

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA**

contro:

N° Gen. Rep. **83/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **giudice MARIADOMENICA MARCHESE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione di
Tipo Economico

Esperto alla stima: GEOMETRA GIOVANNI CORIGLIONE
Codice fiscale: CRGGNN76E02F052Z
Studio in: VIA GIMBATTISTA VICO 4 - 75100 MATERA
Email: gcoriglione@gmail.com
Pec: giovanni.coriglione@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Monginevro, 1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001 - Abitazione di Tipo Economico

Corpo: Abitazione Principale

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 10, particella 535, subalterno 6, indirizzo Via Monginevro n.1, interno 6, piano 2, comune Policoro, categoria A/3, classe 2, consistenza 7, superficie 144, rendita € 542,28

2. Stato di possesso

Bene: Via Monginevro, 1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001 - Abitazione di Tipo Economico

Corpo: Abitazione Principale

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Monginevro, 1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001 - Abitazione di Tipo Economico

Corpo: Abitazione Principale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Monginevro, 1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001 - Abitazione di Tipo Economico

Corpo: Abitazione Principale

Creditori Iscritti: CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA

5. Comproprietari

.

Bene: Via Monginevro, 1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001 - Abitazione di Tipo Economico

Corpo: Abitazione Principale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Monginevro, 1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001 - Abitazione di Tipo Economico

Corpo: Abitazione Principale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Monginevro, 1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001 - Abitazione di Tipo Economico

Corpo: Abitazione Principale

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Monginevro, 1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001 - Abitazione di Tipo Economico

Valore complessivo intero: 122.150,00

Beni in **Policoro (MT)**
Località/Frazione
Via Monginevro, 1

Lotto: 001 - Abitazione di Tipo Economico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - E' stato effettuato l'accesso agli atti presso la conservatoria dei registri immobiliari di Matera

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione Principale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Monginevro, 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Residenza: Via Monginevro n.1 - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Residenza: Via Monginevro n.1 - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 10, particella 535, subalterno 6, indirizzo Via Monginevro n.1, interno 6, piano 2, comune Policoro, categoria A/3, classe 2, consistenza 7, superficie 144, rendita € 542,28

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: La presente dichiarazione annulla e sostituisce la precedente già depositata ed erroneamente compilata.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'area sulla quale insiste il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, è situata nella zona semi-centrale del centro abitato della cittadina di Policoro.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercati (Buona), Farmacie (Buona), Centri Commerciali (Buona), Banche (Buona), Complessi Sportivi (Buona), Scuole (Ottimo)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: MUSEO ARCHEOLOGICO NAZIONALE DELLA SIRITIDE E PARCO ARCHEOLOGICO DI HERACLEA.

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale 800 m, Ferrovie dello Stato 3,1 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

- Abitazione a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA contro iscritto/trascritto a MATERA in data 07/08/2017 ai nn. 7079/5654;

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 cancellata il 01/09/2014 a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, ; Importo ipoteca: € 144.000,00; Importo capitale: € 72.000,00 ; Iscritto/trascritto a STIGLIANO (MT) in data 10/11/2005 ai nn. 9784/2159

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, Importo ipoteca: € 114.000,00; Importo capitale: € 57.000,00 ; Iscritto/trascritto a POLICORO (MT) in data 09/07/2014 ai nn. 5372/465

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 543,60

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Lavori di Manutenzione Straordinaria dell'edificio: 7.602,00 € - Acconto per lavori di Manutenzione Straordinaria dell'edificio: -1.000,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1377.11. L'importo è riferito al bilancio consuntivo dell'anno 2018 ed ai mesi di esercizio dell'anno 2019 fino a tutto il 24 aprile c.a.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile è dotato di ascensore con fermata al piano.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Nella documentazione acquisita non vi è presente l'Attestato di Prestazione Energetica. L'importo per la redazione di tale certificato ammonta a circa €. 250,00

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietari

Titolare/Proprietario:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 51/1975 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Progetto di Edificio per Civili Abitazioni e Negozi in Comune di Policoro

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/12/1975 al n. di prot. 51

Abitabilità/agibilità in data 24/04/1982 al n. di prot. 772

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella documentazione acquisita non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica. Necessiterebbe acquisire tale documento per poter effettuare il trasferimento dei diritti.

Regolarizzabili mediante: Redazione di APE

Redazione di Attestato di Prestazione Energetica (APE): € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00**

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 1150 del 17.08.1942
Zona omogenea:	1° Piano di Zona (Zona B.2 del PRG)
Norme tecniche di attuazione:	Zona dell'ossatura portante, residenziale e di servizi.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Nella documentazione acquisita non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica. Necessiterebbe acquisire tale documento per poter effettuare il trasferimento dei diritti.

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

L'unità immobiliare è disposta su un unico livello, destinato a residenza del nucleo familiare e posto al piano secondo di un edificio multipiano dotato di ascensore ed attualmente occupato dal nucleo familiare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Residenza: Via Monginevro n.1 - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimo-

niale: Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Residenza: Via Monginevro n.1 - Stato Civile: Coniugato - Regime Patri-

moniale: Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **144,00**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Interno 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 12 piani complessivi di cui fuori terra n. 10 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta essere in discrete condizioni di conservazione dato che negli ultimi mesi dell'anno 2018 erano in corso lavori di manutenzione straordinaria alle facciate dell'edificio. Infatti, la parte esterna dell'edificio necessitava di tale intervento poiché, come si evince anche dalla documentazione fotografica in alcune zone si notano lesioni agli intonaci ed alle rifiniture esterne.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: fibra di vetro rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone Note: E' stata effettuata una manutenzione straordinaria nell'ultimo periodo del 2018
Pavim. Esterna	materiale: Piastrelle in gres condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: Piastrelle in gres condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: GPL rete di distribuzione: canali in lamiera zincata condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Riscaldamento a radiatori
Stato impianto	NON FUNZIONANTE
Potenza nominale	24 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	All'interno dell'unità immobiliare non è presente il contatore per la fornitura del Gas pertanto l'impianto è inutilizzabile. Tale situazione è palesemente visibile dalla documentazione fotografica.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	144,00	1,00	144,00
		144,00		144,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Essendo la zona interessata da un buon incremento edilizio, la stima degli immobili si può effettuare operando sulla base dei prezzi di unità immobiliari analoghi, compravenduti nell'ultimo periodo. Il metodo estimativo adottato quindi per la ricerca del più probabile valore normale di mercato è quello della stima per confronto diretto. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni. Nel caso in questione tale parametro è la superficie misurata in metri quadrati catastali. Poiché i dati di riferimento degli immobili presi in esame per la stima comparativa risultano essere incongrui con l'espansione del centro abitato, il più probabile valore di mercato per la vendita del presente immobile viene determinato prendendo in considerazione anche i valori tabellati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Matera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare di Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da indagini effettuate e sulla scorta di dati acquisiti da alcuni atti pubblici depositati l'importo relativo a parametri medi risultò essere di €/mq 1101,18 arrotondabile a €/mq 1100,00 e quindi in linea con le quotazioni riportate dai valori dell'OMI. A seguito di tale conclusione, successivamente al sopralluogo effettuato in fase di prima convocazione, avendo verificato alcune carenze all'unità immobiliare tra le quali l'assenza del contatore Gas e quindi l'inutilizzo dell'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, il prezzo di riferimento per la stima del presente immobile, viene determinato nell'importo di €/mq 950,00..

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione Principale. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 144.000,00.

STIMA SINTETICO COMPARATIVA (aprile 2019)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	144,00	€ 1.000,00	€ 144.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 144.000,00
Valore corpo			€ 144.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 144.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 144.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione Principale	Abitazione di tipo economico [A3]	144,00	€ 144.000,00	€ 144.000,00

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%) € 21.600,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 250,00

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: € 122.150,00

Allegati

Gli allegati comprendono documentazione catastale, permessi di costruire con varianti e documentazione fotografica.

Data generazione:

03-12-2019

L'Esperto alla stima
GEOMETRA GIOVANNI CORIGLIONE