
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**

contro:

N° Gen. Rep. **42/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione

Esperto alla stima: GEOMETRA EUSTACHIO VINCENZO PORCARI
Codice fiscale: PRCSCH63E20F052X
Studio in: VIA ROMA 72 - MATERA
Email: geom.porcari@gmail.com
Pec: eustachio.porcari@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Regio Tratturo, s.n.c. - Nova Siri Scalo - Nova Siri (Matera) - 75020

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 49, particella 410, subalterno 3, indirizzo Via Regio Tratturo, comune Nova Siri, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita € 94,25

foglio 49, particella 410, subalterno 5, indirizzo Via Regio Tratturo, comune Nova Siri, categoria C2, classe 4, consistenza 32 mq, rendita € 80,98

2. Stato di possesso

Bene: Via Regio Tratturo, s.n.c. - Nova Siri Scalo - Nova Siri (Matera) - 75020

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Regio Tratturo, s.n.c. - Nova Siri Scalo - Nova Siri (Matera) - 75020

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Regio Tratturo, s.n.c. - Nova Siri Scalo - Nova Siri (Matera) - 75020

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

5. Comproprietari

Beni: Via Regio Tratturo, s.n.c. - Nova Siri Scalo - Nova Siri (Matera) - 75020

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali



Beni: Via Regio Tratturo, s.n.c. - Nova Siri Scalo - Nova Siri (Matera) - 75020

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Regio Tratturo, s.n.c. - Nova Siri Scalo - Nova Siri (Matera) - 75020

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Regio Tratturo, s.n.c. - Nova Siri Scalo - Nova Siri (Matera) - 75020

Lotto: 001 - Abitazione

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Nova Siri (Matera)**
Località/Frazione **Nova Siri Scalo**
Via Regio Tratturo, s.n.c.

Lotto: 001 - Abitazione

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 Nova Siri (Matera) CAP: 75020 frazione: Nova Siri Scalo, Via Regio Tratturo, s.n.c.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: Nova Siri

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 49, particella 410, subalterno 3, indirizzo Via Regio Tratturo, comune Nova Siri, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita € 94,25

Confini: Confini: I dati catastali risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata al Tecnico. Il Sub 3 (civile abitazione) confina: a Nord-Est: con la proprietà di ; a Sud-Est: con cortile di accesso allo stabile in parte pavimentata e carrabile; ad Ovest: con cortile di accesso adiacente alla strada pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 49, particella 410, subalterno 5, indirizzo Via Regio Tratturo, comune Nova Siri, categoria C2, classe 4, consistenza 32 mq, rendita € 80,98

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si precisa che, in occasione del sopralluogo, è stata riscontrata una lieve discordanza in merito alla divisione interna: in realtà, il vano indicato nella planimetria catastale come deposito è adibito a bagno, mentre il vano indicato come WC è una piccola camera da letto.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona nella quale è ubicato l'immobile è periferica e la destinazione prevalente degli immobili limitrofi è residenziale. Il bene oggetto di stima è collocato nella frazione di Nova Siri Scalo la quale, non essendo molto estesa, è in ogni caso vicina a tutti i principali servizi (ufficio postale, sportello bancario, distributore di benzina, farmacia) e alle attività di tipo commerciale - circa 1 km in linea d'aria. E' buona la dotazione di parcheggi nelle immediate vicinanze dell'immobile poichè trattasi di viabilità moderata e a quasi esclusivo uso dei residenti. La zona è dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria (rete idrico-fognaria, energia elettrica, gas metano) e secondaria (scuole, uffici comunali, chiesa).



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista 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: Ufficio postale (Buona), Sportello bancario (Buona), Distributore di benzina (Buona), Farmacia (Buona), Supermercato (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Debitore
dell'immobile

e dai suoi familiari, in qualità di proprietario

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:

- Abitazione a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA contro
; Derivante da: Atto di pignoramento per insolvenza iscritto/trascritto a
Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Matera in data 16/04/2014 ai nn.
3004/2504;

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: Nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Può essere acquisito al costo di € 300,00

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile risulta realizzato con regolare licenza edilizia n. 29/1973 rilasciata dalla competente Autorità del Comune di Nova Siri.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	L.R. 23/99



Zona omogenea:	RS
Norme tecniche di attuazione:	ZONA OMOGENEA RS - Il tessuto di recente formazione in aree funzionali RSC riguarda aree attestate lungo la S.S. 106 riservate alle RESIDENZE SEMINTENSIVE con cospicua presenza di terziario commerciale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	0,50 al piano terra e 0,40 ai piani superiori
Altezza massima ammessa:	10 m
Volume massimo ammesso:	3,30 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile presenta un orientamento ottimale, con il vano soggiorno disposto a Sud-Est e il bagno disposto a Nord-Ovest. L'ingresso all'abitazione è garantito da un viale di accesso e da una veranda. La composizione interna è essenzialmente articolata in un vano principale (soggiorno/pranzo/cucina), una camera da letto, una camera padronale e un servizio igienico accessibili da un disimpegno e un locale deposito accessibile dall'esterno e confinante con la proprietà di . Il servizio igienico è provvisto di tazza WC, bidet, lavabo, piatto doccia e lavatrice. L'altezza interna è costante ed è pari a 3.20 m.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: Nova Siri

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **107,21**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1973 - Licenza edilizia n. 29



L'unità immobiliare è identificata con il numero: s.n.c.; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.20

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: In occasione del sopralluogo, il Tecnico ha potuto constatare le pessime condizioni igienico-sanitarie nelle quali versa l'immobile in ogni ambiente. Le pareti e i solai, infatti, nonostante la presenza di finestrate adeguate disposte in tutta l'abitazione, mostrano evidenti tracce di umidità e muffa (in particolare nelle camere da letto e nel bagno), nonché di episodi puntuali di distacco degli intonaci e delle pitturazioni interne (causa di infiltrazioni o, probabilmente, di cattive abitudini casalinghe, come un insufficiente ricambio d'aria e l'assenza di manutenzione ordinaria). Gli infissi esterni sono in legno abete e verniciati con fissativo trasparente muniti di vetro semplice, i dispositivi di oscuramento consistono in persiane fisse esterne in legno che abbisognano di urgente manutenzione. La porta d'ingresso è del tipo blindata e le porte interne sono in legno tamburrato. La pavimentazione interna e le soglie delle finestre sono realizzate in cotto. Considerate le dimensioni e gli spessori delle pareti (55 cm circa), si presume che le strutture portanti siano in muratura, di conseguenza le fondazioni saranno superficiali di tipo continuo poiché trattasi di edificio a soli due piani fuori terra. Le tramezzature sono realizzate in laterizio forato intonacate e tinteggiate su entrambe le facce. Le pareti del servizio igienico, invece, sono rivestite con piastrelle in ceramica di color nocciola chiaro. Le strutture orizzontali (solai) sono di tipo latero-cementizio, con uno spessore complessivo di 25 cm circa. La copertura è a doppia falda inclinata con tegole in laterizio di tipo coppo. Il cortile esterno, antistante all'abitazione, è parzialmente pavimentato con piastrelle in cotto. Le facciate esterne dell'intero fabbricato (comprese le pareti dell'immobile in esame) si presenta in uno stato discreto e necessita, a parere dello scrivente, per non peggiorare ulteriormente le condizioni del manufatto, di un intervento di manutenzione ordinaria con il ripristino di alcuni tratti di intonaco e pitturazione. L'impianto elettrico è sottotraccia e versa in pessime condizioni: si denota la presenza di cavi scoperti in svariati punti dell'abitazione e di interruttori e prese in evidente stato di ammaloramento, benché apparentemente funzionanti.

Nel vano principale destinato a soggiorno-pranzo è presente l'impianto di riscaldamento del tipo stufa a pellet/legna, mentre gli altri ambienti sono dotati di impianto di riscaldamento e condizionamento con macchine interne ed esterne, ma non è stato possibile verificarne il funzionamento. Sia il vano cucina che il servizio igienico sono provvisti di attacchi idrici e fognari ma, viste le condizioni in cui si presentavano gli ambienti, al sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli stessi.

Si precisa che in merito al cortile, all'area destinata a giardino e a quella adibita a parcheggio, ubicata ai due lati dell'unità immobiliare, il Sig. _____ gode solo del beneficio del diritto d'uso, mentre detta area risulta essere di esclusiva proprietà della Sig.ra _____ (come dettagliatamente descritto in atto pubblico di compravendita del 04/11/2005).

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico è sottotraccia e versa in pessime



	condizioni: si denota la presenza di cavi scoperti in svariati punti dell'abitazione e di interruttori e prese in evidente stato di ammaloramento, benchè apparentemente funzionanti.
--	---

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Stufa a pellet/legna
Stato impianto	Mediocre
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Nel vano principale destinato a soggiorno-pranzo è presente l'impianto di riscaldamento del tipo stufa a pellet/legna.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	I vani adibiti a camere da letto, WC e disimpegno sono dotati di impianto di riscaldamento e condizionamento con macchine interne ed esterne, ma non è stato possibile verificarne il funzionamento.

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
Abitazione	sup reale lorda	92,71	1,00	92,71
Veranda	sup reale lorda	14,50	0,30	4,35
		107,21		97,06



--	--	--	--	--

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: Semestre 2 - 2016

Zona: Nova Siri (MT)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Accessori

A

1. Deposito

identificato al n. 001 posto al piano terra composto da unico vano - Sviluppa una superficie complessiva di 12.79 mq - Destinazione urbanistica: Deposito
Valore a corpo: € 5920

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

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate attraverso i prezzi di vendita di immobili posti nelle vicinanze dalle Agenzie Immobiliari;
2. Al controllo di tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Comune di Nova Siri ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Sito Internet: casa.it

Sito Internet: immobiliare.it

Sito Internet: idealista.it;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametro medio di zona per destinazione principale: 925 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Valore di mercato calcolato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	92,71	€ 925,00	€ 85.756,75
Veranda	4,35	€ 925,00	€ 4.023,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.296,96
Valore corpo			€ 90.732,98
Valore Accessori			€ 5.920,00
Valore complessivo intero			€ 96.652,98
Valore complessivo diritto e quota			€ 96.652,98

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 Deposito	97,06	€ 96.652,98	€ 96.652,98

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Decurtazione del 20 % dovuta alle mediocri condizioni di manutenzione dell'immobile e alla necessità di intervenire con lavori di ristrutturazione per consentire all'immobile di presentarsi in buono stato e, quindi, di assumere un maggior valore commerciale.	€ -19.330,60

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 77.322,38
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
12-06-2017

L'Esperto alla stima
GEOMETRA EUSTACHIO VINCENZO PORCARI

