

**Tribunale di Matera**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **41/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice MARIADOMENICA MARCHESE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Valentino Ruzzi  
**Codice fiscale:**  
**Studio in:** Vico I° La Martella N. 2 - Matera  
**Telefono:** 0835262938  
**Email:** ruzzi.valentino@tiscali.it  
**Pec:** valentino.ruzzi@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

.

**Bene:** Via Cammarelle n.30 - Centro Urbano - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:**

foglio 134, particella 4440, subalterno 5, indirizzo Via Cammarelle n.30., scala -, interno -, piano T-S1, comune Pisticci, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 Vani, superficie 138 mq., rendita € 218,46

### 2 Stato di possesso

.

**Bene:** Via Cammarelle n.30 - Centro Urbano - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

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

**Bene:** Via Cammarelle n.30 - Centro Urbano - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Cammarelle n.30 - Centro Urbano - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Cammarelle n.30 - Centro Urbano - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno.

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Cammarelle n.30 - Centro Urbano - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Cammarelle n.30 - Centro Urbano - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Sì.

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Cammarelle n.30 - Centro Urbano - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 131.478,15

**Prezzo da occupato:** € 131.478,15.

Beni in **Pisticci (MT)**  
Località/Frazione **Centro Urbano**  
Via Cammarelle n.30

### Lotto: 001

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** No. A tal proposito sono state allegare le visure catastali e lo stralcio planimetrico relativo all'immobile oggetto di esecuzione.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Sì.

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**sito in frazione: Centro Urbano, Via Cammarelle n.30**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100** di

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 134, particella 4440, subalterno 5, indirizzo Via Cammarelle n.30., scala -, interno -, piano T-S1, comune Pisticci, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 Vani, superficie 138 mq., rendita € 218,46

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non rilevati.

Confini: Altre proprietà confinanti.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna del piano seminterrato dell'immobile oggetto di esecuzione rispetto alla planimetria catastale depositata relativa al piano seminterrato.

Regolarizzabili mediante: Presentazione Nuova Planimetria Catastale

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna del piano seminterrato.

Note: Gli oneri per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista catastale sono pari a € 650,00 escluso IVA. Lo scrivente ritiene che il costo per la presentazione della nuova planimetria sia pari a complessivi € 660,00 escluso IVA, di cui € 590,00 come spese tecniche e € 60,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Non rilevati.

**Servizi offerti dalla zona:** Parcheggio coperto pubblico.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bernalda, Craco, Ferrandina e Matera.

**Attrazioni paesaggistiche:** Centro Urbano del Comune di Craco. Spiagge di Pisticci e Bernalda e porto turistico degli Argonauti.

**Attrazioni storiche:** Rovine storiche della colonia greca di Metaponto. Centro Storico dei comuni di Bernalda e Pisticci..

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus locali. A circa 500 m.

### 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. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di \_\_\_\_\_ con-  
tro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario.; Importo ipo-  
teca: € 150000; Importo capitale: € 75000 ; A rogito di Notaio \_\_\_\_\_ in da-  
ta 09/02/2010 ai nn. 45508/15279; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Direzione  
Provinciale di Matera - Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare  
in data 12/02/2010 ai nn. 1399/369

##### 4.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro  
\_\_\_\_\_ registrato a Tribunale di Matera in data 27/03/2018 ai nn. 467 iscrit-  
to/trascritto a Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Matera – Ufficio Provinciale –  
Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/05/2018 ai nn. 4226/3164;

##### 4.2. Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2. 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:** Non esiste quota condominiale.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non esistono spese straordinarie di gestione dell'immobile..

**Millesimi di proprietà:** Non rilevati.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non rilevati.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non rilevato.

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** A seguito di quanto specificato dal debitore durante le operazioni peritali del 22/11/2018 non esistono cause in corso riguardanti l'immobile esecutato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 138/2000

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di variante ai prospetti.

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/04/2000 al n. di prot. 1528

Rilascio in data 03/05/2000 al n. di prot. 138/2000

Numero pratica: 225/2000

Intestazione:

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

Per lavori: di modifiche interne dell'immobile oggetto di esecuzione.

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/05/2000 al n. di prot. 2059

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Tra la documentazione acquisita durante l'accesso del 22/11/2018 vi è anche la concessione in sanatoria n. 225/2000 del 09/08/2000, allibrata al numero 16 tra i documenti acquisiti, non specificata nell'elenco dei documenti acquisiti e riportati nel relativo verbale (doc. a.2).

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata rilevata alcuna irregolarità a livello urbanistico. E' necessario concludere la pratica edilizia con la presentazione della S.C.I.A.di agibilità.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Approvato con D.G.R della Basilicata n. 244 del 13/02/1990.
Zona omogenea:	Zona "B0" di completamento
Norme tecniche di attuazione:	del Piano Regolatore
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI, soggetto a vincolo paesaggistico in base a quanto stabilito dal D.M. del 16 aprile 1985.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Nessuna
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Indice di fabbricazione fondiaria 5.00 mc./mq.
Rapporto di copertura:	Non specificato
Altezza massima ammessa:	L'altezza degli edifici e delle sopraelevazioni non potrà superare quella degli edifici adiacenti o circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di Piani Particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate con prescrizioni planivolumetriche. In ogni caso l'altezza massima degli edifici non potrà superare ml.11.00, con un numero massimo di 3 piani fuori terra.
Volume massimo ammesso:	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI'

La documentazione relativa alla strumentazione urbanistica allibrata nell'Allegato 6 della presente relazione peritale è stata acquisita dallo scrivente a seguito di ricerche fatte presso il sito del Comune di Pisticci che può essere consultata pubblicamente al seguente indirizzo web:

<http://www.comune.pisticci.mt.it/cms/it/edilizia-e-urbanistica/95-regolamento-urbanistico.html>.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata riscontrata alcuna irregolarità urbanistica per l'immobile oggetto di esecuzione. Lo scrivente ha rilevato un utilizzo non conforme dei vani al piano interrato rispetto a quanto disposto dal titolo abilitativo assentito. Per tale motivo tali vani saranno stimati secondo l'utilizzazione assentita e stabilita dalla strumentazione urbanistica vigente all'epoca dell'intervento edilizio effettuato.

Descrizione: di cui al punto A

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: Terra e Primo oltre che Seminterrato.

L'edificio è stato costruito nel: prima metà del millenovecento.

L'edificio è stato ristrutturato nel: agli inizi degli anni 2000.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Cammarelle n. 30.; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,05 m. per una parte e 2,85 m. per la restante parte al piano terra e 2,75 m. per il piano seminterrato.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi. piani complessivi di cui fuori terra n. tre ed uno seminterrato.

Stato di manutenzione generale: buono

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Fondazioni tipologia: **setti e travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **discrete**Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **buone**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni: **buone**Infissi esterni tipologia: **a singola e doppia anta.** materiale: **pvc** protezione: **scuretti** materiale protezione: **pvc** condizioni: **buone**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **buone**Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**Rivestimento ubicazione: **vani immobile** materiale: **intonaco di cemento** condizioni: **buone****Impianti:**Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

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

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anno 2000.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas e radiatori alimentati dall'acqua calda.
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	Non rilevata
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anno 2000.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	129,11	1,00	129,11
		<b>129,11</b>		<b>129,11</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: I° Semestre 2018

Zona: Periferica/VIA CAMARELLE,S.DONATO,OLIMPIA,PAISIELL

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 760

Valore di mercato max (€/mq): 1100

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

Stima sintetica comparativa parametrica dei corpi e stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) dei corpi.

**8.2 Fonti di informazione:**

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Pisticci;

Altre fonti di informazione: Archivio Notarile Distrettuale di Matera.

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	129,11	1.292,70	€ 166.905,67
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 166.905,67
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 159.778,58
Valore corpo			€ 163.342,12
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 163.342,12
Valore complessivo diritto e quota			€ 163.342,12

**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 civile [A3]	129,11	€ 163.342,12	€ 163.342,12

**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% )	-	€ 24.501,31
Costi complessivi impiantistici per l'Immobile- Corpo A	-	€ 2.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale per l'Immobile- Corpo A	-	€ 4.190,00
Oneri amministrativi di regolarizzazione urbanistica e catastale per l'Immobile- Corpo A.	-	€ 143,65
Costi di cancellazione oneri e formalità:	-	€ 329,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 131.478,15
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 131.478,15

Data generazione:  
04-01-2019

L'Esperto alla stima  
Ing. Valentino Ruzzi

\* \* \* \* \*

**ALLEGATO A - VERBALI DI SOPRALLUOGO E ACCESSO**

- VERBALE DI SOPRALLUOGO PRESSO I LUOGHI OGGETTO DI CAUSA DEL 22/11/2018 (Doc. A.1);
- VERBALE DI ACCESSO COMUNE DI PISTICCI DEL 22/11/2018 E N. 16 ALLEGATI. TRA GLI ALLEGATI ACQUISITI VI E' ANCHE LA CONCESSIONE IN SANATORIA N. 225/2000 DEL 09/08/2000, ALLIBRATA AL NUMERO 16, NON SPECIFICATA NELL'ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISTI E RIPORTATI NEL RELATIVO VERBALE (Doc. A.2).

**ALLEGATO 1**

- ISTANZA AUTORIZZAZIONE USO MEZZO PROPRIO E AUSILIO COLLABORATORE DEL 12/10/18 (Doc. 1.1).

**ALLEGATO 2**

- CERTIFICATO DI RESIDENZA DEL (Doc. 2.1).

### **ALLEGATO 3**

- ELENCO NOTE DI TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO, ISCRIZIONI, PRIVILEGI RIGUARDANTE L'IMMOBILE FGL. 134, P.LLA 4440, SUB. 5 (Doc. 3.1);
- ELENCO NOTE DI TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO, ISCRIZIONI, PRIVILEGI RIGUARDANTE L'IMMOBILE FGL. 134, P.LLA 4440, SUB. 1 (Doc. 3.2);
- NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 12/02/2010 R.G. 1399 E R.P. 369 (Doc. 3.3).

### **ALLEGATO 4**

- RICHIESTA DI ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE CATASTALE PRESENTATA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO – DEL 21/10/18 (Doc. 4.1);
- RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESENTATA AL COMUNE DI PISTICCI – SEZIONE DEMOGRAFICA AN-AGRAFE – DEL 23/10/2018 (Doc. 4.2);
- RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESENTATA AL COMUNE DI PISTICCI – SEZIONE URBANISTICA – DEL 31/10/2018 (Doc. 4.3).

### **ALLEGATO 5**

- COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI E RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA ALLE PARTI DEL 28/10/18 (Doc. 5.1);
- COMUNICAZIONI ALLE PARTI INVIO PERIZIA DEL /01/19 (Doc. 5.2).

### **ALLEGATO 6**

- DOCUMENTAZIONE CATASTALE IDENTIFICATIVA IMMOBILE COSTITUITA DA 3 VISURE (Doc. 6.1);
- PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE AL FGL. 134, P.LLA 4440, SUB. 5 (Doc. 6.2);
- ELABORATO PLANIMETRICO IMMOBILI RELATIVI ALLA P.LLA 4440 DEL FGL. 134 (Doc. 6.3);
- FOGLIO DI MAPPA RIGUARDANTE IMMOBILE ESESCUTATO (Doc. 6.4);
- STRALCIO N.T.A. RELATIVE ALLO STRUMENTO ATTUATIVO VIGENTE (Doc. 6.5);
- STRALCIO TAVOLA DI ZONIZZAZIONE RELATIVE ALLO STRUMENTO ATTUATIVO VIGENTE (Doc. 6.5).

### **ALLEGATO 7**

- ATTO NOTARILE DEL 09/05/2000 TRASCRITTO IN DATA 18/05/2000 AL N. 3963 R.G. E AL N. 2915 R.P. (Doc. 7.1).

### **ALLEGATO 8**

- QUOTAZIONI IMMOBILIARI RIFERITE AL 1° SEMESTRE DELL'ANNO 2018, REPERITE PRESSO IL SITO ISTUZIONALE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO – LOTTO 001 – CORPO A (Doc. 8.1);
- DESCRIZIONE PASSAGGI PROPRIETA' IMMOBILI (Doc. 8.2);
- QUANTIFICAZIONE COSTI DA CONSIDERARE PER L'IMMOBILE PERIZIATO (Doc. 8.3);
- QUANTIFICAZIONE VALORE IMMOBILE PERIZIATO ((Doc. 8.4).

**ALLEGATO 9**

- TAVOLA GRAFICA CON LE MISURE PIU' SIGNIFICATIVE DEL CORPO A – LOTTO 001 DI VENDITA – PIANO TERRA –PRIMO (Doc. 9.1);
- TAVOLA GRAFICA CON LE MISURE PIU' SIGNIFICATIVE DEL CORPO A – LOTTO 001 DI VENDITA – PIANO SEMINTERRATO (Doc. 9.2);
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNO CORPO A – LOTTO 001 DI VENDITA (Doc. 9.3);
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNO CORPO A – LOTTO 001 DI VENDITA (Doc. 9.4).