
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PENELOPE SPV SRL**

contro:

N° Gen. Rep. **51/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA PATRIZIA BERLOCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002 - Appartamento

Esperto alla stima: INGEGNERE PAOLO PANCRAZIO BALDASSARRE
Codice fiscale: BLDPPN67B06F205F
Studio in: VIA CAPPELLUTI 4 - 75100 MATERA
Email: paolo@baldassarre.pro
Pec: paolopanrazio.baldassarre@ingpec.eu



Beni in **Matera (MT)**
Località/Frazione
Contrada Giardinelle snc

Lotto: 002 - Appartamento

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Matera (MT) CAP: 75100, Contrada Giardinelle snc

Note: cfr. allegati A01, A08

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

- Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di S

- Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1

- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con I

- Proprietà per 1/2 in re-

gime di comunione dei beni con

, foglio 67, particella

2960, subalterno 4, indirizzo CONTRADA GIARDINELLE n. SN, piano T, comune F052, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie 134, rendita € 619.75

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/01/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/01/2005 Repertorio n.: 54312 Rogante: DISABATO ANGELO Sede: MATERA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 299.1/2005)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1.

- Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

, sezione censuaria F052, foglio 67, particella 3598, qualità

, classe 3, super-

ficie catastale 325, reddito dominicale: € 0.10, reddito agrario: € 0.08



Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/01/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/01/2005 Repertorio n.: 54312 Rogante: DISABATO ANGELO Sede: MATERA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 299.1/2005)
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene pignorato è ubicato in Contrada Giardinelle, all'estrema periferia della città, immediatamente a valle della zona artigianale PAIP 1. La zona, che ricade la di fuori del territorio oggetto del vigente R.U. (RU 2013), è assoggettata, ai sensi dell'artt.1 e 4 di detto regolamento, ai dettami della Variante relativa alla disciplina dello Spazio extra e periurbano (VEP), approvata con DPGR n. 296 del 20.03.1996 che regola i contenuti dell'Ambito periurbano e dell'Ambito extraurbano di cui alla normativa regionale. Si riporta di seguito un estratto dell'art. 22quater delle NTA della VEP in cui tale zona è identificata come "zona 12 ter". "L'assetto e le trasformazioni di tale zona sono finalizzati alla conservazione ed all'introduzione di caratteri naturalistici fisici e vegetazionali adeguati ad assicurare la stabilità dei versanti che delimitano la città, la permanenza di segni naturali che qualificano e definiscono formalmente il profilo e l'immagine territoriale della città di Matera, e la conservazione del contesto ambientale dei percorsi storici di collegamento della città con il suo agro e le emergenze naturalistiche. Tale assetto è perseguito attraverso il mantenimento dell'attuale presenza antropica sotto il profilo colturale, forestale ed insediativo. In questa zona sono pertanto consentite attività agricole e di forestazione; qualora vi sia la residenza sono ammessi interventi aventi carattere di manutenzione, restauro e consolidamento statico, è inoltre ammessa la cura dello spazio di pertinenza con introduzione di essenze arboree autoctone conformative del paesaggio locale. [...] Sono vietati i movimenti di terra, la realizzazione di recinzioni, ad eccezione di quelle realizzate con materiali naturali o vegetazione formata da essenze autoctone conformative del paesaggio locale, la realizzazione di strade interne agli appezzamenti, la destinazione dei manufatti esistenti ad usi diversi dalla residenza."

Caratteristiche zona: suburbana normale

Area urbanistica: Zona verde di margine urbano a particolare sensibilità paesistico-ambientale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento**

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato sito in Matera alla Contrada Giardinelle, zona periferica della città posta tra la vicina zona PAIP e la zona industriale "La Martella". La bifamiliare fa parte di un gruppo di una decina di costruzioni, la maggior parte della stessa tipologia, che è servito da una strada ad "U" nella quale è possibile immettersi percorrendo la strada che porta alla Z.I. "La Martella" partendo dall'incrocio tra Via dei Mestieri e Via della Tecnica.



L'edificio si sviluppa su due piani (terra e primo) ed è costituito da due corpi a pianta rettangolare, quello principale degli appartamenti e quello della scala. Per ciascun piano, lungo tutto il prospetto posteriore e su parte dei due prospetti laterali, corre un unico ampio balcone ed agli angoli tra il prospetto principale ed i laterali sono stati realizzati due piccoli balconi. La copertura è a tetto.

La costruzione ha struttura portante in calcestruzzo armato, solai d'orizzontamento in latero-cemento e compagnatura di laterizio finita con intonaco civile e pittura ad eccezione del corpo scala, del prospetto posteriore e di parte dei prospetti laterali che sono rivestiti di listelli in cotto. I parapetti dei balconi sono in ferro verniciato.

L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al piano terra con accesso dal vano scala.

Le tramezzature interne, in laterizio, sono intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile. Bagno e cucina presentano pareti rivestite con piastrelle in ceramica. Il pavimento dei bagni è piastrellato mentre quello del resto della casa è in pietra naturale. La pavimentazione dei balconi è in cotto.

Gli infissi esterni sono in PVC bianco, il portoncino d'ingresso è blindato e le porte interne sono tamburate con pannello di finitura in legno verniciato. Il balcone posteriore è stato chiuso con infissi in PVC bianco a formare una veranda.

Documentazione fotografica in allegato A02

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 d

- Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **499,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio: 67 Particella: 2960 Sub.: 4 NCEU; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

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: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:



Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto con termosifoni alimentato da caldaia murale a gas naturale
Stato impianto	normale
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
---	----

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: 61,35

N.B. L'amministratore del condominio non è in possesso delle tabelle millesimali. I riparti delle spese condominiali vengono fatti sulla base dei valori millesimali rinvenuti dai rendiconti/bilanci preventivi redatti dai precedenti amministratori ed approvati dall'assemblea dei condomini. (cfr. comunicazione allegata) cfr. allegato A03

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:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo:** Appartamento.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Matera (MT) CAP: 75100, Contrada Giardinelle snc**

Note: cfr. allegati A01, A08

Quota e tipologia del diritto**1/2**

CVNNG66B04F052B - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 d

- Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1

, foglio 67, particella

2960, subalterno 4, indirizzo CONTRADA GIARDINELLE n. SN, piano T, comune F052, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie 134, rendita € 619.75

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/01/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/01/2005 Repertorio n.: 54312 Rogante: e: MATERA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 299.1/2005)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1

, sezione censuaria F052, foglio 67, particella 3598, qualità PASC CESPUG, classe 3, superficie catastale 325, reddito dominicale: € 0.10, reddito agrario: € 0.08

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/01/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/01/2005 Repertorio n.: 54312 Rogante: e: MATERA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 299.1/2005)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DE-SCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: APPARTAMENTO

Dati catastali: 1

foglio 67, particella 2960, subalterno 4, indirizzo CONTRADA GIARDINELLE n. SN, piano T, comune F052, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie 134, rendita € 619.75

Quota e tipologia del diritto:



Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Titolare/Proprietario:

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 177

Intestazione: DI PEDE Pasquale

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Realizzazione di abitazione al piano terra di un fabbricato realizzato con struttura in cemento armato e tompagnature in laterizio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/02/1995 al n. di prot. 3/2099

Rilascio in data 01/09/1998 al n. di prot.

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di veranda

Regolarizzabili mediante: Pratica ai sensi della L.R. 07.08.2009 n.25

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di una veranda ottenuta tramite chiusura del balcone posteriore con infissi in PVC

Oneri concessori: € 3.263,38

Danno ambientale/profitto conseguito: € 600,00

Diritti di segreteria: € 250,00

Onerario professionale tecnico (oltre eventuali trattenute, IVA e oneri previdenziali): € 1.500,00

Oneri Totali: € **5.613,38**

Note generali sulla conformità: cfr. allegato A03

Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Variante relativa alla disciplina dello Spazio extra e periurbano (VEP), approvata con DPGR n. 296 del 20.03.1996
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22 quater - Zona 12 ter (zona verde di margine urbano a particolare sensibilità paesistico - ambientale) La zona 12 ter (zona verde di margine urbano a particolare sensibilità paesistico - ambientale) è individuata negli elaborati planimetrici nn. 1 e 2 della V.E.P. L'assetto e le trasformazioni di tale zona sono finalizzati alla conservazione ed all'introduzione di caratteri naturalistici fisici e vegetazionali adeguati ad assicurare la stabilità dei versanti che delimitano la città, la permanenza di segni naturali che qualificano e definiscono formalmente il profilo e l'immagine territoriale della città di Matera, e la conservazione del contesto ambientale dei percorsi storici di collegamento della città con il suo agro e le emergenze naturalistiche. Tale assetto è perseguito attraverso il mantenimento dell'attuale presenza antropica sotto il profilo colturale, forestale ed insediativo. In questa zona sono pertanto consentite attività agricole e di forestazione; qualora vi sia la residenza sono ammessi interventi aventi carattere di manutenzione, restauro e consolidamento statico, è inoltre ammessa la cura dello spazio di pertinenza con introduzione di essenze arboree autoctone conformative del paesaggio locale. Nella presente zona è ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature di cui all'art. 22, lett a.1., b.1., c.1., m, n. Tale realizzazione è subordinata alla verifica di ammissibilità urbanistico-ambientale (di cui all'art. 22, comma 5) da parte della Struttura tecnica comunale. La realizzazione degli altri impianti ed attrezzature è esclusa. Sono vietati i movimenti di terra, la realizzazione di recinzioni, ad eccezione di quelle realizzate con materiali naturali o vegetazione formata da essenze autoctone conformative del paesaggio locale, la realizzazione di strade interne agli appezzamenti, la destinazione dei manufatti esistenti ad usi diversi dalla residenza.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile è occupato dai coniugi proprietari
ché dai loro fi non-

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- A favore della massa dei creditori contro

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA INTESA S.P.A. contro
Importo ipoteca: € 226200; Importo
capitale: € 150800 ; A rogito di DISABATO ANGELO in data 13/01/2005 ai nn. 54313;
Iscritto/trascritto a MATERA in data 17/01/2005 ai nn. 357/43

- Ipoteca legale attiva a favore di E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. contro
GELO; Derivante da: A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602; Importo ipoteca: €
272309,80; Importo capitale: € 136154.90 ; Iscritto/trascritto a MATERA in data
11/01/2007 ai nn. 440/58

- Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA BASILICATA SPA contro
Derivante da: RUOLI; Importo ipoteca: € 8273,42; Im-
porto capitale: € 16546,84 ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 08/01/2010 ai nn.
168/36



- Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. contro

31.868,02; Importo capitale: € 63.736,04 ; A rogito di ALTRO ATTO in data 18/03/2023 ai nn. 120/6713; Iscritto/trascritto a MATERA in data 19/03/2013 ai nn. 2501/183

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 178

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 390.

Avvertenze ulteriori: Non specificato



QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:**Identificativo corpo: Appartamento - Abitazione di tipo civile [A2]**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	126,00	1,00	126,00
Balcone prospetto posteriore	sup lorda di pavimento	45,00	0,25	11,25
Balconi prospetto anteriore	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
Giardino (primi 25mq)	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
Giardino (superficie eccedente i primi 25mq)	sup reale lorda	300,00	0,02	6,00
		499,00		146,50

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: 1-2020

Zona: Matera

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Valore di mercato max (€/mq): 1600

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

Per la stima sintetica parametrica sono stati presi in considerazione i valori di compravendita di tre immobili ricadenti nella medesima zona cui appartiene il bene pignorato (cfr. allegato A1)
I parametri utilizzati nella stima finanziaria sono quelli pubblicati dal Borsino Immobiliare (<https://www.borsinoimmobiliare.it/>; cfr. allegato A1)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Matera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI
Borsino Immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 200.705,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	126,00	€ 1.370,00	€ 172.620,00
Balcone prospetto posteriore	11,25	€ 1.370,00	€ 15.412,50
Balconi prospetto anteriore	0,75	€ 1.370,00	€ 1.027,50
Giardino (primi 25mq)	2,50	€ 1.370,00	€ 3.425,00
Giardino (superficie eccedente i primi 25mq)	6,00	€ 1.370,00	€ 8.220,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 200.705,00
Valore corpo			€ 200.705,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 200.705,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 200.705,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	146,50	€ 200.705,00	€ 200.705,00

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%)	€ 30.105,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.613,38
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:	€ 164.985,87
---	--------------

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:



QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Matera (MT) CAP: 75100, Contrada Giardinelle snc

Quota e tipologia del diritto

1/2 di A

egime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2

egime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Data generazione:

29-05-2022

L'Esperto alla stima

INGEGNERE PAOLO PANCRAZIO BALDASSARRE

