

---

**Tribunale di Matera**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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

contro:

N° Gen. Rep. **121/2012**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-02-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. LAURA MARRONE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** GIOVANNI COLELLA  
**Codice fiscale:** CLLGNN60C16F052H  
**Studio in:** VIA COLLODI, 3 - MATERA  
**Telefono:** 0835/384250  
**Email:** [g.colella@costruzioniprogetti.com](mailto:g.colella@costruzioniprogetti.com)  
**Pec:** [giovanni.colella@ingpec.eu](mailto:giovanni.colella@ingpec.eu)  
**Cell.** 393 9165400



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Giovanni Pascoli n.4 – Rotondella (Matera) - 75026

**Lotto:** 001

**Corpo:** appartamento sub 6

**Categoria:** abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** per 1/1; foglio 15, particella 194, subalterno 6, indirizzo Via Giovanni Pascoli n.4, piano 1-2, comune Rotondella (Mt), categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 179.00 mq, rendita € 504,84.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** abitazione di tipo economico [A3] Via Giovanni Pascoli n.4 – Rotondella (Matera) - 75026

**Lotto:** 001

**Corpo:** appartamento sub 6

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** abitazione di tipo economico [A3] Via Giovanni Pascoli n.4 – Rotondella (Matera) - 75026

**Lotto:** 001

**Corpo:** locale residenziale sub 1

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** abitazione di tipo economico [A3] Via Giovanni Pascoli n.4 – Rotondella (Matera) - 75026

**Lotto:** 001

**Corpo:** locale residenziale sub 6

**Creditore procedente:** INTESA SAN PAOLO (cod. fisc. 00799960158)

**Creditori Iscritti intervenuti:** no

### 5. Comproprietari

**Beni:** abitazione di tipo economico [A3] Via Giovanni Pascoli n.4 – Rotondella (Matera) - 75026

**Lotto:** 001

**Corpo:** locale residenziale sub 6



**6. Misure Penali**

**Beni:** abitazione di tipo economico [A3] Via Giovanni Pascoli n.4 – Rotondella (Matera) - 75026

**Lotto:** 001

**Corpo:** locale residenziale sub 6

**Misure Penali:** No

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** abitazione di tipo economico [A3] Via Giovanni Pascoli n.4 – Rotondella (Matera) - 75026

**Lotto:** 001

**Corpo:** locale residenziale sub 6

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**8. Prezzo**

**Bene:** abitazione di tipo economico [A3] Via Giovanni Pascoli n.4 – Rotondella (Matera) - 75026

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 76.075,00

**Prezzo da occupato:** € 76.075,00



Beni in **Rotondella (Matera)**  
Località Rotondella (Mt)  
Via Giovanni Pascoli n.4 – Rotondella (Matera) - 75026

### Lotto: 001

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

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

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

##### IDENTIFICATIVO CORPO: LOCALE RESIDENZIALE SUB6.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Rotondella (Matera) CAP: 75026.**

Note: Locale residenziale a piano 1-2 di circa 179,00 mq lordi.

##### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

- Residenza: Rotondella (Mt) - Stato Civile: defunto - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietà per 1/1.

##### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: per 1/1; foglio 15, particella 194, subalterno 6, indirizzo Via Giovanni Pascoli n.14, piano 1-2, Comune Rotondella, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie 179.00 mq, rendita € 504,84

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale\*;

**\*note:** La particella sub 6 colpita dalla presente esecuzione immobiliare, ha catastalmente stessa distribuzione interna rispetto a quella presente in atti.

**Confini:** Proprietà mentre il fronte anteriore del fabbricato è prospiciente Via G. Pascoli.

#### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra con soprastante terrazzo. Il fabbricato per civili abitazioni è situato in zona semicentrale rispetto al centro storico. Prospiciente l'immobile vi è un piccolissimo spazio per il parcheggio, adiacente la viabilità principale.

**Caratteristiche zona:** zona "A" del vigente Regolamento Urbanistico (Piano di Recupero), il cui tessuto è stato già oggetto di Recupero adottato con delibera di Consiglio comunale. Nel comparto è ammessa attività edilizia limitata a interventi di manutenzione straordinaria, risanamenti conservativi.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi insufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** Matera.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale-urbanizzato.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** musei, chiese storiche di rilievo, siti archeologici.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea bus Matera-Rotondella.



**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** Abitazione di tipo economico [A3] sito in Rotondella (Matera) CAP: 75026.  
Libero

#### 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:

ISCRIZIONE del 10/05/1999 - Registro Particolare 1552 Registro Generale 3582 Pubblico ufficiale LACANNA VINCENZO Repertorio 48622 del 04/05/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico.

**Dati precedenti relativo al corpo:** Abitazione di tipo economico [A3]

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ITALFONDIARIO SPA contro ; Derivante da: procedura esecutiva 121/20012 iscritto/trascritto a Matera in data 01/08/2012 ai nn. 6553/5462;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione di tipo economico [A3]

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

###### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

##### 4.3 Misure Penali

Nessuna



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Identificativo corpo:** Abitazione di tipo economico [A3]**Spese di gestione condominiale:** nessuna**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** €/anno 200**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**Millesimi di proprietà:** non esistenti**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Noi**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Nessuno**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

1/6 - - Piena proprietà

1/6 - - Piena proprietà

1/6 - - Piena proprietà

1/6 - - Piena proprietà

1/6 - - Piena proprietà

**Dati precedenti relativi al corpo:** locale residenza Abitazione di tipo economico [A3] sub 6

1/1 di

- Residenza: Rotondella(mt) - Stato Civile: defunto

**Dati attuali relativi al corpo :**Abitazione di tipo economico [A3] sub 6**7. PRATICHE EDILIZIE:****Abitazione di tipo popolare [A3]** sito in Rotondella (Matera) CAP: 75026

L'immobile ha titolo abilitativo all' attività edilizia di costruzione in quanto è stato realizzato prima dell'anno 1942. Ha invece il titolo abilitativo NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI alla so-praelevazione sul fabbricato esistente al piano terra e 1° piano, il 17/02/1971 e che costituisce validità a tutti gli effetti di legge ai fini della legittimazione e conformità urbanistica.



**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione del tipo popolare [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** abitazione di tipo economico [A3] Via Giovanni Pascoli n.4 – Rondella (Matera) - 75026

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione: comparto ricadente in area di ristrutturazione edilizia. Conferenza di pianificazione del 25/01/2011	Complesso edilizio realizzato in zona "A" semicentrale. Gli interventi consentiti in detta zona sono quelli della manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia in funzione delle classi di appartenenza (1-2-3) di ciascun edificio.
Immobile soggetto a convenzione:	no
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	non noti
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizz. fondiaria/ territoriale:	vedi nota destinazione urbanistica
Rapporto di copertura:	vedi nota destinazione urbanistica
Altezza massima ammessa:	vedi nota destinazione urbanistica
Volume massimo ammesso:	vedi nota destinazione urbanistica
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativo al corpo:** abitazione sub 6



Descrizione: **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE [A3]** di cui al punto **abitazione sub 6**

Trattasi di abitazione a piano terra, primo e secondo piano identificato dal sub 6 con destinazione residenziale. Accanto all'immobile nello stesso corpo di fabbrica vi sono altre residenze. L'ingresso dal civico n.4 di via Pascoli consente l'accesso ai piani superiori. Gli ambienti, hanno un'altezza utile interna di circa 2,80 m nel punto massimo. il pavimento delle stanze al 2° piano è in marmette di calcestruzzo mentre le pareti laterali di divisione interna sono in laterizio con finitura ad intonaco. L'ingresso è dotato di infisso in legno per esterno. Il locale attualmente risulta non abitato e presenta un diffuso e gravissimo degrado materico dovuto all'umidità ascendente per risalita con deposito dei sali minerali che hanno disgregato completamente l'intonaco delle pareti laterali sino ad un'altezza di circa 2,00 m. Diffuse macchie di infiltrazione si appalesano al secondo piano a seguito del tetto precario in legno e tegole.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**Proprietà per 1/1 di**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **179,00**

E' posto al piano: terra, primo, secondo

L'edificio è stato costruito nei primi anni del '900

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4 a piano terra, 1°-2°; ha un'altezza interna di circa: 2.80 metri. L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani fuori terra .

**Stato di manutenzione generale:** il 2° piano in particolare è in stato pessimo a causa dell'abbandono e mancanza di manutenzione sia ordinaria che straordinaria. Le pareti perimetrali invase da umidità ascendente, necessitano di trattamento di risanamento con intonaci deumidificanti previa scrostatura, mentre la copertura legno-tegole è in stato precario . La fruibilità degli ambienti è compromessa in presenza di tali fenomeni di degrado in quanto non sussistono condizioni di salubrità accettabili. La presenza delle muffe è oltre che un sintomo di uno stato di fatto non ottimale del microclima interno, anche e soprattutto un fattore di insalubrità e quindi di pericolo per la salute di chi vive all'interno di tali ambienti degradati. Il primo piano è in stato di conservazione normale.

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile di cui trattasi risulta allo stato attuale carente sotto l'aspetto dell'impianto elettrico, in quanto privo di organi illuminanti a norma. Cavi non a norma inseriti sottotraccia lungo le pareti umide. L'impianto idrico-sanitario non è a norma di legge, ed è in stato di degrado.

Gli infissi esterni sono in legno mentre le porte interne in legno tamburrato. I sanitari necessitano di manutenzione e sono scadenti. La pavimentazione del secondo piano è in marmette di calcestruzzo saturate di umidità.





**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza catastale è di 1,5 vani con valore lordo di 46,00 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
A/4	sup lorda di pavimento	179,00	1,00	179,00
		<b>179,00</b>		<b>179,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: residenziale

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° semestre 2017

Zona: Rotondella (Mt)

Tipologia: Fascia suburbana C1 - foglio 15,

Valore di mercato min (€/mq): 340

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 510

**Dati precedenti relativi al corpo:** abitazione sub 6

Zona: Rotondella (Mt)

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

Tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, ricadenti sul compendio immobiliare descritto non consentono, elementi di reddito reale onde applicare la stima analitica per capitalizzazione dei redditi. In base agli anni di vetustà dello stesso, circa cinquant'anni, il costo unitario di produzione non corrisponde in modo reale e adeguato ai tempi attuali. Si utilizza, pertanto, il metodo comparativo della stima sintetica che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comprensorio in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche costruttive.

Poiché immobili simili a detta unità non sono presenti in misura significativa, vengono assunte a riferimento unità immobiliari dalle seguenti fonti:

- 1) tabelle dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare della Provincia di Matera) con la categoria più rappresentativa nella microzona esaminata.
- 2) parametri offerti dal locale mercato immobiliare per transazioni di beni simili per caratteristiche intrinseche e di relazione con l'ambiente, elaborati in base agli elementi singolari del bene in esame per consi-



stenza, ubicazione e caratteristiche costruttive.

Dalla mediazione dei parametri offerti secondo le due fonti, si è cercato di surrogare il più probabile valore che per i beni di interesse si otterrebbe se fossero posti in una libera trattativa di compravendita, temperando però i risultati, nello specifico, in considerazione della particolarità specifica di ogni bene.

Sono stati assunti valori per "metro quadro" sia per i terreni, in considerazione della loro destinazione urbanistica, che per i fabbricati, in considerazione della consistenza e caratteristiche, dimensioni, ubicazione, esposizione, grado di finitura e impiantistica, vetustà e obsolescenza, consistenza delle pertinenze etc..

Le consistenze delle superfici non residenziali dei fabbricati sono state ragguagliate caso per caso con coefficienti di riduzione, in modo da proporzionarne il valore all'unità di appartenenza.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Rotondella (Mt);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'ufficio provinciale di Matera - 2° semestre 2017.;

Parametri **medi** di zona per destinazione principale (€/mq): **425,00**

Zona C1 fascia- Rotondella (Mt)

tra 340,00 e 510,00 abitazioni di tipo economico;

Altre fonti di informazione: agenzie immobiliari del mercato locale.

## 8.3 Valutazione corpi:

### locale residenziale sub 1. Abitazione di tipo popolare [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
A/3	179	€ 425,00	€ 76.075,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 76.075,00
Valore corpo	€ 76.075,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 76.075,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 76.075,00



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superf. Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
p.lla 194 sub 6	Abitazione popolare [A3]	179,00	€ 76.075,00	€ 76.075,00
			<b>€ 76.075,00</b>	<b>€ 76.075,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 25%, su valore intero medio ponderale dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 19.018,00
  - Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
  - Costi per risanare gli ambienti € 0,00
  - Costi di cancellazione oneri e formalità: € 500,00
- € 19.518,00**

Giudizio di comoda divisibilità: No, in quanto il bene per sua natura non è frazionabile.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 76.075,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 76.075,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 76.075,00</b>

**8.6 Regime fiscale della vendita** Ordinario

Data generazione 08-02-2018

L'Esperto alla stima  
**GIOVANNI COLELLA**

