

**Tribunale di MATERA**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP.**  
contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **81/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:15-09-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 01 (unico)**

**Esperto alla stima:** Geom. Michele PAOLICELLI  
**Codice fiscale:** PLCMHL62S20F052D  
**Partita IVA:** 00646720771  
**Studio in:** Via Giustino Fortunato 3 - MATERA  
**Telefono:** 0835/331551  
**Fax:** 0835/331551  
**Email:** geomikele@virgilio.it  
**Pec:** michele.paolicelli@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. DatiCatastali

**Bene:** Via Enrico Fermi n. 3 - Scanzano Jonico (Matera) - 75020

**Lotto:** 01

**Corpo:** Appartamento

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, foglio 60, particella 388, subalterno 8, indirizzo Via  
E. Fermi n. 3, piano terzo, comune Scanzano Jonico, categoria A/3, classe 2, consistenza 5  
vani, superficie 96 mq, rendita € 335,70

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Enrico Fermi n. 3 - Scanzano Jonico (Matera) - 75020

**Lotto:** 01

**Corpo:** Appartamento

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Enrico Fermi n. 3 - Scanzano Jonico (Matera) - 75020

**Lotto:** 01

**Corpo:** Appartamento

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditoriscritti

**Bene:** Via Enrico Fermi n. 3 - Scanzano Jonico (Matera) - 75020

**Lotto:** 01

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Enrico Fermi n. 3 - Scanzano Jonico (Matera) - 75020

**Lotto:** 01

**Corpo:** Appartamento

Regime patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

**6. MisurePenali**

**Beni:** Via Enrico Fermi n. 3 - Scanzano Jonico (Matera) - 75020

**Lotto:** 01

**Corpo:** Appartamento

**Misure Penali:** NO

**7. Continuitàdelletrascrizioni**

**Bene:** Via Enrico Fermi n. 3 - Scanzano Jonico (Matera) - 75020

**Lotto:** 01

**Corpo:** Appartamento

Beni in **Scanzano Jonico (Matera)**  
Via Enrico Fermi n. 3

**Lotto: 01**

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: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Enrico Fermi n. 3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Residenza: Via E. Fermi n. 3 - Scanzano Jonico (MT) - Stato

Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Residenza: Via E. Fermi n. 3 - Scanzano Jonico (MT) - Stato

Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxx, foglio 60, particella 388, subalterno 8, indirizzo Via  
E. Fermi n. 3, piano terzo, comune Scanzano Jonico, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani,  
superficie 96 mq, rendita € € 335,70

Note: Certificato catastale, allegato 5.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: E' stata rilevata una lieve differenza tra lo stato di fatto (pianta rilevata - allegato 7) e quanto raffigurato nella planimetria catastale (allegato 6) dove in quest'ultima non è presente il muro tramezzo tra i vani soggiorno e disimpegno. Tale lieve differenza quindi, non sostanziale, non comporta né una variazione della consistenza catastale né un obbligo di dichiarazione DocFa per variazione planimetrica.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Appartamento ubicato in quartiere di tipo residenziale con presenza in zona di varie piccole attività commerciali.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Presenza di varie piccole attività commerciali

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principalicollegamentipubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

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 asservimentourbanistico:

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 CARIME S.p.A. contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 40.000,00 ; A rogito di Notaio LACANNA Vincenzo, sede Policoro (MT) in data 13/12/2002; Iscritto/trascritto a Matera in data 18/12/2002 ai nn. 10368/1557 ; Note: La presente iscrizione è stata dedotta dal certificato notarile già presente in atti.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; Derivante da: atto esecutivo o cautelare iscritto/trascritto a Matera in data 11/06/2014 ai nn. 4579/3866; Nota di trascrizione pignoramento, allegato 9..

##### 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:** 204,80 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** A) € 3.932,57 (sollecito - allegato 15); b) € 639,77 (email pec - allegato 12).

**Millesimi di proprietà:** 103,31 millesimi di proprietà generale.

**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:** L'Attestato di Prestazione Energetica, ai sensi della normativa urbanistica in vigore, dovrà essere prodotto obbligatoriamente in occasione della richiesta della certificazione di agibilità.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Alla data della presente perizia il Rendiconto per l'anno 2015 e il Bilancio Preventivo per l'anno 2016 non sono stati ancora approvati per mancanza del numero legale nelle assemblee condominiali sinora convocate (email pec - allegato 12).

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx **proprietario/i ante ventennio** al **13/12/2002**. In forza di costituzione immobile.

**Titolare/Proprietario:**xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx dal 13/12/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio LACANNA Vincenzo, sede Policoro (MT), in data 13/12/2002, ai nn. 53710; trascritto a Matera, in data 23/12/2002, ai nn. 8044.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 01

Intestazione: xxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: di ampliamento della superficie al piano attico e cambio di destinazione d'uso da locali lavanderia a civile abitazione.

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot.2414

Rilascio in data 14/12/2004 al n. di prot.2414-2415

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Le opere sono state sanate con la presente concessione edilizia (allegato 11) poiché difformi dalla licenza edilizia n° 23 del 25/10/1975.

### **7.1 Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### **7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]****Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

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

Appartamento di tipo economico costituito da 4 vani + accessori (bagno e disimpegno).

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Residenza: Via E. Fermi n. 3 - Scanzano Jonico (MT) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Residenza: Via E. Fermi n. 3 - Scanzano Jonico (MT) - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **131,89**

E' posto al piano: terzo (attico)

L'edificio è stato ristrutturato nel: Nessuna ristrutturazione

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Non presenta alcuna criticità.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Non praticabile.
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>Non verificabili</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

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

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **a doppia foderia** coibentazione: **inesistente** rivestimento:  
**intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **Piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità:  
**non a norma**  
- Note: Presenza di semplice interruttore generale e assenza di quadro elettrico a norma.

Fognatura tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento** recapito:  
**collettore o rete comunale** ispezionabilità: **buona** condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di  
distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**  
condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**



Telefonico tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata considerando la superficie commerciale dell'immobile al lordo delle murature.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cucina	sup realenetta	11,21	1,00	11,21
Bagno	sup realenetta	4,98	1,00	4,98
Camera 1	sup realenetta	17,64	1,00	17,64
Disimpegno	sup realenetta	2,71	1,00	2,71
Soggiorno	sup realenetta	31,19	1,00	31,19
Camera 2	sup realenetta	15,63	1,00	15,63
Balcone	sup realenetta	3,23	0,25	0,81
Terrazzo	sup realenetta	29,36	0,35	10,28
Murature esterne/interne	sup realenetta	15,94	1,00	15,94
		<b>131,89</b>		<b>110,38</b>

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 1050,00

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa sulla base dei dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e di informazioni fornite da

tecnici operanti in zona.

## 8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Altre fonti di informazione: Tecnici professionisti del settore immobiliare operanti in zona.

## 8.3 Valutazione corpi:

### Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

La stima sintetica a vista dell'intero corpo, è stata valutata sulla base del valore unitario di €900,00 per metro quadro desunto da dati forniti da tecnici operanti in zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cucina	11,21	€ 950,00	€ 10.649,50
Bagno	4,98	€ 950,00	€ 4.731,00
Camera 1	17,64	€ 950,00	€ 16.758,00
Disimpegno	2,71	€ 950,00	€ 2.574,50
Soggiorno	31,19	€ 950,00	€ 29.630,50
Camera 2	15,63	€ 950,00	€ 14.848,50
Balcone	0,81	€ 950,00	€ 767,13
Terrazzo	10,28	€ 950,00	€ 9.762,20
Murature esterne/interne	15,94	€ 950,00	€ 15.143,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.864,33
Valore corpo			€ 102.103,17
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 102.103,17
Valore complessivo diritto e quota			€ 102.103,17

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intermedio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	110,38	€ 102.103,17	€ 102.103,17

## 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%)	€ 15.315,45
Riduzione dello 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:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Richiesta certificato di agibilità parziale € -2.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: immobile non suscettibile di divisibilità.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€84.287,72**

**ALLEGATI:**

1. Comunicazione inizio operazioni peritali
2. Verbale di sopralluogo
3. Aereofoto, ubicazione dell'immobile
4. Estratto di mappa catastale
5. Certificato catastale
6. Pianta catastale
7. Pianta dell'immobile rilevato
8. Documentazione fotografica
9. Trascrizione atto di pignoramento
10. Richiesta accesso atti Ufficio Tecnico Comunale
11. Concessione edilizia in sanatoria
12. Richiesta documentazione condominiale
13. Rendiconto condominiale anno 2013/14
14. Bilancio preventivo condominiale anno 2015
15. Sollecito pagamento quote condominiali

Data, 13 settembre 2016

L'Esperto alla stima  
*Geometra **Michele PAOLICELLI***