale netta	7,50	0,30	2,25
BAGNO 2	sup reale netta	6,70	1,00	6,70
RIPOSTIGLIO 1	sup reale netta	5,20	1,00	5,20
RIPOSTIGLIO 2	sup reale netta	8,00	1,00	8,00
TERRAZZA	sup reale netta	118,00	0,30	35,40
RIPOSTIGLIO 3	sup reale netta	1,00	1,00	1,00
		333,05		239,95

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2017

Zona: Matera

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 500

Accessori

APPARTAMENTO PRIMO PIANO

1. Cortile

Valore a corpo: **€ 10000**

Note: PIAZZALE PAVIMENTATO CON CANCELLO E RECINZIONE A SERVIZIO EL LOCALE A PIANO TERRA E DLL'APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Comparazione con immobili venduti comparabili con quello in esame effettuando le correzioni del caso in funzione delle differenze immobiliari, effettuando una media ponderata. Il tipo di procedimento proposto dagli IVS è una procedura multiparametrica basata su caratteristiche quantitative e qualitative nell'ambito di un ben preciso segmento di mercato immobiliare. La rigosità del procedimento starebbe nel rilievo effettivo dei dati di mercato (alcune contrattazioni note a chi esegue la stima) e nell'elaborazione matematica dei dati relativi a ogni caratteristica dell'immobile. In questi passaggi matematici ha un'importanza particolare il prezzo marginale (Pm), dato dal rapporto tra la variazione del prezzo (P) e la variazione della caratteristica (o parametro p di confronto nella terminologia tradizionale).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Montalbano Jonico (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sul territorio di Montalbano Jonico (MT);

Altre fonti di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera.

8.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO PRIMO PIANO. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile

Il tipo di procedimento proposto dagli IVS è una procedura multiparametrica basata su caratteristiche quantitative e qualitative nell'ambito di un ben preciso segmento di mercato immobiliare. La rigosità del procedimento starebbe nel rilievo effettivo dei dati di mercato (alcune contrattazioni note a chi esegue la stima) e nell'elaborazione matematica dei dati relativi a ogni caratteristica dell'immobile. In questi passaggi matematici ha un'importanza particolare il prezzo marginale (Pm), dato dal rapporto tra la variazione del prezzo (P) e la variazione della caratteristica (o parametro p di confronto nella terminologia tradizionale).

Con i prezzi marginali si eseguono gli aggiustamenti dei prezzi di mercato dei beni simili che vengono, per così dire, "normalizzati" in una "tabella dati". L'aggiustamento si ottiene moltiplicando la variazione della caratteristica per il relativo prezzo marginale: $(p_1 - p_2) P_m$. Con i prezzi "normalizzati" si ricava il valore del fabbricato oggetto di stima.

LA VALUTAZIONE E' STATA EFFETTUATA INCLUDENDO LE PERTINENZE RELATIVE AGLI SPAZZI COMUNI

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
soggiorno-CUCINA	74,00	€ 0,00	€ 0,00
cucina	6,00	€ 0,00	€ 0,00
bagno pr	12,10	€ 0,00	€ 0,00
camera letto3	20,25	€ 0,00	€ 0,00
camera da letto 2	19,70	€ 0,00	€ 0,00



bagno 1	4,45	€ 0,00	€ 0,00
camera da letto	13,15	€ 0,00	€ 0,00
corridoio	18,50	€ 0,00	€ 0,00
CAMERA DA LETTO	11,00	€ 0,00	€ 0,00
balcone 1	2,25	€ 0,00	€ 0,00
balcone 2	2,25	€ 0,00	€ 0,00
BAGNO 2	6,70	€ 0,00	€ 0,00
RIPOSTIGLIO 1	5,20	€ 0,00	€ 0,00
RIPOSTIGLIO 2	8,00	€ 0,00	€ 0,00
TERRAZZA	35,40	€ 0,00	€ 0,00
RIPOSTIGLIO 3	1,00	€ 0,00	€ 0,00
Valore corpo			€ 90.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPARTAMENTO PRIMO PIANO	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile	239,95	€ 90.000,00	€ 90.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile per sua natura, pur essendo divisibile in parte commerciale a piano terra e abitazione al primo piano, ha ragion d'essere nella sua interezza.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 90.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 80.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 90.000,00

Allegati

foto dei beni, planimetrie catastali, verbale inizio operazioni peritali, visure catastali per immobile e storiche, visure ipotecarie

Data generazione:
24-05-2018

L'Esperto alla stima
DOMENICO LICESE

