

---

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

Promossa da: **ITALFONDARIO S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **115/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1**

**Esperto alla stima:** INGEGNERE GIANLUCA ROSPI  
**Codice fiscale:** RSPGLC78T23F052B  
**Studio in:** VIA LA MARTELLA 170/a - 75100 MATERA  
**Telefono:** 0835262098  
**Email:** gianluca.rospi@gmail.com  
**Pec:** gianluca.rospi@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA E. DE FILIPPO, 32 - MARCONIA - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 1

**Corpo:** A

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

nata a il , foglio 35, particella 1995, subal-

terno 21, indirizzo VIA E. DE FILIPPO, 32, piano T, comune PISTICCI, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 VANI, superficie 111, rendita € 369,27

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA E. DE FILIPPO, 32 - MARCONIA - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 1

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da Debitore e suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** VIA E. DE FILIPPO, 32 - MARCONIA - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 1

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA E. DE FILIPPO, 32 - MARCONIA - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 1

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** INTESA SAN PAOLO SPA

### 5 Comproprietari

.

**Beni:** VIA E. DE FILIPPO, 32 - MARCONIA - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 1

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** VIA E. DE FILIPPO, 32 - MARCONIA - Pisticci (MT) - 75015



**Lotto: 1**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA E. DE FILIPPO, 32 - MARCONIA - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto: 1**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA E. DE FILIPPO, 32 - MARCONIA - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto: 1**

**Valore complessivo intero: 100.608,21**



Beni in **Pisticci (MT)**  
Località/Frazione **MARCONIA**  
VIA E. DE FILIPPO, 32

## Lotto: 1

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 economico [A3] sito in frazione: MARCONIA, VIA E. DE FILIPPO, 32

#### Quota e tipologia del diritto

**1000/1000** di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nata a il , foglio 35, particella

1995, subalterno 21, indirizzo VIA E. DE FILIPPO, 32, piano T, comune PISTICCI, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 VANI, superficie 111, rendita € 369,27

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono presenti n° 2 difformità rispetto allo stato di fatto, in particolare: nella planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio - CATASTO FABBRICATI - Ufficio Provinciale di Matera, si denotano l'assenza della porta di ingresso nella camera LETTO 1 (cfr. Elaborati grafici) e l'errato posizionamento della porta di ingresso alla CT. Regolarizzabili mediante: Pratica catastale

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento in planimetria dell'esatta posizione delle porte succitate.

Pratica catastale: € 350,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

L'unità immobiliare ricade all'interno di un quartiere di recente costruzione, dotato di servizi di urbanizzazione primaria, posto in zona semiperiferica.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** portuali/turistiche



**Importanti centri limitrofi:** PISTICCI.  
**Attrazioni paesaggistiche:** COSTA JONICA.  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da Debitore e suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

### 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:

- contro , sigg.ri e  
; Atto di Ufficiale giudiziario Tribunale di Matera in data 31/10/2017 ai nn. 1636 is-  
critto/trascritto a in data 08/11/2017 ai nn. 9341/7482;

##### 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:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro -  
; Derivante da: Ipoteca Volontaria; Importo ipoteca: € 202.800,00 ; A rogito  
di Notaio Eugenio Laporta in data 13/12/2007 ai nn. 44688 in data 18/12/2007 ai nn.  
13982/2512

##### 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:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** 1000/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di prestazione energetica non è stata prodotto dall'impresa costruttrice dell'edificio. L'emissione dell'Attestato da parte dell'impresa costruttrice è obbligatoria ai sensi del D. L.vo n°192 del 19/08/2005 e ss.mm. e ii.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Alla signora nata a ) il , tra gli altri immobili, le unità immobiliari in Pisticci, alla Località Feroletto, distinte al Catasto Terreni al foglio 35 particella 1994 natura T di are 8.87 e particella 1995 natura T di are 17.44, sono pervenute per la quota di un mezzo di proprietà, dal signor nato a , con l'atto di donazione. In forza di Atto di Donazione - a rogito di Notaio Angelo Di Sabato, in data 07/08/2000, ai nn. 43582; trascritto a Matera, in data 05/09/2000, ai nn. 6930/5091.

**Titolare/Proprietario:** Ai signori nato a e nato a il , gli immobili in Pisticci alla Località Feroletto, e precisamente: l'appezzamento di terreno di mq. 300, l'appelzamento di terreno di mq. 600 e l'appezzamento di terreno di mq. 2631, distinti in Catasto al foglio 35 particella 1890 di are 3.00, particella 1897 di are 3.00, particella 1898 di are 3.00, particella 1994 di are 8.87 e particella 1995 di are 17.44, sono pervenuti, in parti uguali ed indivise tra loro, dal signor nato a il . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Eugenio Laporta, in data 28/10/1983, ai nn. 19959; trascritto a matera, in data 08/11/1983, ai nn. 7938/6833.

**Titolare/Proprietario:** Denuncia di successione - Ai signori nata a il , nato a il , nata a - il e nata in il , le unità immobiliari in Pisticci distinte al Catasto Terreni al foglio 35 particella 1994 natura T di are 8.87 e particella 1995 natura T di are 17.44, sono pervenute per la quota di un mezzo del diritto dell'enfiteuta, dal signor nato a il deceduto in data , in virtù di denuncia di successione n. 78/204 dell'Ufficio del Registro di Pisticci del 4/4/2005. In forza di denuncia di successione; trascritto a Matera, in data 22/09/2005, ai nn. 7985/5452.

**Titolare/Proprietario:** Atto di compravendita - Alla società con



sede in codice fiscale, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Pisticci, dis-tinte al Catasto Terreni al foglio 35 particella 1994 natura T di are 8.87 e particella 1995 natura T di are 17.44, è pervenuta dalla signora nata in il per la quota di 2/18 di proprietà, dalla signora nata a il per la quota di 3/18 di proprietà, dal signor nato a il per la quota di 2/18 di proprietà, dalla signora nata ail per la quota di 2118 di proprietà e dalla signora nata in il per la quota di 9118 di proprietà al 06/04/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Eugenio Laporta, in data 06/04/2005, ai nn. 42717; trascritto a Matera, in data 12/04/2005, ai nn. 2924/2031.

**Titolare/Proprietario:** Atto di compravendita per Notaio Eugenio Laporta di Pisticci con cui la sig.ra acquista dalla società l'immobile sito in Pisticci, alla frazione di marcoi, distinta al catasto Fabbricati al f. 35 p.la 1995, sub. 21 dal 07/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Eugenio Laporta, in data 07/12/2007, ai nn. 44675.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 134/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione complesso residenziale composto da 16 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/08/2005 al n. di prot. 17092

Rilascio in data 11/08/2006 al n. di prot. 134

### 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]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	C2
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 17

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile è situato in zona semiperiferica e fa parte di una lottizzazione comprendente n° 16 alloggi distinti



di recente costruzione. L'appartamento oggetto di E.I. è posto al piano T con accesso indipendente attraverso la loggia posta in adiacenza al portone condominiale e al giardino di pertinenza dotato di accesso con cancello scorrevole. L'immobile al suo interno si presenta in buono stato di conservativo sia dal punto di vista strutturale che da quello igienico sanitario, gli impianti tecnologici (riscaldamento, elettrico, etc.) sono funzionanti e manutentati.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **171,08**

E' posto al piano: TERRA

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 32; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>



Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	IMPIANTO A RADIATORI
Stato impianto	BUONO
Impianto a norma	SI

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

In merito alle superfici, si precisa che il calcolo è stato redatto sulla base di quanto è previsto dalle norme UNI 10750 e UNI EN 15733, computando le superfici nel seguente modo: a) la somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, effettuato con i criteri seguenti: 100% delle superfici calpestabili; 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne; 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise; 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise. Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50 cm (25cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale e da misure reali prese in loco. b) la somma delle quote percentuali di superfici esterne comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc, effettuato con i criteri seguenti: 25% dei balconi e terrazze scoperte; 35% dei balconi e terrazze coperte (si intendono coperte superfici chiuse su tre lati); 25% dei balconi e terrazze scoperte (si intendono coperte superfici chiuse su tre lati); 35% dei patii, cavedi e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamenti e casette a schiera; 10% dei giardini di ville e villini. Le superfici occupate da viali, giardini, parchi, strade di accesso e recinzioni condivise, vanno ripartite proporzionalmente tra le proprietà. c) la somma delle quote percentuali di altre superfici (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc., effettuato con i criteri seguenti: 50% Vani accessori comunicanti; 25% Vani accessori non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione Civile	sup lorda di pavimento	99,00	1,00	99,00



Giardino	sup lorda di pavimento	47,17	0,15	7,08
Loggia coperta	sup lorda di pavimento	8,27	0,35	2,89
Loggia scoperta	sup lorda di pavimento	14,28	0,25	3,57
Locale accessorio	sup lorda di pavimento	2,36	0,20	0,47
		<b>171,08</b>		<b>113,01</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: Semestre 2 anno 2018

Zona: Pisticci

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Ambiente: IL sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) considerando i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare e quelli relativi alle agenzie immobiliari di zona.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di MATERA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;

Uffici del registro di MATERA;

Ufficio tecnico di PISTICCI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: PISTICCI.

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

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 124.300,00, Stima sintetica comparativa parametrica



(semplificata) € 118.660,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione Civile	99,00	€ 1.050,00	€ 103.950,00
Giardino	7,08	€ 1.050,00	€ 7.434,00
Loggia coperta	2,89	€ 1.050,00	€ 3.034,50
Loggia scoperta	3,57	€ 1.050,00	€ 3.748,50
Locale accessorio	0,47	€ 1.050,00	€ 493,50
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 124.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 118.660,50
Valore corpo			€ 121.480,25
Valore complessivo intero			€ 121.480,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 121.480,25

**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 economico [A3]	113,01	€ 121.480,25	€ 121.480,25

**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% )	€ 18.222,04
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 350,00
Redazione attestato di prestazione energetica	€ -300,00
Certificato di agibilità	€ -2.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 100.608,21</b>
---	---------------------

**Allegati**

Documentazione fotografica  
 Ubicazione dell'immobile  
 Pianta dell'immobile  
 Visura storica dell'immobile  
 Pianta catastale dell'immobile  
 Richiesta atti Ufficio Tecnico Comunale  
 Permesso a costruire dell'edificio

Data generazione:  
 04-11-2019

L'Esperto alla stima  
**INGEGNERE GIANLUCA ROSPI**

