
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DEL CILENTO DI SASSANO E VALLO DI DIANO E DELLA
LUCANIA +1**

contro:

N° Gen. Rep. **48/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. LA BATTAGLIA VALERIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: ARCHITETTO PASQUALE TUFARIELLO
Codice fiscale: TFRPQL81D18A662C
Email: pasqualetufariello@hotmail.it
Pec: pasquale.tufariello@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Principe Umberto n.24 – 75029 Valsinni (MT)

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Categoria:

Foglio 10, particella 780, **subalterno 9**, indirizzo via Principe Umberto, piano terra, primo, secondo, Comune di Valsinni, **categoria C/1**, classe 2, consistenza 138 mq, superficie totale 300 mq - rendita € 1.396,91

2. Stato di possesso

Bene: Via Principe Umberto n.24 – 75029 Valsinni (MT)

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Possesso: occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Principe Umberto n.24 – 75029 Valsinni (MT)

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Principe Umberto n.24 – 75029 Valsinni (MT)

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA DEL CILENTO DI SASSANO E VALLO DI DIANO E DELLA LUCANIA +1
ICCREA BANCAIMPRESA SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Principe Umberto n.24 – 75029 Valsinni (MT)

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Principe Umberto n.24 – 75029 Valsinni (MT)

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Principe Umberto n.24 – 75029 Valsinni (MT)

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Principe Umberto n.24 – 75029 Valsinni (MT)

Lotto: 001 – Fabbricato

Corpo: A

Valore complessivo intero: € 126.500,00



Beni in **Valsinni (MT)**
Località/Frazione
Via Principe Umberto n.24

Lotto: 001 - Fabbricato

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.

sito in **Via Principe Umberto n.24 – 75029 Valsinni (MT)**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 10, particella 780, subalterno 9, indirizzo Via Principe Umberto, piano T,1,2, Valsinni (MT), **categoria C/1**, classe 2, consistenza 138 mq, superficie totale 300 mq - rendita € 1.396,91 €

N.B. Lo stato dei luoghi non corrisponde pienamente alle planimetrie catastali (difformità nelle finestre del vano scala, balconi assenti, apertura nel vano scala per accesso esterno mancante, wc mancante). Il tutto può essere regolarizzato con un aggiornamento catastale.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere sorge nel centro del paese in una delle strade principali. Facilmente raggiungibile dalla SS653, e dalla più importante via Carmine. La zona è fornita di urbanizzazioni primarie e secondarie, come scuole e centri per il culto religioso. Inoltre sono presenti diversi negozi per la vendita al dettaglio e una farmacia.

Il quartiere rientra nella zona per l'edilizia di completamento e ristrutturazione, secondo il vigente Regolamento Urbanistico approvato Con D.C.C. n.28 del 29/12/2005.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola media Isabella Morra (buona), chiesa Madonna del Carmine (buona), Municipio (buona)



Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole, artigianali

Importanti centri limitrofi: Policoro, Matera, Taranto

Attrazioni paesaggistiche: Costa Ionica, Parco Nazionale del Pollino,

Attrazioni storiche: Museo archeologico di Metaponto, Tavole Palatine, Sassi di Matera.

Principali collegamenti pubblici: SS 106 - 23 Km, SS 653 - 1,5 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene è risultato occupato dal debitore al momento del sopralluogo.

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:

- Ipoteca a favore di ICCREA BANCA SPA contro
importo ipoteca: € 300.000,00 - importo capitale: 200.000,00; derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito del notaio Madio Nicola n. rep. 39855 del 02/08/2206. Iscritto a Matera ai nn. 8794/1662 in data 04 /08/2006.
- Ipoteca a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro
importo ipoteca: € 93.543,26 - importo capitale: 46.771,63; iscritto a Matera ai nn. 6423/949 in data 10/07/2018. Derivante da Ruolo Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione n. rep. 1385/6718 del 10/07/2018.
- Ipoteca a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro
; importo ipoteca: € 175.115,48 - importo capitale: 87.557,74; iscritto a Matera ai nn. 883/154 in data 24/01/2019. Derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo, Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione n. rep. 1591/6719 del 24/01/2019.

4.1.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA DEL CILENTO DI SASSANO E VALLLO DI DIANO E DELLA LUCANIA CREDITO COOPERATIVO, ICCREA BANCAIMPRESA SPA contro
, trascritto a Matera in data 24/07/2020 ai nn. 5312/3997; a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Matera del 15/07/2020 num. Rep. 763.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Nessuna.

4.3 Misure Penali



Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: -

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

attuale proprietario. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Nicola Madio, in data 02/08/2006, al num. di rep.39853/14163; trascritto a Matera, in data 04/08/2006, ai nn. RG 8793 e RP 6435.

Titolare/Proprietario:

proprietario dal **05/03/1991 fino al 02/08/2006.** In forza atto pubblico di vendita a rogito del Notaio Madio Nicola del 02/08/2206, rep. 39853/14163, trascritto il 04/08/2006 al n. di RG 8793 al n. di RP 6435.

Titolare/Proprietario:

ante ventennio fino al 05/03/1991. In forza atto pubblico di costituzione di società a rogito del Notaio Lacanna Vincenzo del 05/03/1991, rep. 38774/7794, trascritto il 29/03/1991 al n. RG 2394 e al n. RP 2103.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica: Agibilità n.5/2006 n. prot. 3012 del 19/06/2006.

Come dichiarato a mezzo PEC dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Valsinni (MT), non sono state ritrovate pratiche edilizie relative all'immobile oggetto della presente stima immobiliare (all. n.8)

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto descritto il sottoscritto è nell'impossibilità di dichiarare la conformità edilizia.



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	C.C. del 29/12/2005
Zona omogenea:	Tessuto di recente formazione consolidato – Aree soggette a Piani Particolareggiati. Art. 115
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Gli interventi sono subordinati all'Approvazione del Piano Particolareggiato.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Altezza massima ammessa:	dovrà essere al massimo pari a quella dell'edificio più alto già costruito.

Note sulla conformità:

Fino ad approvazione del PP gli interventi consentiti sono quelli previsti all'art.112 del presente RU.
3. La redazione del PP dovrà prevedere quegli interventi necessari a conferire maggiore razionalità all'impianto urbanistico, il superamento delle condizioni di degrado ed il soddisfacimento degli standard urbanistici in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione delle aree.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: di cui al punto A

L'immobile sorge in via Principe Umberto, nel centro del Paese. Esso si sviluppa su tre livelli, oltre al piano di copertura calpestabile e raggiungibile per mezzo della scala in c.a. interna.

Il piano terra è formato da un unico vano largo circa 7,65 m e lungo circa 12 m. Esso è areato per mezzo di finestra sulla parete opposta all'ingresso e dalle portefinestre d'ingresso/vetrina che si affacciano su pubblica via. In asse con l'ingresso, posto sul retro dell'edificio è collocato il vano scala, tramite il quale è possibile accedere ai piani superiori.

Il piano terra è alto circa 3,95 m, le pareti sono intonacate e tinteggiate così come il soffitto. Gli infissi sono in ferro mentre il pavimento è in graniglia di marmo. Al di sotto della scala è stato ricavato un piccolo bagno, ed è stata ricavata anche una porta con accesso esterno sul retro del locale.

Il vano scala, areato ed illuminato con finestre in legno, presenta scale rivestite con lastre in marmo. Le ringhiere sono in ferro e vetro retinato. Esso è largo circa 3,20 m e lungo 3,60 m.

Il piano secondo, destinato alla vendita al dettaglio della merce, presenta anch'esso un unico vano largo circa 7,60 m e lungo circa 11 m. Il piano è areato ed illuminato naturalmente con portefinestre che si



prospettano su pubblica via e danno accesso ad un balcone. Le portefinestre sono in legno e vetro semplice e sono corredate di avvolgibili. Il pavimento è anch'esso in graniglia di marmo.

E' stato ricavato un piccolo ambiente ad uso ufficio con pannelli in legno di mediocre fattura e facilmente removibili. E' presente, in asse con la finestra del piano terra, una finestra a tre ante in legno e vetro semplice che si affaccia sul fronte interno. Anch'essa è corredata di avvolgibile. L'altezza utile del piano è pari a circa 3,30 m.

L'ultimo piano, largo 7,60 m e lungo 11 m circa è completamente libero e presenta le stesse caratteristiche del piano secondo. Il piano primo e secondo sono separati dal vano scala per mezzo di vetrate con telaio in legno e vetri colorati. L'altezza massima interna del piano secondo è pari a circa 3,30 m.

La copertura del vano scala, realizzata in legno e ricoperta con tegole marsigliesi, è in forte stato di degrado.

Il piano copertura è rivestito di guaina bituminosa con parapetto in muratura. Lo stato delle superfici e dei materiali è mediocre, così come la porta d'accesso al terrazzo, che risulta in cattivo stato di conservazione. La superficie totale del piano di copertura è pari a circa 90 mq.

La struttura dell'immobile è puntiforme con travi e pilastri in c.a. e solai in laterocemento.

Le superfici esterne sono intonacate e tinteggiate, ma lo stato generale dell'immobile, in tutti i suoi elementi e sistemi, risulta quasi sufficiente.

- superficie netta piano terra: 90 mq
- superficie netta primo: 90 mq
- superficie netta secondo: 90 mq
- superficie balconi e terrazzi: 105 mq

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

.- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **345,00**

E' posto al piano: TERRA, PRIMO, SECONDO

L'edificio è stato costruito nel: -

L'edificio è stato ristrutturato nel: tra 1980 e il 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24

Ha un'altezza utile interna di circa m. 393cm (piano terra) - altezza pari a 330 cm (piano primo,

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi fuori terra, oltre piano copertura.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in condizioni quasi sufficienti.

L'immobile alla data del sopralluogo peritale è risultato in mediocre stato di manutenzione. Tutti i sistemi dell'edificio (superfici, infissi, impianti, rivestimenti, pavimentazioni) necessitano di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Anche le superfici esterne dell'edificio appaiono ammalorate e meritevoli di lavori di manutenzione.

E' da notare che alla data del sopralluogo il balcone del piano secondo risulta puntellato, forse a causa di problemi statici.



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Solai tipologia: **laterocemento** condizioni: **sufficienti**Strutture verticali materiale: **puntiforme in c.a.** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **a battente** materiale: **legno con vetro semplice**
condizioni: **mediocri**Pareti esterne materiale: **muratura di elementi in forati.** rivestimento: **intonaco con strato di finitura** condizioni: **quasi sufficienti**Pavim. Interna materiale: **graniglia di marmo** condizioni: **buone**Plafoni materiale: **intonacati e tinteggiati** condizioni: **discrete**Manto di copertura materiale: **guaina bitumonosa** condizioni: **discrete**Scale interne materiale: c.a. rivestite in marmo, condizioni: **sufficienti****Impianti:**Elettrico tipologia: **esterno con tubo rigido in PVC** tensione: **220V**
condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	-

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	-



Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	-

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	345,00	1,00	345,00
		345,00		345,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Periodo: 2° semestre 2020

Tipo destinazione: commerciale

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 420,00

Valore di mercato max (€/mq): 550,00

Accessori

A1. Lastrico solare
Sviluppa una superficie complessiva di 90 mq
Valore a corpo: **€ 4.500,00**

A2. balconi
Sviluppano una superficie complessiva di 14 mq
Valore a corpo: **€ 1.700,00**



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:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- OMI (Osservatorio mercato immobiliare) (2° semestre 2020) - più probabile valore di mercato compreso tra € 420,00 e € 550,00 al mq per negozi e botteghe.
 - Agenzia immobiliare "Borsino Immobiliare", sito web. Più probabile valore di mercato compreso tra € 347,81 € e € 464,07 al mq per negozi e botteghe.
- OMI: valore medio statistico pari a 485,00 €/mq
 - Agenzia immobiliare: valore medio statistico pari a 406, 00 €/mq (arrotondato)

Valore medio statistico di riferimento ottenuto: 445,00 €/mq (arrotondato)



8.3 Valutazione corpi:**A. residenza con deposito**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi / botteghe	345,00 mq	€ 445,00	€ 153.525,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 153.525,00
Stato di conservazione e vetustà (-20%)			€ 30.705,00
Valore corpo			€ 123.000,00
Valore Accessori			€ 6.500,00
Valore complessivo intero			€ 126.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 126.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi e botteghe	345,00	€ 126.500,00	€ 126.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 126.000,00**

Allegati:

allegato 1. RGE 48/2020_ Rilievo fotografico

allegato 2. RGE 48/2020_ Raccomandata A/R e PEC - inizio operazioni peritali

allegato 3. RGE 48/2020_ Planimetrie/ visure catastali

allegato 4. RGE 48/2020_ Verbale di sopralluogo

allegato 5: RGE 48/2020_ Raccomandata A/R e PEC – invio copia relazione di stima alle Parti

allegato 6: RGE 48/2020_ Richiesta accesso agli atti

allegato 7: RGE 48/2020_ Segnalazione certificata di agibilità

allegato 8: RGE 48/2020_ PEC Riscontro accesso agli atti

Data generazione:

29-03-2021

L'Esperto alla stima
ARCHITETTO PASQUALE TUFARIELLO