

---

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

promossa da: **INTESA SAN PAOLO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **156/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **giudice MARIADOMENICA MARCHESE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - appartamento**  
**posto al piano terra**

**Esperto alla stima:** Ingegnere OLGA RENATA COLLETTA  
**Codice fiscale:** CLLLRN73A62E223Y  
**Studio in:** VIA SANGOTTARDO SNC - 75025 POLICORO  
**Telefono:** 0835902158  
**Email:** olgacolletta@libero.it  
**Pec:** olgarenata.colletta@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Ettore 2 - lido di Policoro - Policoro (Matera) - 75025

**Lotto:** 001 - appartamento posto al piano terra

**Corpo:** A - QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA'

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** NATA A IL E NATO A IL , foglio 12, particella 576, subalterno 4, indirizzo VIA ETTORE 2, piano TERRA, comune POLICORO, categoria A3, classe 2, consistenza 5 VANI, superficie 61, rendita € 387.34

### 2. Stato di possesso:

**libero in uso dagli esecutati con figli**

**Bene:** via Ettore 2 - lido di Policoro - Policoro (Matera) - 75025

**Lotto:** 001 - appartamento posto al piano terra

**Corpo:** A - QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA'

**Possesso:** Occupato con titolo (esecutati con figli)

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

**Bene:** via Ettore 2 - lido di Policoro - Policoro (Matera) - 75025

**Lotto:** 001 - appartamento posto al piano terra

**Corpo:** A - QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA'

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Ettore 2 - lido di Policoro - Policoro (Matera) - 75025

**Lotto:** 001 - appartamento posto al piano terra

**Corpo:** A - QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA'

**Creditori Iscritti:** INTESA SAN PAOLO SPA

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Ettore 2 - lido di Policoro - Policoro (Matera) - 75025

**Lotto:** 001 - appartamento posto al piano terra

**Corpo:** A - QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA'



Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Ettore 2 - lido di Policoro - Policoro (Matera) - 75025

**Lotto:** 001 - appartamento posto al piano terra

**Corpo:** A - QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA'

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Ettore 2 - lido di Policoro - Policoro (Matera) - 75025

**Lotto:** 001 - appartamento posto al piano terra

**Corpo:** A - QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA'

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Ettore 2 - lido di Policoro - Policoro (Matera) - 75025

**Lotto:** 001 - appartamento posto al piano terra

**Prezzo da libero:** € 70.438,00

**Prezzo da occupato:**



Beni in **Policoro (Matera)**  
Località/Frazione **lido di Policoro**  
via Ettore 2

**Lotto: 001 - appartamento posto al piano terra**

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 - QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA'.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Policoro (Matera) CAP: 75025 frazione: LIDO, VIA ETTORE 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore: CONVIVENTE CON LA SIG.RA

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore: CONVIVENTE CON IL SIG.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: NATA A IL E NATO A IL , foglio 12, particella 576, subalterno 4, indirizzo VIA ETTORE 2, piano TERRA, comune POLICORO, categoria A3, classe 2, consistenza 5 VANI, superficie 61, rendita € 387.34

Confini: A NORD CONFINA CON ALTRA DITTA, A SUD CON TRAVERSA INTERNA TRA I FABBRICATI, A EST CON PARTI CONDOMINIALI, A OVEST CON ALTRA DITTA

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. CHIUSURA DI UNA PARTE DEL PORTICATO CON REALIZZAZIONE DI UN VANO DESTINATO A INGRESSO/ ZONA PRANZO OLTRE AD UN BOX IN ALLUMINIO AD USO RIPOSTIGLIO.
2. MODIFICHE INTERNE CON ELIMINAZIONE DEL TRAMEZZO DIVISORIO TRA SOGGIORNO E CUCINA
3. MODIFICA DI PROSPETTO CON REALIZZAZIONE DI UNA FINESTRA NELLA CAMERA MATRIMONIALE CON AFFACCIO SUL PASSAGGIO CONDOMINIALE INTERNO AL FABBRICATO.

Regolarizzabili mediante:

L'IRREGOLARITA' 1. NON E' SANABILE MA RICHIEDE LA DEMOLIZIONE DELLA CHIUSURA DEL PORTICATO.

LE ALTRE MODIFICHE SONO SANABILI CON PROGETTO DI SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: LE OPERE DA SANARE CONSISTONO IN :



- MODIFICHE INTERNE CON ELIMINAZIONE DEL TRAMEZZO DIVISORIO TRA SOGGIORNO E CUCINA
- MODIFICA DI PROSPETTO CON REALIZZAZIONE DI UNA FINESTRA NELLA CAMERA MATRIMONIALE CON AFFACCIO SUL PASSAGGIO CONDOMINIALE INTERNO AL FABBRICATO.

Note: SPESE PER SANATORIA € 2500

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;  
note: RISULTANO OPERE ABUSIVE NON RIPORTATE IN CATASTO

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

L'appartamento oggetto di stima è sito alla via Ettore n° 2 del Comune di Policoro, zona Lido di Policoro, ed è quindi ubicata in un'area a destinazione prettamente residenziale. L'immobile fa parte di un complesso edilizio che ospita appartamenti utilizzati prevalentemente nel periodo estivo data la vicinanza alla spiaggia e quindi al mare. L'appartamento è individuato nel catasto dei fabbricati del comune di Policoro al fg 12 part 576 sub 4, cat 3, vani 5 ed ha come accessorio un posto auto scoperto individuato in catasto al fg 12 part 576 sub 74 , cat C6, di mq 11. L'appartamento è costituito da un ingresso pranzo (ricavato sotto un porticato), un soggiorno con angolo cucina, un bagno e due camere da letto. Annesso all'immobile vi è un'area destinata a verde.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** autobus cittadino (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** lido di policoro

**Importanti centri limitrofi:** Pisticci, Bernalda, Matera, Trebisacce, Taranto.

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco pantano, riserva WWF, porto di Marinagri.

**Attrazioni storiche:** Castello Baronale di Policoro, Museo della Siritide, scavi archeologici.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus breve, ferrovie circa 3 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da , E I FIGLI, in qualità di pro-

prietari dell'immobile. figli, con loro conviventi,

- - -

## 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:

Nessuna.

#### 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 annotata; A favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro , ; Importo ipoteca: € 101400; Importo capitale: € 67600 ; A rogito di NOTAIO MARCO GALANTE DI STIGLIANO in da-ta 21/12/2005 ai nn. 3301; Iscritto/trascritto a MATERA in data 30/12/2005 ai nn. 11658/2489 ; Note: - iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 11658 regi-stro particolare n. 2489 del 30/12/2005 di euro 101.400,00 a favore Banca Intesa S.p.a. con sede in Milano, domicilio ipotecario eletto in Milano, Piazza Ferrari 10, contro nato a il e nata a , per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, in virtù di atto per notar Marco Galante di Stigliano del 21/12/2005 repertorio n.3301. Mutuo fondiario di euro 67.600,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Policoro, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 576 sub. 4 natura A3 di 5 vani Viale del Lido al piano T e particella 576 sub. 74 natura C6 di mq. 11 Via Ettore al piano T

### 4.2.2 Pignoramenti:

- Abitazione a favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro , iscritto/trascritto a MATERA in data 17/10/2014 ai nn. 8050/6689; - trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 8050 registro particolare n. 6689 del 17/10/2014 a favore Intesa Sanapolo S.p.a. con sede in Torino, contro nato a il e nata a , per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Matera del 30/9/2014 repertorio n.1842/2014. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Policoro, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 576 sub. 4 natura A3 di 5 vani e particella 576 sub. 74 natura C6 di mq. 11..

### 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: non esiste condominio**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - SONO PRESENTI SOLO UN DISLIVELLO ALL'INGRESSO DEL GIARDINO, CHE PUO' ESSERE SUPERATO POSIZIONANDO UNA PICCOLA RAMPA, E UN ALTRO GRADINO ALL'INGRESSO DELL'ABITAZIONE, ANCHE QUESTO SUPERABILE CON UN'ALTRA RAMPA

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** L'IMMOBILE E' PRIVO DELL'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** dal 20/08/1987 al 21/12/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO VINCENZO LACANNA, in data 20/08/1987, ai nn. 31397; tra-scritto a MATERA, in data 31/08/1987, ai nn. 6377/5479.

**Titolare/Proprietario:** E dal 22/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARCO GALANTE, in data 21/12/2005, ai nn. 3300; trascritto a MATERA, in data 30/12/2005, ai nn. 11657/8063.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N°15 DEL 09/04/1985

Intestazione: , PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA'

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER EDILIZIA RESIDENZIALE AD USO TURISTICO

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: LA RICHIESTA DI VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA FU PRESENTATA IL 09/09/1985 E PERVENUTA AL COMUNE DI POLICORO IN DATA 10/09/1985, PROTOCOLLO N°14028 E AUTORIZZATA IL 13/04/1987

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Non conforme per la presenza di opere abusive



**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL LIDO DI POLICORO, APPROVATO CON D.P.G.R. DI BASILICATA N°937 DEL 15/11/1974 E SUCCESSIVE VARIANTI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. CHIUSURA DI UNA PARTE DEL PORTICATO CON REALIZZAZIONE DI UN VANO DESTINATO A INGRESSO/ ZONA PRANZO OLTRE AD UN BOX IN ALLUMINIO AD USO RIPOSTIGLIO.
2. MODIFICHE INTERNE CON ELIMINAZIONE DEL TRAMEZZO DIVISORIO TRA SOGGIORNO E CUCINA
3. MODIFICA DI PROSPETTO CON REALIZZAZIONE DI UNA FINESTRA NELLA CAMERA MATRIMONIALE CON AFFACCIO SUL PASSAGGIO CONDOMINIALE INTERNO AL FABBRICATO.

Regolarizzabili mediante:

LA CHIUSURA DEL PORTICATO NON E' REGOLARIZZABILE E PERTANTO RICHIEDE LA DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE.

LE ALTRE 2 IRREGOLARITA' POSSONO ESSERE SANATE CON PROGETTO DI SANATORIA DA PRESENTARE AL COMUNE DI POLICORO

Descrizione delle opere da sanare:

- MODIFICHE INTERNE CON ELIMINAZIONE DEL TRAMEZZO DIVISORIO TRA SOGGIORNO E CUCINA
- MODIFICA DI PROSPETTO CON REALIZZAZIONE DI UNA FINESTRA NELLA CAMERA MATRIMONIALE CON AFFACCIO SUL PASSAGGIO CONDOMINIALE INTERNO AL FABBRICATO.

Note: spese per la sanatoria €2500

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA'**

L'appartamento oggetto di stima è sito alla via Ettore n° 2 del Comune di Policoro, zona Lido di Policoro, ed è quindi ubicata in un'area a destinazione prettamente residenziale. L'immobile fa parte di un complesso edilizio che ospita appartamenti utilizzati prevalentemente nel periodo estivo data la vicinanza alla spiaggia e quindi al mare. L'appartamento è individuato nel catasto dei fabbricati del comune di Policoro al fg 12 part 576 sub 4, cat 3, vani 5 ed ha come accessorio un posto auto scoperto individuato in catasto al fg 12 part 576 sub 74 , cat C6, di mq 11. L'appartamento è costituito da un ingresso pranzo (ricavato sotto un porticato), un soggiorno con angolo cucina, un bagno e due camere da letto. Annesso all'immobile vi è un'area destinata a verde.





**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore: CONVIVENTE CON LA SIG.RA

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****1/2 di- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore: CONVIVENTE CON SIG.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **229,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1987

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 M

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in mediocri condizioni, dal momento che sono evidenti in tutti i locali della casa segni di infiltrazione di acqua piovana.

L'impianto elettrico risulta fatiscente perché approntato con fili e prese volanti, prive dei minimi requisiti di sicurezza. Lo stesso dicasi per l'impianto idrico che è alimentato da un tubo esterno, collegato al rubinetto del giardino.

L'impianto termico è inesistente, perché manca la caldaia di alimentazione e i termosifoni sono in parte staccati dalle posizioni originarie.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **scuretati** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco cementizio e tinteggiatura** condizioni: **buone**Pavim. Esterna materiale: **mattonelle di cemento** condizioni: **sufficienti**Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare**  
conformità: **non a norma**

Fognatura tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **diretta da rete comunale**  
rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **da ristrutturare**  
conformità: **non a norma**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Dalle misurazioni effettuate in loco, per calcolare la superficie lorda commerciale, sono state prese in considerazione le istruzioni dell'Osservatorio del Mercato immobiliare. Pertanto la superficie lorda dell'appartamento è pari a 61 mq, senza considerare la parte chiusa abusivamente, a questo si aggiunge il giardino avente una dimensione di circa 157 mq e come accessorio abbiamo il posto auto scoperto di circa 11 mq. Quindi il valore della consistenza di detto corpo sarà pari a 61 mq a cui si aggiungeranno il giardino con un'aliquota del 15% e il posto auto con aliquota del 20%. Pertanto il valore finale della consistenza sarà pari a  $61+23.55+2.2=86.75$  mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	61,00	1,00	61,00
giardino	sup lorda di pavimento	157,00	0,15	23,55
posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	11,00	0,20	2,20
		<b>229,00</b>		<b>86,75</b>

**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: 1/2016

Zona: Policoro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1500

### Accessori

A - QUOTA INTERA DI PIENA  
PROPRIETA'

1. Posto auto

identificato al n. 7 posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 11 mq - Destinazione urbanistica: posto auto scoperto  
Valore a corpo: € 0

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1987

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: NON A NORMA E DA RIFARE

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: NON ESISTE UNA CALDAIA PER FAR FUNZIONARE I TERMOSIFONI E, PERALTRO, ALCUNI DI ESSI SONO STATI RIMOSSI O MANOMESSI

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Note CI SONO: UN CONVETTORE NELLA ZONA DI INGRESSO REALIZZATA CON LA CHIUSURA ABUSIVA DELLA VERANDA, UN CONVETTORE NEL SOGGIORNO E UN CONVETTORE DI CALORE POSTO NELLA CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE



Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

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:

1. analisi delle valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari
2. Valutazione tramite parametri dell'Osservatorio Nazionale del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio
3. Stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MATERA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;

Uffici del registro di PISTICCI;

Ufficio tecnico di POLICORO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
POLICORO;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1400. Date però le condizioni reali dell'immobile, si pone come valore unitario la cifra di 1.000 €/mq

### 8.3 Valutazione corpi:

**A - QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA'. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	61,00	€ 1.000,00	€ 61.000,00
giardino	23,55	€ 1.000,00	€ 23.550,00
posto auto scoperto	2,20	€ 1.000,00	€ 2.200,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 86.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 86.750,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA'	Abitazione di tipo civile [A2] con an- nesso Posto auto	86,75	€ 86.750,00	€ 86.750,00

**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% )	€ 13.012,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 800,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 70.438,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 70.438,00</b>

Data generazione:  
13-02-2017

L'Esperto alla stima  
**Ingegnere OLGA RENATA COLLETTA**



## ALLEGATI

- **Fotografie esterne ed interne dei beni**
- **Planimetria catastale**
- **Visure catastali**
- **Copia di un estratto della concessione edilizia n°15/BIS del 1987**
- **Planimetria stato di fatto**
- **Certificato di avvenuta valutazione**

