
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **46/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **giudice MARIADOMENICA MARCHESE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Casa Colonica costituita da nr. 2 unità immobiliari con destinazione residenziale e da un capannone con destinazione deposito oltre ad un piazzale di pertinenza circostante.

Esperto alla stima: GEOMETRA MARIO MORELLI
Codice fiscale: MRLMRA68L04F052H
Studio in: PIAZZA MATTEOTTI 7 - MATERA
Email: geom.mariomorelli@virgilio.it
Pec: mario.morelli@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Contrada Torre Mare s.n.c. - Frazione Metaponto Borgo - Bernalda (MT) - 75012

Lotto: 001 - Casa Colonica costituita da nr. 2 unità immobiliari con destinazione residenziale e da un capannone con destinazione deposito oltre ad un piazzale di pertinenza circostante.

Corpo: A

Categoria: Fabbricato rurale [R]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 46, particella 579, subalterno 1, scheda catastale rendita presunta ai sensi art.19 del D.L. 78/2010, indirizzo Strada Statale 175, piano 1, comune Bernalda, categoria C/2, classe 3, consistenza 100 mq, rendita € 315,04

sezione censuaria Bernaldafoglio 46, particella 427, subalterno Porz. AA - AB - AC, scheda catastale P.IIIa interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi art.19 del D.L. 78/2010, qualità AA Uliveto, classe 1, are 11.50 reddito dominicale 6,53 Agrario 4,75 - AB Agrumeto cl. 1 are 06.67 reddito dominicale 24,11 Agrario 7,75 - AC Fabbricato Rurale are 19.26

2. Stato di possesso

Bene: Contrada Torre Mare s.n.c. - Frazione Metaponto Borgo - Bernalda (MT) - 75012

Lotto: 001 - Casa Colonica costituita da nr. 2 unità immobiliari con destinazione residenziale e da un capannone con destinazione deposito oltre ad un piazzale di pertinenza circostante.

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Torre Mare s.n.c. - Frazione Metaponto Borgo - Bernalda (MT) - 75012

Lotto: 001 - Casa Colonica costituita da nr. 2 unità immobiliari con destinazione residenziale e da un capannone con destinazione deposito oltre ad un piazzale di pertinenza circostante.

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Contrada Torre Mare s.n.c. - Frazione Metaponto Borgo - Bernalda (MT) - 75012

Lotto: 001 - Casa Colonica costituita da nr. 2 unità immobiliari con destinazione residenziale e da un capannone con destinazione deposito oltre ad un piazzale di pertinenza circostante.

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED].

Creditori Intervenuti : [REDACTED]



5. Comproprietari

Beni: Contrada Torre Mare s.n.c. - Frazione Metaponto Borgo - Bernalda (MT) - 75012

Lotto: 001 - Casa Colonica costituita da nr. 2 unità immobiliari con destinazione residenziale e da un capannone con destinazione deposito oltre ad un piazzale di pertinenza circostante.

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Contrada Torre Mare s.n.c. - Frazione Metaponto Borgo - Bernalda (MT) - 75012

Lotto: 001 - Casa Colonica costituita da nr. 2 unità immobiliari con destinazione residenziale e da un capannone con destinazione deposito oltre ad un piazzale di pertinenza circostante.

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Torre Mare s.n.c. - Frazione Metaponto Borgo - Bernalda (MT) - 75012

Lotto: 001 - Casa Colonica costituita da nr. 2 unità immobiliari con destinazione residenziale e da un capannone con destinazione deposito oltre ad un piazzale di pertinenza circostante.

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Contrada Torre Mare s.n.c. - Frazione Metaponto Borgo - Bernalda (MT) - 75012

Lotto: 001 - Casa Colonica costituita da nr. 2 unità immobiliari con destinazione residenziale e da un capannone con destinazione deposito oltre ad un piazzale di pertinenza circostante.

Prezzo da libero: € 270.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Bernalda (MT)**
Località/Frazione **Frazione Metaponto Borgo**
Contrada Torre Mare s.n.c.

Lotto: 001 - Casa Colonica costituita da nr. 2 unità immobiliari con destinazione residenziale e da un capannone con destinazione deposito oltre ad un piazzale di pertinenza circostante.

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.

Fabbricato rurale [R] sito in Bernalda (MT) CAP: 75012 frazione: Agro di Bernalda località Metaponto Borgo, Contrada Torre Mare s.n.c.

Note: Trattasi di Casa Colonica composta da da nr. 2 unità immobiliari poste al piano terra/rialzato e primo con destinazione residenziale e da un capannone deposito a piano terra, oltre ad un piazzale di pertinenza circostante.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
foglio 46, particella 579, subalterno 1, scheda catastale rendita presunta ai sensi art.19 del D.L. 78/2010, indirizzo Strada Statale 175, piano 1, comune Bernalda, categoria C/2, classe 3, consistenza 100 mq, rendita € 315,04

Derivante da: Visura Catastale rilasciata dall'Agenzia Delle Entrate in data 29/05/2018 n. T381314

Confini: Confina a Nord-Est con p.Illa 429 strada interpoderale in catasto di proprietà

[REDACTED] -
[REDACTED] / a Nord con p.Illa 132 di proprietà [REDACTED]
a Sud con p.Illa 428 di proprietà [REDACTED] strada comunale per Sansone / a Nord-Ovest con canale di bonifica.

Note: Immobile iscritto in catasto urbano con attribuzione di rendita presunta ai sensi art.19 del D.L. 78/2010, determinata dell'Agenzia del Territorio di Matera a seguito di Accertamento per fabbricati non dichiarati in catasto edilizio urbano n. MT0039859.001/2012.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED],
sezione censuaria Bernalda, foglio 46, particella 427, subalterno Porz. AA - AB - AC, scheda catastale P.Illa interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi art.19 del D.L.



78/2010, qualità AA Uliveto, classe 1, are 11.50 reddito dominicale 6,53 Agrario 4,75 - AB Agrumeto cl. 1 are 06.67 reddito dominicale 24,11 Agrario 7,75 - AC Fabbricato Rurale are 19.26

Derivante da: Visura Catastale rilasciata dall'Agenzia Delle Entrate in data 29/05/2018 n. T381460

Confini: Confina a Nord-Est con p.Illa 429 strada interpoderale in catasto di proprietà

[REDAZIONE] a Nord con p.Illa 132 di proprietà [REDAZIONE] a Sud con p.Illa 428 di proprietà [REDAZIONE] e Strada comunale per Sansone / a Nord-Ovest con canale di bonifica.

Note: P.Illa interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi art.19 del D.L. 78/2010, in visura composta da Porz. AA Uliveto di are 11.50 - Porz. AB Agrumeto di are 6.67 e Porz. AC Fabbr. Rurale di are 19.26 - Accertamento per fabbricati non dichiarati in catasto edilizio urbano n. MT0039859.001/2012 Agenzia del Territorio di Matera.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La particella è interessata da Accertamento n. MT0039859.001/2012 da parte dell'agenzia del Territorio di Matera in quanto gli immobili pignorati edificati all'interno del terreno in catasto comune di Bernalda fg. 46 p.Illa 427, non risultano censiti al catasto edilizio urbano. L'immobile censito al catasto urbano comune di Bernalda fg. 46 p.Illa 579 sub.1 risulta iscritto in catasto con attribuzione di rendita presunta ai sensi art.19 del D.L. 78/2010, determinata dell'Agenzia del Territorio di Matera a seguito di Accertamento per fabbricati non dichiarati in catasto edilizio urbano n. MT0039859.001/2012.

Regolarizzabili mediante: Iscrizione Catasto Urbano redazione di Pratiche Catastali Tipo Mappale (per introduzione in mappa del fabbricato) e nr. 3 DOCFA denuncia di unità immobiliari.

Descrizione delle opere da sanare: Iscrizione al Catasto Urbano di nr. 3 unità immobiliari (nr. 2 con destinazione residenza e nr. 1 deposito), con corte di pertinenza.

nr. 1 tipo mappale + nr. 3 DOCFA compreso spese catastali.: € 2.759,00

Oneri Totali: **€ 2.759,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Lo stato dei luoghi non è conforme a quanto censito in catasto.

La particella è interessata da Accertamento n. MT0039859.001/2012 da parte dell'agenzia del Territorio di Matera in quanto gli immobili pignorati edificati all'interno del terreno in catasto comune di Bernalda fg. 46 p.Illa 427 non risultano censiti al catasto edilizio urbano (nr. 2 residenze e nr. 1 deposito). L'immobile censito al catasto urbano comune di Bernalda fg. 46 p.Illa 579 sub.1 risulta iscritto in catasto con attribuzione di rendita presunta determinata dell'Agenzia del Territorio di Matera a seguito di Accertamento per fabbricati non dichiarati in catasto edilizio urbano n. MT0039859.001/2012.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Casa Colonica costituita da nr. 2 unità immobiliari con destinazione residenziale e da un capannone deposito oltre ad un piazzale di pertinenza circostante, è ubicata in agro del comune di Bernalda (MT) Frazione Metaponto Borgo località Torre Mare snc, posta a circa mt. 200 da Metaponto Borgo, frazione dello stesso comune (caratterizzata dalla presenza di residenze ed attività commerciali), a circa 3 km dalla stazione balneare Metaponto marina (località balneare tra



le più importanti della costa jonica lucana), ed a circa 1 km dalla stazione ferroviaria RFI Linee Taranto-Reggio Calabria Battipaglia-Potenza-Metaponto utilizzata anche come interscambio autobus. La zona sorge nella pianura denominata appunto del Metapontino, caratterizzata dalla presenza di aziende agricole con annesso abitazioni, la zona è facilmente raggiungibile dalla Strada statale 106, Strada statale 175 e dalla Strada statale 407 Basentana.

Caratteristiche zona: zona agricola posta a circa mt. 200 dal borgo di Metaponto normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Allacciamento rete pubblica fornitura Energia Elet, Allacciamento rete pubblica fornitura idrica, Allacciamento rete pubblica telefonica, Stazione Ferroviaria RFI Linee Taranto-Reggio Calabria Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: mista agricola - residenziale - commerciale

Importanti centri limitrofi: è posta a circa mt. 200 da Metaponto Borgo e km. 3 dalla marina - a circa 48 Km da Matera ed a circa 65 Km da Taranto.

Attrazioni paesaggistiche: Località balneare tra le più importanti della costa jonica lucana – pianura metapontina.

Attrazioni storiche: Sito Archeologico Metapontum - Sassi di Matera.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Lazazzera Domenico , 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:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto di pignoramento Tribunale di Matera del 05.05.2015 rep. 832 iscritto/trascritto a Matera in data 22/05/2015 ai nn. 4090/3361;

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 [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Certificazione Notarile in Atti; Importo ipoteca: € 500000,00; Importo capitale: € 250000,00 ; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 11/04/2003; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/04/2003 ai nn. 3407/551



- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED]
[REDACTED] P. contro [REDACTED] Derivante da: Conservatoria di Matera - Certificazione Notarile in Atti ; Importo ipoteca: € 410000,00; Importo capitale: € 205000,00 ; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 24/06/2009 ai nn. 35294/14923; Iscritto/trascritto a Matera in data 25/06/2009 ai nn. 5241/814

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]; Derivante da: Atto di pignoramento Tribunale di Matera del 05.05.2015 rep. 832 iscritto/trascritto a Matera in data 22/05/2015 ai nn. 4090/3361;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Per aggiornare la documentazione ipotecaria relativa ai beni esegutati, ferma come si rileva dai fascicoli di causa al 26.07.2015, si è eseguita una visura integrativa tramite agenzia privata alla Conservatoria RR.II. di Matera aggiornata al 29/05/2018, relativamente all'immobile pignorato in cui sono risultate negative contro ed a favore trascrizioni e iscrizioni.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificata

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Fabbricato non in condominio.

Millesimi di proprietà: Non specificato

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: L'immobile non è dotato di APE i costi per l'acquisizione del certificato ammontano a € 500,00.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Il fabbricato ricade all'interno di area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell' art. 136 d) e art. 157 Decreto Legislativo 22.01.2004 n.42. D.M. del 18-04-1985 ad integrazione precedenti decreti 11.04.1968 - 27.06.1969 e 24.04.1970.

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) .
 In forza di Atto di Donazione - a rogito di Notaio [REDACTED] in data 16/12/1989, ai nn. 22750/9046; registrato a Matera, in data 04/01/1990, ai nn. 59/l; trascritto a Matera , in data 09/01/1990, ai nn. 301/270.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5196
 Intestazione [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 15/93
 Note tipo pratica: Realizzazione di un Fabbricato Rurale con annesso Deposito. Nuova Costruzione.
 Per lavori: Realizzazione di un Fabbricato Rurale con annesso Deposito
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 07/09/1992 al n. di prot. 12021
 Rilascio in data 15/04/1993 al n. di prot. 12021
 NOTE: Il fabbricato è privo di certificato di agibilità

7.1 Conformità edilizia:**Fabbricato rurale [R]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione spazi interni eseguiti per entrambi le unità immobiliari con destinazione residenziale, modifica di prospetto eseguita su terrazzo piano primo.

Regularizzabili mediante: Domanda di Accertamento di conformità (art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i).

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione di interni e modifica di prospetto.

Spese Tecnico : € 800,00

Sanzioni e diritti di segreteria: € 540,00

Oneri Totali: **€ 1.340,00**

Note: Domanda di Accertamento di conformità (art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i), in quanto l'intervento eseguito nell'anno 1994 risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Fabbricato rurale [R]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico C.C. n. 35 del 25.05.2004
Zona omogenea:	Zona AGRI
Norme tecniche di attuazione:	Regolata dall'art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione Regolamento Urbanistico approvato

	con Delibera C.C. n. 35 del 26.05.2004
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq residenziale - 0,07 mc/mq annessi agricoli
Rapporto di copertura:	1/40 lotto minimo mq. 10.000
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Gli immobili come l'intero territorio comunale sono sottoposti al vincolo di tutela paesaggistica imposto con D.M. del 11/04/1968 e con D.M. 18/04/1985.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **A**

Trattasi di Casa Colonica costituita da nr. 2 unità immobiliari con destinazione residenziale e da un capannone con destinazione deposito oltre ad un piazzale di pertinenza circostante non recintato di circa mq. 3.405,30 costituito in parte da battuto di stabilizzato di cava ed in parte con terreno vegetale incolto, sono presenti alberature tipo palme e pini. Il fabbricato si compone di una abitazione posta a piano terra/rialzato con una superficie calpestabile di mq. 67,20 per un'altezza interna pari a 2,75 ml., oltre ad una superficie non residenziale costituita da un porticata di superficie calpestabile di mq. 121,10, da una abitazione posta al piano 1° con una superficie calpestabile di mq. 67,50 per un'altezza interna pari a 2,70 ml., oltre ad una superficie non residenziale costituita da terrazzo di superficie calpestabile di mq. 11,90 e scala mq. 10,00, oltre ad un capannone posto a piano terra ad uso deposito con una superficie calpestabile di mq. 117,60 per un'altezza media interna pari a 5,37 ml. Al complesso immobiliare si accede direttamente dalla strada comunale per Sansone antistante il piazzale, attraverso il quale si accede all'abitazione ed al deposito posti al piano terra, l'accesso al piano primo avviene attraverso una scala posta nella parte retrostante l'ingresso principale. Il corpo di fabbrica sia internamente che esternamente risulta finito e rifinito, completa di impianti tecnologici acqua (allacciato alle rete pubblica) - fogna (scarico in fossa imhoff di proprietà) - energia elettrica (allacciato alle rete pubblica) - gas (allacciato serbatoio gas interrato di proprietà) - Linea telefono (allacciato alle rete pubblica). Complessivamente l'immobile sia internamente che esternamente si presenta con rifiniture di buona fattura, con un buono stato conservativo.



1. Quota e tipologia del diritto

1.1. Tipologia di bene proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie calpestabile residenziale complessiva Abitazione Piano terra/rialzato mq. 67,20 e superficie non residenziale porticato mq. 121,10, Abitazione Piano 1° con una superficie calpestabile di mq. 67,50 e superficie non residenziale terrazzo mq. 11,90 e scala mq. 10,00, Capannone Deposito Piano terra mq. 117,60 , corte sterna piazzale mq. 3.395,00 circa.

Superficie commercial complessiva di circa mq 296,92

E' posto al piano: T e 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Contrada Torre Mare s.n.c.; ha un'altezza utile interna di circa m. P. T. mt. 2.75 - Piano 1° mt. 2.70 - Piano T. Deposito media mt. 5.37

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: Complessivamente il complesso immobiliare sia internamente che esternamente considerata la tipologia si presenta in un discreto stato conservativo.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: solai latero-cemento condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: Solai Latero Cemento con travetti prefabbricati e soletta in c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Abitazione piano T e 1°
Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: ferro protezione: inesistente materiale protezione: inesistente condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Deposito piano T
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Residenze
Manto di copertura	materiale: Tegole portoghesi condizioni: sufficienti



Pareti esterne	rivestimento: intonacate e tinteggiate condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: cotto condizioni: buone Riferito limitatamente a: Residenze e porticato
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Deposito Piano T
Plafoni	materiale: intonaco tinteggiato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: Legno accessori: solo maniglia condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Abitazione piano T
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Legno accessori: solo maniglia condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Abitazione piano 1°
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro accessori: solo maniglia condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Deposito piano T
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: pistrelle ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Abitazione piano T e 1°
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: pistrelle ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cucina Piano T
Scale	posizione: esterna rivestimento: cotto condizioni: sufficienti
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: da completare conformità: non presente Riferito limitatamente a: Abitazioni piano T e 1°
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non presente Riferito limitatamente a: Residenze
Elettrico	tipologia: con cavi a vista condizioni: sufficienti conformità: non presente Riferito limitatamente a: Deposito Piano T.
Fognatura	tipologia: separata recapito: fossa biologica ispezionabilità : impossibile condizioni: sufficienti conformità: non presente



Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: non è stato possibile ispezionare condizioni: non è possibile ispezionare conformità: non presente
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non possibile ispezionare condizioni: internamente buone conformità: non presente
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: da normalizzare conformità: non presente
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: non possibile ispezionare diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: non possibile ispezionare conformità: non presente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Dichiarazione conformità impianti non presente.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia alimentata con serbatoio Gpl con corpi scaldanti in ghisa
Stato impianto	Non verificato
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Dichiarazione conformità impianti non presente.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e	NO



successive	
------------	--

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:

La superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri dettati dalla normativa UNI 10750, che prevede: - la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; - le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le quote percentuali delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, depositi, ecc).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P.T.	sup reale lorda	84,00	1,00	84,00
Porticato	sup reale lorda	121,10	0,35	42,39
Scala	sup reale lorda	10,00	0,25	2,50
Abitazione Piano 1°	sup reale lorda	84,70	1,00	84,70
Terrazzo	sup reale lorda	11,90	0,25	2,98
Deposito P.T.	sup reale lorda	132,60	0,35	46,41
Corte-piazzale di pertinenza	sup reale lorda	3.395,00	0,01	33,95
		3.839,30		296,92

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Bernalda - Borgo Metaponto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale



Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1350

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima degli immobili è stato adottato il criterio di stima sintetica comparativa, che consente di determinare il valore globale dei beni come il prodotto tra la superficie commerciale in mq e il prezzo riferito a tale unità parametrica. La stima sintetica-comparativa è basata sul confronto del bene da stimare con altri simili esistenti nella zona ed oggetto di compravendita recente.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Bernalda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Comune di Bernalda - frazione Metaponto Borgo - Lido - Pianura di Metapontina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.100,00 - SI è tenuto conto per il bene in oggetto di tutte le condizioni intrinseche ed intrinseche, il grado di finiture e tecniche costruttive, gli impianti presenti, il grado di illuminazione, lo stato di manutentivo e di conservazione.

Altre fonti di informazione:

- 1) Atto Notaio [REDACTED] A del 20-09-2017 Rep. 14488/7787;
- 2) Atto Notaio [REDACTED] del 05-10-2017 Rep. 14503/7798;
- 3) Atto Notaio n. [REDACTED] del 16/11/2017 Rep. 2556/2128..

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricato rurale [R]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 323.977,35.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione P.T.	84,00	€ 1.100,00	€ 92.400,00
Porticato	42,39	€ 1.100,00	€ 46.629,00
Scala	2,50	€ 1.100,00	€ 2.750,00
Abitazione Piano 1°	84,70	€ 1.100,00	€ 93.170,00
Terrazzo	2,98	€ 1.100,00	€ 3.278,00
Deposito P.T.	46,41	€ 1.100,00	€ 51.051,00
Corte-piazzale di pertinenza	33,95	€ 1.100,00	€ 37.345,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 326.623,00
vetustà detrazione del 0.81%	€ -2.645,65
Valore corpo	€ 323.977,35
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 323.977,35
Valore complessivo diritto e quota	€ 323.977,35

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricato rurale [R]	296,92	€ 323.977,35	€ 323.977,35

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%)	€ 48.596,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.099,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 294,00
Redazione APE	€ -300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 270.687,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 270.000,00

Allegati**Allegato N°01 (Verbale di Sopralluogo e varie)**

- A N.2 PEC del 15.01.2018 comunicazione inizio operazioni peritali;
- B Verbale operazioni peritali N.1 del 30.01.2018;
- C Deposito istanza in Cancelleria irregolarità catastali riscontrate del 06.02.2018;
- D N.2 PEC del 27.03.2018 prosieguo operazioni peritali;
- E Verbale operazioni peritali N.2 del 10.04.2018;
- F Attestazione di trasmissione alle parti copia della perizia.

Allegato n°02 (Documenti Catastali)

Lotto 001

- A Stralcio di mappa catastale comune di Bernalda Stralcio di mappa catastale fg. 46 p.IIa 427;
- B Visura catastale storica terreno comune di Bernalda Sez. Pisticci fg. 46 p.IIa 427;
- C Visura catastale storica immobile comune di Bernalda fg. 46 p.IIa 579 sub. 1.

Allegato N°03 (Documenti Tecnico - Urbanistici)

Lotto 001

- A Istanza accesso documenti amministrativi Comune di Bernalda;
- B Concessione Edilizia per edificazione fabbricato prot. 12021del 15.04.1993 comune di Bernalda;
- C Elaborati grafici piante-prospetti – sezione Concessione Edilizia;
- D Stralcio Regolamento Urbanistico approvato comune di Bernalda;
- E Scheda identificativa vincolo paesagistico;
- F Elaborati grafici di Rilievo stato di fatto fg. 46 p.IIa 427 e p.IIa 579 sub. 1 Planimetria Generale;



- G Planimetria Piano Terra/Rialzato;
- H Planimetria Piano 1°.

Allegato N°04 (Documentazione Fotografica)

Lotto 001

- A Documentazione Fotografica.

Allegato N°05 (Titoli di provenienza e Visura Ipotecaria aggiornata)

Lotto 001

- A Relazione Notarile ex art. 567 C.p.C. notaio M. [REDACTED] in Montescaglioso del 28.07.2015 in atti;
- B Certificato ipotecario aggiornato dal 20/07/2015 al 29/05/2018 tramite agenzia privata;
- C Copia Atto di Donazione a rogito del notaio A. [REDACTED] in Matera del 16.12.1989 trascritto a Matera il 09.01.1990 ai nn. 301/2705 – A favore [REDACTED] fondo rustico in agro di Bernalda Sez. Pisticci in catasto fg. 46 p.lla 245 (attuale p.lla 427).

Data generazione:
30-05-2018

L'Esperto alla stima
GEOMETRA MARIO MORELLI

