

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **90/2011**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-02-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Laura Marrone**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: ARCHITETTO PASQUALE TUFARIELLO
Codice fiscale: TFRPQL81D18A662C
Partita IVA:
Studio in: VIALE DELLE NAZIONI UNITE 45 - MATERA
Telefono:
Fax:
Email: pasqualetufariello@hotmail.it
Pec: pasquale.tufariello@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via contrada San Leonardo - San Vito - Pisticci (Matera) - 75015

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 77, particella 83, subalterno 3, indirizzo contrada San Leonardo, interno 2, piano S1, comune Pisticci (MT), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 127, rendita € 195,22

2. Stato di possesso

Bene: via contrada San Leonardo - San Vito - Pisticci (Matera) - 75015

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via contrada San Leonardo - San Vito - Pisticci (Matera) - 75015

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via contrada San Leonardo - San Vito - Pisticci (Matera) - 75015

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Beni: via contrada San Leonardo - San Vito - Pisticci (Matera) - 75015

Lotti: 001

Corpo: A



Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via contrada San Leonardo - San Vito - Pisticci (Matera) - 75015

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via contrada San Leonardo - San Vito - Pisticci (Matera) - 75015

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si



Beni in **Pisticci (Matera)**
Località/Frazione
via contrada San Leonardo - San Vito

Lotto: 001

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.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in , via contrada San Leonardo - San Vito

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile: sposato in regime di comunione dei beni-

Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 77, particella 83, subalterno 3, indirizzo contrada San Leonardo - San Vito, interno 2, piano S1, comune Pisticci (MT), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 127, rendita € 195,22

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile sorge in zona agricola, destinata a turismo come da tav. 1 della variante al PRG, in cui vi è la presenza di case isolate sparse.

Caratteristiche zona: rurale in case isolate sparse

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Matera 45 km, Taranto 70 km, Policoro (MT) 30 km, Costa ionica 25 Km,. **Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

Attrazioni paesaggistiche: Parco Naz. Del Pollino 100 Km, costa Ionica 25 Km, Lago Monte Cotugno 50 km, Parco Reg. Dolomiti Lucane 70 km.

Attrazioni storiche: chiesa Madre SS. Pietro e Paolo, Abbazia S. Maria la Sanità del Casale, Castello di S. Basislio, Area archeologica dell' Incoronata



Principali collegamenti pubblici: STRADA STATALE BASENTANA 10 KM, A 14 70 KM, AEROPORTO DI BARI 110KM, A3 110 KM

Servizi offerti dalla zona: campo sportivo (sufficiente), chiesa rurale di San Leonardo (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile è utilizzato dai proprietari per brevi periodi e /o in modo stagionale.

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:

Pignoramento a favore di [redacted] contro

[redacted] iscritto/trascritto a conservatoria registri immobiliari di Cosenza in data 05/08/2011 ai nn. 6786/5138;

4.1.2 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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: 300,00 € circa

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Giardino di pertinenza, in comune con altro proprietario, con possibilità di parcheggio auto, locale tecnico ad uso comune con altro proprietario.

Attestazione Prestazione Energetica in allegato

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] (ante ventennio) - In forza di atto di donazione

A rogito: [redacted] ai nn. - trascritto a: Matera in data 03/05/1993 ai nn. 3660/3181

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 22/04/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di donazione

A rogito: [redacted] in data 22/04/ 1993 - trascritto a: Matera in data 03/05/1993 ai nn. 3660/3181



7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia: NO****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Parte del porticato (circa 30 mq) è stato chiuso per creare una nuova stanza e un disimpegno collegati direttamente con l'abitazione. Il resto del porticato è stato chiuso con vetrate.

Nel soggiorno è stata ricavata una cucina abitabile con pannelli in cartongesso e porta d'accesso "a libro".

Regolarizzabili mediante: il nuovo frazionamento della cucina può essere sanato con SCIA/ CIL postuma ai lavori. Per i nuovi volumi, in difformità con la concessione edilizia, si prevede la demolizione per riportare lo stato dei luoghi alla condizione originaria come da concessione edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: La cucina abitabile è stata ricavata con pannellature di cartongesso.

Il volume abusivo creato è stato ricavato nell'area aperta adibita a portico. Il nuovo volume è formato da una stanza e un disimpegno. Il resto del portico è stato chiuso con vetrate apribili con telaio in PVC.

pratica in sanatoria per cucina: € 500,00 circa

demolizione pareti nuovo volume: € 1.000,00 circa

rimozione vetrate a chiusura porticato: € 1.500,00 circa

spese compensi tecnici: € 1.000,00 circa

Oneri Totali: € 4.000,00 circa

Per quanto sopra e per i dati in mio possesso NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	dprg 09/07/1990
Zona omogenea:	E/2
Norme tecniche di attuazione:	NTA relative alla variante del PRG, integrate dalle prescrizioni contenute nella delibera di Giunta Regionale n. 4219 del 3 luglio 1990. Adeguamento ai sensi della L.R. n 19/99



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di fabbricazione fondiario per abitazioni	0,03 mc/mq della superficie disponibile
Altezza massima ammessa:	6,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	distanza da confini: 10 ml distanza da strade esistenti e di progetto: conformi al DM 1° aprile 1968 n. 1404
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità urbanistica ed edilizia:

Alla data odierna non è stato possibile ottenere, da parte del Comune di Pisticci (MT), la concessione edilizia dell'immobile in oggetto nè le eventuali pratiche edilizie depositate nè qualsivoglia documento inerente l'immobile in oggetto, poichè a fronte della richiesta fatta dal sottoscritto a mezzo PEC in data 02/12/2015 a codesto Comune, così come concordato verbalmente con l'ufficio tecnico, detta documentazione non è stata rilasciata dal Comune medesimo. A tal fine si allega alla presente copia della richiesta della documentazione effettuata tramite PEC.

Per quanto sopra e per i dati in mio possesso **NON** si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

L'immobile è situato al piano terra/ seminterrato di una palazzina che si sviluppa su due livelli con gli ambienti rivolti a sud ed a est parzialmente interrati (camere da letto, wc, cantina). Le proprietà della palazzina sono due compresa quella in oggetto. L'accesso all' immobile avviene mediante cortile di pertinenza in comune ai due proprietari, recintata e con cancello elettrico automatico.

L'abitazione è formata da cucina abitabile ricavata con pannellature in cartongesso nel grande ambiente unico rivolto a nord. Tale ambiente funge, oltre che da ingresso, da soggiorno e sala da pranzo. In esso vi è un camino in mattoni refrattari a vista e canna intonacata con legnaia adiacente con ante a battente in legno. Sia la cucina che il soggiorno hanno finestre rivolte a nord protette da barre in acciaio antieffrazione (così come tutte le finestre dell'abitazione) e scuri in legno.

Sulla parete destra del soggiorno una porta a battente dà accesso a un disimpegno da cui si accede alle due camere da letto e al bagno. Questi ambienti sono parzialmente interrati e sono dotati tutti di finestre apribili in PVC e un sistema di frangisole fisso con lamelle orientabile anch'esse in PVC. Le finestre si trovano ad un'altezza pari a 205 cm dal piano di calpestio interno. Il giorno delle operazioni peritali si è constatato



Plafoni	materiale: intonacati e tinteggiati condizioni: buone
Impianti:	
Antifurto	tipologia: a radars e contatti perimetrali condizioni: non rilevabili
Diffusione	tipologia: sottotraccia condizioni: non rilevabili
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : impossibile condizioni: buone conformità: non rilevabile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: da ristrutturare conformità: non rilevabile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non rilevabile diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: da collaudare



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	104,00	1,00	104,00
104,00				104,00

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: 01-2015

Zona: Pisticci

Tipologia: ville e villini

Valore di mercato min (€/mq): 560,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 800,00

Accessori:

A.1 Cantina Sviluppa una superficie complessiva di 24,85 mq - Destinazione urbanistica: cantina / deposito
 Valore a corpo: € **8.000,00**

A.2 porticato Sviluppa una superficie complessiva di 62,26 mq - Destinazione urbanistica: porticato
 Valore a corpo: € **17.000,00**



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, basato 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:

Catasto di Matera, Ufficio tecnico di Pisticci .

- Agenzie immobiliari di Pisticci (MT) e Ferrandina (MT). Il più probabile valore unitario dell'immobile è compreso tra 800 €/mq e 1200 €/mq, con un valore medio statistico pari a **1000 €/mq**
- Osservatorio del mercato immobiliare OMI (1° semestre 2015), Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)
OMI: min 560, max 800 per €/mq per ville e villini in condizioni normali- valore medio statistico pari a **680 €/mq**

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina, con annesso porticato**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	104,00	€ 840,00	€ 87.360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.360,00
Valore corpo			€ 87.360,00
Valore accessori			€ 25.000,00
Valore complessivo intero			€ 112.360,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 112.360,00

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 popolare [A4] con annesso Cantina, con annesso porticato	104,00	€ 112.360,00	€ 112.360,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 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:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 108.360,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
21-12-2015

L'Esperto alla stima
ARCHITETTO PASQUALE TUFARIELLO

