

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **30/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **giudice MARIADOMENICA MARCHESE**

Custode Giudiziario: **ROSA LOPATRIELLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Unità immobili-
are

Esperto alla stima: TERESA RUGGI
Codice fiscale: RGGTRS61C42F052Q
Studio in: VIA DELLA CROCE 3 - 75100 MATERA
Telefono: 0835381742
Email: arch.sissi.ruggi@alice.it
Pec: teresa.ruggi@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Lanzillotti n°238 - Ferrandina (MT) - 75013

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Unità immobiliare per 1/2 intestata a [REDACTED] e per 1/2 intestata a [REDACTED], foglio 44, particella 950, subalterno 12, indirizzo Via B. Lanzillotti n° 238, scala 1, piano primo, comune Ferrandina, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 115 mq., rendita € 232,41

2. Stato di possesso

Bene: Via B. Lanzillotti n°238 - Ferrandina (MT) - 75013

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Possesso: Altro : dal debitore in qualità di proprietario del 50% dell'unità immobiliare.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via B. Lanzillotti n°238 - Ferrandina (MT) - 75013

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Lanzillotti n°238 - Ferrandina (MT) - 75013

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5 Comproprietari

Beni: Via Lanzillotti n°238 - Ferrandina (MT) - 75013

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: Via Lanzillotti n°238 - Ferrandina (MT) - 75013

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Lanzillotti n°238 - Ferrandina (MT) - 75013

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Lanzillotti n°238 - Ferrandina (MT) - 75013

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Valore complessivo intero: 70.445,00



Beni in **Ferrandina (MT)**
Località/Frazione
Via Lanzillotti n°238

Lotto: 001 - Unità immobiliare

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

- ATTO di Compravendita per Notaio NICOLA MADIO del 20 maggio 1992 Rep.18801/6168 trascritto alla Conservatoria di Matera il 27/05/1992 al R.G. 3910 e R.P. 3336 e registrato a Matera il 09/06/1992 al N° 884 Mod.1- V- Atti Pubblici.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ferrandina (MT) CAP: 75013, Via Lanzillotti n°. 238

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Unità immobiliare per 1/2 intestata a [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Unità immobiliare per 1/2 intestata a [REDACTED] e per 1/2 intestata a [REDACTED], foglio 44, particella 950, subalterno 12, indirizzo Via Lanzillotti n° 238, scala 1, piano primo, comune Ferrandina, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 115 mq., rendita € 232,41

Per quanto sopra, NON si dichiara la conformità catastale;

note: La planimetria dell'unità immobiliare allo stato attuale non è conforme con quella riportata in Planimetria Catastale .

Pertanto, la Conformità Catastale presuppone un nuovo corretto accatastamento, riportante la nuova suddivisione delle tramezzature interne.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quartiere centrale caratterizzato da strada dorsale molto frequentata e ricca di attività commerciali e dotato di Scuole di ogni ordine e grado.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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:

Altro : al debitore in qualità di proprietario del 50% dell'unità immobiliare.

Note: [REDACTED] sono comproprietari al 50% e l'unità immobiliare è abitata dal [REDACTED]

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 legale annotata a favore di [REDACTED]
Derivante da: IPOTECA LEGALE SCATURITA DA RUOLO; Importo ipoteca: € 79.727,90;
Importo capitale: € 39.863,95 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Matera in data
21/05/2003 ai nn. 4602/743 ; Note: L'iscrizione di Ipoteca è stata eseguita sulla quota
pari ad 1/2 di ARENELLA Saverio.

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED]
Derivante da: IPOTECA LEGALE SCATURITA DA RUOLO; Importo ipoteca: €100.527,38;
Importo capitale: € 50.263,69 ; Iscritto alla Conservatoria di Matera in data
07/09/2009 ai nn. 7275/1123 ; Note: L'iscrizione di Ipoteca è stata eseguita sulla
quota pari ad 1/2 [REDACTED].

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale:
€ 10.956,36 ; Iscritto all Conservatoria di Matera in data 19/10/2010 ai nn. 10026 Rg.
e 2215 Rp.



4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
trascritto alla Conservatoria di Matera in data 04/04/2018 ai nn. 3254 Rg. e 2405 Rp.
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 130/2018;

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: 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: [REDACTED] per 1/2 dal
20/05/1992 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO
NICOLA MADIO, in data 20/05/1992, ai nn. 18801/6168; registrato a MATERA, in data
09/06/1992, ai nn. 884/1°-V; trascritto a MATERA, in data 27/05/1992, ai nn. 3910/3336.

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 109/1978
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione immobile di piani n°5
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 19/12/1978 al n. di prot. 109/78



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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità della suddivisione interna rispetto alla planimetria catastale sanabile con CILA IN SANATORIA PER OPERE INTERNE E SUCCESSIVO ACCATASTAMENTO di regolarizzazione.

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA OPERE INTERNE E SUCCESSIVO ACCATASTAMENTO CILA IN SANATORIA OPERE INTERNE: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Si riscontra esclusivamente la difformità a livello catastale planimetrico per diversa distribuzione interna da sanare con CILA IN SANATORIA.

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

Strumento urbanistico Approvato:	REGOLAMENTO URBANISTICO
In forza della delibera:	REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO N°13678 del 2015
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'unità immobiliare, oggetto di stima è ubicata al Piano Primo di un immobile di Via Lanzillotti n°238 a Ferandina (MT) di tipo economico di Categoria A3, censito nel Catasto Fabbricati, Agenzia del Territorio Matera al Foglio 44, Particella 950, sub.12.

L'immobile risalente agli anni ottanta è stato realizzato con Concessione Edilizia n.°109/1978 ed è costituito da cinque piani fuori terra con solaio copertura di tipo "piano".

L'unità immobiliare considerata, si sviluppa su una superficie di circa Mq. 121 lordi di cui mq. 113,00 occupati dalla superficie lorda dell'appartamento e mq. 8,00 occupati da balcone che si affaccia sulla strada



principale e di accesso al portone dell'abitazione e a cui si accede dal soggiorno e dalla camera da letto singola.

L'unità immobiliare consta di salone, due stanze da letto, un vano soggiorno, un cucinino, un bagno ed un lavatoio-ripostiglio.

L'appartamento si presenta nella sue parti esterne ed interne in ottime condizioni di manutenzione, dotato di rifiniture di pregio e con pavimentazione in pietra di tipo "libeccio", infissi esterni in legno dotati di zanzariere a due ante a battente in pvc e tapparelle in pvc, porte interne in tamburato di legno e riquadri in vetro.

Il raffrescamento dell'appartamento avviene attraverso n° 2 split con n°2 unità esterne.

L'appartamento è dotato di vano caldaia esterno in p.v.c.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico completo e ben realizzato, impianto termico, impianto idrico-fognante e impianto di raffrescamento costituito da due split ma privi di Certificazioni di Conformità.

Il salone è privo di luce e aria dirette ed è dotato di controsoffitto plafonato con faretti incassati.

Il bagno è completamente ristrutturato con materiali di pregio.

La planimetria-Stato di Fatto non è conforme alla Planimetria Catastale poichè sono stati demoliti due tramezzi a favore di un soggiorno più ampio. Pertanto occorre produrre una CILA in Sanatoria prima di un successivo nuovo Accatastamento che regolarizzi la attuale planimetria con diversa la distribuzione interna.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Unità immobiliare per 1/2 intestata a [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **121,00**;

E' posto al piano: 1°;

L'edificio è stato costruito nel: 1979;

L'unità immobiliare è identificata al numero: 238 di Via B. Lanzillotti;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80;

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5;

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**



Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone
Plafoni	materiale: decorati condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattone paramano condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattone paramano condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: pietra condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone
Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: buone
Antifurto	tipologia: a contatti perimetrali condizioni: buone
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano 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	1992
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a termosifoni
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Consistente in due split e due unità esterne posizionate sul balcone di proprietà a servizio dell'alloggio.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per Superficie Commerciale Vendibile si deve intendere una superficie basata sulla somma "delle diverse superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per valutazioni patrimoniali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitativo	sup lorda di pavimento	113,00	1,00	113,00
Balcone	sup lorda di pavimento	8,00	0,25	2,00
		121,00		115,00

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° semestre 2018

Zona: Ferrandina (MT)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

sintetico-comparativo basato sul raffronto tra il bene oggetto di stima e altri simili, offerti sul mercato locale. Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra venditore ed acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale, le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza nessuna costrizione. Tale procedimento di stima è un procedimento comparativo, in quanto basato su dati tratti dal mercato. E' stata intrapresa un'indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferrandina (MT), le Agenzie Immobiliari della zona e l'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) per l'acquisizione dei dati delle compravendite recenti avvenute nella zona dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione. Si è proceduto ad effettuare analisi, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del locale mercato edilizio. I valori emersi sono stati quindi corretti ed adeguati attraverso l'applicazione di parametri che tengono conto della specificità e delle reali caratteristiche del bene. Si precisa che il parametro tecnico di riferimento utilizzato è la superficie catastale ai sensi del D.P.R.138/98.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Ferrandina (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari della zona e O.M.I.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 600,00/900,00 al mq. ;

Altre fonti di informazione: Tecnici comunali e tecnici che esercitano in zona..



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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitativo	113,00	€ 850,00	€ 96.050,00
Balcone	2,00	€ 850,00	€ 1.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.750,00
Valore corpo			€ 97.750,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.875,00

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 economico [A3]	115,00	€ 97.750,00	€ 48.875,00

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%)	-€ 14.662,50
Riduzione del 7% 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:	-€ 6.842,50
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale:	-€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	-€ 1.800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 72.445,00
---	--------------------

Allegati

Atto di Proprietà; Catastali completi; Concessione a costruire 109/78; Verbale di accesso e comunicazioni con raccomandate; Ispezioni ordinarie; Comunicazioni Mailpec; Documentazione Fotografica; Estratto di mappa;

Data generazione:
18-10-2019

L'Esperto alla stima
TERESA RUGGI
Firmato digitalmente

