

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **FINO 2 SECURITISATION S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **34/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **ANTONIO GEMMA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Giuseppe Vena
Codice fiscale: VNEGPP73L31G712I
Partita IVA: 00590870770
Studio in: Via Olivastreto s.n.c. - 75020 Pisticci
Telefono: 0835.585304
Fax: 0835.585304
Email: info@studiovena.it
Pec: giuseppe.vena@geopec.it

Beni in Nova Siri (MT)
Località/Frazione Nova Siri Marina
Via Magna Grecia

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

Lo scrivente ha comunque provveduto ad acquisire la documentazione catastale ed ipotecaria aggiornata.

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 Unico - Autorimessa e lastrico solare.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Nova Siri (MT) CAP: 75020 frazione: Marina di Nova Siri, Via Metaponto, 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Contrada Scarpara Gravina in Puglia (BA) - Residenza attuale: Contrada Scarpara Gravina in Puglia (BA) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 06-10-1979 - Ulteriori informazioni sul debitore: In data 27/06/2005 per Notaio D. Terribile i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Si

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

07/10/1956, foglio 49, particella 1045, subalterno 5, indirizzo Via Magna Grecia, piano seminterrato, comune Nova Siri, categoria C/6, classe 3, consistenza 76 mq, superficie 89 mq, rendita € € 168,78

Derivante da: presentazione prima planimetria 25/02/1993

Millesimi di proprietà di parti comuni: proporzionali diritti condominiali su corte bene comune non censibile identificata con sub. n. 15 e su vano scala bene comune non censibile identificata con sub. n. 14 ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Confini: N-E particella n. 245; S-E sub. nn. 16 e 18, S-O sub. nn. 14, 15 e 18; N-O e superiormente sub. n. 17.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: il

07/10/1956, foglio 49, particella 1045, subalterno 11, indirizzo Via Magna Grecia, piano 4, comune Nova Siri, categoria F/5

Derivante da: presentazione prima planimetria 14/12/1995

Millesimi di proprietà di parti comuni: proporzionali diritti condominiali su corte bene comune

non censibile identificata con sub. n. 15 e su vano scala bene comune non censibile identificata con sub. n. 14 ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Confini: sub. n. 14 e inferiormente sub. n. 13.

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni autorimesa.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di tramezzi interni, apertura n. 2 porte nel vano scala.

presentazione nuova planimetria: € 550,00

Variazione toponomastica: € 350,00

Opere edili: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.900,00**

Note: Intitolazione attuale Via Metaponto, 9. Per la variazione toponomastica costo stimato € 350 di cui € 50 oneri ed € 300 competenze tecniche; per la variazione DOCFA costo stimato € 550 di cui € 50 oneri ed € 500 competenze tecniche. La porta di ingresso dal vano scala all'autorimessa va arretrata di cm 45 a favore dello stesso vano scala perché indebitamente posizionata, il costo è stato computato in € 2000.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio in cui sono collocate le due unità immobiliari in oggetto è ubicato nella zona Ovest in posizione periferica rispetto allo sviluppo planimetrico della cittadina. L'intero comune conta circa 6.400 abitanti, durante il periodo estivo la località si rianima per l'arrivo dei numerosi vacanzieri che intendono beneficiare della spiaggia sabbiosa in parte attrezzata e in parte ad accesso libero.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non rilevati..

Servizi offerti dalla zona: Spiaggia (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Policoro, Rocca Imperiale.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi WWF Bosco Pantano di Policoro.

Attrazioni storiche: Resti delle terme romane, Museo Archeologico Nazionale della Siritide di Policoro.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Km 1,9

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto A Unico - Autorimessa e lastrico solare**

L'edificio che ospita i due immobili in oggetto denominato "Metapontum" è di tipologia edilizia "in linea",

adiacente sul lato N-E ad un altro edificio quasi speculare e disposti a scacchiera. La strada pubblica, denominata attualmente Via Metaponto, su cui affaccia l'ingresso è del tipo senza uscita.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Residenza alla data del pignoramento: Contrada Scarpara Gravina in Puglia (BA) - Residenza attuale: Contrada Scarpara Gravina in Puglia (BA) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 06-10-1979 - Ulteriori informazioni sul debitore: In data 27/06/2005 per Notaio D. Terribile i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **257,00**

E' posto al piano: seminterrato l'autorimessa/deposito e quarto il lastrico solare

L'edificio è stato costruito nel: 1992

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2021

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,53 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'intervento di manutenzione straordinaria autorizzato con SCIA del 13/07/2021 ha dato accesso alle detrazioni fiscali del 110% per efficientamento energetico e sismabonus. I principali interventi eseguiti sono l'isolamento termico delle superfici opache, sostituzione degli infissi esterni, sostituzione dell'impianto termico con caldaia a condensazione e installazione in facciata di una piastra in acciaio in corrispondenza dei nodi pilastro-trave per il miglioramento sismico. L'autorimessa posta al piano seminterrato è stato impropriamente divisa in due porzioni di cui una, con ingresso dalla corte comune e dal vano scala, risulta sprovvista di pavimentazione, con impianto elettrico a vista e non fissato per cui non eseguito a norma; la seconda porzione, con ingresso unico dal vano scala, è sommariamente arredata per scorretta destinazione d'uso.



rge_34_21_Lastrico solare



rge_34_21_Deposito



rge_34_21_Deposito



rge_34_21_Autorimessa



rge_34_21_Autorimessa

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|-----------|--|
| Copertura | tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone |
|-----------|--|

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|----------------|---|
| Cancello | tipologia: scorrevole apertura: ferro condizioni: da ristrutturare |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone Riferito limitatamente a: parte dell'autorimessa con ingresso esclusivo dal vano scala |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone |

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

| | |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | non deducibile |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | L'impianto è a vista solo in parte con infilaggio nelle apposite canaline privo di contatore proprio ma collegato ai contatori degli appartamenti dei piani superiori. |

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Millesimi di proprietà: proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non viene redatto APE per le categorie non comprese in quelle di edifici classificati sulla base di destinazione d'uso di cui all'art. 3 del D.P.R. 412/1993.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: area sottoposta a vincolo paesaggistico

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

Identificativo corpo: A Unico - Autorimessa e lastrico solare.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Nova Siri (MT) CAP: 75020 frazione: Marina di Nova Siri, Via Metaponto, 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Residenza alla data del pignoramento: Contrada Scarpara Gravina in Puglia (BA) - Residenza attuale: Contrada Scarpara Gravina in Puglia (BA) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 06-10-1979 - Ulteriori informazioni sul debitore: In data 27/06/2005 per Notaio D. Terribile i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Si

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

07/10/ , foglio 49, particella 1045, subalterno 5, indirizzo Via Magna Grecia, piano seminterrato, comune Nova Siri, categoria C/6, classe 3, consistenza 76 mq, superficie 89 mq, rendita € € 168,78

Derivante da: presentazione prima planimetria 25/02/1993

Millesimi di proprietà di parti comuni: proporzionali diritti condominiali su corte bene comune non censibile identificata con sub. n. 15 e su vano scala bene comune non censibile identificata con sub. n. 14 ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Confini: N-E particella n. 245; S-E sub. nn. 16 e 18, S-O sub. nn. 14, 15 e 18; N-O e superiormente sub. n. 17.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 49, particella 1045, subalterno 11, indirizzo Via Magna Grecia, piano 4, comune Nova Siri, categoria F/5

Derivante da: presentazione prima planimetria 14/12/1995

Millesimi di proprietà di parti comuni: proporzionali diritti condominiali su corte bene comune non censibile identificata con sub. n. 15 e su vano scala bene comune non censibile identificata con sub. n. 14 ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Confini: sub. n. 14 e inferiormente sub. n. 13.

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni autorimesa.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di tramezzi interni, apertura n. 2 porte nel vano scala.

presentazione nuova planimetria: € 550,00

Variazione toponomastica: € 350,00

Opere edili: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.900,00**

Note: Intitolazione attuale Via Metaponto, 9. Per la variazione toponomastica costo stimato € 350 di cui € 50 oneri ed € 300 competenze tecniche; per la variazione DOCFA costo stimato € 550 di cui € 50 oneri ed € 500 competenze tecniche. La porta di ingresso dal vano scala all'autorimessa va arretrata di cm 45 a favore dello stesso vano scala perché indebitamente posizionata, il costo è stato computato in € 2000.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

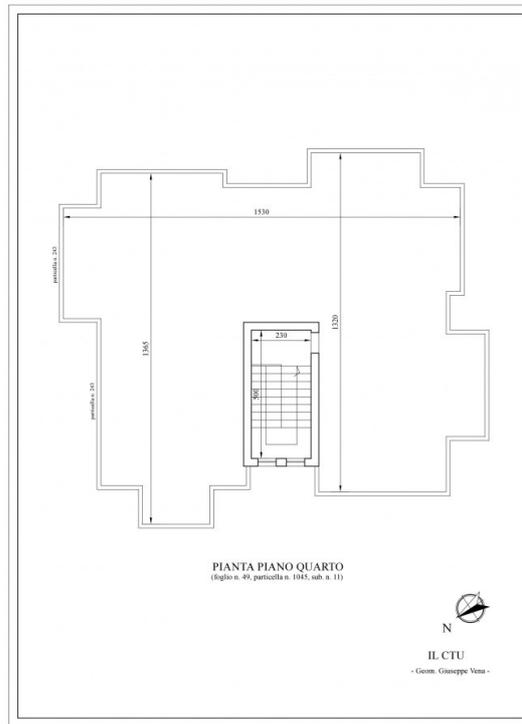
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si



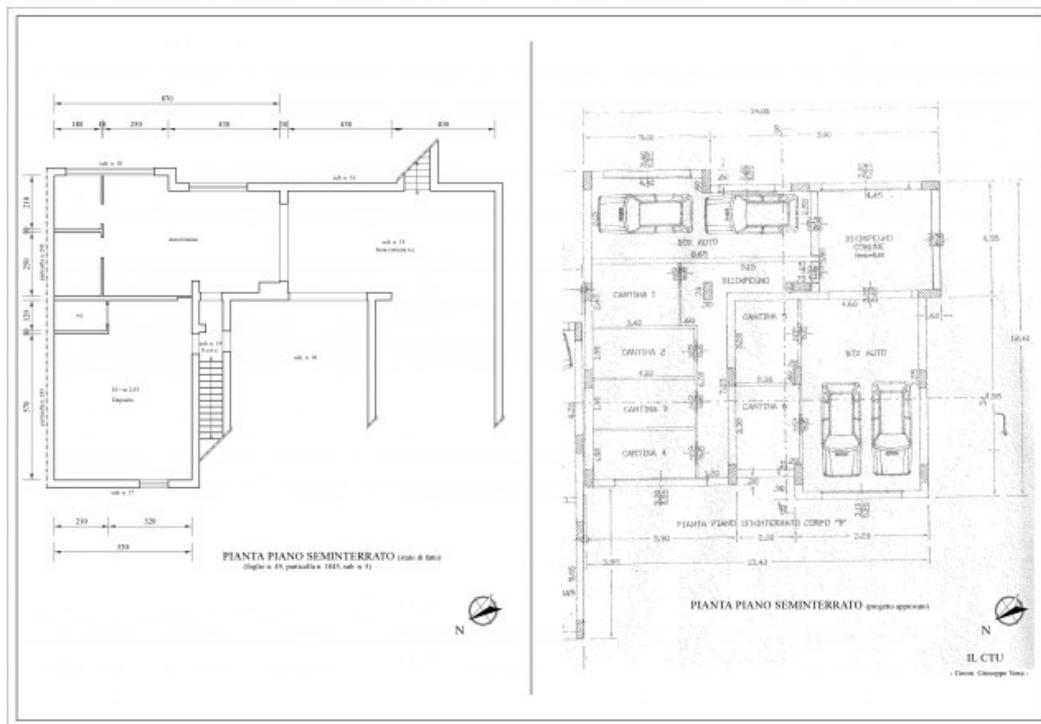
rge_34_21_Orofoto



rge_34_21_EstrattoMappa



rge_34_21_Pianta lastrico solare



rge_23_21_Confronto piante

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

CORPO: A UNICO - AUTORIMESSA E LASTRICO SOLARE

Dati catastali: fo-
 glio 49, particella 1045, subalterno 5, indirizzo Via Magna Grecia, piano seminterrato, comune Nova Siri,
 categoria C/6, classe 3, consistenza 76 mq, superficie 89 mq, rendita € € 168,78

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 d

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

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

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

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

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio
ad oggi . In forza di atto di compravendita.

Note: I signori acquistarono il suolo sulla quale è stato edificato il fabbricato in cui sono ricomprese le unità immobiliari in oggetto, in comproprietà e divenuto proprietà esclusiva in forza della divisione a rogito del Notaio Nicola Grassano in data 16/10/1992 rep. n. 3644 registrato a il 22/10/1992 al n. 384.

Titolare/Proprietario: oggi (attuale/i proprietario/i) . In
 forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Nicola Grassano, in data 07/05/1993, ai nn.
 4857/1308.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 77/92

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione del fabbricato a piano seminterrato, rialzato, primo e secondo, in Via M. Grecia dell'abitato di Nova Siri.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot. 5956/90

Rilascio in data 20/08/1992 al n. di prot.

Numero pratica: 56/97

Intestazione: T

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante alla Concessione Edilizia n. 77/92

Oggetto: variante

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 1242

Rilascio in data 26/05/1997 al n. di prot.

Numero pratica: PG0006850

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Intervento di manutenzione straordinaria (pesante)

Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: L'autorimessa è stata divisa in due porzioni ciascuna con proprio ingresso dal vano scala. Lo stesso risulta difforme poiché nel progetto la scala serviva i soli piani superiori e non il seminterrato il quale aveva unico ingresso dall'esterno.

SCIA in Sanatoria: € 2.116,00

Oneri Totali: **€ 2.116,00**

Note: di cui € 616 quali oneri e diritti amministrativi, salvo eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia, € 1.500 per competenze professionali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Regolamento Urbanistico - L.R. n. 23/1999 |
| Zona omogenea: | Tessuto di Recente Formazione in aree destinate a Residenze Semintensive TRF-RSC |
| Norme tecniche di attuazione: | art. 12 Tessuto di Recente Formazione in aree funzionali. Regime di intervento della Conservazione B (art. 5 tessuti non del tutto consolidati nei quali si attua la conservazione dell'impianto urbano con limitate quote di completamento e di rinnovamento edilizio e con il miglioramento delle urbanizzazioni). Regime d'uso del Insediativo-Residenziale e relativi servizi. Assimilabile alla zona omogenea C del D.M. 1444/68. E' consentito il completamento volumetrico e il rinnovamento edilizio nel rispetto dei parametri sotto indicati. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabil- | NO |

| | |
|---|---|
| ità? | |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | If=3,30 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | 0,50 al piano terra e 0,40 ai piani superiori |
| Altezza massima ammessa: | 10,00 m |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Altro: | numero dei piani: 3; distacchi da strade con larghezza inferiore a m 15 pari a m 3 e per strade con larghezza maggiore di m15 pari a m 5; distanza dai confini laterali e retrostanti: in aderenza ovvero a minimo m 5. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Occupato da Sig. _____ senza alcun titolo.

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:

Nessuna.

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:

Nessuna.

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L. contro
erivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili reg-
istrato a Matera in data 04/05/2021 ai nn. 2926 iscritto/trascritto a Matera in data
07/06/2021 ai nn. 4823/3871;

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

**QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DE-
MANIALE:**

No

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

No

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultano non essendo cos-
tituito condominio.

Avvertenze ulteriori: No

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A Unico - Autorimessa e lastrico solare - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della stima, per il calcolo della consistenza si sceglie di considerare la superficie lorda di pavimento come di seguito dettagliato

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Aurorimessa | sup lorda di pavimento | 43,00 | 0,50 | 21,50 |
| Lastrico solare | sup lorda di pavimento | 173,00 | 0,30 | 51,90 |
| Deposito | sup lorda di pavimento | 41,00 | 1,00 | 41,00 |
| | | 257,00 | | 114,40 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: Nova Siri

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 520

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:**

Per determinare il prezzo medio unitario si è scelto di adottare il valore medio del valore min e max di mercato ossia € 435 per un valore complessivo di € 49.764,00

Dall'analisi visiva dell'immobile e dalle ricerche condotte in loco, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia €/mq 400 ossia valore complessivo € 45.760,00

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Nova Siri;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatori del Mercato Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Min 350 €/mq - Max 520 €/mq ;

Altre fonti di informazione: Sono stati visionati i maggiori siti di vendita quali: Immobiliare.it; Casa.it; Idealista.it...

8.3 Valutazione corpi:

A Unico - Autorimessa e lastrico solare. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 45.760,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.764,00.

Per determinare il prezzo medio unitario si è scelto di adottare il valore medio del valore min e max di mercato ossia € 435 per un valore complessivo di € 49.764,00

Dall'analisi visiva dell'immobile e dalle ricerche condotte in loco, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia €/mq 400 ossia valore complessivo € 45.760,00

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Autorimessa | 21,50 | € 435,00 | € 9.352,50 |
| Lastrico solare | 51,90 | € 435,00 | € 22.576,50 |
| Deposito | 41,00 | € 435,00 | € 17.835,00 |
| Stima sintetica a vista dell'intero corpo | | | € 45.760,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 49.764,00 |
| Valore corpo | | | € 47.762,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 47.762,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 47.762,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A Unico - Autorimessa e lastrico solare | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 114,40 | € 47.762,00 | € 47.762,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.016,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 75,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 42.671,00

8.6 Regime fiscale della vendita

- imposta di registro 9%

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

Il sub. n. 5 è comodamente divisibile come di fatto già destinato parte in deposito e parte autorimessa. Per il lastrico solare si esprime giudizio di indivisibilità.

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 Unico - Autorimessa e lastrico solare.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Nova Siri (MT) CAP: 75020 frazione: Marina di Nova Siri, Via Metaponto, 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

esidenza alla data del pignoramento: Contrada Scarpara Gravina in Puglia (BA) - Residenza attuale: Contrada Scarpara Gravina in Puglia (BA) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 06-10-1979 - Ulteriori informazioni sul debitore: In data 27/06/2005 per Notaio D. Terribile i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Allegati

- Estratto Atto di Matrimonio;
- Certificato di stato civile;
- Certificato storico di residenza;
- Atto di Compravendita;
- Concessione Edilizia n. 77/92, n. 56/97 e SCIA con relativi elaborati;
- Elenco Immobili;
- Elaborato Planimetrico;
- Planimetrie catastali sub. nn. 5 e 11
- Estratto di mappa;
- Visure attuali sub. nn. 5 e 11;
- Visure storiche sub. nn. 5 e 11;
- Ispezioni ipotecarie;
- Piante stato di fatto;
- Documentazione fotografica.

Data generazione:

30-11-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Giuseppe Vena