

---

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

promossa da: **INTESA SANPAOLO SPA**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **42/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-11-2018 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione**

**Esperto alla stima:** ARCHITETTO LORENZO DI GREGORIO  
**Codice fiscale:** DGRLNZ63S02F052Y  
**Studio in:** VIA DE RUGGIERI 1 - MATERA  
**Telefono:** 0835/330017  
**Email:** lodigr@tiscali.it  
**Pec:** lorenzo.digregorio@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via E. De Filippo sn - Marconia - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione

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

██████████ nata a ██████████, foglio 35, particella 1844, subalterno 19, indirizzo via E. De Filippo sv, scala Poggio Alto 1, piano terzo, comune Pisticci, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie Totale: 163 mq. - Totale escluse aree scoperte: 146 mq., rendita € Euro 397,67

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via E. De Filippo sn - Marconia - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione

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

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

**Bene:** via E. De Filippo sn - Marconia - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via E. De Filippo sn - Marconia - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione

**Creditori Iscritti:** INTESA SANPAOLO SPA

### 5. Comproprietari

.

**Beni:** via E. De Filippo sn - Marconia - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali



**Beni:** via E. De Filippo sn - Marconia - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via E. De Filippo sn - Marconia - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via E. De Filippo sn - Marconia - Pisticci (MT) - 75015

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in **Pisticci (MT)**  
Località/Frazione **Marconia**  
via E. De Filippo sn

**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: Abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pisticci (MT) CAP: 75015 frazione: Marconia, via E. De Filippo sn**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via E. De Filippo, sn 75015 Marconia - Pisticci - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati: (All. 1, 2, 3, 4 e 5)**

Intestazione: [REDACTED], foglio 35, particella 1844, subalterno 19, indirizzo via E. De Filippo sv, scala Poggio Alto 1, piano terzo, comune Pisticci, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie Totale: 163 mq. - Totale escluse aree scoperte: 146 mq., rendita € Euro 397,67

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; variazione del classamento del 12/07/2008 protocollo n. MT0131218 in atti dal 12/07/2008 variazione di classamento (n. 5932.1/2008); ultimazione di fabbricato urbano del 12/07/2007 protocollo n. MT0172115 in atti dal 12/07/2007 ultimazione di fabbricato urbano (n. 4517.1/2007); costituzione del 14/11/2005 protocollo n. MT0073643 in atti dal 14/11/2005 costituzione (n. 4481.1/2005).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 122,22

Confini: A terra con proprietà [REDACTED].

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: immobile identificato come abitazione; in realtà trattasi di vani tecnici - bucatari adibiti ad abitazione.

Regularizzabili mediante: pratica catastale

Descrizione delle opere da sanare: categoria immobile

variazione categoria immobile: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



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

Zona residenziale periferica

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 400 metri

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (All. 6)

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

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- verbale di pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO SPA ; A rogito di Tribunale di Matera in data 04/04/2017 ai nn. 486 iscritto/trascritto a Matera in data 13/04/2017 ai nn. 3157/2523;

#### 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 SANPAOLO SPA contro [REDACTED], [REDACTED]; Importo ipoteca: € 140.400,00 ; A rogito di Laporta Eugenio in data 21/11/2005 ai nn. 43204; Iscritto/trascritto a Matera in data 25/11/2005 ai nn. 10390/2259

- Ipoteca legale annotata contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 52.842,60 ; A rogito di Equitalia Sud S.p.A. in data 12/01/2015 ai nn. 318; Iscritto/trascritto a Matera in data 13/01/2015 ai nn. 170/16



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:** Euro 400,00 circa

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** 122,22

**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:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in Pisticci dal 06/02/2004 al 20/11/2005 . In forza di compravendita - a rogito di Eugenio Laporta, in data 06/02/2004, ai nn. 41749; registrato a Pisticci, in data 11/02/2004, ai nn. 1087.1/2004; trascritto a Matera, in data 10/02/2004, ai nn. 1271/1087.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Eugenio Laporta, in data 21/11/2005, ai nn. 43203; registrato a Pisticci, in data 28/11/2005, ai nn. 7144.1/2005; trascritto a Matera, in data 25/11/2005, ai nn. 10389/7144.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**



Numero pratica: 173/04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di un complesso residenziale denominato "Poggio Alto"

Oggetto: nuova costruzione

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: l'immobile pur essendo stato registrato in catasto alla categoria A/3, in realtà è stato realizzato al posto dei vani tecnici - lavatoi al terzo piano dello stabile. Volumi e superfici non presenti nel calcolo planovolumetrico. Da indagini svolte presso il Comune di Pisticci, a seguito di confronto con il responsabile del settore urbanistica di detto Comune e dall'analisi delle norme urbanistiche ed edilizie, l'abuso non è sanabile.

**7.2 Conformità urbanistica: (All. 7)****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Giunta Regionale n.4219 del 03/07/1990
Zona omogenea:	"C2" di espansione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	l'immobile pur essendo stato registrato in catasto alla categoria A/3, in realtà è stato realizzato al posto dei vani tecnici - lavatoi al terzo piano dello stabile. Volumi e superfici non presenti nel calcolo planovolumetrico. Da indagini svolte presso il Comune di Pisticci, a seguito di confronto con il responsabile del settore urbanistica di detto Comune e dall'analisi delle norme urbanistiche ed edilizie, l'abuso non è sanabile.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**

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

Appartamento composto da : ingresso - soggiorno, cucina, due bagni, disimpegno, ripostiglio e tre camere da letto. Un unico terrazzo gira intorno all'appartamento a Nord - Ovest, Nord - Est e Sud - Est. (A//.8)

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: via E. De Filippo, sn 75015 Marconia - Pisticci - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **251,25**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,36

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>cemento armato</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>cemento armato</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a U con tre rampe e due ripiani d</b> materiale: <b>cemento armato</b> ubicazione: <b>vano condominiale</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>soffitto misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>cemento armato</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>cemento armato</b> condizioni: <b>buone</b>





**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>polistirene</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>fibra di vetro</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Terrazzo
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>Bagni e angolo cottura</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a U con tre rampe e due ripiani d'angolo</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettosa della vigente normativa</b>
Ascensore	tipologia: <b>oleopneumatico</b> condizioni: <b>buone</b> conform- ità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispet- toso delle vigenti normative</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vi- genti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>



Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anno 2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a radiatori
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	anno 2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
------------------------------------------------------	----



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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
---------------------------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Euro/mq. di superficie netta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani tecnici - bucatari adibiti ad abitazione	sup reale netta	128,00	1,00	128,00
terrazzo	sup reale netta	123,25	0,25	30,81
		<b>251,25</b>		<b>158,81</b>

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

sintetica comparativa

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pisticci (MT);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Pisticci.

**8.3 Valutazione corpi:**

**Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.405,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani tecnici - bucatari	128,00	€ 500,00	€ 64.000,00
adibiti ad abitazione			
terrazzo	30,81	€ 500,00	€ 15.405,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.405,00
Valore corpo			€ 79.405,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 79.405,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.405,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	158,81	€ 79.405,00	€ 79.405,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.200,00

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: € 78.205,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

(All. 9)

Data generazione:  
13-12-2018L'Esperto alla stima  
**ARCHITETTO LORENZO DI GREGORIO**