
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **101/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - APPARTAMENTO
CON DEPOSITO

Esperto alla stima: Ingegnere BRUNO SACCO
Codice fiscale: SCCBRN67b04f052k
Studio in: Via Don Luigi Sturzo 11 - 75100 Matera
Email: bsacco@tiscali.it
Pec: bruno.sacco@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Appartamento Via Da Feltre 7-9 - Deposito Via Siberia n. 37-35 - Rotondella (MT) - 75026

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON DEPOSITO

Corpo: A - APPARTAMENTO

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

5-3, indirizzo Via Da Feltre 7, piano T-1, comune Rotondella, categoria A/4, classe 6, consistenza 5, superficie 146, rendita € 258,23

Corpo: B - DEPOSITO

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

6-4, indirizzo Via Siberia 35, piano t, comune Rotondella, categoria C/2, classe 3, consistenza 49, superficie 64, rendita € 124,00

2. Stato di possesso

Bene: Appartamento Via Da Feltre 7-9 - Deposito Via Siberia n. 37-35 - Rotondella (MT) - 75026

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON DEPOSITO

Corpo: A - APPARTAMENTO

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - DEPOSITO

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Appartamento Via Da Feltre 7-9 - Deposito Via Siberia n. 37-35 - Rotondella (MT) - 75026

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON DEPOSITO

Corpo: A - APPARTAMENTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - DEPOSITO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Appartamento Via Da Feltre 7-9 - Deposito Via Siberia n. 37-35 - Rotondella (MT) - 75026

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON DEPOSITO

Corpo: A - APPARTAMENTO

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, Equitalia Basilicata Spa, Intesa San Paolo Personal Finance SpA

Corpo: B - DEPOSITO



Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, Equitalia Basilicata Spa, Intesa San Paolo Personal Finance SpA

5. Comproprietari

Beni: Appartamento Via Da Feltre 7-9 - Deposito Via Siberia n. 37-35 - Rotondella (MT) - 75026

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON DEPOSITO

Corpo: A - APPARTAMENTO

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - DEPOSITO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Appartamento Via Da Feltre 7-9 - Deposito Via Siberia n. 37-35 - Rotondella (MT) - 75026

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON DEPOSITO

Corpo: A - APPARTAMENTO

Misure Penali: NO

Corpo: B - DEPOSITO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Appartamento Via Da Feltre 7-9 - Deposito Via Siberia n. 37-35 - Rotondella (MT) - 75026

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON DEPOSITO

Corpo: A - APPARTAMENTO

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - DEPOSITO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Appartamento Via Da Feltre 7-9 - Deposito Via Siberia n. 37-35 - Rotondella (MT) - 75026

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON DEPOSITO

Valore complessivo intero: 75.024,90



Beni in **Rotondella (MT)**
Località/Frazione
Appartamento Via Da Feltre 7-9 - Deposito Via Siberia n. 37-35

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON DEPOSITO

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 - APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Rotondella (MT) CAP: 75023, Via DA Feltre n. 7-9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 16, particella 147-

148, subalterno 5-3, indirizzo Via Da Feltre 7, piano T-1, comune Rotondella, categoria A/4, classe 6, consistenza 5, superficie 146, rendita € 258,23

Note: Trattasi di particelle graffate 147 sub 5 e 148 sub 3

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - DEPOSITO.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Rotondella (MT) CAP: 75026, VIA Siberia 35-37

Quota e tipologia del diritto

1/1 di S

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: B

148, subalterno 6-4, indirizzo Via Siberia 35, piano t, comune Rotondella, categoria C/2, classe 3, consistenza 49, superficie 64, rendita € 124,00

Note: trattasi di particelle graffate 147 sub 6 e 148 sub 4

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale in centro storico

Caratteristiche zona: in centro storico degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi scarsi.

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

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:

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Rotondella (MT), Via DA Feltre n. 7-9

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - DEPOSITO

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Rotondella (MT), VIA Siberia 35-37

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:

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 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
contro Derivante da: mutuo del 30/07/2007; Importo ipoteca: €
70000; Importo capitale: € 35000 ; A rogito di notaio Vincenzo Ianaro in data
30/07/2007 ai nn. 3751; Iscritto/trascritto a Matera in data 08/08/2007 ai nn.
9428/1584



Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Basilicata Spa; Derivante da: ruolo esattoriale del 17-11-2008; Importo ipoteca: € 45110,30; Importo capitale: € 22555,15 ; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/11/2008 ai nn. 10092/1762

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro Derivante da: mutuo del 30/07/2007; Importo ipoteca: € 70000; Importo capitale: € 35000 ; A rogito di notaio Vincenzo Iano in data 30/07/2007 ai nn. 3751; Iscritto/trascritto a Matera in data 08/08/2007 ai nn. 9428/1584

Dati precedenti relativi ai corpi: B - DEPOSITO

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Basilicata Spa; Derivante da: ruolo esattoriale del 17-11-2008; Importo ipoteca: € 45110,30; Importo capitale: € 22555,15 ; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/11/2008 ai nn. 10092/1762

Dati precedenti relativi ai corpi: B - DEPOSITO

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Intesa San Paolo Personal Finance SpA contro Derivante da: atto di pignoramento del 10-10-2014 iscritto/trascritto a Matera in data 04/12/2014 ai nn. 9680/8087;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro Derivante da: atto di pignoramento del 20-07-2018 iscritto/trascritto a Matera in data 12/10/2018 ai nn. 9068/6947;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO

- Pignoramento a favore di Intesa San Paolo Personal Finance SpA contro ; Derivante da: atto di pignoramento del 10-10-2014 iscritto/trascritto a Matera in data 04/12/2014 ai nn. 9680/8087;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - DEPOSITO

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro Derivante da: atto di pignoramento del 20-07-2018 iscritto/trascritto a Matera in data 12/10/2018 ai nn. 9068/6947;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - DEPOSITO

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:

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Rotondella (MT), VIA Siberia 35-37

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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

Identificativo corpo: B - DEPOSITO

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Rotondella (MT), VIA Siberia 35-37

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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: Morano Gaetano Morano Francesco Antonio Morano Giuseppe **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di -.

Titolare/Proprietario: Fittipaldi Rocco dal 05/03/2006 al 24/09/1974 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Lacanna Vincenzo, in data 24/09/1974, ai nn. 3366; trascritto a Matera, in data 11/10/1974, ai nn. 7939/7173.

Titolare/Proprietario: oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Vincenzo Ianaro, in data 30/07/2007, ai nn. 3750; trascritto a Matera, in data 07/08/2007, ai nn. 9392/7099.

Titolare/Proprietario: Fittipaldi Antonio Fittipaldi Giuseppe Fittipaldi Salvatore dal 30/07/2007 al 05/03/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Matera, in data 05/03/2007, ai nn. 2446/1845.



Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO

Titolare/Proprietario: Morano Gaetano Morano Francesco Antonio Morano Giuseppe **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di -.

Titolare/Proprietario: Morano Vincenzo **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di -.

Titolare/Proprietario: Fittipaldi Rocco dal 05/03/2006 al 24/09/1974 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Lacanna Vincenzo, in data 24/09/1974, ai nn. 3366; trascritto a Matera, in data 11/10/1974, ai nn. 7939/7173.

Titolare/Proprietario: d oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Vincenzo Ianaro, in data 30/07/2007, ai nn. 3750; trascritto a Matera, in data 07/08/2007, ai nn. 9392/7099.

Titolare/Proprietario: Fittipaldi Antonio Fittipaldi Giuseppe Fittipaldi Salvatore dal 30/07/2007 al 05/03/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Matera, in data 05/03/2007, ai nn. 2446/1845.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - DEPOSITO

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Da ricerche catastali il fabbricato risulta edificato antecedentemente al 1967.

Nell'atto di compravendita del 30/07/2007 i Sigg. e vendono a dichiarano che la costruzione è antecedente al 01/09/1967 e non sono interessati da opere, lavori, mutamenti di destinazione urbanistica per i quali siano pendenti procedimenti di sanatoria edilizia.

Da ricerche al Comune di Rotondella non risultano pratiche edilizie per l'immobile in oggetto.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Da ricerche catastali il fabbricato risulta edificato antecedentemente al 1967.

Nell'atto di compravendita del 30/07/2007 i Sigg. he vendono a dichiarano che la costruzione è antecedente al 01/09/1967 e non sono interessati da opere, lavori, mutamenti di destinazione urbanistica per i quali siano pendenti procedimenti di sanatoria edilizia.



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1970
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	68,00	1,00	68,00
		68,00		68,00

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: 2-2018

Zona: Rotondella

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: deposito

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 230

Valore di mercato max (€/mq): 340

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

Sintetica comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI DELLA PROVINCIA DI MATERA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): ABITAZIONI CIVILI

MIN 460 €/MQ

MAX 690 €/MQ

AUTORIMESSE

MIN 230 €/MQ

MAX 340 €/MQ.

8.3 Valutazione corpi:**A - APPARTAMENTO. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	140,00	€ 500,00	€ 70.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.000,00
Valore corpo			€ 70.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.000,00

B - DEPOSITO. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	68,00	€ 300,00	€ 20.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.400,00
Valore corpo			€ 20.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - APPARTAMENTO	Abitazione di tipo popolare [A4]	140,00	€ 70.000,00	€ 70.000,00
B - DEPOSITO	Magazzini e locali di deposito [C2]	68,00	€ 20.400,00	€ 20.400,00

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%) € 13.560,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 1.815,10



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova:

€ 75.024,90

Data generazione:
16-09-2019

L'Esperto alla stima
Ingegnere BRUNO SACCO

