

**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 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: 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 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: 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
		<b>68,00</b>		<b>68,00</b>

**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**

