
Tribunale di Matera

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 105/2017

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/12/2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Patrizia BERLOCO**

Custode Giudiziario: **Dott. Giovanni Emanuele COLUCCI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - immobile in corso di definizione
Lotto 2 - laboratorio artigianale

Esperto alla stima: ARCHITETTO ALESSANDRO DELIA
Codice fiscale: DLELSN70E12A662R
Studio in: VIA ANNIBALE DI FRANCIA 1 - MATERA
Email: alessandrodelia@libero.it
Pec: alessandro.delia@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Federico D'Aragona snc - Ferrandina (MT) – 75013

Lotto: 1 - immobile in corso di definizione

Corpo: A

Categoria: Bene futuro [F]

, diritto di proprietà per la quota di 1/1,
foglio 46, particella 60, subalterno 22*, indirizzo via Federico D'Aragona snc, piano 1, comune
FERRANDINA, categoria F/4 , superficie Totale: 92mq; Totale escluse aree scoperte: 81mq.

** unità da costituirsi con soppressione di subalterno 19.*

Lotto: 2 - laboratorio artigianale

Corpo: A

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

, diritto di proprietà per la quota di 1/1,
foglio 46, particella 60, subalterno 7, indirizzo via Federico D'Aragona snc, piano T, comune
FERRANDINA, categoria C/3, classe 4, consistenza 129 mq, superficie 137 mq, rendita € 413,06

2. Stato di possesso

Bene: via Federico D'Aragona snc - Ferrandina (MT) – 75013

Lotto: 1 - immobile in corso di definizione

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 2 - laboratorio artigianale

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Federico D'Aragona snc - Ferrandina (MT) – 75013

Lotto: 1 - immobile in corso di definizione

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 2 - laboratorio artigianale

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: via Federico D'Aragona snc - Ferrandina (MT) - 75013

Lotto: 1 - immobile in corso di definizione

Corpo: A

Creditori Iscritti: , Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

Lotto: 2 - laboratorio artigianale

Corpo: A

Creditori Iscritti: , Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

5. Comproprietari

Beni: via Federico D'Aragona snc - Ferrandina (MT) - 75013

Lotto: 1 - immobile in corso di definizione

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 2 - laboratorio artigianale

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Federico D'Aragona snc - Ferrandina (MT) - 75013

Lotto: 1 - immobile in corso di definizione

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 2 - laboratorio artigianale

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Federico D'Aragona snc - Ferrandina (MT) - 75013

Lotto: 1 - immobile in corso di definizione

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 2 - laboratorio artigianale

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: via Federico D'Aragona snc - Ferrandina (MT) – 75013

Lotto: 1 - immobile in corso di definizione

Prezzo da libero: € 24.000,00

Lotto: 2 - laboratorio artigianale

Prezzo da libero: € 41.000,00

9. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

10. Chiusura



Beni in **Ferrandina (MT)**

via Federico D'Aragona snc

Lotto: 1 - immobile in corso di definizione

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si.

Documentazione sostituita da certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. dichiarata dal notaio Ilaria Chiaradia in Pisticci il 16/11/2017, già versata in atti dal creditore. L'Esperto ha effettuato visure catastali complete ed ha compiuto una ispezione di controllo presso la Conservatoria dei RR. II. si Matera, estraendo l'elenco sintetico delle formalità a favore e contro e la visura di alcune trascrizioni (**All. 47-49**).

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.

Bene futuro [F] sito in via Federico D'Aragona snc

Note: appartamento in corso di definizione, in stato semirustico, privo di tramezzi interni, schemature di impianti, pavimenti ed intonaci interni, collocato in edificio finito, composto da 8 alloggi, 4 laboratori artigianali e rispettive pertinenze.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile: coniugato - Regime

Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio: .

Ulteriori informazioni sul debitore: il debitore risiede in altro appartamento dell'edificio, con ingresso principale da .

Eventuali comproprietari:

Nessuno

*Note: Il bene è patrimonio personale del debitore. La famiglia originaria era composta di 8 persone, padre, madre e sei figli, questi ultimi tutti residenti altrove (**All. 46**).*

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , diritto di proprietà per la quota di 1/1., foglio 46, particella

60, subalterno 22*, indirizzo via Federico D'Aragona snc, piano 1, comune FERRANDINA, categoria F/4, superficie Totale: 92mq; Totale escluse aree scoperte: 81mq.

Derivante da: VARIAZIONE DA PRESENTARSI E DA VALIDARSI per variazione planimetrica e situazione di fatto non più coerente con il classamento catastale precedente (**All. 16-17**), derivante da variazione del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie di fabbricato censito a fg. 46 p.la 60 sub 19, categoria A/3 cl.2 vani 4, sup. cat. totale 93mq (escluse aree scoperte 82mq), derivante da frazionamento del 18/05/2001 per trasferimento di diritti - vari-



azione di toponomastica - variazione da ristorante-albergo-locali commerciali, derivante da variazione del 27/11/2000 per esecuzione sentenza n.705/01/99 RGR n.25509/91 di fabbricato censito a fg. 46 p.lla 60 sub 1, categoria D/2, derivante da variazione del reddito del 27/06/1991 per decreto del 20/01/1990 di fabbricato censito a fg. 46 p.lla 60 sub 1, categoria D/7, derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987 di fabbricato censito a fg. 46 p.lla 60 sub 1, categoria D/2.

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'edificio di cui al fg. 46 p.lla 60 si completa con diverse parti comuni alle unità immobiliari: vano scala (sub 8), corte asfaltata di 747mq (sub 12), area scoperta di verde di mq 147 (sub 11) e area scoperta di 302mq, tutte con accesso da via Federico D'Aragona, muro di sostegno (sub 14) con sovrastanti aree scoperte di 359 mq (sub 15), di 246mq (sub 17) e corte di 56mq (sub 15) con accesso da calata Madonna del Carmine. Non è stato costituito formalmente un condominio e la gestione dei beni comuni è per consuetudine a carico degli originari germani, intestatari di proprietà pressoché equivalenti e pertanto ogni spesa comune è suddivisa in 4 parti uguali.

Confini: L'unità immobiliare è immersa nella p.lla 60 fg.46 e confina lateralmente con proprietà di (sub 18), eredi di (sub 20), vano scala e corte comune, al piano sottostante confina con stessa proprietà (sub 7) e proprietà di (sub 6), al piano soprastante confina con proprietà indivisa del debitore (2/8), di (2/8), (1/8), (1/8) e (2/8).

Il rilievo in sopralluogo ha evidenziato l'incoerenza della planimetria depositata rispetto all'attualità del fabbricato che può definirsi in uno stato semirustico. La sagoma dell'unità immobiliare è coincidente con la planimetria ma i tramezzi interni sono stati demoliti, pertanto l'immobile è in uno stato non congruo rispetto a fabbricati similari e aventi medesime caratteristiche di classamento (art. 3 comma 58 legge 662 del 1996 e 2.art. 1 comma 336 legge 311 del 2004). Si ritiene dunque che ciò comporti l'obbligo di presentazione della variazione secondo quanto previsto dalla normativa catastale.

*Note: * L'identificativo e i dati di classamento del fabbricato sono da aggiornare per le intervenute opere di demolizione interna che hanno prodotto una situazione di fatto non più coerente con il classamento catastale attuale (circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 27/E del 13/06/2016), pertanto con la soppressione dell'unità immobiliare fg. 46 p.lla 60 sub 19, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 93mq (escluse aree scoperte 82mq), rendita euro 247,90. Si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29/03/2013).*

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: differenze planimetriche rilevate in sopralluogo **(All. 6)**; incoerenza del classamento catastale per intervenute variazioni edilizie sull'immobile.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per variazione planimetrica e riclassamento.

Descrizione delle opere da sanare: la demolizione delle divisioni interne e degli impianti ha prodotto un unico ambiente semirustico dalle caratteristiche edilizie non più coerenti con il precedente classamento catastale (art. 1 comma 336 legge 311 del 2004) ovvero palesemente non congruo rispetto a fabbricati similari e aventi medesime caratteristiche (art. 3 comma 58 legge 662 del 1996).

Oneri di regolarizzazione:

1) Rilievo e spese professionali per redazione pratica aggiornamento catastale: € 200,00

2) presentazione di variazione catastale (DOCFA): € 50,00

Oneri Totali: € 250,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;



Note: la descrizione catastale è stata conforme in un periodo precedente dell'immobile, prima delle demolizioni, ma non rappresentava comunque uno stato dei luoghi conforme alla concessione edilizia rilasciata, per differenze di divisione interna dell'appartamento (All. 32).

Note generali: l'aggiornamento catastale potrebbe essere evitato qualora si provvedesse nella procedura al completamento edilizio dell'abitazione che richiederebbe preventivamente l'avvio di una pratica edilizia. Non si ritiene conveniente percorrere questa ipotesi di lavoro perché produrrebbe maggiori oneri per la procedura e maggiori vincoli per l'acquirente interessato, che potrà così successivamente completare l'appartamento a suo piacimento e a sue spese.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

unità immobiliare in corso di definizione ubicata all'interno di un edificio di quattro piani a destinazione mista residenziale/artigianale, in sottozona TRFNC2i del Regolamento Urbanistico, già zona B1 di completamento di variante del PRG. L'edificio è sito in zona semicentrale, all'interno di area scoperta condominiale divisa in due superfici subpianeggianti terrazzate, la maggiore adiacente alla principale strada d'ingresso del centro abitato (via Federico D'Aragona), l'altra con accessibilità da strada posteriore secondaria (calata Madonna del Carmine) su quota più alta, collegate dalla scala interna della costruzione per un dislivello di due piani.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale - tessuto di recente formazione non consolidato - a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste produttive/residenziali

Importanti centri limitrofi: Matera, Pisticci.

Attrazioni storiche: complesso ex convento di S. Francesco.

Principali collegamenti pubblici: autolinee locali e provinciali a 0,5km, stazione ferroviaria a 9km, SS 407 Basentana a 5,5km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: l'immobile è sotto la custodia giudiziaria del dott. Giovanni Emanuele Colucci che ne ha acquisito le chiavi quale unico detentore in data 27/06/2018 per mani del debitore. Al momento del sopralluogo dell'Esperto, l'immobile si presentava occupato da mobili ed oggetti vari del debitore, il quale si è dichiarato disponibile alla loro asportazione. Il debitore si è reso disponibile per la visione dell'immobile ad eventuali acquirenti nei giorni di mercoledì e sabato dalle ore 15:00 alle ore 17:00.



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:

- Vincolo di destinazione alberghiera dell'immobile; A rogito di notaio Cerasi in data 06/09/1974 ai nn. 57876; Iscritto/trascritto a Matera in data 13/09/1974 ai nn. 7274/6579; a fronte del finanziamento di €15741,60 ricevuto dalla Banca Nazionale del Lavoro srl con delibera n. 1252/C del 15/05/1974, si trascriveva vincolo a favore della Cassa per il Mezzogiorno contro i fratelli , , e , con cui essi si impegnavano a non mutare la destinazione alberghiera dell'immobile posto ai piani terra e primo, in Ferrandina, località Macchia, edificato su suolo in Catasto al foglio 46 particella 60 di 2500mq circa. Il suddetto beneficio era subordinato, tra l'altro, all'impegno a non distogliere l'albergo dalla destinazione prevista, per un periodo pari alla durata del relativo ammortamento (**All. 48**). Con deliberazione n. 3189 del 24/05/1988, l'Agenzia per la Promozione dello Sviluppo del Mezzogiorno (L n. 64/1986) revocò il mutuo precedentemente concesso poiché la ditta aveva cessato l'attività alberghiera e trasformato la destinazione dell'esercizio (**All. 34**).

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro ;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 31483,20; Importo capitale: € 15741,60; A rogito di notaio Della Monica in data 06/09/1974; Iscritto/trascritto a Matera in data 13/09/1974 ai nn. 7273/168;

Note: Ipoteca gravante su lotto di terreno di mq 2500 con sovrastante fabbricato, sviluppatosi sui piani seminterrato, terra e primo, destinato ad albergo - bar - ristorante, sito in Ferrandina, località Macchia, in Catasto al foglio 46 particella 60. Iscrizione rinnovata il 13/09/1994 ai nn. 6573/565;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro ;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 31483,20; Importo capitale: € 15741,60; A rogito di notaio Cerasi; Iscritto/trascritto a Matera in data 13/09/1994 ai nn. 6573/565;

Note: Rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria iscritta a Matera il 13/03/1974 ai nn.7273/168, gravante su lotto di terreno di mq 2500 con sovrastante fabbricato, sviluppatosi sui piani seminterrato, terra e primo, destinato ad albergo - bar - ristorante, sito in Ferrandina, località Macchia, in Catasto al foglio 46 particella 60. L'iscrizione non è stata più rinnovata, pertanto l'ipoteca è estinta.



4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di contro ; Derivante da:
atto di precetto notificato il 24-07-2017. A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Matera in data 08/10/2017 ai nn. 1460/2017 iscritto/trascritto a Matera in data 25/10/2017 ai nn. 8828/7046; Si ingiunge al sig. di pagare la complessiva somma di €5.313,06 oltre interessi sino all'effettivo soddisfo nonché spese, diritti ed accessori di legge. il pignoramento si intende esteso agli immobili entro descritti con ogni accessorio, adiacenza, dipendenza, pertinenza, accessione, frutto, ampliamenti e sopraelevazioni e qualsiasi altra cosa, anche se in seguito introdotta o trasportata e che fosse ritenuta immobile ai sensi di legge.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Descrizione onere: domanda di divisione giudiziale; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Matera in data 04/06/2009 ai nn. 3138; Iscritto/trascritto a Matera in data 24/07/2009 ai nn. 6336/4913; domanda di divisione giudiziale presso il Tribunale di Matera del 04/06/2009 a favore di e contro ,
per chiedere la divisione giudiziale dei beni immobili siti in Ferrandina, tra i quali l'intera proprietà del locale, alla Calata Madonna del Carmine, nel Catasto Fabbricati al foglio 46 part.60 sub 7 e dell'alloggio, alla Calata Madonna del Carmine, in catasto al foglio 46 part.60 sub 19.

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 dichiarate.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il debitore ha dichiarato al verbale del 27/06/2018 l'assenza di pendenze con gli oneri condominiali sia ordinari che straordinari.

Millesimi di proprietà: non sono state predisposte tabelle millesimali. Per consuetudine le spese condominiali sono divise in quattro parti uguali, facenti capo a quote equivalenti di proprietà come derivate dalla divisione giudiziale dell'intero compendio originario.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO. La corte comune è accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: l'ingresso è da vano scala (senza ascensore) con doppio accesso da corte condominiale anteriore (pt) e posteriore (p2). Il condominio gode di ampia corte circostante recintata, in gran parte carrabile, per la manovra e lo stallo scoperto di più veicoli. Il portico al piano terra è solo parzialmente condominiale, nel tratto antistante il vano scala **(All. 22)**.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: La categoria catastale F/4 non prevede la produzione di APE perché in attesa di definizione.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004: No.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: (nato a) per 1/4,
(nato a) per 1/4, (nato a)
) per 1/4, (nato a) per 1/4.

proprietario/i ante ventennio al **26/06/2012**, in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Mobilio, in data 15/12/1971, al n. 17440; registrato a Matera, in data 22/12/1971, al n. 2672.

Note: L'immobile insiste su suolo (foglio 46, p.lla 60 di are 25.85) pervenuto ai fratelli sopra generalizzati (partita 12742) in forza di atto di compravendita del 15/12/1971 contro (partita 10627), nato a (All. 24).

Titolare/Proprietario: (nato a) per 2/8,
(nato a) per 2/8, (nato a)
) per 2/8, (nato a) per 1/8 e

(nata a) per 1/8. dal 27/06/2012 al 29/04/2014. In forza di denuncia di successione; registrato a Matera, in data 18/10/2012, ai nn. 478/vol. 9990; trascritto a Matera, in data 12/08/2013, ai nn. 6736/5678.

Note: successione testamentaria per atto di notaio Ettore Lo Nigro in Ferrandina, rep n. 85102.

Titolare/Proprietario: (nato a) dal 30/04/2014 ad

oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di sentenza di divisione giudiziale - a rogito di Tribunale di Matera, in data 23/04/2014, ai nn. cron. 50672/ rep. 432; trascritto a Matera, in data 17/12/2014, ai nn. 9987/8333.

Note: trasmissione in piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in forza di divisione giudiziale con Sentenza n.328/2014 del 23-04-2014 nella controversia iscritta al n.1205/09 Rg del Tribunale di Matera, tra il predetto (nato a), (nato a) e (nato a).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 48/71

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: (All. 40)

Per lavori: costruzione di un fabbricato per civili abitazioni al fg 45 mappale 60 del Catasto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/11/1971 al n. di prot. 8028

Rilascio in data 10/12/1971

NOTE: **(All. 41)**

Numero pratica: 25/72

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: si chiedeva di limitare la costruzione del fabbricato già progettato ed approvato ai soli piani terra e primo piano da destinare ad albergo e ristorante (All. 38).

Per lavori: costruzione di fabbricato per Albergo-Ristorante

Oggetto: nuova costruzione



Presentazione in data 06/06/1972 al n. di prot. 4712

Rilascio in data 24/07/1972

NOTE: la presente licenza ha sostituito la precedente n.48/71 del 10/12/1971 **(All. 39)**.

Numero pratica: 34/72

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: richiesta sopraelevazione di 2 piani **(All. 35)**

Per lavori: sopraelevazione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/08/1972 al n. di prot. 6574

Rilascio in data 30/11/1972

NOTE: **(All. 37)**

Numero pratica: 53/85

Intestazione: .

Tipo pratica: Concessione Edilizia

*Note tipo pratica: progetto di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso del piano terra e primo dello stabile sito al fg.46 p.lla 60 del Catasto, con realizzazione di quattro locali con ingressi indipendenti e quattro garages al piano terra, e suddivisione del piano primo in quattro appartamenti uguali **(All. 28)**.*

Per lavori: ristrutturazione e cambio di destinazione.

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/10/1984 al n. di prot. 12132

Rilascio in data 10/10/1985

NOTE: **(All. 29)**

7.1 Conformità edilizia:

Bene futuro [F]

Si dichiara la conformità edilizia;

Note: la difformità planimetrica per assenza delle divisioni interne, l'assenza degli impianti e delle finiture interne determina una palese incoerenza con la destinazione d'uso originaria dell'immobile che pertanto nella vendita viene riclassato catastalmente quale bene futuro e come tale lo stato edilizio attuale può essere dichiarato conforme.

Note generali sulla conformità: Nella fase di postvendita l'immobile sarà sottoposto presumibilmente ad interventi di manutenzione straordinaria che rinnovino l'originaria destinazione d'uso (art. 3 co.1 lett. b dPR n.380/2001).

*Ai fini della stima di valore dell'immobile in vendita si considereranno a parte i costi e le spese necessari al suo adeguamento alla fetta di mercato analogo statisticamente più rilevante nella zona, cioè la compravendita di abitazioni in stato conservativo normale, come potrebbe considerarsi quello di riferimento se riveniente dalla media di uno stato attuale mediocre delle parti comuni dell'edificio e lo stato di nuovo relativo alle opere interne previste **(All. 11)**. Le spese da sostenere per tale regolarizzazione di mercato saranno costituite oltre che dal costo di costruzione delle opere preventivate per il rinnovo funzionale, anche dagli oneri della relativa pratica edilizia e degli oneri professionali connessi. In assenza di opere sulle parti strutturali dell'edificio e senza alterarne i volumi e le superfici, gli interventi sull'unità immobiliare sono classificabili come manutenzione straordinaria e sono realizzabili tramite Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (art. 6bis dPR n.380/2001).*



7.2 Conformità urbanistica:**Bene futuro [F]**

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Adottato: | Regolamento Urbanistico |
| In forza della delibera: | del Commissario ad Acta n. 40 del 20/12/2013 |
| Norme tecniche di attuazione: | Sottozona TRNFC2i (assimilabile alla zona omogenea B2.24 della precedente Variante al PRG): ubicata lungo via Olmi e via Aragona, per la quale si prevede la redazione di Piani Attuativi che tengano conto delle preesistenze (profili, allineamenti, altezze dei fabbricati, distanze dalle strade pubbliche, viabilità ecc.) in modo tale da completare e disciplinare in maniera omogenea il territorio interessato dalla edificazione. Per gli edifici esistenti, in assenza di detti Piani sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), risanamento conservativo (RC), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR). (All. 42 e All. 43) |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | indice di fabbricabilità fondiario di 5,00 mc/mq |
| Altezza massima ammessa: | 10 ml |
| Altro: | distacchi stradali: fili esistenti; distacchi dai confini: aderenza o 5 ml; distacchi tra pareti finestrate: 10 ml. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

*Note: Il declassamento catastale dell'immobile da A/3 a bene futuro F/4, è un'operazione provvisoria per un periodo che va dai 6 ai 12 mesi come previsto dalla circolare 4/T del 2009 dell'Agenzia del Territorio. E' tuttavia possibile ottenere una proroga presentando apposita dichiarazione del proprietario circa la mancata ultimazione dell'immobile. Pertanto l'immobile può essere venduto nello stato di fatto attuale, benché dichiarato provvisorio. L'ultimazione dell'immobile a destinazione abitativa, che qui si rimette all'acquirente, potrà avvenire però solo dopo presentazione di apposita pratica edilizia che potrà rinnovare il progetto della C.E. n. 53 del 10/10/1985 oppure modificarlo **(All. 11)**.*

Note generali sulla conformità: L'area è gravata da Rischio Idrogeologico "R2 - Aree a rischio medio", definito dall'Autorità di Bacino (AdB) della Basilicata. Le NTA in questo caso consentono interventi di demolizione e ricostruzione previo parere favorevole dell'AdB **(All. 42)**.



Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al punto **A**

Monocale in stato di fatto semirustico di 73mq di superficie interna netta con dipendenza esclusiva di terrazza comunicante di 62mq, situato al primo piano di edificio arretrato su corte condominiale, con accesso da via Federico D'Aragona per scala comune e da Calata Madonna del Carmine n.7 per ingresso dal secondo piano di detta scala, senza ascensore. Confina con detta scala e corte comune, proprietà e al piano, proprietà del debitore e di al piano sottostante, proprietà indivisa del debitore, di , e di eredi di al piano soprastante. La destinazione d'uso dell'immobile prevista dall'ultima concessione edilizia è per una abitazione composta da ingresso con ampio soggiorno/cucina e ripostiglio, disimpegno alla zona notte con due camere da letto e bagno completo (**All. 32**).

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: il debitore risiede in altro appartamento dell'edificio, con ingresso principale da .

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **135,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi, tutti fuori terra.

Stato di manutenzione generale: mediocre.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta semirustico, privo di tramezzi, schemature di impianti, pavimenti ed intonaci interni, in un edificio finito ma in mediocre stato di conservazione. Ha le predisposizioni per gli allacci tecnologici tipici dell'edilizia civile residenziale e deriva dalla ristrutturazione del 1985 di un precedente albergo/ristorante. E' naturalmente privo di APE. Il locale unico è stato per lungo tempo utilizzato quale deposito di mobili ed effetti personali della famiglia del debitore, ancora non sgomberati. L'ampio terrazzo che affaccia verso la strada è finito ma in mediocre stato conservativo come tutto l'edificio e le parti comuni. Non sono stati dichiarati imminenti interventi di manutenzione sull'edificio condominiale.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|------------|---|
| Balconi | materiale: c.a. - condizioni: scarse <i>Note: le inferriate parapetto sono da riverniciare</i> |
| Copertura | tipologia: a terrazzo materiale: c.a. - condizioni: sufficienti |
| Fondazioni | materiale: c.a. - condizioni: buone |
| Scale | tipologia: a rampe parallele - materiale: marmo - ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti <i>Riferito limitatamente a: vano scala condominiale</i> |



| | |
|---------------------|---|
| Solai | tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: c.a. - condizioni: buone |
| Travi | materiale: c.a. - condizioni: buone |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: a battente - materiale: legno - protezione: tapparelle materiale protezione: plastica - condizioni: scarse <i>Note: ad anta singola e doppia, finestre e portefinestre, monovetro</i> |
| Pareti esterne | materiale: a doppia fodera - coibentazione: fibra di vetro rivestimento: intonaco - condizioni: mediocri <i>Note: superfici degradate</i> |
| Pavim. Esterna | materiale: mattonelle di granigliato - condizioni: sufficienti <i>Riferito limitatamente a: pavimentazione del terrazzo</i> |
| Pavim. Interna | materiale: marmette - condizioni: da demolire <i>Note: il pavimento originario è discontinuo e lascia in più punti scoperto il massetto</i> |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente - materiale: legno massello condizioni: da normalizzare <i>Riferito limitatamente a: porta caposcala</i> |
| Portone di ingresso | tipologia: doppia anta a battente - materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico - condizioni: scarse <i>Riferito limitatamente a: portone del vano scala condominiale</i> |
| Rivestimento | materiale: al rustico - condizioni: da ristrutturare <i>Note: intonaco assente</i> |
| Rivestimento | materiale: intonaco civile - condizioni: da normalizzare <i>Riferito limitatamente a: pareti interne dei muri verso l'esterno</i> |

Impianti:

| | |
|-----------------|---|
| Citofonico | tipologia: audio condizioni: sufficienti <i>Note: predisposizione dell'impianto condominiale</i> |
| Condizionamento | alimentazione: metano - diffusori: assenti - condizioni: da realizzare <i>Note: è stato disfatto il precedente impianto centralizzato dell'albergo</i> |
| Elettrico | condizioni: da realizzare <i>Note: assente</i> |
| Fognatura | tipologia: mista - recapito: collettore o rete comunale <i>Note: presente allaccio alla rete condominiale</i> |
| Gas | tipologia: con tubazioni a vista - alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro - condizioni: solo predisposizione <i>Note: punto di consegna all'appartamento collocato sul terrazzo esclusivo</i> |
| Idrico | tipologia: sottotraccia - alimentazione: diretta da rete comunale ù rete di distribuzione: tubi in ferro zincato - condizioni: da ristrutturare <i>Note: schemature da rifare</i> |



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

| | |
|---------------------------|---|
| Esiste impianto elettrico | NO |
| Note | La relazione del progetto di ristrutturazione di cui alla C.E. 53/85 prevedeva il rifacimento dell'impianto elettrico (All. 30) . Il debitore ha confermato che il disfacimento dell'impianto elettrico preesistente e risalente al 1972 è avvenuto proprio all'incirca nel 1985 (All. 3) . |

Riscaldamento:

| | |
|------------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | all'incirca 1985 per l'adduzione del tubo del gas metano fino al punto di consegna sito sul balcone. |
| Note | La relazione del progetto di ristrutturazione di cui alla C.E. 53/85 prevedeva la soppressione dell'impianto di riscaldamento centralizzato e la realizzazione di un impianto autonomo per ogni appartamento con una caldaia murale alimentata a metano (All. 30) . Il debitore ha confermato che il disfacimento degli impianti preesistenti risale all'incirca al 1985. I lavori effettuati sull'edificio hanno portato tubazioni esterne del gas con punti di consegna per tutti gli appartamenti. |

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 |
|---|----|



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile è privo di tramezzi interni e l'esperto ne ha rilevato la superficie interna, confermando con buona approssimazione il dato di superficie catastale riportato nell'attuale visura **(All. 16)**. Il progetto di abitazione riportato nell'ultima planimetria catastale in atti (presentata nel 2001) è stato preso a riferimento per riportare l'immobile verso modelli comparabili ai fini della valutazione **(All. 17)**. La superficie interna dell'immobile attuale restituisce un valore corrispondente alla superficie interna lorda che avrebbe tale appartamento qualora venisse terminato e che rappresenta l'unità di misura per il calcolo della superficie commerciale del valore di mercato della zona per gli immobili residenziali. Ai fini della stima pertanto si è fatto riferimento alla norma UNI 10750, per il calcolo alla superficie interna lorda ed a criteri e coefficienti desunti considerando una serie di variabili determinate dalle caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, partendo dall'attribuzione degli indici mercantili utilizzati nel mercato immobiliare della zona, come ricavati da dati di agenzie locali **(All. 9)**.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| vani principali e a servizio diretto (ipotesi di definizione futura quale abitazione economica) | sup lorda di pavimento | 73,00 | 1,00 | 73,00 |
| terrazza comunicante a livello | sup lorda di pavimento | 62,00 | 0,25 | 15,50 |
| | | 135,00 | | 88,50 |

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: 2 - 2017

Zona: Ferrandina/zona C1/Semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 730

Valore di mercato max (€/mq): 830

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1200



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione del prezzo di mercato è stata effettuata paragonando due differenti metodi di valutazione: il primo si basa sulla comparazione tra caratteristiche tecnico-economiche e dati immobiliari rilevati con aggiustamenti dovuti ai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari confrontate (**All. 13 - Market Comparison Approach**); il secondo si basa sulla stima del più probabile valore di mercato attraverso il metodo comparativo (**All. 12 - stima sintetica**). I due metodi di valutazione descritti possono fornire una visione più completa dell'analisi seguita. Si è ritenuto di escludere una stima reddituale per la mancanza di dati certi circa la redditività degli immobili e perché è un metodo meno attendibile per valutare gli immobili ad uso civile inseriti in zone urbanizzate.

*Nota: Affinché l'immobile fosse omogeneo ai dati comparabili del mercato locale, si è proceduto a stimare i lavori di completamento edilizio e definizione funzionale del bene quale futura abitazione, sottraendo tali costi alla valorizzazione finita di un immobile residenziale di caratteristiche medie (**All. 11**).*

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
 Ufficio tecnico di Comune di Ferrandina;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di zona;
 O.M.I. della provincia di Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori di mercato zona centrale per fabbricati a destinazione d'uso residenziale;

Abitazioni civili in stato conservativo usato normale €1000,00/mq;

Abitazioni di tipo economico in stato conservativo usato normale €780,00/mq ;

Altre fonti di informazione: siti internet specializzati, analisi offerte pubblicizzate, volumi di vendita.

8.3 Valutazione corpi:

A. Bene futuro [F]

Stima sintetica comparativa del fabbricato (**All. 12**).

Market Comparison Approach del fabbricato (**All. 13**).

L'utilizzo dei due metodi scelti ha restituito valori non lontani, per cui si decide di assumere come valore stimato dell'immobile quello più accurato e derivante dal MARKET COMPARISON APPROACH (MCA), un metodo di valutazione che segue gli standards internazionali di valutazione immobiliare (IVS).



ipotesi di definizione futura quale abitazione economica

Market Comparison Approach (MCA)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| vani principali e a servizio diretto | 73,00 | € 950,00 | € 69.350,00 |
| terrazza comunicante a livello | 15,50 | € 950,00 | € 14.725,00 |
| <u>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (peso 0%)</u> | | | € 84.075,00 |
| <u>Market Comparison Approach (peso 100%)</u> | | | € 90.000,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 90.000,00 |
| Valore medio ponderato complessivo (calcolato in quota e diritto) | | | € 90.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Bene futuro [F] Abitazione | 88,50 | € 90.000,00 | € 90.000,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|---------------------|
| <u>Riduzione del valore del 15%</u> , dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%) | € 13.500,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 250,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 917,00 |
| Costi e spese per il completamento funzionale dell'immobile (All. 11) | € -51.000,00 |

Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile, in quanto bene futuro in via di definizione, si ritiene meglio vendibile sul mercato singolarmente. L'immobile al lotto 2, per destinazione, dimensione, stato di manutenzione e collocazione è piuttosto autonomo, sebbene potrebbe assumere alcune caratteristiche di strumentalità per l'immobile principale qualora questo fosse definito quale abitazione. In particolare potrebbe assumere connotati di pertinenza all'abitazione, quale box auto, il deposito accessorio che invece appartiene già al lotto 2 (pertinenza del laboratorio), tuttavia l'ampia disponibilità di parcheggio condominiale non suggerisce tale modifica nel lotto di vendita. Si ritiene che tale scelta rappresenti la migliore garanzia di valorizzazione dell'intero compendio anche per il differente stato di fatto che caratterizza i due lotti.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|--|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 24.333,00 |
| <u>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" approssimato ai 1.000 euro:</u> | € 24.000,00 |



Beni in Ferrandina (MT)

via Federico D'Aragona snc

Lotto: 2 - laboratorio artigianale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si.

Documentazione sostituita da certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. dichiarata dal notaio Ilaria Chiaradia in Pisticci il 16/11/2017, già versata in atti dal creditore. L'Esperto ha effettuato visure catastali complete ed ha compiuto una ispezione di controllo presso la Conservatoria dei RR. II. si Matera, estraendo l'elenco sintetico delle formalità a favore e contro e la visura di alcune trascrizioni (**All. 47-49**).

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.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Federico D'Aragona snc

Note: locale con bagno e pertinente deposito non comunicante in edificio condominiale composto da 8 alloggi, 4 laboratori artigianali e rispettive pertinenze.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile: coniugato - Regime

Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio: .

Ulteriori informazioni sul debitore: il debitore risiede in altro appartamento dell'edificio, con ingresso principale da Calata Madonna del Carmine n.7 (interno 4).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

*Note: Il debitore ha dichiarato che l'immobile è stato in locazione fino a dicembre 2016 (**All. 3**).*

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , diritto di proprietà per la quota di 1/1., foglio 46, particella

60, subalterno 7, indirizzo via Federico D'Aragona snc, piano T, comune FERRANDINA, categoria C/3, classe 4, consistenza 129 mq, superficie 137 mq, rendita € 413,06.

Derivante da: variazione dell'11/02/2016 per aggiornamento planimetrico e correzione dati metrici, derivante da variazione del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie di fabbricato censito a fg. 46 p.lla 60 sub 7, categoria C/3 cl.4, consistenza 129mq, sup. cat. totale 178mq, derivante da frazionamento del 18/05/2001 per trasferimento di diritti - variazione di toponomastica - variazione da ristorante-albergo-locali commerciali, derivante da variazione del 27/11/2000 per esecuzione sentenza n.705/01/99 RGR n.25509/91 di fabbricato censito a fg. 46 p.lla 60 sub 1, categoria D/2, derivante da variazione del reddito del



27/06/1991 per decreto del 20/01/1990 di fabbricato censito a fg. 46 p.lla 60 sub 1, categoria D/7, derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987 di fabbricato censito a fg. 46 p.lla 60 sub 1, categoria D/2.

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'edificio di cui al fg. 46 p.lla 60 si compone di 8 alloggi (uno in via di definizione di cui al lotto 1) e di 4 laboratori artigianali al piano terra. Questi ultimi condividono con tutti gli immobili dell'edificio una corte asfaltata di 747mq (sub 12), area scoperta di verde di mq 147 (sub 11) e area scoperta di 302mq, tutte con accesso da via Federico D'Aragona e muro di sostegno (sub 14). Non è stato costituito formalmente un condominio e la gestione dei beni comuni è per consuetudine a carico degli originari germani, intestatari di proprietà pressoché equivalenti e pertanto ogni spesa comune è suddivisa in 4 parti uguali.

Confini: L'unità immobiliare è immersa nella p.lla 60 fg.46. Il laboratorio confina lateralmente con proprietà di (sub 6), proprietà di eredi di (sub 9), vano scala, corte comune e muro di sostegno, al piano soprastante confina con stessa proprietà (sub 19) e proprietà di sub 18). Il deposito pertinenziale non comunicante con il locale principale confina con proprietà di eredi di (sub 9), corte comune e muro di sostegno.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale:

Note: non è necessario l'aggiornamento catastale, poiché le differenze planimetriche riscontrate sono minime e non modificano le caratteristiche dell'immobile in maniera tale da incidere sulla rendita.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

locale ubicato all'interno di un edificio di quattro piani a destinazione mista residenziale/artigianale, in sottozona TRFNC2i del Regolamento Urbanistico, già zona B1 di completamento di variante del PRG. L'edificio è sito in zona semicentrale, all'interno di area scoperta condominiale divisa in due superfici subpianeggianti terrazate, la maggiore adiacente alla principale strada d'ingresso del centro abitato (via Federico D'Aragona), l'altra con accessibilità da strada posteriore secondaria (calata Madonna del Carmine) su quota più alta, collegate dalla scala interna della costruzione per un dislivello di due piani.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale - tessuto di recente formazione non consolidato - a traffico scorrevole 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: miste produttive/residenziali

Importanti centri limitrofi: Matera, Pisticci.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: complesso ex convento di S. Francesco.

Principali collegamenti pubblici: autolinee locali e provinciali a 0,5km, stazione ferroviaria a 9km, SS 407 Basentana a 5,5km.



3. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: l'immobile è sotto la custodia giudiziaria del dott. Giovanni Emanuele Colucci che ne ha acquisito le chiavi quale unico detentore in data 27/06/2018 per mani del debitore. Al momento del sopralluogo dell'Esperto, il locale principale si presentava libero da mobili ed oggetti. Il deposito pertinenziale non comunicante invece si presentava occupato da oggetti vari del debitore. Il debitore si è reso disponibile per la visione dell'immobile ad eventuali acquirenti nei giorni di mercoledì e sabato dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

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:

- Vincolo di destinazione alberghiera dell'immobile; A rogito di notaio Cerasi in data 06/09/1974 ai nn. 57876; Iscritto/trascritto a Matera in data 13/09/1974 ai nn. 7274/6579; a fronte del finanziamento di €15741,60 ricevuto dalla Banca Nazionale del Lavoro srl con delibera n. 1252/C del 15/05/1974, si trascriveva vincolo a favore della Cassa per il Mezzogiorno contro
, con cui essi si impegnavano a non mutare la destinazione alberghiera dell'immobile posto ai piani terra e primo, in Ferrandina, località Macchia, edificato su suolo in Catasto al foglio 46 particella 60 di 2500mq circa. Il suddetto beneficio era subordinato, tra l'altro, all'impegno a non distogliere l'albergo dalla destinazione prevista, per un periodo pari alla durata del relativo ammortamento (**All. 48**). Con deliberazione n. 3189 del 24/05/1988, l'Agenzia per la Promozione dello Sviluppo del Mezzogiorno (L n. 64/1986) revocò il mutuo precedentemente concesso poiché la ditta aveva cessato l'attività alberghiera e trasformato la destinazione dell'esercizio (**All. 34**).

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro ;
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 31483,20; Importo capitale: € 15741,60; A rogito di notaio Della Monica in data 06/09/1974; Iscritto/trascritto a Matera in data 13/09/1974 ai nn. 7273/168;
Note: Ipoteca gravante su lotto di terreno di mq 2500 con sovrastante fabbricato, sviluppatosi sui piani seminterrato, terra e primo, destinato ad albergo - bar - ristorante, sito in Ferrandina, località Macchia, in Catasto al foglio 46 particella 60. Iscrizione rinnovata il 13/09/1994 ai nn. 6573/565;



- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro ;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 31483,20; Importo capitale: € 15741,60; A rogito di notaio Cerasi; Iscritto/trascritto a Matera in data 13/09/1994 ai nn. 6573/565;

Note: Rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria iscritta a Matera il 13/03/1974 ai nn.7273/168, gravante su lotto di terreno di mq 2500 con sovrastante fabbricato, sviluppatosi sui piani seminterrato, terra e primo, destinato ad albergo - bar - ristorante, sito in Ferrandina, località Macchia, in Catasto al foglio 46 particella 60. L'iscrizione non è stata più rinnovata, pertanto l'ipoteca è estinta.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di contro ; Derivante da: atto di precetto notificato il 24-07-2017. A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Matera in data 08/10/2017 ai nn. 1460/2017 iscritto/trascritto a Matera in data 25/10/2017 ai nn. 8828/7046; Si aggiunge al sig. di pagare la complessiva somma di €5.313,06 oltre interessi sino all'effettivo soddisfo nonché spese, diritti ed accessori di legge. il pignoramento si intende esteso agli immobili entro descritti con ogni accessorio, adiacenza, dipendenza, pertinenza, accessione, frutto, ampliamenti e sopraelevazioni e qualsiasi altra cosa, anche se in seguito introdotta o trasportata e che fosse ritenuta immobile ai sensi di legge.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Descrizione onere: domanda di divisione giudiziale; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Matera in data 04/06/2009 ai nn. 3138; Iscritto/trascritto a Matera in data 24/07/2009 ai nn. 6336/4913; domanda di divisione giudiziale presso il Tribunale di Matera del 04/06/2009 a favore di e contro , per chiedere la divisione giudiziale dei beni immobili siti in Ferrandina, tra i quali l'intera proprietà del locale, alla Calata Madonna del Carmine, nel Catasto Fabbricati al foglio 46 part.60 sub 7 e dell'alloggio, alla Calata Madonna del Carmine, in catasto al foglio 46 part.60 sub 19.

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 dichiarate.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il debitore ha dichiarato al verbale del 27/06/2018 l'assenza di pendenze con gli oneri condominiali sia ordinari che straordinari.

Millesimi di proprietà: non sono state predisposte tabelle millesimali. Per consuetudine le spese condominiali sono divise in quattro parti uguali, facenti capo a quote equivalenti di proprietà come derivate dalla divisione giudiziale dell'intero compendio originario.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - il locale è sollevato rispetto al piano porticato di due gradini.



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: l'ingresso è da corte condominiale anteriore. Il condominio gode di ampia corte circostante recintata, in gran parte carrabile, per la manovra e lo stallo scoperto di più veicoli. Il portico al piano terra è solo parzialmente condominiale, nel tratto antistante il vano scala **(All. 22)**.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: **(All. 50)**

Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004: No.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: (nato a) per 1/4,

(nato a) per 1/4, (nato a

per 1/4, (nato a) per 1/4.

proprietario/i ante ventennio al 26/06/2012, in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Mobilio, in data 15/12/1971, al n. 17440; registrato a Matera, in data 22/12/1971, al n. 2672.

*Note: L'immobile insiste su suolo (foglio 46, p.lla 60 di are 25.85) pervenuto ai sopra generalizzati (partita 12742) in forza di atto di compravendita del 15/12/1971 contro (partita 10627), nato a **(All. 24)**.*

Titolare/Proprietario: (nato a) per 2/8,

(nato a) per 2/8, (nato a

) per 2/8, (nato a) per 1/8 e

(nata a) per 1/8. dal 27/06/2012 al 29/04/2014. In forza di denuncia di

successione; registrato a , in data , ai nn.; trascritto a , in

data , ai nn.

Note: successione testamentaria per atto di notaio Ettore Lo Nigro in Ferrandina, rep n. .

Titolare/Proprietario: (nato a) dal 30/04/2014 ad

oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di sentenza di divisione giudiziale - a rogito di Tribunale di Matera, in data 23/04/2014, ai nn. cron. 50672/ rep. 432; trascritto a Matera, in data 17/12/2014,

ai nn. 9987/8333.

Note: trasmissione in piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in forza di divisione giudiziale con Sentenza n.328/2014 del 23-04-2014 nella controversia iscritta al n.1205/09 Rg del Tribunale di Matera, tra il predetto (nato a),

(nato a) e (nato a

).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 48/71

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: **(All. 40)**

Per lavori: costruzione di un fabbricato per civili abitazioni al fg 45 mappale 60 del Catasto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/11/1971 al n. di prot. 8028

Rilascio in data 10/12/1971

NOTE: **(All. 41)**



Numero pratica: 25/72

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: si chiedeva di limitare la costruzione del fabbricato già progettato ed approvato ai soli piani terra e primo piano da destinare ad albergo e ristorante (All. 38).

Per lavori: costruzione di fabbricato per Albergo-Ristorante

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/06/1972 al n. di prot. 4712

Rilascio in data 24/07/1972

NOTE: la presente licenza ha sostituito la precedente n.48/71 del 10/12/1971 (All. 39).

Numero pratica: 34/72

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: richiesta sopraelevazione di 2 piani (All. 35)

Per lavori: sopraelevazione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/08/1972 al n. di prot. 6574

Rilascio in data 30/11/1972

NOTE: (All. 37)

Numero pratica: 53/85

Intestazione: liquidatori.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: progetto di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso del piano terra e primo dello stabile sito al fg.46 p.lla 60 del Catasto, con realizzazione di quattro locali con ingressi indipendenti e quattro garages al piano terra, e suddivisione del piano primo in quattro appartamenti uguali (All. 28).

Per lavori: ristrutturazione e cambio di destinazione.

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/10/1984 al n. di prot. 12132

Rilascio in data 10/10/1985

NOTE: (All. 29)

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità planimetrica del locale laboratorio e variazione di sagoma con aumento della superficie.

Regolarizzabili mediante: SCIA art.37 co.4 del D.P.R. 380/2001.

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di servizio igienico e trasferimento di superficie dall'androne comune all'unità immobiliare.

Oneri di regolarizzazione (spese da sostenere per la regolarizzazione):

- 1) diritti di segreteria e marche da bollo: € 82,00
- 2) Sanzione stimata ex art.37 co.4 del D.P.R. 380/2001 : € 516,00
- 3) spese tecniche professionali: € 400,00

Oneri Totali: € 998,00

Note: La Concessione del 10/10/1985 rif. Prat. Ed. n.53/1985 prevedeva alla lettera B del piano terra di progetto un locale unico, dalla sagoma leggermente diversa rispetto allo stato attuale (aumento di superficie entro il 2%). La sanzione stimata è pari al minimo previsto, considerando piuttosto trascurabile la variazione in aumento del valore dell'immobile in seguito all'abuso commesso (All. 8).



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: Le irregolarità riscontrate rispondono alla doppia conformità richiesta in sanatoria di cui all'art.37 co.4 del dPR 380/2001.

Note generali sulla conformità: Le irregolarità urbanistiche e catastali, le strategie per la loro regolarizzazione e la stima dei costi e delle spese sono analizzate nell'**Allegato 10**.

7.2 Conformità urbanistica:**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Adottato: | Regolamento Urbanistico |
| In forza della delibera: | del Commissario ad Acta n. 40 del 20/12/2013 |
| Norme tecniche di attuazione: | Sottozona TRNFC2i (assimilabile alla zona omogenea B2.24 della precedente Variante al PRG): ubicata lungo via Olmi e via Aragona, per la quale si prevede la redazione di Piani Attuativi che tengano conto delle preesistenze (profili, allineamenti, altezze dei fabbricati, distanze dalle strade pubbliche, viabilità ecc.) in modo tale da completare e disciplinare in maniera omogenea il territorio interessato dalla edificazione. Per gli edifici esistenti, in assenza di detti Piani sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), risanamento conservativo (RC), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR). (All. 42 e All. 43) |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | indice di fabbricabilità fondiario di 5,00 mc/mq |
| Altezza massima ammessa: | 10 ml |
| Altro: | distacchi stradali: fili esistenti; distacchi dai confini: aderenza o 5 ml; distacchi tra pareti finestrate: 10 ml. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.



Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **A**

Laboratorio artigianale di 131mq di superficie commerciale, composto da locale principale di 112mq di superficie calpestabile, bagno, deposito comunicante e deposito non comunicante di pertinenza. Il locale principale è situato al piano terra di un edificio arretrato su corte condominiale, con ingresso prospiciente via Federico D'Aragona, dietro un portico parzialmente di dipendenza esclusiva. Confina con detta corte comune, con scala e muro di sostegno, proprietà, proprietà del debitore e al piano soprastante. Il deposito non comunicante dista circa 40m dal locale principale e confina con proprietà di, corte comune e muro di sostegno.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: il debitore risiede in altro appartamento dell'edificio, con ingresso principale da Calata Madonna del Carmine n.7 (interno 4).

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **152,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi, tutti fuori terra.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta tinteggiato di fresco, libero e funzionale all'interno di un edificio in mediocre stato di conservazione. E' dotato di impianto elettrico esterno ed è allacciato alla rete idrica condominiale, dotato di APE in classe G (**All. 50**). Il deposito non comunicante è invece totalmente privo di impianti ed è occupato da beni personali della famiglia del debitore. Questi ha dichiarato che l'immobile è stato in locazione fino a dicembre 2016 (**All. 3**). Il portico e gli spazi condominiali esterni sono in mediocre stato conservativo. Non sono stati dichiarati imminenti interventi di manutenzione sull'edificio condominiale.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|---|
| Fondazioni | materiale: c.a. - condizioni: buone |
| Solai | tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: c.a. - condizioni: buone |
| Travi | materiale: c.a. - condizioni: buone |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|-----------------|--|
| Infissi interni | tipologia: a battente - materiale: legno e vetro - condizioni: sufficienti <i>Riferito limitatamente a: bagno e deposito comunicante</i> |
|-----------------|--|



| | |
|---------------------|--|
| Pareti esterne | materiale: a doppia fodera - coibentazione: fibra di vetro rivestimento: intonaco - condizioni: mediocri <i>Note: superfici degradate</i> |
| Pavim. Esterna | materiale: mattonelle di granigliato - condizioni: sufficienti <i>Riferito limitatamente a: pavimentazione del portico</i> |
| Pavim. Interna | materiale: marmette - condizioni: sufficienti |
| Portone di ingresso | tipologia: serranda - materiale: lamiera zincata accessori: movimento elettrico - condizioni: sufficienti <i>Riferito limitatamente a: locale principale</i> |
| Portone di ingresso | tipologia: basculante - materiale: lamiera zincata - condizioni: sufficienti <i>Riferito limitatamente a: deposito non comunicante</i> |
| Rivestimento | materiale: intonaco civile - condizioni: buone <i>Note: i due depositi pertinenziali presentano una conservazione medio-cra.</i> |

Impianti:

| | |
|-----------|---|
| Elettrico | tipologia: con cavi a vista - condizioni: sufficienti conformità: da collaudare |
| Fognatura | tipologia: mista - recapito: collettore o rete comunale condizioni: sufficienti - conformità: da collaudare |
| Idrico | tipologia: sottotraccia - alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato - condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare <i>Riferito limitatamente a: bagno- Note: fornitura condominiale.</i> |

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

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2001 |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | Il debitore non ha esibito dichiarazioni o certificazioni. L'Esperto non ha rilevato a vista situazioni non a norma o pericolose. |

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | 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 |
|---|----|

Note generali impianti: Il deposito non comunicante è privo di impianti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750, alla superficie interna lorda ed a criteri e coefficienti desunti considerando una serie di variabili determinate dalle caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, partendo dall'attribuzione degli indici mercantili utilizzati nel mercato immobiliare della zona, come ricavati da dati di agenzie locali **(All. 9)**.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| laboratorio e servizio igienico | sup lorda di pavimento | 115,00 | 1,00 | 115,00 |
| depositi | sup lorda di pavimento | 18,00 | 0,50 | 9,00 |
| portico | sup lorda di pavimento | 19,00 | 0,35 | 6,65 |
| | | 152,00 | | 130,65 |

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: 2 - 2017

Zona: Ferrandina/zona C1/Semicentrale

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione del prezzo di mercato è stata effettuata paragonando due differenti metodi di valutazione: il primo si basa sulla comparazione tra caratteristiche tecnico-economiche e dati immobiliari rilevati con aggiustamenti dovuti ai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari confrontate (**All. 15 - Market Comparison Approach**); il secondo di basa sulla stima del più probabile valore di mercato attraverso il metodo comparativo (**All. 14 - stima sintetica**). I due metodi di valutazione descritti possono fornire una visione più completa dell'analisi seguita. Si è ritenuto di escludere una stima reddituale per la mancanza di dati certi circa la redditività degli immobili e perché è un metodo meno attendibile per valutare gli immobili ad uso civile inseriti in zone urbanizzate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
 Ufficio tecnico di Comune di Ferrandina;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di zona O.M.I. della provincia di Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori di mercato zona centrale per fabbricati a destinazione d'uso residenziale;
 Abitazioni civili in stato conservativo usato normale €1000,00/mq
 Abitazioni di tipo economico in stato conservativo usato normale €780,00/mq
 Magazzini in stato conservativo normale €450,00/mq
 Negozi in stato conservativo normale €750,00/mq
 Uffici in stato conservativo normale €850,00/mq;

Altre fonti di informazione: siti internet specializzati, analisi offerte pubblicizzate, volumi di vendita.

8.3 Valutazione corpi:

A. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetico comparativa del fabbricato (**All. 14**).
 Market Comparison Approach del fabbricato (**All. 15**).

L'utilizzo dei due metodi scelti ha restituito valori molto vicini, ragion per cui si decide di assumere come valore stimato dell'immobile quello più accurato e derivante dal MARKET COMPARISON APPROACH (MCA), un metodo di valutazione che segue gli standards internazionali di valutazione immobiliare (IVS).



Market Comparison Approach (MCA)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| laboratorio e servizio igienico | 115,00 | € 420,00 | € 48.300,00 |
| depositi | 9,00 | € 420,00 | € 3.780,00 |
| portico | 6,65 | € 420,00 | € 2.793,00 |
| <u>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (peso 0%)</u> | | | <u>€ 54.873,00</u> |
| <u>Market Comparison Approach (peso 100%)</u> | | | <u>€ 51.000,00</u> |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 51.000,00 |
| Valore medio ponderato complessivo (calcolato in quota e diritto) | | | € 51.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Laboratori per arti e mestieri [C3] | 130,65 | € 51.000,00 | € 51.000,00 |

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%) € 7.650,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 998,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 917,00

Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile è autonomo, sebbene potrebbe assumere caratteristiche di strumentalità per l'immobile di cui al Lotto 1 qualora questo fosse definito quale abitazione. In particolare potrebbe assumere connotati di pertinenza alla futura abitazione, quale box auto, il deposito accessorio, tuttavia l'ampia disponibilità di parcheggio condominiale non suggerisce tale modifica nel lotto di vendita. Si ritiene che tale scelta rappresenti la migliore garanzia di valorizzazione dell'intero compendio anche per il differente stato di fatto che caratterizza i due lotti.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 41.435,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" approssimato ai 1.000 euro: € 41.000,00



9. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

1. **Comunicazione pec del 03/06/2018 con invito del Custode al sopralluogo presso gli immobili di stima; Riscontro dell'Esperto con Pec del 05/06/2018 al Custode con ricevuta di consegna;**
2. **Comunicazione di inizio operazioni peritali per Pec del 23/06/2018 al Custode e al Creditore procedente con ricevuta di consegna;**
3. **Processo verbale delle operazioni peritali di apertura del 27/06/2018;**
4. **Documentazione fotografica del 27/06/2018;**
5. **Localizzazione dei lotti di vendita (scheda dell'Esperto);**
6. **Pianta del Lotto 1 – stato attuale rilevato e restituito dall'Esperto – stato futuro;**
7. **Pianta del Lotto 2 – stato attuale rilevato e restituito dall'Esperto;**
8. **Pianta del Lotto 2 – stato attuale ed irregolarità edilizie;**
9. **Descrizione tabellare dei lotti di vendita (scheda dell'Esperto);**
10. **Stima dei costi e delle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale dei lotti eseguiti;**
11. **Stima dei lavori di completamento edilizio necessari alla definizione funzionale dell'abitazione – Lotto 1;**
12. **Stima sintetico comparativa del Lotto 1 completato (valutazione dell'Esperto);**
13. **Stima Market Comparison Approach del Lotto 1 completato (valutazione dell'Esperto);**
14. **Stima sintetico comparativa del Lotto 2 (valutazione dell'Esperto);**
15. **Stima Market Comparison Approach del Lotto 2 (valutazione dell'Esperto);**
16. visura storica per immobile al fg. 46, p.IIa 60 sub.19, al CF di Ferrandina;
17. ultima planimetria catastale in atti relativa all'immobile al fg. 46, p.IIa 60 sub.19, al CF di Ferrandina, presentata il 18/05/2001;
18. visura storica per immobile al fg. 46, p.IIa 60 sub.7, al CF di Ferrandina;
19. ultima planimetria catastale in atti relativa all'immobile al fg. 46, p.IIa 60 sub.7, al CF di Ferrandina, presentata il 18/05/2001;
20. estratto di mappa relativo al foglio 46 al Catasto di Ferrandina, con individuazione della particella 60;
21. elenco immobili al fg. 46, p.IIa 60, al CF di Ferrandina;
22. elaborato planimetrico catastale relativo al fabbricato al fg. 46, p.IIa 60, al CF di Ferrandina, presentato il 18/05/2001;
23. visura storica per immobile al fg. 46, p.IIa 60, al CT di Ferrandina;
24. visura partita n.12742 del Catasto di Ferrandina;
25. visura per soggetto del debitore al Catasto di Ferrandina;
26. Richiesta di accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Ferrandina, inviata per pec dell'11/06/2018;
27. Verbale di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ferrandina, del 27/06/2018;
28. Pratica edilizia n.53/1985: copia di richiesta di concessione edilizia, prot. n.12132 del 10/10/1984 del Comune di Ferrandina;
29. Copia di Concessione edilizia n.53/1985 del 10/10/1985;
30. Copia di Concessione edilizia n.53/1985 del 10/10/1985, Relazione di progetto;
31. Copia di Concessione edilizia n.53/1985 del 10/10/1985, Tav. 1 piante-prospetti-sezione, Parte 1/2;
32. Copia di Concessione edilizia n.53/1985 del 10/10/1985, Tav. 1 piante-prospetti-sezione, Parte 2/2;
33. Pratica edilizia n.53/1985: copia di certificato catastale;
34. Pratica edilizia n.53/1985: revoca di agevolazioni di credito alberghiero-turistico, prot. n. 12781 del 20/10/1988 del Comune di Ferrandina;
35. Pratica edilizia n.34/1972: copia di richiesta di licenza edilizia, prot. n.6574 del 11/08/1972 del Comune di Ferrandina;
36. Pratica edilizia n.34/1972: copia di calcolo planivolumetrico;
37. Pratica edilizia n.34/1972: copia di autorizzazione edilizia del 30/11/1972;
38. Pratica edilizia n.25/1972: copia di richiesta di licenza edilizia, prot. n.4712 del 06/06/1972 del Co-



- mune di Ferrandina;
39. Pratica edilizia n.25/1972: copia di licenza edilizia del 24/07/1972;
 40. Pratica edilizia n.48/1971: copia di richiesta di licenza edilizia, prot. n.8028 del 23/11/1971 del Comune di Ferrandina;
 41. Pratica edilizia n.48/1971: copia di licenza edilizia del 10/12/1971;
 42. Regolamento Urbanistico del Comune di Ferrandina: stralcio Tav. 19C e NTA di sottozona TRFNC2i, adottato il 20/12/2013;
 43. Variante al PRG del Comune di Ferrandina: stralcio Tav. 7d e NTA di zona B2.24, modificato il 16/03/1988;
 44. Stato di famiglia di del 19/06/2018;
 45. Certificato di residenza storico di
 46. Stato di famiglia originaria di ;
 47. Elenco sintetico delle formalità a favore e contro rilasciato dal Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Matera;
 48. Visura di Nota di Trascrizione nn. 7274Rg/ 6579Rp del 13/09/1974 Conservatoria RR. II. di Matera, vincolo alberghiero;
 49. Visura di Nota di Trascrizione nn. 9987Rg/ 8333Rp del 17/12/2014 Conservatoria RR. II. di Matera, divisione giudiziale;
 50. Attestato di Prestazione Energetica del laboratorio fg 46 plla 60 sub7;
 51. Pec del 25/09/2018, di trasmissione di copia della perizia al creditore procedente ed al custode con relative ricevute di consegna;
 52. Avviso di ricevimento del 16/10/2018 dal debitore, della raccomandata a.r. di invio di copia cartacea della perizia.

10. CHIUSURA

Con la presente relazione, costituita da 32 pagine dattiloscritte e 52 allegati, lo scrivente Esperto della stima ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Nei modi e nei tempi consentiti, il 25/09/2018, l'Esperto ha trasmesso per pec una copia della perizia telematica al creditore procedente e per conoscenza al custode giudiziario, e ha inviato per raccomandata a.r. una copia cartacea della perizia al debitore. Le ricevute ed attestazioni di consegna sono qui in allegato (All.51, All.52).

Si richiama che la prossima udienza è stata fissata per il giorno 04/12/2018 e che finora non sono pervenute osservazioni dalle parti.

Matera, 26 ottobre 2018

L'Esperto alla stima
ARCHITETTO ALESSANDRO DELIA

