

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E
SAMMICHELE DI BARI**

contro:

N° Gen. Rep. **43/2011**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-02-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Laura Marrone**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: ARCHITETTO PASQUALE TUFARIELLO
Codice fiscale: TFRPQL81D18A662C
Partita IVA:
Studio in: VIALE DELLE NAZIONI UNITE 45 - MATERA
Telefono:
Fax:
Email: pasqualetufariello@hotmail.it
Pec: pasquale.tufariello@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Giovanni Di Giulio, n.101 - Pisticci (Matera) - 75010

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 134, particella 913, subalterno 1, indirizzo VIA DI GIULIO , piano S1-T, comune PISTICCI, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 VANI, rendita € 111,55

2. Stato di possesso

Bene: via Giovanni Di Giulio, n.101 - Pisticci (Matera) - 75010

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Giovanni Di Giulio, n.101 - Pisticci (Matera) - 75010

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Giovanni Di Giulio, n.101 - Pisticci (Matera) - 75010

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI

5. Comproprietari

Beni: via Giovanni Di Giulio, n.101 - Pisticci (Matera) - 75010

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: via Giovanni Di Giulio, n.101 - Pisticci (Matera) - 75010

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Giovanni Di Giulio, n.101 - Pisticci (Matera) - 75010

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Beni in **Pisticci (Matera)**
Località/Frazione
via Giovanni Di Giulio, n.101

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: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in , via Giovanni Di Giulio, n.101

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: VIA NEGRELLI N.12, PISTICCI (MT) - Stato Civile: SPOSATA - Regime Patrimoniale: comunione dei beni con Giovanni Ambrosini

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: Residenza: VIA NEGRELLI N.12, PISTICCI (MT) - Stato Civile: SPOSATO - Regime Patrimoniale: comunione dei beni con Teresa Forte

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: foglio 134, particella 913, subalterno 1, indirizzo VIA DI GIULIO , piano S1- T, comune PISTICCI (MT), categoria A/4, classe 3, consistenza 3 VANI, rendita € 111,55

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alla data delle operazioni peritali, al piano terra non sono più presenti i tramezzi interni, non portanti, così come definiti nella planimetria catastale. Il bagno a destra del portone dell'ingresso è stato allargato.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia tipo SCIA /CIL in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Le opere riguardano il rifacimento delle tramezzature interne in mattoni forati o similari con successiva posa dell'intonaco e dello strato di finitura. Da considerare anche la predisposizione dei vani porta con le relative porte .

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Le opere eseguite non riguardano strutture abusive nè comportano cambi dei valori fiscali e quindi catastali dell'immobile. La struttura è conforme a quella catastale. La volumetria non è cambiata così come la destinazione d'uso. La situazione può essere sanata con pratica edilizia, in sanatoria, per lavori di straordinaria manutenzione (tipo SCIA, CIL).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile in oggetto, di proprietà dei coniugi per 1/2 di _____ e per 1/2 di _____
 _____ è situato nel nucleo antico di Pisticci al piano terra in via Di Giulio n 101.

Il cespite sorge su un lotto intercluso su tre lati fa parti in adiacenza con altre proprietà e costruito nei primi anni del 1900. L'area in cui sorge l'immobile è centrale, (zona omogenea A/2) e per questo è prossima agli edifici pubblici della città nonché ai servizi di tipo commerciale. È importante sottolineare come l'area sia carente di parcheggi, ma a poche centinaia di metri sorge il nuovo autosilo a servizio di tutto il paese ed in particolar modo del quartiere di interesse.

Caratteristiche zona: centrale - centro storico

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi autosilo - distanza 200 m.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Matera 45 km, Taranto 70 km, Policoro(MT) 30 km, Costa ionica 25 Km,.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - terziario

Attrazioni paesaggistiche: Parco Naz. Del Pollino 100 Km, costa Ionica 25 Km, Lago Monte Cotugno 50 km, Parco Reg. Dolomiti Lucane 70 km.

Attrazioni storiche: chiesa Madre SS. Pietro e Paolo, Abbazia S. Maria la Sanità del Casale, Castell di S. Basislio, Area archeologica dell' Incoronata.

Principali collegamenti pubblici: SS Basentana 6 km 6 km, autostrada A14 70 km, SS 176 5 km, aeroporto di Bari 108 km, autostrada A3 115 km

Servizi offerti dalla zona: chiesa (buona), sede del Comune di Pisticci 600 m (buona), Poste Italiane 400 m (buona), supermercato - negozi al dettaglio 200 m (buona), farmacia 140 m (buona), scuola secondaria di primo grado 600 m (buona), scuola secondaria di secondo grado -liceo (buona), scuola secondaria di secondo grado- istituto tecnico (buona), scuola materna statale- 150 m (buona), tribunale 500 m (buona), autosilo 200 m (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato saltuariamente da _____, in qualità di proprietario dell'immobile per 1/2.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a cura e spese dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI contro _____
 Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 100000,00; Rogito: Notaio Laporta in data 15/12/2003 ai nn. 12962/1696
- Ipoteca legale attiva; A favore di _____; Importo ipoteca: € 19493,37; Iscritto/trascritto a MATERA in data 23/09/2005 ai nn. 8112/1770
- Ipoteca legale attiva; A favore di, Equitalia Matera spa contro _____; Importo ipoteca: € 21860,41; Importo capitale: € 43720,82; Iscritto/trascritto a MATERA in data 23/08/2007 ai nn. 9641/1655
- Ipoteca legale attiva; A favore di, Equitalia Basilicata spa contro _____; Importo ipoteca: € 15959,16; Importo capitale: € 31918,32; Iscritto/trascritto a MATERA in data 24/12/2008 ai nn. 11886/2219

Pignoramenti:

4.1.3 Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI contro _____; Iscritto/trascritto a MATERA in data 24/03/2011 ai nn. 2531/1949:

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:*

4.2.2 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.3 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

Si ricorda che i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli a cura e spese dell'acquirente variano da 400,00 a 500,00 euro circa.

5.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Si

Indice di prestazione energetica: G

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:

(ante ventennio) - In forza di successione legittima di morte - trascritto : in data 13/05/1977 ai nn. 26570/3088

Titolare/Proprietario:

dal **26/06/2002 al 31/10/2003** -
In forza di atto di compravendita - trascritto a: Matera in data 26/06/2002 ai nn. 5162/4029

Titolare/Proprietario:

dal **31/10/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita - trascritto a: Matera in data 06/11/2003 ai nn. 11374/9187

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Eliminazione tramezzi divisori interni al piano terra
Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia tipo SCIA /CIL in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Ricostruzione tramezzi interni compreso lo strato di intonaco e di finitura. Predisposizione per alloggio porte interne. Ridimensionamento del bagno.
 Demolizione tramezzo che delimita la cucina con il vano del piano terra.
pratica in sanatoria più spese tecniche: € 1.000,00 circa
Oneri Totali: € 1.000,00 circa

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	dpgr n.681 del 09/07/1990
Zona omogenea:	A2
Norme tecniche di attuazione:	NTA relative alla variante del PRG, itegrate dalle prescrizioni contenute nella delibera di Giunta Regionale n. 4219 del 3 luglio 1990. Adeguamento ai sensi della L.R. n 19/99
Immobile soggetto a convenzione:	no
Se si, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commer-	NO

ciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	7 ml, non più di due piani fuoriterra
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Sono ammessi interventi di ristrutturazione degli spazi interni.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità urbanistica ed edilizia:

Alla data odierna non è stato possibile ottenere, da parte del Comune di Pisticci (MT), la concessione edilizia dell'immobile in oggetto nè le eventuali pratiche edilizie depositate nè qualsivoglia documento inerente l'immobile in oggetto, poichè a fronte della richiesta fatta dal sottoscritto via PEC in data 02/12/2015 a codesto Comune, così come concordato verbalmente con l'ufficio tecnico, detta documentazione non è stata rilasciata dal Comune medesimo. A tal fine si allega alla presente copia della richiesta della documentazione effettuata tramite PEC.

Trattasi di immobile costruito in data antecedente al 1942 e più precisamente ante la legge 1150/42. Con la legge nr.1150/42 nasce la "licenza edilizia" e con essa i poteri di controllo sull'attività edilizia.

A fronte di ciò l'immobile in oggetto è da considerarsi legittimo in materia urbanistica ed edilizia e quindi conforme alle vigenti leggi e strumenti urbanistici.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia ed urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

L'immobile, al piano terra, è composto da due vani a formare un unico ambiente a cui si accede dal portone in legno con sopraluce vetrato e con struttura in ferro antieffrazione. A destra del portone c'è il bagno, con water, lavandino a colonna e bidet. il bagno, rivestito in mattonelle in monocottura è areato con finestrino con infisso e persiana in PVC. Sul lato sinistro del portone è situato un camino rialzato dal piano di calpestio realizzato in mattoni in cotto refrattario. L'ambiente principale alto 4,39 m è sormontato nella parte iniziale da un solaio in putrelle in acciaio e voltine in cotto in buono stato di conservazione, mentre nella parte restrostante da una volta a botte con altezza massima pari a 4,45 m. Dall'ambiente principale, sul lato opposto a quello dell'ingresso all'immobile, si accede, in continuità, ad un altro ambiente con volta a botte alta 3,10 m. Da quest'ultimo è possibile entrare, tramite una porta a battente realizzata su tramezzo non portante, nella cucina non abitabile, dotata di areazione forzata, ma priva di finestre/portafinestre. Nell'ambiente principale di ingresso all'immobile sul lato destro, al di sotto di un arco rampante, vi è una scala interna dalla quale si accede al piano interrato. Il piano interrato è costruito in mattoni in cotto faccia vista ed è sormontato da una volta a crociera anch' essa in mattoni in cotto. Le quattro pareti del vano interrato sono ad arco cieco. Entrambi i piani sono pavimentati con gres porcellanato effetto cotto in buono stato di manutenzione.

Le caratteristiche costruttive così come le finiture sono di modesto livello. L'immobile è interessato da gravi fenomeni di umidità sulle superfici murarie, dati sia dalla risalita capillare dal terreno sia da infiltrazioni sulle superfici voltate.

- superficie lorda p.t :109 mq
- superficie netta calpestabile p.t : 83 mq
- superficie lorda piano interrato: 36,10 mq
- superficie netta calpestabile piano interrato: 25 mq

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: VIA NEGRELLI N.12 PISTICCI - Stato Civile: SPOSATA - Regime Patrimoniale: comunione dei beni con

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale Residenza: VIA NEGRELLI N.12 PISTICCI - Stato Civile: SPOSATO - Regime Patrimoniale: comunione dei beni con

Superficie complessiva di mq **109**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: primi anni del 1900

L'edificio è stato ristrutturato nei primi anni 2000 secondo quanto affermato dal proprietario.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 101; ha un'altezza interna di circa: 3,98 m in media

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

Stato di manutenzione generale: **mediocre**

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile , nel suo complesso, e in condizioni sufficienti per quel che riguarda le strutture ed i pavimenti. A essere in forte stato di degrado sono gran parte delle superfici murarie , interessate da fenomeni di infiltrazioni d'acqua e di risalita capillare. Lo strato di intonaco e di finitura presentano esfoliazioni, distacchi, efflorescenze. Questo fenomeno è visibile soprattutto nel locale posto sul retro rispetto all'ambiente principale al piano terra e lungo il muro di confine su cui si trova la scala che porta al piano interrato.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: anta a battente con persiana regolabile protezione: pvc materiale protezione: pvc condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno amburato condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco on trato i initura condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres porcellanto effetto cotto condizioni: buone
Plafoni	materiale: mattoni in cotto intonacati condizioni: da ristrutturare - Note: Le volte a botte dei locali al piano terra sono strutturalmente in buone condizioni.E' danneggiato l' intonaco e lo strato di finitura per infiltrazioni d'acqua dall 'appartamento sovrastante, cessate alla data delle operazioni peritali
Plafoni	materiale: putrelle in acciaio e voltine in cotto a vista condizioni: buone
Plafoni	materiale: mattoni in cotto faccia vista condizioni: buone - Note: Il locale interrato è coperto da volta a botte a crociera in

Portone di ingresso	mattoni in cotto faccia vista in buono stato di conservazione e ben realizzata tipologia: doppia anta a battente materiale: legno assello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone - Note: Il portone d'ingresso così come la ferramenta di quest'ultimo è in buone condizioni. Esso è dotato di sopraluce in vetro e struttura in ferro antieffrazione. Le ante a battente, sono sdoppiabili, ovvero possono aprirsi anche parzialmente ad un'altezza di circa 1,20 m.
Scale	posizione: interna rivestimento: piastrelle res orcellanato f fetto cotto condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : impossibile condizioni: buone conformità: da collaudare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	109,00	1,00	109,00
		109,00		109,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01-2015

Zona: Pisticci

Tipologia: residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 640

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 950

Accessori:

A.1 Cantina posto al piano interrato - Sviluppa una superficie complessiva di circa 25mq -
Destinazione urbanistica: A/4 abitazione di tipo popolare
Valore a corpo: € **18.000,00**
Note: La cantina è in buono stato di conservazione escluso piccoli fenomeni di risalita capillare, risolvibili con intonaci antiumidità e con cortina di sbarramento all'acqua. Essa è dotata di pozzo e di botola da cui riceve ventilazione naturale

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La determinazione del più probabile valore venale dell' immobile avviene mediante l'uso del massimo numero di metodologie sintetiche applicabile nel caso di specie e precisamente: 1- metodologia sintetica da indagine di mercato presso i locali mediatori ed agenzie immobiliari, basata sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi; 2- metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato. Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate. Il parametro tecnico utilizzato è la superficie commerciale calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate con altre proprietà. Nella valutazione si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci e dell' ubicazione dell' immobile considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera, Ufficio tecnico di Pisticci, Agenzie immobiliari e/o Osservatori del Mercato immobiliare (OMI)
 agenzie immobiliari di Pisticci: più probabile valore unitario dell'immobile è compreso tra 800 €/mq e 1100 €/mq, con un valore medio statistico pari a **950 €/mq**

Osservatorio del mercato immobiliare OMI (1° semestre 2015), Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) OMI: min 640 , max 950 per €/mq per abitazioni di tipo economico in condizioni normali- valore medio statistico pari a **795 €/mq**

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	109,00	€ 900,00	€ 98.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.100,00
Valore corpo			€ 98.100,00
Valore accessori			€ 18.000,00
Valore complessivo intero			€ 116.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 116.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina	109	€ 116.100,00	€ 116.100,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 115.100,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 115.100,00

Data generazione:
21-12-2015

L'Esperto alla stima
ARCHITETTO PASQUALE TUFARIELLO