

---

**TRIBUNALE DI MATERA**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCA POPOLARE DEL MATERANO S.P.A. - CASSA RURALE ED  
ARTIGIANA POMARICO - SGA S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **168/1995**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. LAURA MARRONE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - Opificio artigianale;**  
**Lotto 002 - Civile abitazione, locale deposito e locale sottotetto;**  
**Lotto 003 - Civile abitazione in corso di costruzione, locale deposito e autorimessa;**  
**Lotto 004 - Locale autorimessa;**  
**Lotto 005 - Locale deposito;**  
**Lotto 006 - Civile abitazione;**  
**Lotto 007 - Civile abitazione;**  
**Lotto 008 - Officina, uffici e lotto industriale**

**Esperto alla stima:** ING. PASQUALE ABALSAMO  
**Codice fiscale:** BLSPQL78C19I610C  
**Studio in:** VIA KARL MARX 19 - SENISE  
**Telefono:** 0973/686210  
**Email:** pasquale@abalsamo.eu  
**Pec:** pasquale.abalsamo@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** C/da Manfredara Sottana - Zona P.I.P. - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 001 - Opificio artigianale

**Corpo:** A

**Categoria:** Opifici [D1]

C.P.M. , foglio 1, particella 167, subalterno  
1, indirizzo C/da Manfredara Sottana, comune Pomarico, categoria D/1, rendita € 5250,30

**Corpo:** B

**Categoria:** artigianale

COMUNE DI POMARICO; foglio 1,  
particella 337, subalterno 1, indirizzo C/da Manfredara Sottana, piano Terra, comune Pomarico,  
categoria F/1, classe Unica, superficie 324, rendita € 0,00

**Bene:** Via delle Querce n° 2 - Rione Aldo Moro - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 002 - Civile abitazione, locale deposito e locale sottotetto

**Corpo:** A

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

, foglio 13, particella 479, subalterno 13, indirizzo Via delle Querce, n° 2, piano Terra, comune Pomarico, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie mq. 155,00, rendita € 464,81

**Corpo:** B

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

, foglio 13, particella 479, subalterno 19, indirizzo Via delle Querce, n° 2, piano S1, comune Pomarico, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 8,00, superficie mq. 11,00, rendita € 18,18

**Corpo:** C

**Categoria:** Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]

, foglio 13, particella 479, subalterno 18, indirizzo Via delle Querce, n° 2, piano Terzo, comune Pomarico, categoria F/3, classe //, consistenza //, superficie mq. 315,00, rendita € 0,00

**Bene:** Via degli Ulivi - Rione Aldo Moro - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 003 - Civile abitazione in corso di costruzione, locale deposito e autorimessa

**Corpo:** A

**Categoria:** Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]

o  
( , foglio 13, particella 176, subalterno 32, indirizzo Via degli Uliveti, piano Terra, comune Pomarico, categoria F/3, classe //, consistenza //, superficie //, rendita € 0,00



**Corpo: B**

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

( , foglio 13, particella 176, subalterno 13, indirizzo Via degli Uliveti, piano Terzo, comune Pomarico, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 27,00, superficie mq. 39,00, rendita € 51,59

**Corpo: C**

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

( , foglio 13, particella 176, subalterno 14, indirizzo Via degli Uliveti, piano Terzo, comune Pomarico, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 55,00, superficie mq. 62,00, rendita € 105,10

**Corpo: D**

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

( , foglio 13, particella 176, subalterno 16, indirizzo Via degli Uliveti, piano Terzo, comune Pomarico, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 24,00, superficie mq. 33,00, rendita € 45,86

**Corpo: E**

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

( , foglio 13, particella 176, subalterno 17, indirizzo Via degli Uliveti, piano Terzo, comune Pomarico, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 23,00, superficie mq. 33,00, rendita € 43,95

**Corpo: F**

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

( , foglio 13, particella 176, subalterno 23, indirizzo Via degli Uliveti, piano Terzo, comune Pomarico, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 25,00, superficie mq. 28,00, rendita € 68,43

**Bene:** Via degli Ulivi - Rione Aldo Moro - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 004 - Locale autorimessa

**Corpo: A**

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

( , foglio 13, particella 176, subalterno 31, indirizzo Via degli Uliveti, piano Terzo, comune Pomarico, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 92, superficie mq. 100,00, rendita € 251,82

**Bene:** Via Giuseppe Verdi/ Viale Kennedy - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 005 - Locale deposito

**Corpo: A**

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]



, foglio 21, particella 315, subalterno 1, indirizzo Via Giuseppe Verdi, n° 21, piano S1, comune Pomarico, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 104, superficie mq. 115,00, rendita € 279,30

**Lotto:** 006 - Civile abitazione

**Corpo:** A

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

, foglio 21, particella 315, subalterno 3, indirizzo Viale John Fitzgerald Kennedy, n° 26, n° 21, piano Primo, comune Pomarico, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, superficie mq. 120, rendita € 402,84

**Lotto:** 007 - Civile abitazione

**Corpo:** A

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

, foglio 21, particella 315, subalterno 4, indirizzo Viale John Fitzgerald Kennedy, n° 26, n° 21, piano Secondo, comune Pomarico, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5, superficie mq. 120, rendita € 335,70

**Bene:** Zona Industriale - La Piantata - Ferrandina (MT) - 75013

**Lotto:** 008 - Officina, uffici e lotto industriale

**Corpo:** A

**Categoria:** Laboratori per arti e mestieri [C3]

, foglio 63, particella 150, subalterno 2, indirizzo Zona Industriale, SNC, piano Terra, comune Ferrandina, categoria C/3, classe 2, consistenza mq. 176,00, superficie mq. 194,00, rendita € 409,03

**Corpo:** B

**Categoria:** Laboratori per arti e mestieri [C3]

, foglio 63, particella 150, subalterno 3, indirizzo Zona Industriale, SNC, piano Terra, comune Ferrandina, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 2,5, superficie mq. 61, rendita € 413,17

**Corpo:** C

**Categoria:** Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]

, foglio 63, particella 150, subalterno 4, indirizzo Zona Industriale, SNC, piano Terra, comune Ferrandina, categoria F/3, classe //, consistenza //, superficie mq. 170, rendita € 0,00

**Corpo:** D

**Categoria:** industriale

, sezione censuaria Ferrandina foglio 63, particella 88, qualità pascolo, classe 3, superficie catastale Ha 00.25.80, reddito dominicale: € 0,93, reddito agrario: € 0,53,

**Corpo:** E

**Categoria:** industriale

, sezione censuaria Ferrandina foglio 63, particella 89, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale Ha 00.44.72, reddito dominicale: €



20,79, reddito agrario: € 10,39,

**Corpo:** F

**Categoria:** industriale

, sezione censuaria Ferrandinafoglio 63, particella 107, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale Ha 00.21.25, reddito dominicale: € 9,88, reddito agrario: € 4,94,

**Corpo:** G

**Categoria:** industriale

, sezione censuaria Ferrandinafoglio 63, particella 108, qualità Incolto sterile, classe //, superficie catastale Ha 00.00.25, reddito dominicale: € //, reddito agrario: € //,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** C/da Manferrara Sottana - Zona P.I.P. - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 001 - Opificio artigianale

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

**Bene:** Via delle Querce n° 2 - Rione Aldo Moro - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 002 - Civile abitazione, locale deposito e locale sottotetto

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

**Corpo:** C

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

**Bene:** Via degli Ulivi - Rione Aldo Moro - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 003 - Civile abitazione in corso di costruzione, locale deposito e autorimessa

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

**Corpo:** C

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

**Corpo:** D

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

**Corpo:** E

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

**Corpo:** F

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

**Bene:** Via degli Ulivi - Rione Aldo Moro - Pomarico (MT) - 75016



**Lotto:** 004 - Locale autorimessa

**Corpo:** A

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

**Bene:** Via Giuseppe Verdi/ Viale Kennedy - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 005 - Locale deposito

**Corpo:** A

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

**Lotto:** 006 - Civile abitazione

**Corpo:** A

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

**Lotto:** 007 - Civile abitazione

**Corpo:** A

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

**Bene:** Zona Industriale - La Piantata - Ferrandina (MT) - 75013

**Lotto:** 008 - Officina, uffici e lotto industriale

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

**Corpo:** C

**Possesso:** Libero

**Corpo:** D

**Possesso:** Libero

**Corpo:** E

**Possesso:** Libero

**Corpo:** F

**Possesso:** Libero

**Corpo:** G

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** C/da Manferrara Sottana - Zona P.I.P. - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 001 - Opificio artigianale

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

**Bene:** Via delle Querce n° 2 - Rione Aldo Moro - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 002 - Civile abitazione, locale deposito e locale sottotetto

**Corpo:** A



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

**Corpo: B**

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

**Corpo: C**

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

**Bene:** Via degli Ulivi - Rione Aldo Moro - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 003 - Civile abitazione in corso di costruzione, locale deposito e autorimessa

**Corpo: A**

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

**Corpo: B**

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

**Corpo: C**

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

**Corpo: D**

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

**Corpo: E**

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

**Corpo: F**

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

**Bene:** Via degli Ulivi - Rione Aldo Moro - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 004 - Locale autorimessa

**Corpo: A**

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

**Bene:** Via Giuseppe Verdi/ Viale Kennedy - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 005 - Locale deposito

**Corpo: A**

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

**Lotto:** 006 - Civile abitazione

**Corpo: A**

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

**Lotto:** 007 - Civile abitazione

**Corpo: A**

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

**Bene:** Zona Industriale - La Piantata - Ferrandina (MT) - 75013

**Lotto:** 008 - Officina, uffici e lotto industriale

**Corpo: A**

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

**Corpo: B**

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

**Corpo: C**

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



**Corpo: D**

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

**Corpo: E**

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

**Corpo: F**

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

**Corpo: G**

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** C/da Manferrara Sottana - Zona P.I.P. - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 001 - Opificio artigianale

**Bene:** Via delle Querce n° 2 - Rione Aldo Moro - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 002 - Civile abitazione, locale deposito e locale sottotetto

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** SGA S.P.A., RI.TRI.MAT.SPA

**Corpo: B**

**Creditori Iscritti:** SGA S.P.A., RI.TRI.MAT.SPA

**Corpo: C**

**Creditori Iscritti:** SGA S.P.A., RI.TRI.MAT.SPA

**Bene:** Via degli Ulivi - Rione Aldo Moro - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 003 - Civile abitazione in corso di costruzione, locale deposito e autorimessa

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** SGA S.P.A., Castello Finance Srl, Equitalia Basilicata SPA

**Corpo: B**

**Creditori Iscritti:** SGA S.P.A., Equitalia Basilicata SPA

**Corpo: C**

**Creditori Iscritti:** SGA S.P.A., Equitalia Basilicata SPA

**Corpo: D**

**Creditori Iscritti:** SGA S.P.A., Equitalia Basilicata SPA

**Corpo: E**

**Creditori Iscritti:** SGA S.P.A., Equitalia Basilicata SPA

**Corpo: F**

**Creditori Iscritti:** SGA S.P.A., Equitalia Basilicata SPA

**Bene:** Via degli Ulivi - Rione Aldo Moro - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 004 - Locale autorimessa

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** SGA S.P.A., Equitalia Basilicata SPA

**Bene:** Via Giuseppe Verdi/ Viale Kennedy - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 005 - Locale deposito

**Corpo: A**





**Creditori Iscritti:** SGA S.P.A., Banco di Napoli SPA

**Lotto:** 006 - Civile abitazione

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** SGA S.P.A., Banco di Napoli SPA

**Lotto:** 007 - Civile abitazione

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** SGA S.P.A., Banco di Napoli SPA

**Bene:** Zona Industriale - La Piantata - Ferrandina (MT) - 75013

**Lotto:** 008 - Officina, uffici e lotto industriale

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** SGA S.P.A., RI.TRI.MAT.SPA, Mutina Srl, Equitalia Matera SPA

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** SGA S.P.A., RI.TRI.MAT.SPA, Mutina Srl, Equitalia Matera SPA

**Corpo:** C

**Creditori Iscritti:** SGA S.P.A., RI.TRI.MAT.SPA, Mutina Srl, Equitalia Matera SPA

**Corpo:** D

**Creditori Iscritti:** SGA S.P.A., RI.TRI.MAT.SPA, Equitalia Matera SPA

**Corpo:** E

**Creditori Iscritti:** SGA S.P.A., RI.TRI.MAT.SPA, Equitalia Matera SPA

**Corpo:** F

**Creditori Iscritti:** SGA S.P.A., RI.TRI.MAT.SPA, Equitalia Matera SPA

**Corpo:** G

**Creditori Iscritti:** SGA S.P.A., RI.TRI.MAT.SPA, Equitalia Matera SPA

## 5. Comproprietari

**Beni:** C/da Manferrara Sottana - Zona P.I.P. - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 001 - Opificio artigianale

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Via delle Querce n° 2 - Rione Aldo Moro - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 002 - Civile abitazione, locale deposito e locale sottotetto

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Via degli Ulivi - Rione Aldo Moro - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 003 - Civile abitazione in corso di costruzione, locale deposito e autorimessa



**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: B**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: C**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: D**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: E**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: F**

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Via degli Ulivi - Rione Aldo Moro - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 004 - Locale autorimessa

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Via Giuseppe Verdi/ Viale Kennedy - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 005 - Locale deposito

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 006 - Civile abitazione

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 007 - Civile abitazione

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Zona Industriale - La Piantata - Ferrandina (MT) - 75013

**Lotto:** 008 - Officina, uffici e lotto industriale

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: B**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: C**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: D**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: E**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: F**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: G**

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** C/da Manferrara Sottana - Zona P.I.P. - Pomarico (MT) - 75016



**Lotto:** 001 - Opificio artigianale

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via delle Querce n° 2 - Rione Aldo Moro - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 002 - Civile abitazione, locale deposito e locale sottotetto

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via degli Ulivi - Rione Aldo Moro - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 003 - Civile abitazione in corso di costruzione, locale deposito e autorimessa

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** D

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** E

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** F

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via degli Ulivi - Rione Aldo Moro - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 004 - Locale autorimessa

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via Giuseppe Verdi/ Viale Kennedy - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 005 - Locale deposito

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 006 - Civile abitazione

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 007 - Civile abitazione

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO



**Beni:** Zona Industriale - La Piantata - Ferrandina (MT) - 75013

**Lotto:** 008 - Officina, uffici e lotto industriale

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** D

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** E

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** F

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** G

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** C/da Manferrara Sottana - Zona P.I.P. - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 001 - Opificio artigianale

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via delle Querce n° 2 - Rione Aldo Moro - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 002 - Civile abitazione, locale deposito e locale sottotetto

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** C

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via degli Ulivi - Rione Aldo Moro - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 003 - Civile abitazione in corso di costruzione, locale deposito e autorimessa

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** C

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** D

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**Corpo:** E  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** F  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via degli Ulivi - Rione Aldo Moro - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 004 - Locale autorimessa

**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via Giuseppe Verdi/ Viale Kennedy - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 005 - Locale deposito

**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 006 - Civile abitazione

**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 007 - Civile abitazione

**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Zona Industriale - La Piantata - Ferrandina (MT) - 75013

**Lotto:** 008 - Officina, uffici e lotto industriale

**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** C  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** D  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** E  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** F  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** G  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** C/da Manfredara Sottana - Zona P.I.P. - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 001 - Opificio artigianale

**Prezzo da libero:** € 196.587,27

**Prezzo da occupato:** € 196.587,27

**Bene:** Via delle Querce n° 2 - Rione Aldo Moro - Pomarico (MT) - 75016



**Lotto:** 002 - Civile abitazione, locale deposito e locale sottotetto

**Prezzo da libero:** € 100.450,00

**Prezzo da occupato:** € 100.450,00

**Bene:** Via degli Ulivi - Rione Aldo Moro - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 003 - Civile abitazione in corso di costruzione, locale deposito e autorimessa

**Prezzo da libero:** € 57.450,00

**Prezzo da occupato:** € 57.450,00

**Bene:** Via degli Ulivi - Rione Aldo Moro - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 004 - Locale autorimessa

**Prezzo da libero:** € 25.000,00

**Prezzo da occupato:** € 25.000,00

**Bene:** Via Giuseppe Verdi/ Viale Kennedy - Pomarico (MT) - 75016

**Lotto:** 005 - Locale deposito

**Prezzo da libero:** € 34.500,00

**Prezzo da occupato:** € 34.500,00

**Lotto:** 006 - Civile abitazione

**Prezzo da libero:** € 66.000,00

**Prezzo da occupato:** € 66.000,00

**Lotto:** 007 - Civile abitazione

**Prezzo da libero:** € 60.000,00

**Prezzo da occupato:** € 60.000,00

**Bene:** Zona Industriale - La Piantata - Ferrandina (MT) - 75013

**Lotto:** 008 - Officina, uffici e lotto industriale

**Prezzo da libero:** € 160.660,00

**Prezzo da occupato:** € 160.660,00



**BENI IN POMARICO (MT)**  
**LOCALITÀ/FRAZIONE ZONA P.I.P.**  
**C/DA MANFERRARA SOTTANA**

**Lotto: 001 - Opificio artigianale**

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.**

**Opifici [D1] sito in frazione: Zona P.I.P., C/da Manfredara Sottana**

Note: Il primo lotto oggetto di stima è identificabile in un opificio artigianale e relativa area di corte, originariamente identificati in atti del procedimento come: Catasto fabbricati del comune di Pomarico foglio n° 1, particella n° 167; Catasto terreni del comune di Pomarico foglio n° 1, particella n° 166; foglio n° 1, particella n° 168; foglio n° 1 particella n° 170; foglio n° 1, particella n° 171. A seguito di sanatoria catastale, i beni costituenti il lotto 001 sono all'attualità identificati al catasto fabbricati del comune di Pomarico con i seguenti identificativi catastali: Opificio artigianale foglio n°1, particella n° 1, sub.1; Area di corte foglio n° 1, particella n° 337, sub.1.

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Residenza:

Stato Civile:

Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Ulterio-

ri informazioni sul debitore: Legale rappresentante della Ditta Individuale

.Con sentenza del Tribunale di Matera n° 114 del 23-11-2005 è stata dichiarata la cessazione civile degli effetti del matrimonio.

Eventuali comproprietari:Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

, foglio 1, particella 167,

subalterno 1, indirizzo C/da Manfredara Sottana, comune Pomarico, categoria D/1, rendita €

5250,30

Derivante da: Variazione del 03/01/2019 - Classamento;Variazione della destinazione del 08/02/2018;Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;Variazione toponomastica del 12/02/2015;Classamento del 05/09/1994;Costituzione del 19/01/1993.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto è delimitata da area di corte di pertinenza esclusiva, censita in catasto fabbricati al foglio n°1, particella n° 337, sub. 1. Circostante tale area trovano ubicazione altri lotti e precisamente: a Nord la particella n° 283, a Sud viabilità pubblica, a Est le particelle n° 297, 298 e 299, e ad Ovest la particella n° 301.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Matera, non sono emerse ulteriori difformità catastali da riferire, essendo quelle già rilevate nelle precedenti CTU tutte sanate.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



**Identificativo corpo: B.****Lotto artigianale sito in frazione: Zona P.I.P., C/da Manfredara Sottana**

Note: L'unità immobiliare in oggetto, pur avendo degli identificativi catastali propri è identificabile quale area esclusiva e di pertinenza dell'opificio artigianale di cui al foglio n° 1, particella n° 167, sub.1.

**Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di - Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: - Residenza: Via delle Querce n° 2 - Pomarico - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Legale rappresentante della Ditta Individuale -

.Con sentenza del Tribunale di Matera n° 114 del 23-11-2005 è stata dichiarata la cessazione civile degli effetti del matrimonio.

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: COMUNE DI POMARICO;

, foglio 1, particella 337, subalterno 1, indirizzo C/da Manfredara Sottana, piano Terra, comune Pomarico, categoria F/1, classe Unica, superficie 324, rendita € 0,00

Derivante da: Costituzione del 08/02/2018;Frazionamento del 22/07/1992;Frazionamento del 10/07/1991;Frazionamento del 21/12/1971;Impianto meccanografico del 01/04/1971.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto area di corte dell'opificio identificato in catasto fabbricati al foglio n° 1, particella n° 167, sub.1,confina a Nord la particella n° 283, a Sud viabilità pubblica, a Est con le particelle n° 297, 298 e 299, e ad Ovest con la particella n° 301.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, non sono emerse difformità catastali da riferire.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA)**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicato nella zona P.I.P. del comune di Pomarico, comune italiano di 4.072 abitanti della provincia di Matera posto su un'altura tra i fiumi Bradano e Basento a 458 m s.l.m. nella zona centro-orientale della provincia di Matera a confina a nord con il comune di Miglionico (10 km), ad est con Montescaglioso (16 km), a sud con Pisticci (27 km) e ad ovest con Ferrandina (17 km). L'area in questione, ubicata ai margini della città e di non recente urbanizzazione è sede di piccole e medie aziende del posto che da tempo in lotta con la crisi economica del periodo, contribuiscono alla economia del paese.

**Caratteristiche zona:** extraurbana normale**Area urbanistica:** artigianale a traffico locale con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Nessuno**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Importanti centri limitrofi:** Miglionico (10 km), Montescaglioso (16 km), Pisticci (27 km), Ferrandina (17 km).**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco della Manfredara.**Attrazioni storiche:** Centro storico di Pomarico.**Principali collegamenti pubblici:** Nessuno**3. STATO DI POSSESSO**



**Identificativo corpo: A**  
**Opifici [D1] sito in Pomarico (MT), C/da Manferrara Sottana**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B**  
**artigianale sito in Pomarico (MT), C/da Manferrara Sottana**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 04/07/1995 ai nn. 1579 iscritto/trascritto a Matera in data 01/07/2015 ai nn. 5220/4239; Trascrizione in rinnovazione - Formalità di riferimento n° 3979 del 1995.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 04/07/1995 ai nn. 168 iscritto/trascritto a Matera in data 03/07/2015 ai nn. 5253/4263; Trattasi di rinnovazione di pignoramento immobili. Formalità di riferimento n° 3979 del 1995.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 04/07/1995 ai nn. 1579 iscritto/trascritto a Matera in data 01/07/2015 ai nn. 5220/4239; Trascrizione in rinnovazione - Formalità di riferimento n° 3979 del 1995.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 04/07/1995 ai nn. 168 iscritto/trascritto a Matera in data 03/07/2015 ai nn. 5253/4263; Trattasi di rinnovazione di pignoramento immobili. Formalità di riferimento n° 3979 del 1995.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

###### 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 giudiziale annotata contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo ; A rogito di Tribunale di Matera in data 10/05/1995 ai nn. 437; Iscritto/trascritto a Matera in data 08/05/2015 ai nn. 3500/406 ; Note: Ipoteca in rinnovazione - Formalità di riferimento n° 275 del 1995

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Ipoteca giudiziale annotata contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo ;



A rogito di Tribunale di Matera in data 10/05/1995 ai nn. 437; Iscritto/trascritto a Matera in data 08/05/2015 ai nn. 3500/406 ; Note: Ipoteca in rinnovazione - Formalità di riferimento n° 275 del 1995

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**4.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**sito in Pomarico (MT), C/da Manfredara Sottana**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Per l'unità in oggetto non sono presenti millesimi di proprietà di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è adattabile, anche se non soggetta alle disposizioni normative di cui ai D.P.R. 384/78 e 36/89.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica: //**

**Note Indice di prestazione energetica:** In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di opificio artigianale la normativa in vigore non prevede il rilascio dell'attestato di prestazione energetico (A.P.E.).

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**Identificativo corpo: B**

**artigianale sito in Pomarico (MT), C/da Manfredara Sottana**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Per l'unità in oggetto non sono presenti millesimi di proprietà di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è adattabile, anche se non soggetta alle disposizioni normative di cui ai D.P.R. 384/78 e 36/89.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica: //**

**Note Indice di prestazione energetica:** In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di area artigianale la normativa in vigore non prevede il rilascio dell'attestato di prestazione energetico (A.P.E.).



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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, Proprietario per 1/1. dal 19/01/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Costituzione di unità immobiliare (Nuova costruzione).

Note: Trattasi di immobile edificato su area in proprietà alla ditta \_\_\_\_\_, pervenuta per Convenzione per la concessione di area destinata ad insediamenti produttivi in parte in diritto di proprietà e in parte in diritto di superficie trascritta in data 18 ottobre 1992 ai n.ri 6901/5896 a favore e contro del Comune di Pomarico.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Titolare/Proprietario:** COMUNE DI POMARICO, proprietario per 1/1. **proprietario/i ante ventennio al 24/09/1992.** In forza di impianto meccanografico.

**Titolare/Proprietario:** COMUNE DI POMARICO, proprietario per l'area; \_\_\_\_\_, diritti di superficie per 99 anni. dal 24/09/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Concessione di suolo artigianale - a rogito di Notaio Pasquale Lo Nigro, in data 24/09/1992, ai nn. 208513/33868; trascritto a Matera, in data 18/10/1992, ai nn. 6901/5896.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

## 7. PRATICHE EDILIZIE

**Opifici [D1] sito in frazione: Zona P.I.P., C/da Manfredara Sottana**

Numero pratica: 105/91

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di capannone per la produzione di carpenteria metallica nella zona P.I.P.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/12/1991 al n. di prot. 5811

Rilascio in data 09/03/1992 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Opifici [D1] sito in frazione: Zona P.I.P., C/da Manfredara Sottana**

Numero pratica: 1575/2018

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di realizzazione di una distribuzione interna, per gli ambienti uffici e servizi diversa dalle previsioni progettuali di cui alla C.E. n° 105/1991

Oggetto: Opere in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01

Presentazione in data 12/02/2018 al n. di prot. 1575

Rilascio in data 12/02/2018 al n. di prot. 1575

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Lotto artigianale sito in frazione: Zona P.I.P., C/da Manfredara Sottana**

Numero pratica: 105/91

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di capannone per la produzione di carpenteria metallica nella zona P.I.P. "La Manfredara"

Oggetto: nuova costruzione



Presentazione in data 18/12/1991 al n. di prot. 5811

Rilascio in data 09/03/1992 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 7.1 Conformità edilizia

#### Opifici [D1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'immobile in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse ulteriori difformità edilizie da riferire, essendo quelle già rilevate nelle precedenti CTU tutte sanate.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

#### Lotto artigianale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per le opere abusive, ivi insistenti, e consistenti in baracche in lamiera disposte lungo il perimetro dell'opificio si ricorda che non è stato possibile effettuare la sanatoria edilizia ai sensi del D.P.R. 380/01 come conseguenza del fatto che l'intervento in questione comporta un aumento di volume e superficie non sanabile con gli strumenti ordinari (SCIA, CILA, Permesso a Costruire in Sanatoria) menzionati dal precedente CTU. Tuttavia si riporta che per quest'ultima difformità in luogo della demolizione delle opere non sanabili (baracche e tettoie insistenti sull'area di corte del capannone) è possibile attivare, successivamente alla vendita, una pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, su richiesta espressa dell'aggiudicatario, da inoltrarsi agli uffici competenti entro 120 giorni dall'aggiudicazione, il cui costo per sanzioni, oblazioni, diritti e spese di istruttoria ammonta a circa € 15.000. In aggiunta, si fa presente che in caso di demolizione delle suddette opere, dovendo comunque istruirsi una pratica amministrativa presso l'ufficio tecnico, nonché provvedere allo smaltimento dei prodotti della demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, il costo necessario è confrontabile con l'importo quantificato per il condono ai sensi della legge 47/85. Per la sanatoria delle difformità riscontrate si rimanda al paragrafo relativo alle difformità urbanistiche.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 7.2 Conformità urbanistica

#### Opifici [D1]

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione e regolamento edilizio
In forza della delibera:	D.P.G.R. n° 1175 del 22 maggio 1980
Zona omogenea:	P.I.P. - Insediamenti produttivi artigianali
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'immobile in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse difformità urbanistiche di alcun genere.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Lotto artigianale**

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione e regolamento edilizio
In forza della delibera:	D.P.G.R. n° 1175 del 22 maggio 1980
Zona omogenea:	Zona P.I.P.- Insediamenti produttivi artigianali
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'area in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il Locale Ufficio tecnico, sono emerse difformità consistenti nella realizzazione di baracche in ferro in assenza di titolo edilizio autorizzativo. Trattandosi di manufatti smontabili in luogo di una eventuale sanatoria è possibile optare per la rimozione anche se i costi sono confrontabili con quelli occorrenti per la sanatoria, data la necessità di istruire le relative pratiche autorizzative e di smaltimento e conferimento a discarica dei prodotti derivanti dalle demolizioni.

Regolarizzabili mediante: Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85

Descrizione delle opere da sanare: Baracche in ferro utilizzate quale deposito. Per tali opere occorre redigere progetto architettonico e richiedere permesso a costruire in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 Sanzioni, oneri ed oblazioni per condono edilizio: € 15.000,00 Compenso per il professionista incaricato: € 3.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 18.000,00**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Descrizione: Opifici [D1] di cui al punto A**

L'unità immobiliare in oggetto è identificabile in un opificio artigianale, ubicato alla C/da Manferrara Sottana del comune di Pomarico. Edificato da oltre un trentennio in virtù della concessione edilizia n°105/91, rilasciata in data 9/3/1992, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con struttura portante in pareti perimetrali in c.a. sormontate da copertura in travi reticolari di acciaio e pannelli metallici coibentati, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono a vista, la copertura è a falde inclinate e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile, interamente pavimentata in cls.

L'opificio dalla forma rettangolare, con dimensioni in pianta di metri 27,00 x 23,00, presenta una superficie lorda complessiva di mq. 636,00 destinata per mq. 506 circa alle lavorazioni aziendali e per mq. 130 ad uffii-



cio. L'area destinata alla produzione aziendale si presenta scarsamente rifinita, con pareti al rustico in c.a., pavimento in battuta di cemento e finestre in ferro con inserti in vetro semplice, mentre l'area destinata ad uffici, costituita da n° due uffici, da depositi vari, area spogliatoio e servizi igienici, è delimitata da pareti in laterizio sommariamente intonacati o lasciati a vista, pavimento in battuta di cemento e porte in legno tamburato di tipo economico.

Lungo il perimetro del fabbricato sono presenti finestre in ferro con inserti in vetro semplici così come i portoni di accesso del tipo a saracinesca o a bandiera. Gli impianti, idrico, fognante, elettrico e telefonico sono allacciati alle reti pubbliche e la loro dotazione è sufficiente per l'attività cui il capannone è destinato. Circostante l'immobile si trova l'area di pertinenza, residua dei lotti su cui è stato edificato il capannone. Tale area avente una superficie di circa mq. 324,00 si presenta pianeggiante e pavimentate in battuto di cemento.

Sulla stessa si segnala la realizzazione di strutture precarie in metallo, montate in aderenza ai prospetti anteriore e posteriore, che stante la loro natura di facile rimozione potranno essere facilmente rimosse. Infine si riporta che l'intero lotto è delimitati da una recinzione metallica costituita da tubi e rete ad occhio passante.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica e tecnica in allegato alla presente relazione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: - Pomarico - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Legale rappresentante della Ditta Individuale .Con sentenza del Tribunale di Matera n° 114 del 23-11-2005 è stata dichiarata la cessazione civile degli effetti del matrimonio.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **636,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1993

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC di C/da Manferrara Sottana; ha un'altezza utile interna di circa m. metri 7,00 al piano d'imposta della falda e metri 8,00 al colmo

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche interne ed esterne.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1993
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### 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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

## a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle muraure esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

## c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono o-



mogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
  - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
  - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
    - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
    - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
  - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
    - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;
    - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Opificio industriale - Area destinata alle lavorazioni	sup lorda di pavimento	506,00	1,00	506,00
Opificio industriale - Area destinata ad uffici	sup lorda di pavimento	130,00	1,00	130,00
		<b>636,00</b>		<b>636,00</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I - 2018

Zona: Pomarico

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannone

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 280

Valore di mercato max (€/mq): 350





**Descrizione: Lotto artigianale di cui al punto B**

L'unità immobiliare in oggetto è identificabile quale area di corte ad uso esclusivo e pertinenziale di un opificio artigianale, ubicato alla C/da Manferrara Sottana del comune di Pomarico. L'area in oggetto, avente una estensione di mq. 324,00 circa, è identificabile quale residuo del lotti su cui è stato edificato il capannone identificato in catasto fabbricati al foglio n°1, particella n° 167, sub.1 . Di forma regolare e orografia pianeggiante, poichè destinata allo svolgimento delle lavorazioni e quindi ad attività di carico, scarico e deposito è interamente pavimentata in battuto di cemento e delimitata da una recinzione metallica costituita da tubi e rete ad occhio passante.

Sulla stessa si segnala la realizzazione di strutture precarie in metallo, montate in aderenza ai prospetti anteriore e posteriore dell'opificio, che stante la loro natura di facile rimozione potranno essere facilmente rimosse, ripristinando il normale stato dei luoghi.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica e tecnica in allegato alla presente relazione.

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di - Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: - Residenza: - Pomarico - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debito: re: Legale rappresentante della Ditta Individuale Con sentenza del Tribunale di Matera n° 114 del 23-11-2005 è stata dichiarata la cessazione civile degli effetti del matrimonio.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **324,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente nulla da riferire

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

Sistemazioni agrarie nulla da riferire

Sistemi irrigui presenti nulla da riferire

Colture erbacee nulla da riferire

Colture arboree nulla da riferire

Selvicolture nulla da riferire

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura.

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

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area artigianale di pertinenza dell'opificio di cui al foglio n° 1, particella 167, sub.1	sup lorda di pavimento	324,00	1,00	324,00
		<b>324,00</b>		<b>324,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I - 2018

Zona: Pomarico

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannone

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 280

Valore di mercato max (€/mq): 350

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

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

Valore del bene = Sup. dell'immobile x Valore medio di mercato

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore me-



dio di mercato (espresso in euro/mq. ) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

## 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Matera - Sezione territoriale di Pomarico;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Pomarico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall' Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera), nonché del Borsino immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Opifici industriali € 400 al mq.

Uffici € 450 al mq.

Lotto artigianale/industriale € 30 al mq.;

Altre fonti di informazione:

Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti..

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Opifici [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 207.420,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Opificio industriale - Area destinata alle lavorazioni	506,00	€ 320,00	€ 161.920,00
Opificio industriale - Area destinata ad uffici	130,00	€ 350,00	€ 45.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 207.420,00
Valore corpo			€ 207.420,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 207.420,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 207.420,00

### B. artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.720,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area artigianale di pertinenza dell'opificio di cui al foglio n° 1, particella 167, sub.1	324,00	€ 30,00	€ 9.720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.720,00
Valore corpo			€ 9.720,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.167,27



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Opifici [D1]	636,00	€ 207.420,00	€ 207.420,00
B	artigianale	324,00	€ 9.720,00	€ 7.167,27

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 18.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 196.587,27

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 196.587,27



**BENI IN POMARICO (MT)**  
**LOCALITÀ/FRAZIONE RIONE ALDO MORO**  
**VIA DELLE QUERCE N° 2**

**Lotto: 002 - Civile abitazione, locale deposito e locale sottotetto**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via delle Querce n° 2**

Note: Il secondo lotto oggetto di stima è identificabile in un abitazione con annessi locale sottotetto e deposito originariamente identificati in atti del procedimento come: Catasto fabbricati del comune di Pomarico Abitazione foglio n° 13, particella 479, sub. 13; Locale sottotetto foglio n° 13, particella n° 479, sub. 18; Locale deposito foglio n° 13, particella n° 479, sub. 19; A seguito di sanatoria catastale, i beni costituenti il lotto 002 hanno conservato il loro identificativo catastale.

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di**

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Residenza:

- Pomarico - Stato Civile:

Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

- Ulteriori

informazioni sul debitore: Con sentenza del Tribunale di Matera n° 114 del 23-11-2005 è stata dichiarata la cessazione civile degli effetti del matrimonio.

Eventuali comproprietari:Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

, foglio 13, particella 479, subal-

terno 13, indirizzo

, piano Terra, comune Pomarico, categoria A/3, classe

2, consistenza vani 7,5, superficie mq. 155,00, rendita € 464,81

Derivante da: Variazione del 03/01/2019 - Classamento;Diversa distribuzione degli spazi interni del 05/02/2018;Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;Variazione del 27/02/1991 della destinazione da in corso di costruzione ad alloggio finito.

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto, pur essendo porzione di un complesso edilizio di più vaste proporzioni, al momento non vi sono tabelle per millesimi di proprietà di parti comuni. Tuttavia, così come riportato nell'elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni, per l'unità in oggetto esiste una comproprietà indivisa per le scala di accesso all'intero complesso edilizio. Lo stesso vano scala è riportato in catasto come bene comune indivisibile e pertanto privo di qualsiasi quota di comproprietà.

Confini: L'unità in oggetto posta al piano terra e accessibile da vano scala condominiale, confina a Ovest con vano scala ed altra unità immobiliare, mentre sui restanti tre lati si affaccia su area circostante graffata alla particella n° 479.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, non sono emerse ulteriori difformità catastali da riferire, essendo quelle già rilevate nelle precedenti CTU tutte sanate.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



**Identificativo corpo: B.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via delle Querce n° 2****Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Pomarico - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Con sentenza del Tribunale di Matera n° 114 del 23-11-2005 è stata dichiarata la cessazione civile degli effetti del matrimonio.

Eventuali comproprietari:Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 13, particella 479, subalterno 19, indirizzo , piano S1, comune Pomarico, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 8,00, superficie mq. 11,00, rendita € 18,18

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;Variazione del 06/03/1991 - Classamento;Variazione del 05/03/1991 - Frazionamento;Variazione del 26/07/1988 - Classamento;Variazione del 26/07/1988 - Variazione da in corso di costruzione ad alloggi finiti;Impianto meccanografico del 01/01/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto, pur essendo porzione di un complesso edilizio di più vaste proporzioni, al momento non vi sono tabelle per millesimi di proprietà di parti comuni. Tuttavia, così come riportato nell'elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni, per l'unità in oggetto esiste una comproprietà indivisa per le scala di accesso all'intero complesso edilizio. Lo stesso vano scala è riportato in catasto come bene comune indivisibile e pertanto privo di qualsiasi quota di comproprietà.

Confini: L'unità in oggetto posta al piano S1 e accessibile da vano scala condominiale, confina a Nord con terrapieno, a Sud con androne di accesso condominiale, ad Est ed Ovest con altre unità immobiliari di cui ne condivide le opere murarie.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono difformità catastali di alcun genere. Tuttavia si fa presente che nell'elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni, è ancora identificato come sub. 10, originaria unità immobiliare da cui è stato frazionato. Tale circostanza non è ostativo alla vendita, ne comporta costi per la relativa rettifica.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.****Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via delle Querce n° 2****Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: - Pomarico - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Con sentenza del Tribunale di Matera n° 114 del 23-11-2005 è stata dichiarata la cessazione civile degli effetti del matrimonio.

Eventuali comproprietari:Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 13, particella 479, subalterno 18, indirizzo , piano Terzo, comune Pomarico, categoria F/3, classe //, consistenza //, superficie mq. 315,00, rendita € 0,00



Derivante da: Variazione toponomastica del 07/11/2014;Variazione toponomastica del 20/09/2011;Impianto meccanografico del 01/01/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto, pur essendo porzione di un complesso edilizio di più vaste proporzioni, al momento non vi sono tabelle per millesimi di proprietà di parti comuni. Tuttavia, così come riportato nell'elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni, per l'unità in oggetto esiste una comproprietà indivisa per le scala di accesso all'intero complesso edilizio. Lo stesso vano scala è riportato in catasto come bene comune indivisibile e pertanto privo di qualsiasi quota di comproprietà.

Confini: L'unità in oggetto posta al piano terzo e accessibile da vano scala condominiale, si affaccia sui quattro lati su area circostante l'immobile graffiata alla particella n° 479.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono difformità catastali di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicato nel quartiere Aldo Moro del comune di Pomarico comune italiano di 4.072 abitanti della provincia di Matera, posto su un'altura tra i fiumi Bradano e Basento a 458 m s.l.m. nella zona centro-orientale della provincia di Matera a confina a nord con il comune di Miglionico (10 km), ad est con Montescaglioso (16 km), a sud con Pisticci (27 km) e ad ovest con Ferrandina (17 km). Il Quartiere in oggetto interessato nell'ultimo decennio da processi di urbanizzazione del tessuto edilizio, è ubicato in zona periferica del centro abitato, tranquillo di notte è interessato da traffico medio intenso durante la giornata data la posizione adiacente la via principale di accesso al centro abitato.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi, Bar, attività commerciali varie (scarsa), Servizi per la collettività (scarsa)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Miglionico (10 km), Montescaglioso (16 km), Pisticci (27 km), Ferrandina (17 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco della Manferrara.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Pomarico.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus urbano ed extraurbano 50 metri

## 3. STATO DI POSSESSO

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pomarico (MT), Via delle Querce n° 2**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pomarico (MT), Via delle Querce n° 2**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: C**

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Pomarico (MT), Via delle Querce n° 2**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 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 SGA S.P.A. contro

; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 04/07/1995 ai nn. 1579 iscritto/trascritto a Matera in data 01/07/2015 ai nn. 5220/4239; Trattasi di trascrizione in rinnovazione. Formalità di riferimento n° 3979 del 1995.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Pignoramento a favore di SGA S.P.A. contro

; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 04/07/1995 ai nn. 1579 iscritto/trascritto a Matera in data 01/07/2015 ai nn. 5220/4239; Trattasi di trascrizione in rinnovazione. Formalità di riferimento n° 3979 del 1995.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Pignoramento a favore di SGA S.P.A. contro

; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 04/07/1995 ai nn. 1579 iscritto/trascritto a Matera in data 01/07/2015 ai nn. 5220/4239; Trattasi di trascrizione in rinnovazione. Formalità di riferimento n° 3979 del 1995.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

#### 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 legale esattoriale annotata contro ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di RI.TRI.MAT. SPA in data 26/10/2000 ai nn. 420/2000; Iscritto/trascritto a Matera in data 27/10/2000 ai nn. 8372/1670

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Ipoteca legale esattoriale annotata contro ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di Equitalia Matera SPA in data 18/12/2007 ai nn. 149/2001; Iscritto/trascritto a Matera in data 20/12/2007 ai nn. 14088/2550

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Ipoteca legale esattoriale annotata a favore di RI.TRI.MAT.SPA contro ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di RI.TRI.MAT. SPA in data 04/11/2002 ai nn. 149/2001; Iscritto/trascritto a Matera in data 05/11/2002 ai nn. 8899/1334

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Ipoteca legale esattoriale annotata contro ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di RI.TRI.MAT. SPA in data 26/10/2000 ai nn. 420/2000; Iscritto/trascritto a Matera in data 27/10/2000 ai nn. 8372/1670

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Ipoteca legale esattoriale annotata contro Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di Equitalia Matera SPA in data 18/12/2007 ai nn. 149/2001; Iscrit-





to/trascritto a Matera in data 20/12/2007 ai nn. 14088/2550

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Ipoteca legale esattoriale annotata a favore di RI.TRI.MAT.SPA contro  
Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di RI.TRI.MAT. SPA in data 04/11/2002 ai  
nn. 149/2001; Iscritto/trascritto a Matera in data 05/11/2002 ai nn. 8899/1334

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Ipoteca legale esattoriale annotata contro ; Derivante da: Ruolo esat-  
toriale ; A rogito di RI.TRI.MAT. SPA in data 26/10/2000 ai nn. 420/2000; Iscrit-  
to/trascritto a Matera in data 27/10/2000 ai nn. 8372/1670

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

Ipoteca legale esattoriale annotata contro ; Derivante da: Ruolo esat-  
toriale ; A rogito di Equitalia Matera SPA in data 18/12/2007 ai nn. 149/2001; Iscrit-  
to/trascritto a Matera in data 20/12/2007 ai nn. 14088/2550

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

Ipoteca legale esattoriale annotata a favore di RI.TRI.MAT.SPA contro  
Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di RI.TRI.MAT. SPA in data 04/11/2002 ai  
nn. 149/2001; Iscritto/trascritto a Matera in data 05/11/2002 ai nn. 8899/1334

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**4.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pomarico (MT), Via delle Querce n° 2**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Per l'unità immobiliare in oggetto non è stato possibile accertare eventuali spese condominiali insolute, non essendo stata negli anni istituita nessuna gestione condominiale.

**Millesimi di proprietà:** Per l'unità immobiliare in oggetto, porzione di complesso edilizio di più vaste dimensioni, al momento non è stato possibile reperire nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è adattabile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** Dalle indagini effettuate, è emerso che l'unità in oggetto è



priva dell' attestato di prestazione energetico (A.P.E.). In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di immobile interessato da esecuzione immobiliare (vendita forzata) nella presente relazione tecnica di stima si riporta a titolo puramente indicativo il solo indice di prestazione energetica, precisando che per la redazione dello stesso attestato l'importo occorrente ammonta a circa € 500,00.

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pomarico (MT), Via delle Querce n° 2**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Per l'unità immobiliare in oggetto non è stato possibile accertare eventuali spese condominiali insolute, non essendo stata negli anni istituita nessuna gestione condominiale.

**Millesimi di proprietà:** Per l'unità immobiliare in oggetto, porzione di complesso edilizio di più vaste dimensioni, al momento non è stato possibile reperire nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 l'unità in oggetto in quanto locale deposito non è soggetta agli obblighi di normativa per l'accessibilità ai soggetti diversamente abili.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica: //**

**Note Indice di prestazione energetica:** Dalle indagini effettuate, è emerso che l' unità in oggetto è priva dell' attestato di prestazione energetico (A.P.E.). In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di locale deposito la normativa vigente non prevede l'obbligo di redazione dell'attestato.

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**Identificativo corpo: C**

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Pomarico (MT), Via delle Querce n° 2**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Per l'unità immobiliare in oggetto non è stato possibile accertare eventuali spese condominiali insolute, non essendo stata negli anni istituita nessuna gestione condominiale.

**Millesimi di proprietà:** Per l'unità immobiliare in oggetto, porzione di complesso edilizio di più vaste dimensioni, al momento non è stato possibile reperire nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 l'unità in oggetto in quanto locale sottotetto in corso di costruzione non è soggetta agli obblighi di normativa per l'accessibilità ai soggetti diversamente abili.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica: //**

**Note Indice di prestazione energetica:** Dalle indagini effettuate, è emerso che l' unità in oggetto è priva dell' attestato di prestazione energetico (A.P.E.). In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di locale sottotetto privo di destinazione la normativa vigente non prevede l'obbligo di redazione dell'attestato.

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** , proprietario per 1/1. **proprietario/i ante ventennio al 07/03/1991.** In forza di impianto meccanografico.

**Titolare/Proprietario:** , proprietario per 1/1 dal 07/03/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di donazione - a rogito di Notaio Pasquale Lo Nigro, in data 07/03/1991, ai nn. 201890/33135; trascritto a Matera, in data 14/03/1991, ai nn. 12170/1764.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Titolare/Proprietario:** , proprietario per 1/1. **proprietario/i ante ventennio al 07/03/1991.** In forza di impianto meccanografico.

**Titolare/Proprietario:** , proprietario per 1/1 dal 07/03/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di donazione - a rogito di Notaio Pasquale Lo Nigro, in data 07/03/1991, ai nn. 201890/33135; trascritto a Matera, in data 14/03/1991, ai nn. 12170/1764.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**Titolare/Proprietario:** , proprietario per 1/1. **proprietario/i ante ventennio al 07/03/1991.** In forza di impianto meccanografico.

**Titolare/Proprietario:** , proprietario per 1/1 dal 07/03/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di donazione - a rogito di Notaio Pasquale Lo Nigro, in data 07/03/1991, ai nn. 201890/33135; trascritto a Matera, in data 14/03/1991, ai nn. 12170/1764.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C

**7. PRATICHE EDILIZIE**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via delle Querce n° 2**

Numero pratica: 40/87

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di palazzina per civile abitazione nel piano di lottizzazione Serre - Corpo B -

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/03/1987 al n. di prot. 2100

Rilascio in data 29/06/1987 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via delle Querce n° 2**

Numero pratica: 24/88

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di palazzina per civile abitazione nel piano di lottizzazione Serre - Corpo B -

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/03/1988 al n. di prot. 2018

Rilascio in data 14/04/1988 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via delle Querce n° 2**

Numero pratica: 84/88

Intestazione:



Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di palazzina per civile abitazione nel piano di lottizzazione Serre - Corpo B -

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/10/1988 al n. di prot. 7391

Rilascio in data 02/11/1988 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via delle Querce n° 2**

Numero pratica: 1574/2018

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di realizzazione di distribuzione interna diversa interna diversa dalle previsioni progettuali di cui alla C.E. n° 40/1987 e s.m.i. n° 24/88 e 84/88.

Oggetto: Opere in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01

Presentazione in data 12/02/2018 al n. di prot. 1574

Rilascio in data 12/02/2018 al n. di prot. 1574

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via delle Querce n° 2**

Numero pratica: 40/87

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di palazzina per civile abitazione nel piano di lottizzazione Serre - Corpo B -

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/03/1987 al n. di prot. 2100

Rilascio in data 29/06/1987 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via delle Querce n° 2**

Numero pratica: 24/88

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di palazzina per civile abitazione nel piano di lottizzazione Serre - Corpo B -

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/03/1988 al n. di prot. 2018

Rilascio in data 14/04/1988 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via delle Querce n° 2**

Numero pratica: 84/88

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di palazzina per civile abitazione nel piano di lottizzazione Serre - Corpo B -

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/10/1988 al n. di prot. 7391

Rilascio in data 02/11/1988 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**



**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via delle Querce n° 2**

Numero pratica: 40/87

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di palazzina per civile abitazione nel piano di lottizzazione Serre - Corpo B -

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/03/1987 al n. di prot. 2100

Rilascio in data 29/06/1987 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via delle Querce n° 2**

Numero pratica: 24/88

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di palazzina per civile abitazione nel piano di lottizzazione Serre - Corpo B -

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/03/1988 al n. di prot. 2018

Rilascio in data 14/04/1988 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via delle Querce n° 2**

Numero pratica: 84/88

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di palazzina per civile abitazione nel piano di lottizzazione Serre - Corpo B -

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/10/1988 al n. di prot. 7391

Rilascio in data 02/11/1988 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

## **7.1 Conformità edilizia**

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse ulteriori difformità edilizie da riferire, essendo quelle già rilevate nelle precedenti CTU tutte sanate.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse difformità edilizie di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**



**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse difformità edilizie di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione e regolamento edilizio
In forza della delibera:	D.P.G.R. n° 1175 del 22 maggio 1980
Zona omogenea:	Residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse difformità urbanistiche di alcun genere.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione e regolamento edilizio
In forza della delibera:	D.P.G.R. n° 1175 del 22 maggio 1980
Zona omogenea:	Residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse difformità urbanistiche di alcun genere.



**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B****Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]**

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione e regolamento edilizio
In forza della delibera:	D.P.G.R. n° 1175 del 22 maggio 1980
Zona omogenea:	Residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse difformità urbanistiche di alcun genere.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: C****Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 13, particella n° 479, sub. 13, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Pomarico alla via Delle Querce. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da circa un trentennio, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile. L'unità in oggetto, censita come civile abitazione, presenta una distribuzione semplice e funzionale caratterizzata dalla presenza di una prima zona costituita da un ampio soggiorno che funge anche da ingresso con adiacente servizio igienico, ed una seconda zona costituita da una cucina abitabile, quattro stanze da letto, un ripostiglio e un secondo servizio igienico, il tutto collegato da un disimpegno centrale, oltre due ampi balconi, per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 155,00 circa. Completamente autonoma, è ubicata al piano terra del complesso edilizio ed accessibile da scala condominiale con ingresso principale che da su area circostante l'immobile graffata alla particella 479. Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta che le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera per gli ambienti principali, mentre rivestiti in ceramica per i locali igienici e l'ambiente cucina. La pavimentazione interna è del tipo in marmo per tutti gli ambienti compresi i servizi igienici. Gli infissi esterni sono del tipo in legno, con inserti in vetro semplice, mentre gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno del tipo economico e la porta di accesso del tipo blindato.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti necessari a garantire il confort abitativo, quali impianti idrico/fognario, elettrico e di riscaldamento, funzionanti ma non a norma con la vigente normativa in quanto datati nel tempo. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fo-



tografica in allegato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: - Residenza: - Pomarico - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Con sentenza del Tribunale di Matera n° 114 del 23-11-2005 è stata dichiarata la cessazione civile degli effetti del matrimonio.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **155,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: corso degli anni 1987/1988

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993 (data completamento)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 di Via delle Querce; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche interne ed esterne.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1993
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a gas
Stato impianto	Funzionante
Potenza nominale	30 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	1993
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

#### Condizionamento e climatizzazione:

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

#### Impianto antincendio:





Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

## a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle muraure esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e per tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

## c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
  - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
  - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e



dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
    - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
    - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
  - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
    - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;
    - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Civile abitazione	sup lorda di pavimento	155,00	1,00	155,00
		<b>155,00</b>		<b>155,00</b>

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I - 2018

Zona: Pomarico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 365

Valore di mercato max (€/mq): 540

#### Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 13, particella n° 479, sub. 19, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Pomarico alla via Delle Querce. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da circa un trentennio, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile. L'unità in oggetto, censita come locale deposito, si presenta costituito da un unico ambiente avente una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 10,00 circa. Ubicata al piano S1 del complesso edilizio è accessibile da scala/androne condominiale con ingresso principale che da su area circostante l'immobile graffiata alla particella 479.



Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta che le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera. La pavimentazione interna è del tipo in marmette mentre la porta di accesso in ferro. L'unità, priva di finestre, luci o vedute, non è dotata di impianti tecnologici, fatta eccezione per l'energia elettrica alimentata dall'abitazione di cui costituisce pertinenza ed identificata al foglio 13, particella n° 479, sub.13. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: - Residenza: Pomarico - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Con sentenza del Tribunale di Matera n° 114 del 23-11-2005 è stata dichiarata la cessazione civile degli effetti del matrimonio.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **10,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: corso degli anni 1987/1988

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 di Via delle Querce; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche interne ed esterne.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1988
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

#### Condizionamento e climatizzazione:

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

#### Impianto antincendio:



Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

## a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengo-no computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due di-verse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e per-tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a ver-de), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzera dello stesso.

## c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costi-tuenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzera dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono o-mogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti co-efficienti:

## ➤ per la superficie dei parchi, giardini e simili:

- il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli ac-cessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- il 2% per superfici eccedenti detto limite.



La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
    - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
    - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
  - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
    - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;
    - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale deposito	sup lorda di pavimento	10,00	0,50	5,00
		<b>10,00</b>		<b>5,00</b>

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I - 2018

Zona: Pomarico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 200

Valore di mercato max (€/mq): 300

#### Descrizione: Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] di cui al punto C

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 13, particella n° 479, sub. 18, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Pomarico alla via Delle Querce. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da circa un trentennio, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile. L'unità in oggetto, priva di destinazione catastale, si presenta costituita da un unico ambiente sottotetto, avente una superficie lorda di mq. 315,00 circa. Accessibile da scala condominiale con ingresso principale che da su area circostante l'immobile graffiata alla particella 479, si presenta allo stato rustico e quindi priva



di opere di rifinitura e/o complementari.

Priva di finestre, luci o vedute, non è dotato di impianti tecnologici necessari a rendere la stessa fruibile/utilizzabile se non come pertinenza dell'unità abitativa identificata al foglio 13, particella n° 479, sub.13 ed oggetto del procedimento. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000 di** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Pomarico - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Con sentenza del Tribunale di Matera n° 114 del 23-11-2005 è stata dichiarata la cessazione civile degli effetti del matrimonio.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **315,00**

E' posto al piano: Terzo

L'edificio è stato costruito nel: corso degli anni 1987/1988

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 di Via delle Querce; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 al colmo e metri 0,30 al piano d'imposta del solaio di copertura

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche esterne.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	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
---	----



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
  - verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

## a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle mura-  
ture esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni  
vengo-no computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra  
due di-verse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% cia-  
scuna e per-tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a  
ver-de), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile  
ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla  
mezzeria dello stesso.

## c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costi-  
tuenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei  
muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono o-  
mogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti co-  
efficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
  - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli ac-  
cessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
  - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e  
dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto  
di quelli principali):
    - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
    - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
  - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio di-  
retto di quelli principali:
    - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;
    - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.



Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale sottotetto	sup lorda di pavimento	315,00	0,50	157,50
		<b>315,00</b>		<b>157,50</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I - 2018

Zona: Pomarico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 200

Valore di mercato max (€/mq): 300

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima:

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

Valore del bene = Sup. dell'immobile x Valore medio di mercato

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq. ) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera - Sezione territoriale di Pomarico;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Pomarico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall' Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera), nonché del Borsino immobiliare.;





Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Civili abitazioni € 400 al mq;

Locali depositi € 200 al mq;

Autorimesse € 300 al mq. ;

Altre fonti di informazione:

Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Civile abitazione	155,00	€ 540,00	€ 83.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.700,00
Valore corpo			€ 83.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 83.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.700,00

#### B. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale deposito	5,00	€ 200,00	€ 1.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.000,00
Valore corpo			€ 1.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.000,00

#### C. Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale sottotetto	157,50	€ 100,00	€ 15.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.750,00
Valore corpo			€ 15.750,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.750,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	155,00	€ 83.700,00	€ 83.700,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	5,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
C	Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]	157,50	€ 15.750,00	€ 15.750,00



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 100.450,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 100.450,00



**BENI IN POMARICO (MT)**  
**LOCALITÀ/FRAZIONE RIONE ALDO MORO**  
**VIA DEGLI ULIVI**

**Lotto: 003 - Civile abitazione in corso di costruzione, locale deposito e autorimessa**

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.**

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via degli Ulivi**

Note: Il terzo lotto oggetto di stima è identificabile in un abitazione in corso di costruzione con annessi locali sottotetto e autorimessa originariamente identificati in atti del procedimento come: Catasto fabbricati del comune di Pomarico Abitazione foglio n° 13, particella 176, sub. 6; Locale sottotetto foglio n° 13, particella n° 176, sub. 13; Locale sottotetto foglio n° 13, particella n° 176, sub. 14; Locale sottotetto foglio n° 13, particella n° 176, sub. 16; Locale sottotetto foglio n° 13, particella n° 176, sub. 17; Locale autorimessa foglio n° 13, particella n° 176, sub. 23; A seguito di sanatoria catastale, i beni costituenti il lotto 003 sono all'attualità identificati al catasto fabbricati del comune di Pomarico con i seguenti identificativi catastali: Abitazione foglio n° 13, particella 176, sub. 32; Locale sottotetto foglio n° 13, particella n° 176, sub. 13; Locale sottotetto foglio n° 13, particella n° 176, sub. 14; Locale sottotetto foglio n° 13, particella n° 176, sub. 16; Locale sottotetto foglio n° 13, particella n° 176, sub. 17; Locale autorimessa foglio n° 13, particella n° 176, sub. 23.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato

Eventuali comproprietari:Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**3/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore: Deceduta in data 11 agosto 2012

Eventuali comproprietari:Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

., foglio 13, particella 176, subalterno 32, indirizzo Via degli Ulivetti, piano Terra, comune Pomarico, categoria F/3, classe //, consistenza //, superficie //, rendita € 0,00

Derivante da: Variazione del 05/02/2018 - Variazione della destinazione da abitazione a in corso di costruzione;Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;Variazione toponomastica del 06/11/2014;Variazione del 25/09/2013 - Classamento incoerente;Variazione toponomastica del 20/09/2011;Variazione del 24/08/1993 - Variazione da in corso di costruzione a finita;Costituzione del 23/09/1991

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto, pur essendo porzione di un complesso edilizio di più vaste proporzioni, al momento non vi sono tabelle per millesimi di proprietà di parti comuni. Tuttavia, così come riportato nell'elaborato planimetrico dimo-



strativo della suddivisione in subalterni, per l'unità in oggetto esiste una comproprietà indivisa per le scala di accesso all'intero complesso edilizio. Lo stesso vano scala è riportato in catasto come bene comune indivisibile e pertanto privo di qualsiasi quota di comproprietà.

Confini: L'unità in oggetto posta al piano primo e accessibile da vano scala condominiale, confina a Est ed Ovest con altra unità immobiliare, a Nord e Sud con area circostante graffata alla particella 176.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, non sono emerse ulteriori difformità catastali da riferire, essendo quelle già rilevate nelle precedenti CTU tutte sanate.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via degli Ulivi**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato

Eventuali comproprietari:Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**3/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

., foglio 13, particella 176, subalterno 13, indirizzo Via degli Ulivetti, piano Terzo, comune Pomarico, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 27,00, superficie mq. 39,00, rendita € 51,59

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;Classamento del 20/01/1994;Costituzione del 23/09/1991

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto, pur essendo porzione di un complesso edilizio di più vaste proporzioni, al momento non vi sono tabelle per millesimi di proprietà di parti comuni. Tuttavia, così come riportato nell'elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni, per l'unità in oggetto esiste una comproprietà indivisa per le scala di accesso all'intero complesso edilizio. Lo stesso vano scala è riportato in catasto come bene comune indivisibile e pertanto privo di qualsiasi quota di comproprietà. Inoltre lo stesso è accessibile dal sub. 10 non in ditta agli esecutati.

Confini: L'unità in oggetto posta al piano terzo e accessibile da porzione di locale deposito non in ditta che da su vano scala condominiale, confina a Est ed Ovest con altra unità immobiliare, a Nord si affaccia su area circostante graffata alla particella 176 e a Sud con altra unità immobiliare da cui si accede.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia dell'Entrate di Matera, non sono emerse difformità catastali di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via degli Ulivi**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato



Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto****3/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

., foglio 13, particella 176, subalterno 14, indirizzo Via degli Uliveti, piano Terzo, comune Pomarico, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 55,00, superficie mq. 62,00, rendita € 105,10

Derivante da: Variazione del 17/03/2016 - Aggiornamento planimetrico;Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;Classamento del 20/01/1994;Costituzione del 23/09/1991

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto, pur essendo porzione di un complesso edilizio di più vaste proporzioni, al momento non vi sono tabelle per millesimi di proprietà di parti comuni. Tuttavia, così come riportato nell'elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni, per l'unità in oggetto esiste una comproprietà indivisa per le scala di accesso all'intero complesso edilizio. Lo stesso vano scala è riportato in catasto come bene comune indivisibile e pertanto privo di qualsiasi quota di comproprietà. Inoltre si riporta che tale unità consente anche l'accesso ad altro locale deposito non in ditta agli esecutati, tale sub. 25.

Confini: L'unità in oggetto posta al piano terzo e accessibile da vano scala condominiale, confina a Ovest con area circostante l'immobile, ad Est con vano scala condominiale, a Nord con i sub. 17, 16 e 25, e a Sud con area circostante l'immobile.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, non sono emerse difformità catastali di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: D.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via degli Ulivi****Quota e tipologia del diritto****1/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato

Eventuali comproprietari:Nessuno**Quota e tipologia del diritto****3/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

., foglio 13, particella 176, subalterno 16, indirizzo Via degli Uliveti, piano Terzo, comune Pomarico, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 24,00, superficie mq. 33,00, rendita € 45,86

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;Classamento del 20/01/1994;Costituzione del 23/09/1991

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto, pur essendo porzione di un complesso edilizio di più vaste proporzioni, al momento non vi sono tabelle per millesimi di proprietà di parti comuni. Tuttavia, così come riportato nell'elaborato planimetrico dimo-



strativo della suddivisione in subalterni, per l'unità in oggetto esiste una comproprietà indivisa per le scala di accesso all'intero complesso edilizio. Lo stesso vano scala è riportato in catasto come bene comune indivisibile e pertanto privo di qualsiasi quota di comproprietà. Inoltre lo stesso è accessibile dal sub. 14 in ditta agli esecutati.

Confini: L'unità in oggetto posta al piano terzo e accessibile da porzione di locale deposito in ditta agli esecutati che da su vano scala condominiale, confina a Est ed Ovest con altra unità immobiliare, a Nord con area circostante l'immobile e a Sud con altra unità immobiliare da cui si accede.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, non sono emerse difformità catastali di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: E.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via degli Ulivi**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato

Eventuali comproprietari:Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**3/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

., foglio 13, particella 176, subalterno 17, indirizzo Via degli Ulivi, piano Terzo, comune Pomarico, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 23,00, superficie mq. 33,00, rendita € 43,95

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;Classamento del 20/01/1994;Costituzione del 23/09/1991

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto, pur essendo porzione di un complesso edilizio di più vaste proporzioni, al momento non vi sono tabelle per millesimi di proprietà di parti comuni. Tuttavia, così come riportato nell'elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni, per l'unità in oggetto esiste una comproprietà indivisa per le scala di accesso all'intero complesso edilizio. Lo stesso vano scala è riportato in catasto come bene comune indivisibile e pertanto privo di qualsiasi quota di comproprietà. Inoltre lo stesso è accessibile dal sub. 14 in ditta agli esecutati.

Confini: L'unità in oggetto posta al piano terzo e accessibile da porzione di locale deposito in ditta agli esecutati che da su vano scala condominiale, confina a Est con altra unità immobiliare, a Nord e ad Ovest con area circostante l'immobile e a Sud con altra unità immobiliare da cui si accede.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, non sono emerse difformità catastali di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: F.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via degli Ulivi**

**Quota e tipologia del diritto**



**1/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato

Eventuali comproprietari:Nessuno**Quota e tipologia del diritto****3/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

, foglio 13, particella 176, subalterno 23, indirizzo Via degli Uliveti, piano Terzo, comune Pomarico, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 25,00, superficie mq. 28,00, rendita € 68,43

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;Classamento del 29/01/1994;Costituzione del 23/09/1991

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto, pur essendo porzione di un complesso edilizio di più vaste proporzioni, al momento non vi sono tabelle per millesimi di proprietà di parti comuni. Tuttavia, così come riportato nell'elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni, per l'unità in oggetto esiste una comproprietà indivisa per le scala di accesso all'intero complesso edilizio.

Confini: L'unità in oggetto posta al piano S1 e accessibile da viabilità pubblica, confina a Est e ad Ovest con altra unità immobiliare, a Nord con terrapieno e a Sud con area circostante l'immobile da cui si accede.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, non sono emerse difformità catastali di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA)**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicato nel quartiere Aldo Moro del comune di Pomarico comune italiano di 4.072 abitanti della provincia di Matera posto su un'altura tra i fiumi Bradano e Basento a 458 m s.l.m. nella zona centro-orientale della provincia a confina a nord con il comune di Miglionico (10 km), ad est con Montescaglioso (16 km), a sud con Pisticci (27 km) e ad ovest con Ferrandina (17 km). Il Quartiere in oggetto interessato nell'ultimo decennio da processi di urbanizzazione del tessuto edilizio, è ubicato in zona periferica del centro abitato, tranquillo di notte è interessato da traffico medio intenso durante la giornata data la posizione adiacente la via principale di accesso al centro abitato.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi, Bar, Attività commerciali varie (scarsa), Servizi per la collettività (Scarsa)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Miglionico (10 km), Montescaglioso (16 km), Pisticci (27 km), Ferrandina (17 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco della Manferrara.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Pomarico.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus urbano, Bus Extraurbano 50 metri

**3. STATO DI POSSESSO**

**Identificativo corpo:** A

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Pomarico (MT), Via degli Ulivi**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**



**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pomarico (MT), Via degli Ulivi  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: C**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pomarico (MT), Via degli Ulivi  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: D**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pomarico (MT), Via degli Ulivi  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: E**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pomarico (MT), Via degli Ulivi  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: F**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pomarico (MT), Via degli Ulivi  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### **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 SGA S.P.A. contro -

; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 04/07/1995 ai nn. 1579 iscritto/trascritto a Matera in data 01/07/2015 ai nn. 5220/4239; Trattasi di trascrizione in rinnovazione. Formalità di riferimento n° 3979 del 1995.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Pignoramento a favore di SGA S.P.A. contro

; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 04/07/1995 ai nn. 1579 iscritto/trascritto a Matera in data 01/07/2015 ai nn. 5220/4239; Trattasi di trascrizione in rinnovazione. Formalità di riferimento n° 3979 del 1995.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Pignoramento a favore di SGA S.P.A. contro

; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 04/07/1995 ai nn. 1579 iscritto/trascritto a Matera in data 01/07/2015 ai nn. 5220/4239; Trattasi di trascrizione in rinnovazione. Formalità di riferimento n° 3979 del 1995.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

Pignoramento a favore di SGA S.P.A. contro

; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 04/07/1995 ai nn. 1579 iscritto/trascritto a Matera in data 01/07/2015 ai nn. 5220/4239; Trattasi di trascrizione in rinnovazione. Formalità di riferimento n° 3979 del 1995.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

Pignoramento a favore di SGA S.P.A. contro





; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 04/07/1995 ai nn. 1579 iscritto/trascritto a Matera in data 01/07/2015 ai nn. 5220/4239; Trattasi di trascrizione in rinnovazione. Formalità di riferimento n° 3979 del 1995.

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

Pignoramento a favore di SGA S.P.A. contro -

; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 04/07/1995 ai nn. 1579 iscritto/trascritto a Matera in data 01/07/2015 ai nn. 5220/4239; Trattasi di trascrizione in rinnovazione. Formalità di riferimento n° 3979 del 1995.

**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

**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 Ipoteca volontaria annotata a favore di Castello Finance Srl contro

; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di Notaio Reboli in data 10/09/1993 ai nn. 328102/10908; Iscritto/trascritto a Matera in data 03/09/2013 ai nn. 6944/569 ; Note: Trattasi di ipoteca in rinnovazione. Formalità di riferimento n° 557 del 1993

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Basilicata SPA contro Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di Equitalia Basilicata SPA in data 13/12/2008 ai nn. 149/2001; Iscritto/trascritto a Matera in data 18/12/2008 ai nn. 11494/1997

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Basilicata SPA contro ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di Equitalia Basilicata SPA in data 13/12/2008 ai nn. 149/2001; Iscritto/trascritto a Matera in data 18/12/2008 ai nn. 11494/1997

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Basilicata SPA contro ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di Equitalia Basilicata SPA in data 13/12/2008 ai nn. 149/2001; Iscritto/trascritto a Matera in data 18/12/2008 ai nn. 11494/1997

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Basilicata SPA contro ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di Equitalia Basilicata SPA in data 13/12/2008 ai nn. 149/2001; Iscritto/trascritto a Matera in data 18/12/2008 ai nn. 11494/1997

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Basilicata SPA contro ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di Equitalia Basilicata SPA in data 13/12/2008 ai nn. 149/2001; Iscritto/trascritto a Matera in data 18/12/2008 ai nn. 11494/1997



**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Basilicata SPA contro ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di Equitalia Basilicata SPA in data 13/12/2008 ai nn. 149/2001; Iscritto/trascritto a Matera in data 18/12/2008 ai nn. 11494/1997

**Dati precedenti relativi ai corpi: F****4.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A****Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Pomarico (MT), Via degli Ulivi**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Per l'unità immobiliare in oggetto non è stato possibile accertare eventuali spese condominiali insolute, non essendo stata negli anni istituita nessuna gestione condominiale.

**Millesimi di proprietà:** Per l'unità immobiliare in oggetto, porzione di complesso edilizio di più vaste dimensioni, al momento non è stato possibile reperire nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è adattabile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** //

**Note Indice di prestazione energetica:** Dalle indagini effettuate, è emerso che l'unità in oggetto è priva dell'attestato di prestazione energetico (A.P.E.). In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di immobile in corso di costruzione, la normativa vigente non prevede l'obbligo di rilascio dell'attestato.

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**Identificativo corpo: B****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pomarico (MT), Via degli Ulivi**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Per l'unità immobiliare in oggetto non è stato possibile accertare eventuali spese condominiali insolute, non essendo stata negli anni istituita nessuna gestione condominiale.

**Millesimi di proprietà:** Per l'unità immobiliare in oggetto, porzione di complesso edilizio di più vaste dimensioni, al momento non è stato possibile reperire nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e



236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è adattabile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** //

**Note Indice di prestazione energetica:** Dalle indagini effettuate, è emerso che l'unità in oggetto è priva dell'attestato di prestazione energetico (A.P.E.). In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi locale deposito, la normativa vigente non prevede l'obbligo di rilascio dell'attestato.

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**Identificativo corpo:** C

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pomarico (MT), Via degli Ulivi**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Per l'unità immobiliare in oggetto non è stato possibile accertare eventuali spese condominiali insolute, non essendo stata negli anni istituita nessuna gestione condominiale.

**Millesimi di proprietà:** Per l'unità immobiliare in oggetto, porzione di complesso edilizio di più vaste dimensioni, al momento non è stato possibile reperire nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è adattabile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** //

**Note Indice di prestazione energetica:** Dalle indagini effettuate, è emerso che l'unità in oggetto è priva dell'attestato di prestazione energetico (A.P.E.). In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di locale deposito, la normativa vigente non prevede l'obbligo di rilascio dell'attestato.

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**Identificativo corpo:** D

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pomarico (MT), Via degli Ulivi**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Per l'unità immobiliare in oggetto non è stato possibile accertare eventuali spese condominiali insolute, non essendo stata negli anni istituita nessuna gestione condominiale.

**Millesimi di proprietà:** Per l'unità immobiliare in oggetto, porzione di complesso edilizio di più vaste dimensioni, al momento non è stato possibile reperire nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è adattabile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** //

**Note Indice di prestazione energetica:** Dalle indagini effettuate, è emerso che l'unità in oggetto è priva dell'attestato di prestazione energetico (A.P.E.). In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di locale deposito, la normativa vigente non prevede l'obbligo di rilascio dell'attestato.

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**Identificativo corpo:** E



**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pomarico (MT), Via degli Ulivi****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Per l'unità immobiliare in oggetto non è stato possibile accertare eventuali spese condominiali insolute, non essendo stata negli anni istituita nessuna gestione condominiale.**Millesimi di proprietà:** Per l'unità immobiliare in oggetto, porzione di complesso edilizio di più vaste dimensioni, al momento non è stato possibile reperire nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è adattabile.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** //**Note Indice di prestazione energetica:** Dalle indagini effettuate, è emerso che l'unità in oggetto è priva dell'attestato di prestazione energetico (A.P.E.). In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di locale deposito, la normativa vigente non prevede l'obbligo di rilascio dell'attestato.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Nessuna**Identificativo corpo: F****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pomarico (MT), Via degli Ulivi****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Per l'unità immobiliare in oggetto non è stato possibile accertare eventuali spese condominiali insolute, non essendo stata negli anni istituita nessuna gestione condominiale.**Millesimi di proprietà:** Per l'unità immobiliare in oggetto, porzione di complesso edilizio di più vaste dimensioni, al momento non è stato possibile reperire nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è adattabile.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** //**Note Indice di prestazione energetica:** Dalle indagini effettuate, è emerso che l'unità in oggetto è priva dell'attestato di prestazione energetico (A.P.E.). In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di locale garage, la normativa vigente non prevede l'obbligo di rilascio dell'attestato.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Nessuna**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ proprietario per 1/1. **proprietario/i ante ventennio al 25/11/2006.** In forza di Costituzione di unità immobiliare (Nuova costruzione).**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, proprietario per 1/4; \_\_\_\_\_ proprietaria per 3/4. dal 25/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 09/11/2007, ai nn. 666/178; trascritto a Matera, in data 30/03/2010, ai nn. 3482/2438.

Note: Successione modificativa di \_\_\_\_\_. Atto amministrativo successivo Rinuncia o morte di un chiamato: Formalità del 08/03/2001 n° 2079/1619

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, proprietario per 1/6; \_\_\_\_\_, proprietaria per \_\_\_\_\_

1/6; , proprietaria per 4/6. **proprietario/i ante ventennio al 25/11/2006.**  
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 09/11/2007, ai nn. 666/178; trascritto a Matera, in data 30/03/2010, ai nn. 3482/2438.

Note: Successione in morte di

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** , proprietario per 1/4; , proprietaria per 3/4. dal 25/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 09/11/2007, ai nn. 666/178; trascritto a Matera, in data 30/03/2010, ai nn. 3482/2438.

Note: Successione modificativa di . Atto amministrativo successivo Rinuncia o morte di un chiamato: Formalità del 08/03/2001 n° 2079/1619

**Titolare/Proprietario:** , proprietario per 1/6; , proprietaria per 1/6; , proprietaria per 4/6. **proprietario/i ante ventennio al 25/11/2006.**  
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 09/11/2007, ai nn. 666/178; trascritto a Matera, in data 30/03/2010, ai nn. 3482/2438.

Note: Successione in morte di

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:** , proprietario per 1/4; , proprietaria per 3/4. dal 25/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 09/11/2007, ai nn. 666/178; trascritto a Matera, in data 30/03/2010, ai nn. 3482/2438.

Note: Successione modificativa di . Atto amministrativo successivo Rinuncia o morte di un chiamato: Formalità del 08/03/2001 n° 2079/1619

**Titolare/Proprietario:** , proprietario per 1/6; proprietaria per 1/6; , proprietaria per 4/6. **proprietario/i ante ventennio al 25/11/2006.**  
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 09/11/2007, ai nn. 666/178; trascritto a Matera, in data 30/03/2010, ai nn. 3482/2438.

Note: Successione in morte di

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Titolare/Proprietario:** , proprietario per 1/4; , proprietaria per 3/4. dal 25/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 09/11/2007, ai nn. 666/178; trascritto a Matera, in data 30/03/2010, ai nn. 3482/2438.

Note: Successione modificativa di . Atto amministrativo successivo Rinuncia o morte di un chiamato: Formalità del 08/03/2001 n° 2079/1619

**Titolare/Proprietario:** , proprietario per 1/6; , proprietaria per 1/6; , proprietaria per 4/6. **proprietario/i ante ventennio al 25/11/2006.**  
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 09/11/2007, ai nn. 666/178; trascritto a Matera, in data 30/03/2010, ai nn. 3482/2438.

Note: Successione in morte di

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**



**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, proprietario per 1/4; \_\_\_\_\_, proprietaria per 3/4. dal 25/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 09/11/2007, ai nn. 666/178; trascritto a Matera, in data 30/03/2010, ai nn. 3482/2438.

Note: Successione modificativa di \_\_\_\_\_. Atto amministrativo successivo Rinuncia o morte di un chiamato: Formalità del 08/03/2001 n° 2079/1619

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, proprietario per 1/6; \_\_\_\_\_, proprietaria per 1/6; \_\_\_\_\_, proprietaria per 4/6. **proprietario/i ante ventennio al 25/11/2006.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 09/11/2007, ai nn. 666/178; trascritto a Matera, in data 30/03/2010, ai nn. 3482/2438.

Note: Successione in morte di \_\_\_\_\_

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, proprietario per 1/4; \_\_\_\_\_, proprietaria per 3/4. dal 25/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 09/11/2007, ai nn. 666/178; trascritto a Matera, in data 30/03/2010, ai nn. 3482/2438.

Note: Successione modificativa di \_\_\_\_\_. Atto amministrativo successivo Rinuncia o morte di un chiamato: Formalità del 08/03/2001 n° 2079/1619

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, proprietario per 1/6; \_\_\_\_\_, proprietaria per 1/6; \_\_\_\_\_, proprietaria per 4/6. **proprietario/i ante ventennio al 25/11/2006.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 09/11/2007, ai nn. 666/178; trascritto a Matera, in data 30/03/2010, ai nn. 3482/2438.

Note: Successione in morte di \_\_\_\_\_

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F

## 7. PRATICHE EDILIZIE

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via degli Ulivi**

Numero pratica: 58/87

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di palazzina per civile abitazione nel piano di lottizzazione Serre - Corpo A -

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/03/1987 al n. di prot. 2100

Rilascio in data 29/06/1987 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via degli Ulivi**

Numero pratica: 90/89

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di palazzina per civile abitazione nel piano di lottizzazione Serre - Corpo A -

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/06/1989 al n. di prot. 3676

Rilascio in data 08/07/1989 al n. di prot.



L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via degli Ulivi**

Numero pratica: 58/87

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di palazzina per civile abitazione nel piano di lottizzazione Serre - Corpo A -

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/03/1987 al n. di prot. 2100

Rilascio in data 29/06/1987 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via degli Ulivi**

Numero pratica: 90/89

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di palazzina per civile abitazione nel piano di lottizzazione Serre - Corpo A -

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/06/1989 al n. di prot. 3676

Rilascio in data 08/07/1989 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via degli Ulivi**

Numero pratica: 58/87

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di palazzina per civile abitazione nel piano di lottizzazione Serre - Corpo A -

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/03/1987 al n. di prot. 2100

Rilascio in data 29/06/1987 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via degli Ulivi**

Numero pratica: 90/89

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di palazzina per civile abitazione nel piano di lottizzazione Serre - Corpo A -

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/06/1989 al n. di prot. 3676

Rilascio in data 08/07/1989 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via degli Ulivi**

Numero pratica: 58/87

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di palazzina per civile abitazione nel piano di lottizzazione Serre - Corpo A -

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/03/1987 al n. di prot. 2100



Rilascio in data 29/06/1987 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via degli Ulivi**

Numero pratica: 90/89

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di palazzina per civile abitazione nel piano di lottizzazione Serre - Corpo A -

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/06/1989 al n. di prot. 3676

Rilascio in data 08/07/1989 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via degli Ulivi**

Numero pratica: 58/87

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di palazzina per civile abitazione nel piano di lottizzazione Serre - Corpo A -

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/03/1987 al n. di prot. 2100

Rilascio in data 29/06/1987 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via degli Ulivi**

Numero pratica: 90/89

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di palazzina per civile abitazione nel piano di lottizzazione Serre - Corpo A -

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/06/1989 al n. di prot. 3676

Rilascio in data 08/07/1989 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via degli Ulivi**

Numero pratica: 58/87

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di palazzina per civile abitazione nel piano di lottizzazione Serre - Corpo A -

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/03/1987 al n. di prot. 2100

Rilascio in data 29/06/1987 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via degli Ulivi**

Numero pratica: 90/89

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di palazzina per civile abitazione nel piano di lottizzazione Serre - Corpo A -

Oggetto: variante





Presentazione in data 13/06/1989 al n. di prot. 3676

Rilascio in data 08/07/1989 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via degli Ulivi**

Numero pratica: 170/2018

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di diversa distribuzione interna

Oggetto: Opere in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01

Presentazione in data 12/02/2018 al n. di prot. 1570

Rilascio in data 12/02/2018 al n. di prot. 1570

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F

### 7.1 Conformità edilizia

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse difformità edilizie di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse difformità edilizie di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse difformità edilizie di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse difformità edilizie di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse difformità edilizie di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E



**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse difformità edilizie di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F

**7.2 Conformità urbanistica****Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]**

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione e regolamento edilizio
In forza della delibera:	D.P.G.R. n° 1175 del 22 maggio 1980
Zona omogenea:	Residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse difformità urbanistiche di alcun genere.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione e regolamento edilizio
In forza della delibera:	D.P.G.R. n° 1175 del 22 maggio 1980
Zona omogenea:	Residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse difformità urbanistiche di alcun genere.



**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione e regolamento edilizio
In forza della delibera:	D.P.G.R. n° 1175 del 22 maggio 1980
Zona omogenea:	Residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse difformità urbanistiche di alcun genere.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: C****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione e regolamento edilizio
In forza della delibera:	D.P.G.R. n° 1175 del 22 maggio 1980
Zona omogenea:	Residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse difformità urbanistiche di alcun genere.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: D****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione e regolamento edilizio
----------------------------------	---



In forza della delibera:	D.P.G.R. n° 1175 del 22 maggio 1980
Zona omogenea:	Residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse difformità urbanistiche di alcun genere.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione e regolamento edilizio
In forza della delibera:	D.P.G.R. n° 1175 del 22 maggio 1980
Zona omogenea:	Residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse difformità urbanistiche di alcun genere.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

**Descrizione: Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] di cui al punto A**

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 13, particella n°176, sub. 32, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Pomarico alla via degli Uliveti. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da circa un trentennio, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.



L'unità in oggetto, censita come in corso di costruzione, ma futura abitazione, si presenta già definita negli ambienti interni, presentando una distribuzione semplice e funzionale costituita da un ampio soggiorno che funge anche da ingresso una cucina abitabile, quattro stanze da letto, due ripostigli e un locale igienico, il tutto collegato da un disimpegno centrale, oltre due ampi balconi, per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 152,00 circa.

Completamente autonoma, è ubicata al piano primo del complesso edilizio ed accessibile da scala condominiale che da per mezzo di due ingressi (principale e secondario) sull'area circostante l'immobile graffata alla particella 176 .

Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta che sono presenti solo le pareti e i divisori interni del tipo in laterizio allo stato rustico, risultando assenti tutte le altre opere di rifinitura e completamento, compresi gli impianti tecnologici. Sono inoltre presenti gli infissi esterni, costituiti dalle sole tapparelle di chiusura e la porta di ingresso del tipo blindato. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: L - Stato Civile: Separato

Eventuali comproprietari: Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

3/4 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore: Deceduta in data 11 agosto 2012

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: corso degli anni 1987/1989

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC di Via degli Uliveti; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche esterne.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

#### 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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
  - verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

## a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle muraure esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e per tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

## c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
  - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
  - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):



nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,  
 nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
  - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;
  - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Unità immobiliare in corso di costruzione	sup lorda di pavimento	152,00	1,00	152,00
		<b>152,00</b>		<b>152,00</b>

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I - 2018

Zona: Pomarico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 365

Valore di mercato max (€/mq): 540

#### Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 13, particella n°176, sub. 13, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Pomarico alla via degli Uliveti. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da circa un trentennio, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile. L'unità in oggetto, censita come locale deposito, si presenta costituito da un unico ambiente avente una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 39,00 circa.

Ubicata al piano terzo sottotetto del complesso edilizio ed accessibile da ulteriore locale deposito di altra proprietà identificato quale sub. 10, si presenta allo stato rustico e quindi priva di opere di rifinitura e/o complementari, tranne che nella pavimentazione.

Priva di finestre, luci o vedute, non è dotato di impianti tecnologici necessari a rendere la stessa fruibile/utilizzabile se non come pertinenza dell'unità abitativa identificata al foglio 13, particella n° 176, sub.32 ed oggetto del procedimento. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.



**1. Quota e tipologia del diritto****1/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato

Eventuali comproprietari: Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****3/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **39,00**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: corso degli anni 1987/1989

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC di Via degli Uliveti; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30 quale valore massimo e metri 0,30 quale valore minimo.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche esterne.

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occu-





pate dai muri interni e perimetrali;

B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
- verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle mura-  
ture esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni  
vengo-no computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra  
due di-verse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% cia-  
scuna e per-tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a  
ver-de), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile  
ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla  
mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costi-  
tuenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei  
muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono o-  
mogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti co-  
efficienti:

➤ per la superficie dei parchi, giardini e simili:

- il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli ac-  
cessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e  
dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

➤ per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto  
di quelli principali):  
nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,  
nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio di-  
retto di quelli principali:  
nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;  
nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e as-  
similate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce  
che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori  
a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale deposito sotto-tetto	sup lorda di pavimento	39,00	0,50	19,50
		<b>39,00</b>		<b>19,50</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I - 2018

Zona: Pomarico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 200

Valore di mercato max (€/mq): 300

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto C**

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 13, particella n°176, sub. 14, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Pomarico alla via degli Uliveti. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da circa un trentennio, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile. L'unità in oggetto, censita come locale deposito, si presenta costituito da un unico ambiente avente una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 62,00 circa.

Ubicata al piano terzo sottotetto del complesso edilizio ed accessibile da vano scala condominiale, si presenta allo stato rustico e quindi priva di opere di rifinitura e/o complementari, tranne che nella pavimentazione.

Priva di finestre, luci o vedute, non è dotato di impianti tecnologici necessari a rendere la stessa fruibile/utilizzabile se non come pertinenza dell'unità abitativa identificata al foglio 13, particella n° 176, sub.32 ed oggetto del procedimento. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Stato Civile: Separato

Eventuali comproprietari: Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****3/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **62,00**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: corso degli anni 1987/1989



L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC di Via degli Uliveti; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30 quale valore massimo e metri 0,30 quale valore minimo.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche esterne.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

#### 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
---	----

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:



## a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle mura-  
ture esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni  
vengo-no computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra  
due di-verse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% cia-  
scuna e per-tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a  
ver-de), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile  
ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla  
mezzeria dello stesso.

## c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costi-  
tuenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei  
muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono o-  
mogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti co-  
efficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
  - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli ac-  
cessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
  - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e  
dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto  
di quelli principali):
    - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
    - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
  - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio di-  
retto di quelli principali:
    - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;
    - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e as-  
similate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce  
che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori  
a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale deposito sotto- tetto	sup lorda di pavi- mento	62,00	0,50	31,00
		<b>62,00</b>		<b>31,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I - 2018

Zona: Pomarico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 200

Valore di mercato max (€/mq): 300

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto D**

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 13, particella n°176, sub. 16, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Pomarico alla via degli Uliveti. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da circa un trentennio, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile. L'unità in oggetto, censita come locale deposito, si presenta costituito da un unico ambiente avente una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 33,00 circa.

Ubicata al piano terzo sottotetto del complesso edilizio ed accessibile dal locale deposito di cui al sub. 14, si presenta allo stato rustico e quindi priva di opere di rifinitura e/o complementari, tranne che nella pavimentazione.

Priva di finestre, luci o vedute, non è dotato di impianti tecnologici necessari a rendere la stessa fruibile/utilizzabile se non come pertinenza dell'unità abitativa identificata al foglio 13, particella n° 176, sub.32 ed oggetto del procedimento. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato

Eventuali comproprietari: Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****3/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **33,00**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: corso degli anni 1987/1989

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC di Via degli Uliveti; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30 quale valore massimo e metri 0,30 quale valore minimo.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche esterne.

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
  - verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

## a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle mura-  
ture esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni  
vengo-no computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra  
due di-verse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% cia-  
scuna e per-tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a  
ver-de), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile  
ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla  
mezzeria dello stesso.



## c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzera dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
  - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
  - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
    - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
    - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
  - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
    - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;
    - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale deposito sottotetto	sup lorda di pavimento	33,00	0,50	16,50
		<b>33,00</b>		<b>16,50</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I - 2018

Zona: Pomarico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 200

Valore di mercato max (€/mq): 300



**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto E**

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 13, particella n°176, sub. 17, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Pomarico alla via degli Uliveti. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da circa un trentennio, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile. L'unità in oggetto, censita come locale deposito, si presenta costituito da un unico ambiente avente una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 33,00 circa.

Ubicata al piano terzo sottotetto del complesso edilizio ed accessibile dal locale deposito di cui al sub. 14, si presenta allo stato rustico e quindi priva di opere di rifinitura e/o complementari, tranne che nella pavimentazione.

Priva di finestre, luci o vedute, non è dotato di impianti tecnologici necessari a rendere la stessa fruibile/utilizzabile se non come pertinenza dell'unità abitativa identificata al foglio 13, particella n° 176, sub.32 ed oggetto del procedimento. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato

Eventuali comproprietari: Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****3/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **33,00**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: corso degli anni 1987/1989

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC di Via degli Uliveti; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30 quale valore massimo e metri 0,30 quale valore minimo.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche esterne.

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

## a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle muraure esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e per tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzera dello stesso.

## c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzera dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
  - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli ac-



cessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
    - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
    - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
  - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
    - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;
    - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale deposito sotto-tetto	sup lorda di pavimento	33,00	0,50	16,50
		<b>33,00</b>		<b>16,50</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I - 2018

Zona: Pomarico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 200

Valore di mercato max (€/mq): 300

### Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto F

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 13, particella n°176, sub. 23, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Pomarico alla via degli Uliveti. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da circa un trentennio, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile. L'unità in oggetto, censita come locale garage, si presenta costituito da un unico ambiente avente una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 28,00 circa. Completamente autonoma è ubicata al piano



seminterrato del complesso edilizio ed accessibile area circostante l'immobile graffata alla particella n° 176. Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta che le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera, la pavimentazione interna del tipo in cotto e la porta di accesso in ferro.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata del solo impianto elettrico, funzionante ma non a norma con la vigente normativa in quanto datati nel tempo. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato

Eventuali comproprietari: Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

**3/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **28,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: corso degli anni 1987/1989

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC di Via degli Uliveti; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,35

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche interne ed esterne.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1989
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### 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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
  - verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

## a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle muraure esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

## c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
  - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
  - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):



nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,  
 nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
  - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;
  - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale garage	sup lorda di pavimento	28,00	0,50	14,00
		<b>28,00</b>		<b>14,00</b>

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I - 2018

Zona: Pomarico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 200

Valore di mercato max (€/mq): 300

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

#### 8.1 Criterio di stima:

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

Valore del bene = Sup. dell'immobile x Valore medio di mercato

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq.) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

#### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera - Sezione territoriale di Pomarico;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;



Ufficio tecnico di Pomarico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall' Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera), nonché del Borsino immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Civili abitazioni € 400 al mq;

Locali depositi € 200 al mq;

Autorimesse € 300 al mq. ;

Altre fonti di informazione:

Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità immobiliare in corso di costruzione	152,00	€ 300,00	€ 45.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 45.600,00
Valore corpo			€ 45.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.600,00

#### B. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.950,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale deposito sotto- tetto	19,50	€ 100,00	€ 1.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.950,00
Valore corpo			€ 1.950,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.950,00

#### C. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale deposito sotto- tetto	31,00	€ 100,00	€ 3.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.100,00
Valore corpo			€ 3.100,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.100,00



**D. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.650,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale deposito sotto-tetto	16,50	€ 100,00	€ 1.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.650,00
Valore corpo			€ 1.650,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.650,00

**E. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.650,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale deposito sotto-tetto	16,50	€ 100,00	€ 1.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.650,00
Valore corpo			€ 1.650,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.650,00

**F. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale garage	14,00	€ 250,00	€ 3.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.500,00
Valore corpo			€ 3.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]	152,00	€ 45.600,00	€ 45.600,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	19,50	€ 1.950,00	€ 1.950,00
C	Magazzini e locali di deposito [C2]	31,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00
D	Magazzini e locali di deposito [C2]	16,50	€ 1.650,00	€ 1.650,00
E	Magazzini e locali di deposito [C2]	16,50	€ 1.650,00	€ 1.650,00
F	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 57.450,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 57.450,00





**BENI IN POMARICO (MT)  
LOCALITÀ/FRAZIONE RIONE ALDO MORO  
VIA DEGLI ULIVI**

**Lotto: 004 - Locale autorimessa**

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.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Rione Aldo Moro, Via degli Ulivi**

Note: Il quarto lotto oggetto di stima è identificabile in un autorimessa originariamente identificati in atti del procedimento come: Catasto fabbricati del comune di Pomarico Locale autorimessa foglio n° 13, particella n° 176, sub. 27; Locale autorimessa foglio n° 13, particella n° 176, sub. 28; A seguito di sanatoria catastale, i beni costituenti il lotto 004 sono all'attualità identificati al catasto fabbricati del comune di Pomarico con i seguenti identificativi catastali: Locale autorimessa foglio n° 13, particella n° 176, sub. 31.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**3/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

., foglio 13, particella 176, subalterno 31, indirizzo Via degli Ulivi, piano Terzo, comune Pomarico, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 92, superficie mq. 100,00, rendita € 251,82

Derivante da: Variazione del 05/02/2018 - Fusione di unità immobiliari;

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto, pur essendo porzione di un complesso edilizio di più vaste porzioni, al momento non vi sono tabelle per millesimi di proprietà di parti comuni. Tuttavia, così come riportato nell'elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni, per l'unità in oggetto esiste una comproprietà indivisa per le scala di accesso all'intero complesso edilizio.

Confini: L'unità in oggetto posta al piano S1 e accessibile da area circostante l'immobile, oltre che da vano scala condominiale, confina a Est altra unità immobiliare e vano scala condominiale, ad Ovest con altra unità immobiliare, a Nord con terrapieno e a Sud con area circostante l'immobile da cui si accede.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, non sono emerse difformità catastali di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicato nel quartiere Aldo Moro del comune di Pomarico comune italiano di 4.072 abitanti della provincia di Matera posto su un'altura tra i fiumi Bradano e Basento a 458 m s.l.m. nella zona centro-orientale della provincia a confina a nord con il comune di Miglionico (10 km), ad est con Montescaglioso (16 km), a sud con Pisticci (27 km) e ad ovest con Ferrandina (17 km). Il Quartiere in oggetto interessato nell'ultimo decennio da processi di urbanizzazione del tessuto edilizio, è ubicato in zona periferica del centro abitato, tranquillo di notte è interessato da traffico medio intenso durante la giornata data la posizione adiacente la via principale di accesso al centro abitato.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Servizi per la collettività (Scarsa), Negozi, Bar, Attività commerciali varie (Scarsa)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Miglionico (10 km), Montescaglioso (16 km), Pisticci (27 km), Ferrandina (17 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco della Manfredara.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Pomarico.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus urbano ed extraurbano 50 metri

## 3. STATO DI POSSESSO

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 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 SGA S.P.A. contro

; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 04/07/1995 ai nn. 1579 iscritto/trascritto a Matera in data 01/07/2015 ai nn. 5220/4239; Trattasi di trascrizione in rinnovazione. Formalità di riferimento n° 3979 del 1995.

#### 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 legale annotata a favore di Equitalia Basilicata SPA contro Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di Equitalia Basilicata SPA in data 13/12/2008 ai nn. 149/2001; Iscritto/trascritto a Matera in data 18/12/2008 ai nn. 11494/1997

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.



## 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

## 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

## 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Per l'unità immobiliare in oggetto non è stato possibile accertare eventuali spese condominiali insolute, non essendo stata negli anni istituita nessuna gestione condominiale.**Millesimi di proprietà:** Per l'unità immobiliare in oggetto, porzione di complesso edilizio di più vaste dimensioni, al momento non è stato possibile reperire nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è adattabile.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** //**Note Indice di prestazione energetica:** Dalle indagini effettuate, è emerso che l'unità in oggetto è priva dell'attestato di prestazione energetico (A.P.E.). In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di locale garage, la normativa vigente non prevede l'obbligo di rilascio dell'attestato.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, proprietario per 1/1. **proprietario/i ante ventennio al 25/11/2006.** In forza di Costituzione di unità immobiliare (Nuova costruzione).**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, proprietario per 1/4; \_\_\_\_\_ proprietaria per 3/4. dal 25/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 09/11/2007, ai nn. 666/178; trascritto a Matera, in data 30/03/2010, ai nn. 3482/2438.

Note: Successione modificativa di \_\_\_\_\_ Atto amministrativo successivo Rinuncia o morte di un chiamato: Formalità del 08/03/2001 n° 2079/1619

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, proprietario per 1/6; \_\_\_\_\_ proprietaria per 1/6; \_\_\_\_\_, proprietaria per 4/6. **proprietario/i ante ventennio al 25/11/2006.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 09/11/2007, ai nn. 666/178; trascritto a Matera, in data 30/03/2010, ai nn. 3482/2438.

Note: Successione in morte di \_\_\_\_\_



**7. PRATICHE EDILIZIE**

Numero pratica: 58/87

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di palazzina per civile abitazione nel piano di lottizzazione Serre - Corpo A -

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/03/1987 al n. di prot. 2100

Rilascio in data 29/06/1987 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 90/89

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di palazzina per civile abitazione nel piano di lottizzazione Serre - Corpo A -

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/06/1989 al n. di prot. 3676

Rilascio in data 08/07/1989 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 1572/2018

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: diversa distribuzione e fusione di unità immobiliari

Oggetto: Opere in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01

Presentazione in data 12/02/2018 al n. di prot. 1572

Rilascio in data 12/02/2018 al n. di prot. 1572

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**7.1 Conformità edilizia:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse difformità edilizie di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione e regolamento edilizio
In forza della delibera:	D.P.G.R. n° 1175 del 22 maggio 1980
Zona omogenea:	Residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse difformità urbanistiche di alcun genere.

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

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto A**

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 13, particella n°176, sub. 23, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Pomarico alla via degli Uliveti. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da circa un trentennio, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile. L'unità in oggetto, censita come locale garage, si presenta costituito da due ambienti tra loro comunicanti nonchè indipendentemente accessibili da porte carrabili distinti, aventi una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 100,00 circa. Completamente autonoma è ubicata al piano seminterrato del complesso edilizio ed accessibile da viabilità pubblica denominata via degli Uliveti, oltre che da vano scala condominiale.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta che le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera, la pavimentazione interna del tipo in cotto e la porta di accesso in ferro.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata del solo impianto elettrico, funzionante ma non a norma con la vigente normativa in quanto datati nel tempo. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.

Non per ultimo si riporta che l'unità in oggetto presenta nella realtà una maggiore superficie come conseguenza della eliminazione del tramezzo divisorio posto a confine con il sub. 30, non in ditta, pertanto, così come evidenziato nella planimetria catastale il confine con il sub. 30 non è materializzato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato

Eventuali comproprietari: Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**3/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: corso degli anni 1987/1989

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC di Via degli Uliveti; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,35

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rile-



vano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche interne ed esterne.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1989
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### 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
---	----

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

- a) vani principali e accessori diretti



La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle mura-  
ture esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni  
vengo-no computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra  
due di-verse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% cia-  
scuna e per-tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a  
ver-de), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile  
ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla  
mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costi-  
tuenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei  
muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono o-  
mogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti co-  
efficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
  - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli ac-  
cessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
  - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e  
dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto  
di quelli principali):
    - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
    - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
  - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio di-  
retto di quelli principali:
    - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;
    - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e as-  
similate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce  
che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori  
a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale garage	sup lorda di pavi- mento	100,00	1,00	100,00
		<b>100,00</b>		<b>100,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**



Periodo: I - 2018  
 Zona: Pomarico  
 Tipo di destinazione: Residenziale  
 Tipologia: Abitazioni di tipo economico  
 Superficie di riferimento: Lorda  
 Stato conservativo: Normale  
 Valore di mercato min (€/mq): 200  
 Valore di mercato max (€/mq): 300

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima:

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

Valore del bene = Sup. dell'immobile x Valore medio di mercato

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq. ) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera - Sezione territoriale di Pomarico;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;  
 Uffici del registro di Matera;  
 Ufficio tecnico di Pomarico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall' Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera), nonché del Borsino immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Autorimesse € 300 al mq. ;

Altre fonti di informazione:

Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale garage	100,00	€ 250,00	€ 25.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.000,00
Valore corpo			€ 25.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.000,00





**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	100,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 25.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 25.000,00



**BENI IN POMARICO (MT)**  
**LOCALITÀ/FRAZIONE**  
**VIA GIUSEPPE VERDI/ VIALE KENNEDY**

**Lotto: 005 - Locale deposito**

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.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pomarico (MT) CAP: 75016, Via Giuseppe Verdi, n° 21**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 21, particella 315, subalterno 1, indirizzo Via Giuseppe Verdi, n° 21, piano S1, comune Pomarico, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 104, superficie mq. 115,00, rendita € 279,30

Derivante da: Variazione del 05/02/2018 - Variazione per presentazione planimetria mancante;Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;Classamento del 20/04/1973;Costituzione del 20/04/1973

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto, pur essendo porzione di un complesso edilizio di più vaste proporzioni, al momento non vi sono tabelle per millesimi di proprietà di parti comuni. Tuttavia, così come riportato nell'elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni, per l'unità in oggetto esiste una comproprietà indivisa per le scala di accesso all'intero complesso edilizio. Lo stesso vano scala è riportato in catasto come bene comune indivisibile e pertanto privo di qualsiasi quota di comproprietà.

Confini: L'unità in oggetto, posta al piano S1 di complesso edilizio di più vaste dimensioni, confina ad Ovest con terrapieno di viale John Fitzgerald Kennedy, ad Est con Via Giuseppe Verdi da cui si accede a mezzo di porta carrabile, a Nord con altra proprietà e a Sud con strada comunale senza nome.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, non sono emerse ulteriori difformità catastali da riferire, essendo quelle già rilevate nelle precedenti CTU tutte sanate.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA)**

L'unità oggetto di pignoramento è ubicato in zona periferica del comune di Pomarico comune italiano di 4.072 abitanti della provincia di Matera in Basilicata posto su un'altura tra i fiumi Bradano e Basento a 458 m s.l.m. nella zona centro-orientale della provincia a confina a nord con il comune di Miglionico (10 km), ad est con Montescaglioso (16 km), a sud con Pisticci (27 km) e ad ovest con Ferrandina (17 km). Il Quartiere in oggetto consolidato nel tessuto edilizio si presenta tranquillo di notte è interessato da traffico medio intenso durante la giornata data la posizione adiacente la via principale del centro abitato.

**Caratteristiche zona:** periferica normale



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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi, bar, attività commerciali varie (mediocri), Servizi per la collettività (mediocri)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Miglionico (10 km), Montescaglioso (16 km), Pisticci (27 km), Ferrandina (17 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco della Manferrara.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Pomarico.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus urbano ed extraurbano 20 metri

### 3. STATO DI POSSESSO

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 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 SGA S.P.A. contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da:  
Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data  
04/07/1995 ai nn. 1579 iscritto/trascritto a Matera in data 01/07/2015 ai nn.  
5220/4239; Trattasi di trascrizione in rinnovazione. Formalità di riferimento n° 3979  
del 1995.

##### 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 giudiziale annotata a favore di SGA S.P.A. contro \_\_\_\_\_ ;  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo ; A rogito di Tribunale di Matera in data 23/05/1995  
ai nn. 480; Iscritto/trascritto a Matera in data 08/05/2015 ai nn. 3486/403 ; Note:  
Trattasi di ipoteca in rinnovazione. Formalità di riferimento n° 308 del 1995

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banco di Napoli SPA contro \_\_\_\_\_  
; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento ; A rogito di Notaio  
Casino in data 25/10/1994 ai nn. 57649; Iscritto/trascritto a Matera in data  
13/10/2014 ai nn. 7927/707 ; Note: Trattasi di ipoteca in rinnovazione. Formalità di  
riferimento n° 693 del 1994

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Per l'unità immobiliare in oggetto non è stato possibile accertare eventuali spese condominiali insolute, non essendo negli anni stata istituita nessuna gestione condominiale.

**Millesimi di proprietà:** er l'unità immobiliare in oggetto, porzione di complesso edilizio di più vaste dimensioni, al momento non è stato possibile reperire nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'"accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è adattabile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** //

**Note Indice di prestazione energetica:** Dalle indagini effettuate, è emerso che l' unità in oggetto è priva dell' attestato di prestazione energetico (A.P.E.). In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di immobile con destinazione di locale deposito la normativa in vigore non prevede l'obbligo di rilascio dell'attestato.

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, proprietaria per 1/1 dal 20/04/1973 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Costituzione di unità immobiliare (Nuova costruzione).

**7. PRATICHE EDILIZIE**

Numero pratica: 23-02-1966

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: realizzazione di una casa di civile abitazione da costruirsi in abitato di Pomarico al Corso Garibaldi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/02/1966 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 03-11-1973

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: di sistemazione di fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/11/1973 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 18-04-1985

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: di apertura di una porta al seminterrato della costruzione in viale Kennedy



Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 18/04/1985 al n. di prot.  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse difformità edilizie di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione e regolamento edilizio
In forza della delibera:	D.P.G.R. n° 1175 del 22 maggio 1980
Zona omogenea:	Residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse difformità urbanistiche di alcun genere.

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

#### Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto A

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 21, particella n° 315, sub. 1, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Pomarico alla via Verdi/Kennedy. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da oltre un trentennio, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in muratura e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

L'unità in oggetto, censita come locale deposito, si presenta costituito da un unico ambiente avente una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 115,00 circa.

Completamente autonoma, è ubicata al piano S1 del complesso edilizio ed accessibile da scala condominiale con ingresso principale che da su Via Kennedy e da accesso principale che da su Via Giuseppe Verdi e i-



dentificato al numero civico 21 .

Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta che le pareti interne sono del tipo in muratura rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera. La pavimentazione interna è del tipo in battuta di cemento. Gli infissi esterni, delle sole porte di accesso sono del tipo in ferro, così come la porta di accesso dalle scale condominiali.

L'unità, direttamente illuminata ed areata dalle sporte di accesso è dotata del solo impianto elettrico funzionanti ma non a norma con la vigente normativa in quanto datato nel tempo. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **115,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21 di Via Giuseppe Verdi; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,85

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche interne ed esterne.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### 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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
- verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle muraure esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e per tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzera dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzera dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

➤ per la superficie dei parchi, giardini e simili:

- il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

➤ per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
  - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
  - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio di-



retto di quelli principali:

nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale deposito	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
		<b>115,00</b>		<b>115,00</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I - 2018

Zona: Pomarico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Magazzini locali deposito

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 200

Valore di mercato max (€/mq): 300

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima:

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

Valore del bene = Sup. dell'immobile x Valore medio di mercato

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq. ) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera - Sezione territoriale di Pomarico;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Pomarico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella ban-





ca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall' Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera), nonchè del Borsino immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): locali deposito € 300 al mq.;

Altre fonti di informazione:

Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale deposito	115,00	€ 300,00	€ 34.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.500,00
Valore corpo			€ 34.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.500,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	115,00	€ 34.500,00	€ 34.500,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 34.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 34.500,00



**BENI IN POMARICO (MT)**  
**LOCALITÀ/FRAZIONE**  
**VIA GIUSEPPE VERDI/ VIALE KENNEDY**

**Lotto: 006 - Civile abitazione**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pomarico (MT) CAP: 75016, Viale John Fitzgerald Kennedy, n° 26**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 21, particella

315, subalterno 3, indirizzo Viale John Fitzgerald Kennedy, n° 26, n° 21, piano Primo, comune Pomarico, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, superficie mq. 120, rendita € 402,84

Derivante da: Variazione del 05/02/2018 - Migliore rappresentazione grafica; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto, pur essendo porzione di un complesso edilizio di più vaste proporzioni, al momento non vi sono tabelle per millesimi di proprietà di parti comuni. Tuttavia, così come riportato nell'elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni, per l'unità in oggetto esiste una comproprietà indivisa per le scala di accesso all'intero complesso edilizio. Lo stesso vano scala è riportato in catasto come bene comune indivisibile e pertanto privo di qualsiasi quota di comproprietà.

Confini: L'unità in oggetto, posta al piano primo di complesso edilizio di più vaste dimensioni, si affaccia ad Ovest su viale John Fitzgerald Kennedy, ad Est si affaccia su Via Giuseppe Verdi, a Nord confina con altra proprietà e a Sud con strada comunale senza nome.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, non sono emerse ulteriori difformità catastali da riferire, essendo quelle già rilevate nelle precedenti CTU tutte sanate.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'unità oggetto di pignoramento è ubicato in zona periferica del comune di Pomarico comune italiano di 4.072 abitanti della provincia di Matera in Basilicata posto su un'altura tra i fiumi Bradano e Basento a 458 m s.l.m. nella zona centro-orientale della provincia a confina a nord con il comune di Miglionico (10 km), ad est con Montescaglioso (16 km), a sud con Pisticci (27 km) e ad ovest con Ferrandina (17 km). Il Quartiere in oggetto consolidato nel tessuto edilizio si presenta tranquillo di notte è interessato da traffico medio intenso durante la giornata data la posizione adiacente la via principale del centro abitato.

**Caratteristiche zona:** periferica normale



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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi, bar, attività commerciali varie (mediocri), Servizi per la collettività (mediocri)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Miglionico (10 km), Montescaglioso (16 km), Pisticci (27 km), Ferrandina (17 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco della Manferrara.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Pomarico.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus urbano ed extraurbano 20 metri

### 3. STATO DI POSSESSO

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 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 SGA S.P.A. contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da:  
Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data  
04/07/1995 ai nn. 1579 iscritto/trascritto a Matera in data 01/07/2015 ai nn.  
5220/4239; Trattasi di trascrizione in rinnovazione. Formalità di riferimento n° 3979  
del 1995.

##### 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 giudiziale annotata a favore di SGA S.P.A. contro \_\_\_\_\_ ;  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo ; A rogito di Tribunale di Matera in data 23/05/1995  
ai nn. 480; Iscritto/trascritto a Matera in data 08/05/2015 ai nn. 3486/403 ; Note:  
Trattasi di ipoteca in rinnovazione. Formalità di riferimento n° 308 del 1995

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banco di Napoli SPA contro \_\_\_\_\_  
; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento ; A rogito di Notaio  
Casino in data 25/10/1994 ai nn. 57649; Iscritto/trascritto a Matera in data  
13/10/2014 ai nn. 7927/707 ; Note: Trattasi di ipoteca in rinnovazione. Formalità di  
riferimento n° 693 del 1994

##### 4.2.2 Pignoramenti

Nessuna.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Per l'unità immobiliare in oggetto non è stato possibile accertare eventuali spese condominiali insolute, non essendo negli anni stata istituita nessuna gestione condominiale.**Millesimi di proprietà:** er l'unità immobiliare in oggetto, porzione di complesso edilizio di più vaste dimensioni, al momento non è stato possibile reperire nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è adattabile.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** //**Note Indice di prestazione energetica:** Dalle indagini effettuate, è emerso che l'unità in oggetto è priva dell'attestato di prestazione energetico (A.P.E.). In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di immobile con destinazione di locale deposito la normativa in vigore non prevede l'obbligo di rilascio dell'attestato.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Nessuna**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario:** dal 30/06/1987 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di impianto meccanografico.

Note: Trattasi di unità edificata per sopraelevazione su area in proprietà

**7. PRATICHE EDILIZIE**

Numero pratica: 23-02-1966

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: realizzazione di una casa di civile abitazione da costruirsi in abitato di Pomarico al Corso Garibaldi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/02/1966 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 03-11-1973

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: di sistemazione di fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/11/1973 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 18-04-1985

Intestazione:



Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: di apertura di una porta al seminterrato della costruzione in viale Kennedy

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/04/1985 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse difformità edilizie di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione e regolamento edilizio
In forza della delibera:	D.P.G.R. n° 1175 del 22 maggio 1980
Zona omogenea:	Residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse difformità urbanistiche di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

#### Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 21, particella n° 315, sub. 3, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Pomarico alla via Verdi/Kennedy. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da oltre un trentennio, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in muratura e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante



l'immobile.

L'unità in oggetto, censita come civile abitazione, presenta una distribuzione semplice e funzionale caratterizzata dalla presenza di un corridoio centrale che funge anche da ingresso, una cucina abitabile, un soggiorno, tre stanze da letto, un ripostiglio, un locale igienico oltre tre balconi, per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 120,00 circa.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta che le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera per gli ambienti principali, mentre rivestiti in ceramica per i locali igienici e l'ambiente cucina. La pavimentazione interna è del tipo in marmo per gli ambienti principali e in ceramica per il locale igienico. Gli infissi esterni sono del tipo in legno, con inserti in vetro semplice, mentre gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno del tipo economico così come la porta di accesso in legno.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti necessari a garantire il confort abitativo, quali impianti idrico/fognario, elettrico e di riscaldamento, funzionanti ma non a norma con la vigente normativa in quanto datati nel tempo. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **120,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 26 di Viale John Fitzgerald Kennedy; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche interne ed esterne.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1966
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a gas
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	25 kw
Epoca di realizzazione/adequamento	1985



Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

## a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle muraure esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzera dello stesso.

## c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costi-



tuenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzera dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
  - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
  - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
    - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
    - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
  - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
    - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;
    - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Civile abitazione al piano primo	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
		<b>120,00</b>		<b>120,00</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I - 2018

Zona: Pomarico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450

Valore di mercato max (€/mq): 660

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima:

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto





della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

Valore del bene = Sup. dell'immobile x Valore medio di mercato

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq. ) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera - Sezione territoriale di Pomarico;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;  
 Uffici del registro di Matera;  
 Ufficio tecnico di Pomarico;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall' Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera), nonché del Borsino immobiliare.;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
 Civile abitazione € 600 al mq.;

Altre fonti di informazione:

Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti..

## 8.3 Valutazione corpi

### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Civile abitazione al piano primo	120,00	€ 550,00	€ 66.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.000,00
Valore corpo			€ 66.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 66.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.000,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	120,00	€ 66.000,00	€ 66.000,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00



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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 66.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 66.000,00</b>



**BENI IN POMARICO (MT)**  
**LOCALITÀ/FRAZIONE**  
**VIA GIUSEPPE VERDI/ VIALE KENNEDY**

**Lotto: 007 - Civile abitazione**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pomarico (MT) CAP: 75016, Viale John Fitzgerald Kennedy, n° 26**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 21, particella

315, subalterno 4, indirizzo Viale John Fitzgerald Kennedy, n° 26, n° 21, piano Secondo, comune Pomarico, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5, superficie mq. 120, rendita € 335,70

Derivante da: Variazione del 05/02/2018 - Diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 25/09/2013 - Classamento incoerente; Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario; Classamento del 12/03/1991; Costituzione per sopraelevazione del 02/06/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto, pur essendo porzione di un complesso edilizio di più vaste proporzioni, al momento non vi sono tabelle per millesimi di proprietà di parti comuni. Tuttavia, così come riportato nell'elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni, per l'unità in oggetto esiste una comproprietà indivisa per le scala di accesso all'intero complesso edilizio. Lo stesso vano scala è riportato in catasto come bene comune indivisibile e pertanto privo di qualsiasi quota di comproprietà.

Confini: L'unità in oggetto, posta al piano secondo di complesso edilizio di più vaste dimensioni, si affaccia ad Ovest su viale John Fitzgerald Kennedy, ad Est si affaccia su Via Giuseppe Verdi, a Nord confina con altra proprietà e a Sud con strada comunale senza nome.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, non sono emerse ulteriori difformità catastali da riferire, essendo quelle già rilevate nelle precedenti CTU tutte sanate.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'unità oggetto di pignoramento è ubicato in zona periferica del comune di Pomarico comune italiano di 4.072 abitanti della provincia di Matera in Basilicata posto su un'altura tra i fiumi Bradano e Basento a 458 m s.l.m. nella zona centro-orientale della provincia a confina a nord con il comune di Miglionico (10 km), ad est con Montescaglioso (16 km), a sud con Pisticci (27 km) e ad ovest con Ferrandina (17 km). Il Quartiere in oggetto consolidato nel tessuto edilizio si presenta tranquillo di notte è interessato da traffico medio intenso durante la giornata data la posizione adiacente la via principale del centro abitato.



**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi, bar, attività commerciali varie (mediocre), Servizi per la collettività (mediocre)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Miglionico (10 km), Montescaglioso (16 km), Pisticci (27 km), Ferrandina (17 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco della Manferrara.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Pomarico.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus urbano ed extraurbano 20 metri

### 3. STATO DI POSSESSO

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 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 SGA S.P.A. contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da:  
Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data  
04/07/1995 ai nn. 1579 iscritto/trascritto a Matera in data 01/07/2015 ai nn.  
5220/4239; Trattasi di trascrizione in rinnovazione. Formalità di riferimento n° 3979  
del 1995.

##### 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 giudiziale annotata a favore di SGA S.P.A. contro \_\_\_\_\_ ;  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo ; A rogito di Tribunale di Matera in data 23/05/1995  
ai nn. 480; Iscritto/trascritto a Matera in data 08/05/2015 ai nn. 3486/403 ; Note:  
Trattasi di ipoteca in rinnovazione. Formalità di riferimento n° 308 del 1995

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banco di Napoli SPA contro \_\_\_\_\_  
; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento ; A rogito di Notaio  
Casino in data 25/10/1994 ai nn. 57649; Iscritto/trascritto a Matera in data  
13/10/2014 ai nn. 7927/707 ; Note: Trattasi di ipoteca in rinnovazione. Formalità di  
riferimento n° 693 del 1994

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:



Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Per l'unità immobiliare in oggetto non è stato possibile accertare eventuali spese condominiali insolute, non essendo negli anni stata istituita nessuna gestione condominiale.

**Millesimi di proprietà:** er l'unità immobiliare in oggetto, porzione di complesso edilizio di più vaste dimensioni, al momento non è stato possibile reperire nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è adattabile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** //

**Note Indice di prestazione energetica:** Dalle indagini effettuate, è emerso che l'unità in oggetto è priva dell'attestato di prestazione energetico (A.P.E.). In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di immobile con destinazione di locale deposito la normativa in vigore non prevede l'obbligo di rilascio dell'attestato.

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, proprietaria per 1/1 dal 02/06/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Costituzione di unità immobiliare (Nuova costruzione).

Note: Trattasi di unità immobiliare realizzata su area in proprietà

### 7. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 23-02-1966

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: realizzazione di una casa di civile abitazione da costruirsi in abitato di Pomarico al Corso Garibaldi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/02/1966 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 03-11-1973

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: di sistemazione di fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/11/1973 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 18-04-1985



Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: di apertura di una porta al seminterrato della costruzione in viale Kennedy

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/04/1985 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 1573/2018

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di diversa distribuzione interna

Oggetto: Opere in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01

Presentazione in data 12/02/2018 al n. di prot. 1573

Rilascio in data 12/02/2018 al n. di prot. 1573

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse difformità edilizie di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione e regolamento edilizio
In forza della delibera:	D.P.G.R. n° 1175 del 22 maggio 1980
Zona omogenea:	Residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pomarico, non sono emerse difformità urbanistiche di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 21, particella n° 315, sub. 4, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Pomarico alla via Verdi/Kennedy. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato da oltre un trentennio, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in muratura e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

L'unità in oggetto, censita come civile abitazione, presenta una distribuzione semplice e funzionale caratterizzata dalla presenza di un corridoio centrale che funge anche da ingresso, una cucina abitabile, un ampio soggiorno, due stanze da letto, un ripostiglio, un locale igienico oltre tre balconi, per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 120,00 circa.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta che le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera per gli ambienti principali, mentre rivestiti in ceramica per i locali igienici e l'ambiente cucina. La pavimentazione interna è del tipo in marmo per gli ambienti principali e in ceramica per il locale igienico. Gli infissi esterni sono del tipo in legno, con inserti in vetro semplice, mentre gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno del tipo economico così come la porta di accesso in legno.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti necessari a garantire il confort abitativo, quali impianti idrico/fognario, elettrico e di riscaldamento, funzionanti ma non a norma con la vigente normativa in quanto datati nel tempo. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **120,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: corso degli anni 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 26 di Viale John Fitzgerald Kennedy; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche interne ed esterne.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a gas
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	25 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

## a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle muraure esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengo-no computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due di-verse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e per-tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.





## b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a ver-de), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

## c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
  - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
  - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
    - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
    - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
  - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
    - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;
    - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Civile abitazione al piano secondo	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
		<b>120,00</b>		<b>120,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I - 2018

Zona: Pomarico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Normale  
 Valore di mercato min (€/mq): 450  
 Valore di mercato max (€/mq): 660

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima:

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

Valore del bene = Sup. dell'immobile x Valore medio di mercato

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq. ) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera - Sezione territoriale di Pomarico;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;  
 Uffici del registro di Matera;  
 Ufficio tecnico di Pomarico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall' Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera), nonché del Borsino immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Civile abitazione € 600 al mq.;

Altre fonti di informazione:

Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Civile abitazione al piano secondo	120,00	€ 500,00	€ 60.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.000,00
Valore corpo			€ 60.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	120,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 60.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 60.000,00



**BENI IN FERRANDINA (MT)  
LOCALITÀ/FRAZIONE LA PIANTATA  
ZONA INDUSTRIALE**

**Lotto: 008 - Officina, uffici e lotto industriale**

**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.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: La Piantata, Zona Industriale**

Note: L'ottavo lotto oggetto di stima è identificabile in un opificio artigianale e relativa area di corte, originariamente identificati in atti del procedimento come: Catasto fabbricati del comune di Ferrandina foglio n° 63, particella n° 150; Catasto terreni del comune di Ferrandina foglio n° 63, particella n° 88; foglio n° 63, particella n° 89; foglio n° 63, particella n° 107; foglio n° 63, particella n° 108; A seguito di sanatoria catastale, i beni costituenti il lotto 008 sono all'attualità identificati al catasto fabbricati del comune di Ferrandina con i seguenti identificativi catastali: Catasto fabbricati del comune di Ferrandina Officina foglio n° 63, particella n° 150, sub. 2; Ufficio foglio n° 63, particella n° 150, sub. 3; Immobile in corso di costruzione foglio n° 63, particella n° 150, sub. 4; Bene comune non censibile foglio n° 63, particella n° 150, sub. 1. Catasto terreni del comune di Ferrandina foglio n° 63, particella n° 88; foglio n° 63, particella n° 89; foglio n° 63, particella n° 107; foglio n° 63, particella n° 108.

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Residenza:

- Pomarico - Stato Civile:

Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: Ulteriori informazioni sul debitore: Con sentenza del Tribunale di Matera n° 114 del 23-11-2005 è stata dichiarata la cessazione civile degli effetti del matrimonio.

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

, foglio 63, particella 150, subalterno 2, indirizzo Zona Industriale, SNC, piano Terra, comune Ferrandina, categoria C/3, classe 2, consistenza mq. 176,00, superficie mq. 194,00, rendita € 409,03

Derivante da: Variazione del 06/02/2018 - Diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione; Variazione del 19/05/2016 - Aggiornamento planimetrico; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di planimetria; Variazione toponomastica del 04/12/2014; Variazione de 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario; Classamento del 13/07/1990; Costituzione del 08/06/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto, pur essendo porzione di un complesso edilizio di più vaste proporzioni, al momento non vi sono tabelle per millesimi di proprietà di parti comuni. Tuttavia, così come riportato nell'elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni, per l'unità in oggetto esiste una comproprietà indivisa per le scala di accesso all'intero complesso edilizio. Lo stesso vano scala è riportato in catasto come bene comune indivisibile e pertanto privo di qualsiasi quota di comproprietà.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano terra del complesso edilizio, è delimitata sui quattro lati dalla particella n° 89, del foglio n° 63, in ditta all'esecutato.



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, non sono emerse ulteriori difformità catastali da riferire, essendo quelle già rilevate nelle precedenti CTU tutte sanate.  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.****Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: La Piantata, Zona Industriale****Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: , foglio 63, particella 150, subalterno 3, indirizzo Zona Industriale, SNC, piano Terra, comune Ferrandina, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 2,5, superficie mq. 61, rendita € 413,17Derivante da: Variazione del 06/02/2018 - Diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione;Variazione del 19/05/2016 - Aggiornamento planimetrico;Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di planimetria;Variazione toponomastica del 04/12/2014;Variazione de 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;Classamento del 13/07/1990;Costituzione del 08/06/1989.Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto, pur essendo porzione di un complesso edilizio di più vaste proporzioni, al momento non vi sono tabelle per millesimi di proprietà di parti comuni. Tuttavia, così come riportato nell'elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni, per l'unità in oggetto esiste una comproprietà indivisa per le scala di accesso all'intero complesso edilizio. Lo stesso vano scala è riportato in catasto come bene comune indivisibile e pertanto privo di qualsiasi quota di comproprietà.Confini: L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano primad el complesso edilizio,confina a Nord con altra unità immobiliare tale sub.4, a Sud si affaccia su area circostante, tale particella n° 89, ad Est confina con vano scala condominiale e restante porzione del sub. 4, ad Ovest si affaccia su area circostante.Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, non sono emerse ulteriori difformità catastali da riferire, essendo quelle già rilevate nelle precedenti CTU tutte sanate.  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.****Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in frazione: La Piantata, Zona Industriale****Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: , foglio 63, particella 150, subalterno 4, indirizzo Zona Industriale, SNC, piano Terra, comune Ferrandina, categoria F/3, classe //, consistenza //, superficie mq. 170, rendita € 0,00Derivante da: Variazione del 06/02/2018 - Diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione;Variazione del 19/05/2016 - Aggiornamento planimetrico;Variazione del

09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di planimetria;Variazione toponomastica del 04/12/2014;Variazione de 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;Classamento del 13/07/1990;Costituzione del 08/06/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto, pur essendo porzione di un complesso edilizio di più vaste proporzioni, al momento non vi sono tabelle per millesimi di proprietà di parti comuni. Tuttavia, così come riportato nell'elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni, per l'unità in oggetto esiste una comproprietà indivisa per le scala di accesso all'intero complesso edilizio. Lo stesso vano scala è riportato in catasto come bene comune indivisibile e pertanto privo di qualsiasi quota di comproprietà.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano prima del complesso edilizio, si affaccia a Nord, Sud ed Est su area circostante identificata come particella n° 89, mentre ad Ovest confina con il sub. 3 e parte si affaccia sull'area circostante.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, non sono emerse ulteriori difformità catastali da riferire, essendo quelle già rilevate nelle precedenti CTU tutte sanate.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: D.**

**industriale sito in frazione: La Piantata, Zona Industriale**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria Ferrandina, foglio 63, particella 88, qualità pascolo, classe 3, superficie catastale Ha 00.25.80, reddito dominicale: € 0,93, reddito agrario: € 0,53

Derivante da: Frazionamento del 30/07/1982;Impianto meccanografico del 22/02/1975.

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto costituisce unità indipendente e autonoma.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, confina a Nord con la particella n° 298, a Sud con la particella n° 43, ad Est con le particelle n° 43, 191 e 192, ad Ovest con la particella n° 89.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, non sono emerse difformità catastali da riferire.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: E.**

**industriale sito in frazione: La Piantata, Zona Industriale**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria Ferrandina, foglio 63, particella 89, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale Ha 00.44.72, reddito dominicale: € 20,79, reddito agrario: € 10,39



Derivante da: Variazione d'ufficio del 30/11/1989;Frazionamento del 30/07/1982;Frazionamento del 24/05/1979;Impianto meccanografico del 22/02/1975.

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto costituisce unità indipendente e autonoma su cui è stata edificata la palazzina uffici e locale officina.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, confina a Nord con la particella n° 298, a Sud con la particella n° 95, ad Est con la particella n°88 e ad Ovst con la particella n° 107.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, non sono emerse difformità catastali da riferire.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

#### **Identificativo corpo: F.**

**industriale sito in frazione: La Piantata, Zona Industriale**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria Ferrandina, foglio 63, particella 107, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale Ha 00.21.25, reddito dominicale: € 9,88, reddito agrario: € 4,94

Derivante da: Frazionamento del 10/01/1989;Frazionamento del 26/03/1984;Frazionamento del 21/10/1982;Variazione d'ufficio del 20/10/1982;Frazionamento del 30/07/1982;Frazionamento del 24/05/1979;Impianto meccanografico del 22/02/1975.

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto costituisce unità indipendente e autonoma.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, confina a Nord con la particella n° 298, a Sud con la particella n° 311, ad Est con le particelle n° 89, ad Ovest con la particella n° 108 e strada di accesso.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, non sono emerse difformità catastali da riferire.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

#### **Identificativo corpo: G.**

**industriale sito in frazione: La Piantata, Zona Industriale**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria Ferrandina, foglio 63, particella 108, qualità Incolto sterile, classe //, superficie catastale Ha 00.00.25, reddito dominicale: € //, reddito agrario: € //

Derivante da: Variazione del 30/07/2008;Frazionamento del 26/03/1984;Impianto meccanografico del 22/02/1975.

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto costituisce strada consor-



tile così come da variazione eseguita su dichiarazione di parte.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, confina a Nord con la particella n° 107, a Sud con le particelle n° 123 e 309, ad Est con la particella n° 107, ad Ovest con strada di accesso.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, non sono emerse difformità catastali da riferire.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA)

Il sito geografico ove insistono i beni immobili oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare costituisce il nucleo storico del processo di industrializzazione dell'area materna, le cui premesse furono costituite dal rinvenimento, alla fine degli anni '50, dei giacimenti metaniferi e dalla realizzazione degli stabilimenti della chimica di base della Pozzi (Ferrandina) ed Anic (Pisticci) per la produzione di soda caustica, polimeri copolimeri vinilici, fibre acriliche etc.. Negli anni 80 si provvedeva ad approvare lo stralcio dell'Agglomerato della "Valle del Basento" limitatamente ai Comparti "A" (Scalo Pisticci) – "C" (Macchia di Ferrandina) ed "E" (Scalo Salandra Grottole), prescrivendo di privilegiare, dopo la crisi del polo chimico culminata nella seconda metà degli anni '80, le piccole e medie industrie di tipo congruente con le risorse locali e con le potenzialità imprenditoriali della zona, anche "in sostituzione della destinazione d'uso prevista dei grandi insediamenti industriali". Il Comparto "C" dell'agglomerato Val Basento denominato Macchia di Ferrandina è costituito dalla fascia golenale compresa tra lo scalo ferroviario di Ferrandina (a nord) ed il fosso di "Isca del Ponte" (a sud), e delimitata in destra e sinistra dai piedi delle colline calanchive della vallata in oggetto. Esso è stato organizzato, sotto il profilo urbanistico, secondo uno schema che vede i lotti industriali collocati nelle terrazze golenali comprese tra il fiume Basento e la ferrovia, con l'area dei servizi alle industrie collocata nella fascia compresa tra la strada statale Basentana ed il piede delle colline ad occidente. Rispetto a questo schema di organizzazione urbanistica risultano effettivamente infrastrutturate ed in buona parte utilizzate tutte le aree collocate in destra Basento e quindi in territorio di Ferrandina. La fascia destinata ai servizi si sviluppa con varia profondità e con andamento sinuoso, determinato dai primi contrafforti del colle di Ferrandina, ai cui piedi si collocano una serie di infrastrutture, tra le quali spicca la borgata di "Macchia di Ferrandina", caratterizzata dall'ottocentesca omonima masseria (ex Stazione di Posta) e dall'edificio del "Centro Servizi" del Consorzio, nonché da un complesso residenziale ed alberghiero. Allo scalo ferroviario di Ferrandina è presente la struttura consortile di presa e consegna collegata al raccordo ferroviario interno all'agglomerato. Il Comparto "C" dell'agglomerato è allo stato utilizzato prevalentemente da industrie afferenti il comparto meccanico, manifatturiero e della chimica e suoi derivati.

**Caratteristiche zona:** extraurbana degradata

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Stazioni di rifornimento e bar (sufficiente), Hotel e ristorante (Sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Polo industriale di Pisticci Scalo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Colline calanchive della valle del Basento.

**Attrazioni storiche:** : Masseria ottocentesca della Borgata Macchia Ferrandina ex Stazione di Posta.

**Principali collegamenti pubblici:** Scalo ferroviario di Pisticci Scalo 15 km, S.S. Basentana 100 metri, Scalo ferroviario di Ferrandina 5 km

## 3. STATO DI POSSESSO

**Identificativo corpo:** A

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Ferrandina (MT), Zona Industriale Libero**





**Identificativo corpo: B**  
**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Ferrandina (MT), Zona Industriale**  
**Libero**

**Identificativo corpo: C**  
**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Ferrandina (MT), Zona Industriale**  
**Libero**

**Identificativo corpo: D**  
**industriale sito in Ferrandina (MT), Zona Industriale**  
**Libero**

**Identificativo corpo: E**  
**industriale sito in Ferrandina (MT), Zona Industriale**  
**Libero**

**Identificativo corpo: F**  
**industriale sito in Ferrandina (MT), Zona Industriale**  
**Libero**

**Identificativo corpo: G**  
**industriale sito in Ferrandina (MT), Zona Industriale**  
**Libero**

#### **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 SGA S.P.A. contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 04/07/1995 ai nn. 1579 iscritto/trascritto a Matera in data 01/07/2015 ai nn. 5220/4239; Trattasi di trascrizione in rinnovazione. Formalità di riferimento n° 3979 del 1995.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Pignoramento a favore di SGA S.P.A. contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 04/07/1995 ai nn. 1579 iscritto/trascritto a Matera in data 01/07/2015 ai nn. 5220/4239; Trattasi di trascrizione in rinnovazione. Formalità di riferimento n° 3979 del 1995.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Pignoramento a favore di SGA S.P.A. contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 04/07/1995 ai nn. 1579 iscritto/trascritto a Matera in data 01/07/2015 ai nn. 5220/4239; Trattasi di trascrizione in rinnovazione. Formalità di riferimento n° 3979 del 1995.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

Pignoramento a favore di SGA S.P.A. contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 04/07/1995 ai nn. 1579 iscritto/trascritto a Matera in data 01/07/2015 ai nn. 5220/4239; Trattasi di trascrizione in rinnovazione. Formalità di riferimento n° 3979 del 1995.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

Pignoramento a favore di SGA S.P.A. contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Verbale di



pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 04/07/1995 ai nn. 1579 iscritto/trascritto a Matera in data 01/07/2015 ai nn. 5220/4239; Trattasi di trascrizione in rinnovazione. Formalità di riferimento n° 3979 del 1995.

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

Pignoramento a favore di SGA S.P.A. contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 04/07/1995 ai nn. 1579 iscritto/trascritto a Matera in data 01/07/2015 ai nn. 5220/4239; Trattasi di trascrizione in rinnovazione. Formalità di riferimento n° 3979 del 1995.

**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

Pignoramento a favore di SGA S.P.A. contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 04/07/1995 ai nn. 1579 iscritto/trascritto a Matera in data 01/07/2015 ai nn. 5220/4239; Trattasi di trascrizione in rinnovazione. Formalità di riferimento n° 3979 del 1995.

**Dati precedenti relativi ai corpi: G**

**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 legale annotata a favore di RI.TRI.MAT.SPA contro ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di RI.TRI.MAT. SPA in data 26/10/2000 ai nn. 420/2000; Iscritto/trascritto a Matera in data 27/10/2000 ai nn. 8372/1670

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Ipoteca Ipoteca volontaria annotata a favore di Mutina Srl contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di Notaio Lo Nigro in data 04/08/1989 ai nn. 194500/31933; Iscritto/trascritto a Matera in data 20/04/2009 ai nn. 3461/477 ; Note: Trattasi di ipoteca in rinnovazione. Formalità di riferimento n° 605 del 1989

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Matera SPA contro ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di Equitalia Matera SPA in data 18/12/2007 ai nn. 149/2001; Iscritto/trascritto a Matera in data 20/12/2007 ai nn. 14088/2550

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Ipoteca legale annotata a favore di RI.TRI.MAT.SPA contro ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di RI.TRI.MAT. SPA in data 04/11/2002 ai nn. 149/2001; Iscritto/trascritto a Matera in data 05/11/2002 ai nn. 8899/1334

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Ipoteca legale annotata a favore di RI.TRI.MAT.SPA contro ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di RI.TRI.MAT. SPA in data 26/10/2000 ai nn. 420/2000; Iscritto/trascritto a Matera in data 27/10/2000 ai nn. 8372/1670

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**



Ipoteca Ipoteca volontaria annotata a favore di Mutina Srl contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di Notaio Lo Nigro in data 04/08/1989 ai nn. 194500/31933; Iscritto/trascritto a Matera in data 20/04/2009 ai nn. 3461/477 ; Note: Trattasi di ipoteca in rinnovazione. Formalità di riferimento n° 605 del 1989

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Matera SPA contro ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di Equitalia Matera SPA in data 18/12/2007 ai nn. 149/2001; Iscritto/trascritto a Matera in data 20/12/2007 ai nn. 14088/2550

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Ipoteca legale annotata a favore di RI.TRI.MAT.SPA contro Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di RI.TRI.MAT. SPA in data 04/11/2002 ai nn. 149/2001; Iscritto/trascritto a Matera in data 05/11/2002 ai nn. 8899/1334

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Ipoteca legale annotata a favore di RI.TRI.MAT.SPA contro ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di RI.TRI.MAT. SPA in data 26/10/2000 ai nn. 420/2000; Iscritto/trascritto a Matera in data 27/10/2000 ai nn. 8372/1670

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

Ipoteca Ipoteca volontaria annotata a favore di Mutina Srl contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di Notaio Lo Nigro in data 04/08/1989 ai nn. 194500/31933; Iscritto/trascritto a Matera in data 20/04/2009 ai nn. 3461/477 ; Note: Trattasi di ipoteca in rinnovazione. Formalità di riferimento n° 605 del 1989

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Matera SPA contro ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di Equitalia Matera SPA in data 18/12/2007 ai nn. 149/2001; Iscritto/trascritto a Matera in data 20/12/2007 ai nn. 14088/2550

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

Ipoteca legale annotata a favore di RI.TRI.MAT.SPA contro ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di RI.TRI.MAT. SPA in data 04/11/2002 ai nn. 149/2001; Iscritto/trascritto a Matera in data 05/11/2002 ai nn. 8899/1334

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

Ipoteca legale annotata a favore di RI.TRI.MAT.SPA contro ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di RI.TRI.MAT. SPA in data 26/10/2000 ai nn. 420/2000; Iscritto/trascritto a Matera in data 27/10/2000 ai nn. 8372/1670

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Matera SPA contro ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di Equitalia Matera SPA in data 18/12/2007 ai nn. 149/2001; Iscritto/trascritto a Matera in data 20/12/2007 ai nn. 14088/2550

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

Ipoteca legale annotata a favore di RI.TRI.MAT.SPA contro ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di RI.TRI.MAT. SPA in data 04/11/2002 ai nn. 149/2001; Iscritto/trascritto a Matera in data 05/11/2002 ai nn. 8899/1334

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**



Ipoteca legale annotata a favore di RI.TRI.MAT.SPA contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di RI.TRI.MAT. SPA in data 26/10/2000 ai nn. 420/2000; Iscritto/trascritto a Matera in data 27/10/2000 ai nn. 8372/1670  
**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Matera SPA contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di Equitalia Matera SPA in data 18/12/2007 ai nn. 149/2001; Iscritto/trascritto a Matera in data 20/12/2007 ai nn. 14088/2550  
**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

Ipoteca legale annotata a favore di RI.TRI.MAT.SPA contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di RI.TRI.MAT. SPA in data 04/11/2002 ai nn. 149/2001; Iscritto/trascritto a Matera in data 05/11/2002 ai nn. 8899/1334  
**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

Ipoteca legale annotata a favore di RI.TRI.MAT.SPA contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di RI.TRI.MAT. SPA in data 26/10/2000 ai nn. 420/2000; Iscritto/trascritto a Matera in data 27/10/2000 ai nn. 8372/1670  
**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Matera SPA contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di Equitalia Matera SPA in data 18/12/2007 ai nn. 149/2001; Iscritto/trascritto a Matera in data 20/12/2007 ai nn. 14088/2550  
**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

Ipoteca legale annotata a favore di RI.TRI.MAT.SPA contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di RI.TRI.MAT. SPA in data 04/11/2002 ai nn. 149/2001; Iscritto/trascritto a Matera in data 05/11/2002 ai nn. 8899/1334  
**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

Ipoteca legale annotata a favore di RI.TRI.MAT.SPA contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di RI.TRI.MAT. SPA in data 26/10/2000 ai nn. 420/2000; Iscritto/trascritto a Matera in data 27/10/2000 ai nn. 8372/1670  
**Dati precedenti relativi ai corpi: G**

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Matera SPA contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di Equitalia Matera SPA in data 18/12/2007 ai nn. 149/2001; Iscritto/trascritto a Matera in data 20/12/2007 ai nn. 14088/2550  
**Dati precedenti relativi ai corpi: G**

Ipoteca legale annotata a favore di RI.TRI.MAT.SPA contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Ruolo esattoriale ; A rogito di RI.TRI.MAT. SPA in data 04/11/2002 ai nn. 149/2001; Iscritto/trascritto a Matera in data 05/11/2002 ai nn. 8899/1334  
**Dati precedenti relativi ai corpi: G**

4.2.2 *Pignoramenti:*  
 Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*  
 Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*  
 Nessuna.



**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A**

sito in Ferrandina (MT), Zona Industriale

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna**Millesimi di proprietà:** Per l'unità in oggetto non sono presenti millesimi di proprietà di parti comuni.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è adattabile, anche se non soggetta alle disposizioni normative di cui ai D.P.R. 384/78 e 36/89.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** //**Note Indice di prestazione energetica:** In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di officina artigianale la normativa in vigore non prevede il rilascio dell'attestato di prestazione energetico (A.P.E.).**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Nessuna**Identificativo corpo: B**

sito in Ferrandina (MT), Zona Industriale

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna**Millesimi di proprietà:** Per l'unità in oggetto non sono presenti millesimi di proprietà di parti comuni.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è adattabile.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** F**Note Indice di prestazione energetica:** Dalle indagini effettuate, è emerso che l'unità in oggetto è priva dell'attestato di prestazione energetico (A.P.E.). In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di immobile interessato da esecuzione immobiliare (vendita forzata) nella presente relazione tecnica di stima si riporta a titolo puramente indicativo il solo indice di prestazione energetica, precisando che per la redazione dello stesso attestato l'importo occorrente ammonta a circa € 500,00.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Nessuna**Identificativo corpo: C**

sito in Ferrandina (MT), Zona Industriale

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna**Millesimi di proprietà:** Per l'unità in oggetto non sono presenti millesimi di proprietà di parti comuni.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è adattabile.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** Dalle indagini effettuate, è emerso che l' unità in oggetto è priva dell' attestato di prestazione energetico (A.P.E.). In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di immobile in corso di costruzione, la normativa vigente non prevede l'obbligo di rilascio dell'attestato.

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**Identificativo corpo:** D

**industriale sito in Ferrandina (MT), Zona Industriale**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Per l'unità in oggetto non sono presenti millesimi di proprietà di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell' "accessibilità ai soggetti diversamente abili" l'unità in oggetto è accessibile. Tuttavia in quanto fondo rustico non è soggetta agli obblighi di normativa per l' "accessibilità ai soggetti diversamente abili"

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** Dalle indagini effettuate, è emerso che l' unità in oggetto è priva dell' attestato di prestazione energetico (A.P.E.). In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di fondo rustico, la normativa vigente non prevede l'obbligo di rilascio dell'attestato.

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**Identificativo corpo:** E

**industriale sito in Ferrandina (MT), Zona Industriale**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Per l'unità in oggetto non sono presenti millesimi di proprietà di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell' "accessibilità ai soggetti diversamente abili" l'unità in oggetto è accessibile. Tuttavia in quanto fondo rustico non è soggetta agli obblighi di normativa per l' "accessibilità ai soggetti diversamente abili"

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** Dalle indagini effettuate, è emerso che l' unità in oggetto è priva dell' attestato di prestazione energetico (A.P.E.). In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di fondo rustico, la normativa vigente non prevede l'obbligo di rilascio dell'attestato.

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**Identificativo corpo:** F

**industriale sito in Ferrandina (MT), Zona Industriale**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Per l'unità in oggetto non sono presenti millesimi di proprietà di parti co-



muni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è accessibile. Tuttavia in quanto fondo rustico non è soggetta agli obblighi di normativa per l'accessibilità ai soggetti diversamente abili

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Per l'unità immobiliare in oggetto si segnala servitù di passaggio costituita con atto del 20/05/1985 a rogito del Notaio Lo Nigro n° 159038 di repertorio.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** Dalle indagini effettuate, è emerso che l'unità in oggetto è priva dell'attestato di prestazione energetico (A.P.E.). In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di fondo rustico, la normativa vigente non prevede l'obbligo di rilascio dell'attestato.

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**Identificativo corpo:** G

**industriale sito in Ferrandina (MT), Zona Industriale**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Per l'unità in oggetto non sono presenti millesimi di proprietà di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è accessibile. Tuttavia in quanto fondo rustico non è soggetta agli obblighi di normativa per l'accessibilità ai soggetti diversamente abili

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Per l'unità immobiliare in oggetto si segnala servitù di passaggio costituita con atto del 20/05/1985 a rogito del Notaio Lo Nigro n° 159038 di repertorio.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** Dalle indagini effettuate, è emerso che l'unità in oggetto è priva dell'attestato di prestazione energetico (A.P.E.). In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di fondo rustico, la normativa vigente non prevede l'obbligo di rilascio dell'attestato.

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, proprietario per 1/1 dal 08/06/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Costituzione di unità immobiliare (Nuova costruzione).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, proprietario per 1/1 dal 08/06/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Costituzione di unità immobiliare (Nuova costruzione).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, proprietario per 1/1 dal 08/06/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Costituzione di unità immobiliare (Nuova costruzione).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, proprietario per 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **30/07/1982**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Casino, in data 16/12/1981,



ai nn. 15782.

**Titolare/Proprietario:** , proprietario per 1/1 dal 30/07/1982 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasquale Lo Nigro, in data 30/07/1982, ai nn. 137741; trascritto a Matera, in data 13/08/1982, ai nn. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D

**Titolare/Proprietario:** , proprietario per 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **30/07/1982**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Casino, in data 16/12/1981, ai nn. 15782.

**Titolare/Proprietario:** , proprietario per 1/1 dal 30/07/1982 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasquale Lo Nigro, in data 30/07/1982, ai nn. 137741; trascritto a Matera, in data 13/08/1982, ai nn. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E

**Titolare/Proprietario:** , proprietario per 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **21/10/1982**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Casino, in data 16/12/1981, ai nn. 15782.

**Titolare/Proprietario:** , proprietario per 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **26/03/1984**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasquale Lo Nigro, in data 21/10/1982, ai nn. 139318; trascritto a Matera, in data 05/11/1982, ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** , proprietario per 1/1 dal 26/03/1984 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasquale Lo Nigro, in data 26/03/1984, ai nn. 150226; trascritto a Matera, in data 13/04/1984, ai nn. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F

**Titolare/Proprietario:** , proprietario per 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **21/10/1982**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Casino, in data 16/12/1981, ai nn. 15782.

**Titolare/Proprietario:** , proprietario per 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **26/03/1984**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasquale Lo Nigro, in data 21/10/1982, ai nn. 139318; trascritto a Matera, in data 05/11/1982, ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** , proprietario per 1/1 dal 26/03/1984 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasquale Lo Nigro, in data 26/03/1984, ai nn. 150226; trascritto a Matera, in data 13/04/1984, ai nn. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** G

## 7. PRATICHE EDILIZIE

### **Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: La Piantata, Zona Industriale**

Numero pratica: C.E. del 26/11/1987

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un opificio per la fornitura di servizi per impianti industriali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/02/1983 al n. di prot. 1885

Rilascio in data 26/11/1987 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### **Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: La Piantata, Zona Industriale**

Numero pratica: C.E. del 26/11/1987

Intestazione:





Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: di realizzazione di un opificio per la fornitura di servizi per impianti industriali  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 21/02/1983 al n. di prot. 1885  
Rilascio in data 26/11/1987 al n. di prot.  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in frazione: La Piantata, Zona Industriale**

Numero pratica: C.E. del 26/11/1987  
Intestazione:  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: di realizzazione di un opificio per la fornitura di servizi per impianti industriali  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 21/02/1983 al n. di prot. 1885  
Rilascio in data 26/11/1987 al n. di prot.  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**industriale sito in frazione: La Piantata, Zona Industriale**

Numero pratica: C.E. del 26/11/1987  
Intestazione:  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: di realizzazione di un opificio per la fornitura di servizi per impianti industriali  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 21/02/1983 al n. di prot. 1885  
Rilascio in data 26/11/1987 al n. di prot.  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**industriale sito in frazione: La Piantata, Zona Industriale**

Numero pratica: C.E. del 26/11/1987  
Intestazione:  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: di realizzazione di un opificio per la fornitura di servizi per impianti industriali  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 21/02/1983 al n. di prot. 1885  
Rilascio in data 26/11/1987 al n. di prot.  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

**industriale sito in frazione: La Piantata, Zona Industriale**

Numero pratica: C.E. del 26/11/1987  
Intestazione:  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: di realizzazione di un opificio per la fornitura di servizi per impianti industriali  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 21/02/1983 al n. di prot. 1885  
Rilascio in data 26/11/1987 al n. di prot.  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

**industriale sito in frazione: La Piantata, Zona Industriale**

Numero pratica: C.E. del 26/11/1987



Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un opificio per la fornitura di servizi per impianti industriali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/02/1983 al n. di prot. 1885

Rilascio in data 26/11/1987 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: G**

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Ferrandina, sono emerse difformità interne, prospettive nonché di superficie e volumetriche non è stato possibile effettuare la sanatoria edilizia ai sensi del D.P.R. 380/01 come conseguenza del fatto che l'intervento in questione comporta un aumento di volume e superficie non sanabile con gli strumenti ordinari (SCIA, CILA, Permesso a Costruire in Sanatoria) menzionati dal precedente CTU. In aggiunta si riporta che per la sanatoria delle opere abusive rilevate è possibile attivare, successivamente alla vendita, una pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, su richiesta espressa dell'aggiudicatario, da inoltrarsi agli uffici competenti entro 120 giorni dall'aggiudicazione, il cui costo per sanzioni, oblazioni, diritti e spese di istruttoria ammonta a circa € 10.000. In aggiunta ai costi per la sanatoria edilizia, occorre anche considerare i costi occorrenti per la verifica strutturale e la redazione di progetto architettonico rappresentativo dell'effettivo stato dei luoghi, già censito in catasto fabbricati. Tutti i costi di cui sopra sono stati già interamente contabilizzati nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica del locale officina.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

#### Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Ferrandina, sono emerse difformità interne, prospettive nonché di superficie e volumetriche non è stato possibile effettuare la sanatoria edilizia ai sensi del D.P.R. 380/01 come conseguenza del fatto che l'intervento in questione comporta un aumento di volume e superficie non sanabile con gli strumenti ordinari (SCIA, CILA, Permesso a Costruire in Sanatoria) menzionati dal precedente CTU. In aggiunta si riporta che per la sanatoria delle opere abusive rilevate è possibile attivare, successivamente alla vendita, una pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, su richiesta espressa dell'aggiudicatario, da inoltrarsi agli uffici competenti entro 120 giorni dall'aggiudicazione, il cui costo per sanzioni, oblazioni, diritti e spese di istruttoria ammonta a circa € 10.000. In aggiunta ai costi per la sanatoria edilizia, occorre anche considerare i costi occorrenti per la verifica strutturale e la redazione di progetto architettonico rappresentativo dell'effettivo stato dei luoghi, già censito in catasto fabbricati. Tutti i costi di cui sopra sono stati già interamente contabilizzati nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica del locale officina.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Ferrandina, sono emerse difformità interne, prospettive nonché di superficie e volumetriche non è stato possibile effettuare la sanatoria edilizia ai sensi del D.P.R. 380/01 come conseguenza del fatto che l'intervento in questione comporta un aumento di volume e superficie non sanabile con gli strumenti ordinari (SCIA, CILA, Permesso a Costruire in Sanatoria) menzionati dal precedente CTU. In aggiunta si riporta che per la sanatoria delle opere abusive rilevate è



possibile attivare, successivamente alla vendita, una pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, su richiesta espressa dell'aggiudicatario, da inoltrarsi agli uffici competenti entro 120 giorni dall'aggiudicazione, il cui costo per sanzioni, oblazioni, diritti e spese di istruttoria ammonta a circa € 10.000. In aggiunta ai costi per la sanatoria edilizia, occorre anche considerare i costi occorrenti per la verifica strutturale e la redazione di progetto architettonico rappresentativo dell'effettivo stato dei luoghi, già censito in catasto fabbricati. Tutti i costi di cui sopra sono stati già interamente contabilizzati nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica del locale officina.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Lotto industriale**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Ferrandina, è emerso che sull'area in oggetto non sono presenti manufatti o costruzioni abusive. Si riporta inoltre che il lotto in esame è parte di un intervento più ampio, mai portato a termine, che prevedeva la realizzazione di uffici – magazzini – abitazione, officina meccanica, zona lavaggio e parcheggio.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Lotto industriale**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Ferrandina, è emerso che il lotto in esame è parte di un intervento più ampio, mai portato a termine, che prevedeva la realizzazione di uffici – magazzini – abitazione, officina meccanica, zona lavaggio e parcheggio. Sulla stessa insiste il complesso edilizio di cui alla particella n° 150, che come detto è affetto da difformità urbanistiche i cui costi sono stati già quantificati e riportati nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica del locale officina.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

**Lotto industriale**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Ferrandina, è emerso che sull'area in oggetto non sono presenti manufatti o costruzioni abusive. Si riporta inoltre che il lotto in esame è parte di un intervento più ampio, mai portato a termine, che prevedeva la realizzazione di uffici – magazzini – abitazione, officina meccanica, zona lavaggio e parcheggio.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

**Lotto industriale**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Ferrandina, è emerso che sull'area in oggetto non sono presenti manufatti o costruzioni abusive. Si riporta inoltre che il lotto in esame è parte di un intervento più ampio, mai portato a termine, che prevedeva la realizzazione di uffici – magazzini – abitazione, officina meccanica, zona lavaggio e parcheggio.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: G**

**7.2 Conformità urbanistica**



**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione n° 16 del 05/08/2014, del Commissario ad Acta - Assunta coi poteri del Consiglio Comunale; P.T.C. Consorzio Sviluppo Industriale approvato con D.C
Zona omogenea:	Zona industriale esistente
Norme tecniche di attuazione:	Art. 4.1. delle Norme tecniche di attuazione dei piani dei nuclei di industrializzazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Ferrandina, è emerso che l'officina è parte di un intervento più ampio, mai portato a termine, che prevedeva per il corpo "A" uffici – magazzini – abitazione, "B" officina meccanica, "C" zona lavaggio (attrezzatura automatica), "D" (attrezzatura manuale), "E" parcheggio. All'attualità risulta realizzato la sola officina meccanica e gli uffici, la quale presentano difformità consistenti in difformità interne, prospettiche nonché di superficie e volumetriche non è stato possibile effettuare la sanatoria edilizia ai sensi del D.P.R. 380/01 come conseguenza del fatto che l'intervento in questione comporta un aumento di volume e superficie non sanabile con gli strumenti ordinari (SCIA, CILA, Permesso a Costruire in Sanatoria) menzionati dal precedente CTU. In aggiunta si riporta che per la sanatoria delle opere abusive rilevate è possibile attivare, successivamente alla vendita, una pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, su richiesta espressa dell'aggiudicatario, da inoltrarsi agli uffici competenti entro 120 giorni dall'aggiudicazione, il cui costo per sanzioni, oblazioni, diritti e spese di istruttoria ammonta a circa € 10.000. In aggiunta ai costi per la sanatoria edilizia, occorre anche considerare i costi occorrenti per la verifica strutturale e la redazione di progetto architettonico rappresentativo dell'effettivo stato dei luoghi, già censito in catasto fabbricati.

Regularizzabili mediante: Pratica di condono edilizio e redazione progetto architettonico e strutturale  
 Descrizione delle opere da sanare: Variazioni prospettiche, di diversa distribuzione degli ambienti interni, verifica strutturale, nuovo progetto architettonico. Sanzioni, oblazioni e diritti di segreteria per condono edilizio: € 10.000,00  
 Compenso per progetto strutturale: € 4.000,00  
 Compenso per progetto architettonico: € 2.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 16.000,00**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione n° 16 del 05/08/2014, del Commissario ad Acta - Assunta coi poteri del Consiglio Comunale



	le; P.T.C. Consorzio Sviluppo Industriale approvato con D.C
Zona omogenea:	Zona industriale esistente
Norme tecniche di attuazione:	Art. 4.1. delle Norme tecniche di attuazione dei piani dei nuclei di industrializzazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Ferrandina, è emerso che l'unità è parte di un intervento più ampio, mai portato a termine, che prevedeva per il corpo "A" uffici – magazzini – abitazione, "B" officina meccanica, "C" zona lavaggio (attrezzatura automatica), "D" (attrezzatura manuale), "E" parcheggio. All'attualità risulta realizzato la sola officina meccanica e gli uffici, la quale presentano difformità consistenti in difformità interne, prospettive nonché di superficie e volumetriche non è stato possibile effettuare la sanatoria edilizia ai sensi del D.P.R. 380/01 come conseguenza del fatto che l'intervento in questione comporta un aumento di volume e superficie non sanabile con gli strumenti ordinari (SCIA, CILA, Permesso a Costruire in Sanatoria) menzionati dal precedente CTU. In aggiunta si riporta che per la sanatoria delle opere abusive rilevate è possibile attivare, successivamente alla vendita, una pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, su richiesta espressa dell'aggiudicatario, da inoltrarsi agli uffici competenti entro 120 giorni dall'aggiudicazione, il cui costo per sanzioni, oblazioni, diritti e spese di istruttoria ammonta a circa € 10.000. In aggiunta ai costi per la sanatoria edilizia, occorre anche considerare i costi occorrenti per la verifica strutturale e la redazione di progetto architettonico rappresentativo dell'effettivo stato dei luoghi, già censito in catasto fabbricati. Tutti i costi di cui sopra sono stati già interamente contabilizzati nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica del locale officina.

Regolarizzabili mediante: Pratica di condono edilizio e redazione progetto architettonico e strutturale

Descrizione delle opere da sanare: Variazioni prospettive, di diversa distribuzione degli ambienti interni, verifica strutturale, nuovo progetto architettonico.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione n° 16 del 05/08/2014, del Commissario ad Acta - Assunta coi poteri del Consiglio Comunale; P.T.C. Consorzio Sviluppo Industriale approvato con D.C
Zona omogenea:	Zona industriale esistente
Norme tecniche di attuazione:	Art. 4.1. delle Norme tecniche di attuazione dei piani dei nuclei di industrializzazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



stico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Ferrandina, è emerso che l'unità è parte di un intervento più ampio, mai portato a termine, che prevedeva per il corpo "A" uffici – magazzini – abitazione, "B" officina meccanica, "C" zona lavaggio (attrezzatura automatica), "D" (attrezzatura manuale), "E" parcheggio. All'attualità risulta realizzato la sola officina meccanica e gli uffici, la quale presentano difformità consistenti in difformità interne, prospettive nonché di superficie e volumetriche non è stato possibile effettuare la sanatoria edilizia ai sensi del D.P.R. 380/01 come conseguenza del fatto che l'intervento in questione comporta un aumento di volume e superficie non sanabile con gli strumenti ordinari (SCIA, CILA, Permesso a Costruire in Sanatoria) menzionati dal precedente CTU. In aggiunta si riporta che per la sanatoria delle opere abusive rilevate è possibile attivare, successivamente alla vendita, una pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, su richiesta espressa dell'aggiudicatario, da inoltrarsi agli uffici competenti entro 120 giorni dall'aggiudicazione, il cui costo per sanzioni, oblazioni, diritti e spese di istruttoria ammonta a circa € 10.000. In aggiunta ai costi per la sanatoria edilizia, occorre anche considerare i costi occorrenti per la verifica strutturale e la redazione di progetto architettonico rappresentativo dell'effettivo stato dei luoghi, già censito in catasto fabbricati. Tutti i costi di cui sopra sono stati già interamente contabilizzati nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica del locale officina.

Regolarizzabili mediante: Pratica di condono edilizio e redazione progetto architettonico e strutturale  
 Descrizione delle opere da sanare: Variazioni prospettive, di diversa distribuzione degli ambienti interni, verifica strutturale, nuovo progetto architettonico.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Lotto industriale**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione n° 16 del 05/08/2014, del Commissario ad Acta - Assunta coi poteri del Consiglio Comunale; P.T.C. Consorzio Sviluppo Industriale approvato con D.C
Zona omogenea:	Zona industriale esistente
Norme tecniche di attuazione:	Art. 4.1. delle Norme tecniche di attuazione dei piani dei nuclei di industrializzazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI



Altro:	Per la volumetria residua si rimanda agli strumenti urbanistici attuativi e al progetto all'epoca approvato e solo in parte realizzato.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Ferrandina, è emerso che sull'area in oggetto non sono presenti manufatti o costruzioni abusive. Si riporta inoltre che il lotto in esame è parte di un intervento più ampio, mai portato a termine, che prevedeva la realizzazione di uffici – magazzini – abitazione, officina meccanica, zona lavaggio e parcheggio.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Lotto industriale**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione n° 16 del 05/08/2014, del Commissario ad Acta - Assunta coi poteri del Consiglio Comunale; P.T.C. Consorzio Sviluppo Industriale approvato con D.C
Zona omogenea:	Zona industriale esistente
Norme tecniche di attuazione:	Art. 4.1. delle Norme tecniche di attuazione dei piani dei nuclei di industrializzazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	Per la volumetria residua si rimanda agli strumenti urbanistici attuativi e al progetto all'epoca approvato e solo in parte realizzato.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Ferrandina, è emerso che il lotto in esame è parte di un intervento più ampio, mai portato a termine, che prevedeva la realizzazione di uffici – magazzini – abitazione, officina meccanica, zona lavaggio e parcheggio. Sulla stessa insiste il complesso edilizio di cui alla particella n° 150, che come detto è affetto da difformità urbanistiche i cui costi sono stati già quantificati e riportati nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica del locale officina.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

**Lotto industriale**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------



In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione n° 16 del 05/08/2014, del Commissario ad Acta - Assunta coi poteri del Consiglio Comunale; P.T.C. Consorzio Sviluppo Industriale approvato con D.C
Zona omogenea:	Zona industriale esistente
Norme tecniche di attuazione:	Art. 4.1. delle Norme tecniche di attuazione dei piani dei nuclei di industrializzazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	Per la volumetria residua si rimanda agli strumenti urbanistici attuativi e al progetto all'epoca approvato e solo in parte realizzato.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Ferrandina, è emerso che sull'area in oggetto non sono presenti manufatti o costruzioni abusive. Si riporta inoltre che il lotto in esame è parte di un intervento più ampio, mai portato a termine, che prevedeva la realizzazione di uffici – magazzini – abitazione, officina meccanica, zona lavaggio e parcheggio.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

**Lotto industriale**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione n° 16 del 05/08/2014, del Commissario ad Acta - Assunta coi poteri del Consiglio Comunale; P.T.C. Consorzio Sviluppo Industriale approvato con D.C
Zona omogenea:	Zona industriale esistente
Norme tecniche di attuazione:	Art. 4.1. delle Norme tecniche di attuazione dei piani dei nuclei di industrializzazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI





Altro:	Per la volumetria residua si rimanda agli strumenti urbanistici attuativi e al progetto all'epoca approvato e solo in parte realizzato.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Ferrandina, è emerso che sull'area in oggetto non sono presenti manufatti o costruzioni abusive. Si riporta inoltre che il lotto in esame è parte di un intervento più ampio, mai portato a termine, che prevedeva la realizzazione di uffici – magazzini – abitazione, officina meccanica, zona lavaggio e parcheggio.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: G**

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

L'unità immobiliare in oggetto è identificabile in un'officina artigianale, ubicata nella Zona Industriale Val Basento del comune di Ferrandina, porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni. Edificato da oltre un trentennio in virtù della concessione edilizia rilasciata in data 26/11/1987, l'intero complesso edilizio si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono intonacate, la copertura è a falde inclinate e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile. L'officina, posta al piano terra ed accessibile da area di corte circostante in proprietà, si presenta costituita da un unico ambiente oltre servizi igienici, spogliatoio e deposito interno annessi, per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 194,00 circa. Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta che le pareti interne e i divisori sono del tipo in laterizio rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera. La pavimentazione interna è del tipo in battuta di cemento, gli infissi interni in legno tamburato, e quelli esterni in ferro. L'unità direttamente illuminata ed areata dalle aperture presenti, è priva di impianti tecnologici funzionanti e a norma.

Non per ultimo, si riporta che la copertura del complesso edilizio è del tipo in Eternit contenente amianto e pertanto da rimuovere e sostituire.

Circa i costi di bonifica, considerato che oltre allo smantellamento e smaltimento a discarica delle lastre contenente amianto occorre prevedere anche la realizzazione di un nuovo manto di copertura, adottando i valori unitari di cui alla TARIFFA UNIFICATA DI RIFERIMENTO DEI PREZZI PER L'ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE DELLA REGIONE BASILICATA lo scrivente, per ciascuno degli interventi necessari alla bonifica e al ripristino dello stato dei luoghi, riporta quanto segue:

- per rimozione di coperture in lastre di cemento amianto compreso lo smontaggio, la bagnatura di entrambe le superfici con prodotti idonei eseguita con pompe a bassa pressione e confezionamento in teli di plastica sigillati, il tutto secondo quanto previsto dal D.M. 6/9/94 occorrono € 20,88 al mq.;
- per il trasporto in discarica autorizzata (2A o 2B) di rifiuti speciali contenenti amianto, confezionati secondo quanto previsto dalle norme vigenti, occorrono € 0,10 per ql/km;
- per il conferimento in discarica autorizzata (2A o 2B) di rifiuti speciali contenenti amianto, confezionati secondo quanto previsto dalle norme vigenti, occorrono € 54,40 al ql.;
- per l'istruttoria della pratica ASL di segnalazione e smaltimento amianto, compresi oneri, diritti di segreteria, valori bollati e quant'altro occorrono € 750,00;
- per il ripristino dello stato dei luoghi mediante realizzazione di un nuovo manto di copertura costituito da tavolato in legno, telo antivapore, coppi o tegole della tipologia prevista per la zona di ubicazione dell'immobile, oltre ad ogni onere e magistero necessario a rendere l'opera finita e a regola d'arte, occorrono € 100,00 al mq.



Applicando i costi unitari di cui sopra, considerato che l'estensione della copertura dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento ammonta a complessivi mq. 280,00, il costo occorrente per la bonifica e il ripristino dello stato di luoghi somma a complessivi € 36.866,4 oltre IVA al 22%, così dettagliato:

- € 5.846,40 per la rimozione del manto di copertura in ETERNIT, contenente amianto;
- € 300,00 per il trasporto a discarica delle lastre di ETERNIT;
- € 2.720 per il conferimento a discarica delle lastre di ETERNIT;
- € 28.000 per la realizzazione di un nuovo manto di copertura e il ripristino dello stato dei luoghi.

Riepilogando, il costo complessivo, comprensivo di tutte le voci di cui sopra, dei costi di istruttoria della pratica ASL, e maggiorato per le voci dovute, dell'IVA al 22%, somma a complessivi € 45.727,00 arrotondabili ad € 46.000,00.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica e tecnica in allegato alla presente relazione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000 di** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Residenza: - Pomarico - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Con sentenza del Tribunale di Matera n° 114 del 23-11-2005 è stata dichiarata la cessazione civile degli effetti del matrimonio.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **194,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: periodo compreso tra il 1983/1984

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, si rileva uno stato di completo abbandono, con danni alle opere di rifinitura, e agli impianti presenti.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1987
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto completamente danneggiato

#### 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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

## a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle muraure esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

## c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
  - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
  - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e



dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
    - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
    - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
  - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
    - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;
    - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Officina	sup lorda di pavimento	194,00	1,00	194,00
		<b>194,00</b>		<b>194,00</b>

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promisquo

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I - 2018

Zona: Ferrandina

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Laboratori

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450

Valore di mercato max (€/mq): 650

#### Descrizione: Laboratori per arti e mestieri [C3] di cui al punto B

L'unità immobiliare in oggetto è identificabile in un locale ufficio porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nella Zona Industriale Val Basento del comune di Ferrandina,. Edificato da oltre un trentennio in virtù della concessione edilizia rilasciata in data 26/11/1987, l'intero complesso edilizio si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono intonacate, la copertura è a falde inclinate e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile. L'ufficio, posto al piano primo ed accessibile da vano scala che da su area di corte circostante in proprietà, si presenta costituita da due ambienti oltre un locale igienico per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 61,00 circa. Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta che le pareti interne e i divisori sono del tipo in laterizio rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a



tempera. La pavimentazione interna e del tipo in ceramica, gli infissi interni in legno tamburato, e quelli esterni in legno con inserti in vetro semplice. L'unità direttamente illuminata ed areata dalle aperture presenti, è priva di impianti tecnologici funzionanti e a norma.

Non per ultimo, si riporta che la copertura del complesso edilizio è del tipo in Eternit contenente amianto e pertanto da rimuovere e sostituire.

Circa i costi di bonifica, si rimanda alla descrizione del corpo A del medesimo lotto. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica e tecnica in allegato alla presente relazione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data

Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **61,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: periodo compreso tra il 1983/1984

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura all'impianto strutturale, mentre per le opere di finiture architettoniche interne ed esterne si rileva un stato manutentivo precario dovuto all'abbandono dello stabile.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1987
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto completamente danneggiato

#### 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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

## a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle muraure esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e per tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

## c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
  - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
  - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
    - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,



nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
  - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;
  - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	sup lorda di pavimento	61,00	1,00	61,00
		<b>61,00</b>		<b>61,00</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I - 2018

Zona: Ferrandina

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

### Descrizione: Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] di cui al punto C

L'unità immobiliare in oggetto è identificabile in unità in corso di costruzione porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nella Zona Industriale Val Basento del comune di Ferrandina,. Edificato da oltre un trentennio in virtù della concessione edilizia rilasciata in data 26/11/1987, l'intero complesso edilizio si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono intonacate, la copertura è a falde inclinate e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

L'unità, posta al piano primo ed accessibile da vano scala che da su area di corte circostante in proprietà, si presenta costituita da un unico ambiente avente una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 170,00 circa. Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta che la stessa è allo stato rustico e priva pertanto di opere di rifinitura e di completamento. L'unità direttamente illuminata ed areata dalle aperture presenti, è priva di impianti tecnologici funzionanti e a norma.

Non per ultimo, si riporta che la copertura del complesso edilizio è del tipo in Eternit contenente amianto e pertanto da rimuovere e sostituire.

Circa i costi di bonifica, si rimanda alla descrizione del corpo A del medesimo lotto. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica e tecnica in allegato alla presen-



te relazione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data

Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **170,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: periodo compreso tra il 1983/1984

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura all'impianto strutturale, mentre per le opere di finiture architettoniche interne ed esterne si rileva un stato manutentivo precario dovuto all'abbandono dello stabile.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1987
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto completamente danneggiato

#### 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
---	----





**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

## a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle muraure esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e per tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

## c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
  - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
  - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
    - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
    - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
  - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
    - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;
    - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e as-



similate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Unità in corso di costruzione	sup lorda di pavimento	170,00	1,00	170,00
		<b>170,00</b>		<b>170,00</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I - 2018

Zona: Ferrandina

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

### Descrizione: Lotto industriale di cui al punto D

Trattasi di lotto di terreno ubicato nell'agglomerato industriale del Comune di Ferrandina, alla contrada Piantata. Della superficie di ha 00.25.80 (2.850 mq), così come accertato nel corso dei rilievi topografici effettuati sul posto, presenta una forma quadrangolare ed orografia pianeggiante. Dal punto di vista pedologico, trattasi di suoli molto profondi a tessitura variabile, al confine tra le classi granulometriche fine loamy e coarse loami con franchi sabbiosi in superficie, tessitura più fine in profondità e assenza di scheletro. Da molto a scarsamente calcarei, hanno reazione da alcalina adestramente alcalina, sono ben drenanti e a permeabilità moderatamente alta. In completo stato di abbandono.

Dal punto di vista urbanistico, per il lotto in esame è prevista la destinazione urbanistica di "ZONA INDUSTRIALE ESITENTE". Trattasi di area in cui sono previste soltanto costruzioni corrispondenti al carattere specifico della zona prevista dal Piano degli Insediamenti industriali. Nei lotti non sono consentiti locali di abitazione residenziale, fatta eccezione per la realizzazione di un alloggio, per il custode e/o per il personale tecnico (turnisti).

In completo stato di abbandono è raggiungibile percorrendo le particelle limitrofe che danno su strada provinciale di collegamento alla S.S. Basentana.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica e tecnica in allegato alla presente relazione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000 di** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data

Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.580,00**



il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente Tessitura variabile, al confine tra le classi granulometriche fine loamy e coarse loamy: franchi sab

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture assente

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, si rileva uno stato di completo abbandono.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Note	Impianto completamente danneggiato

#### 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
---	----

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla superficie catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particella n° 88 del foglio n° 63	sup reale netta	2.580,00	1,00	2.580,00
		<b>2.580,00</b>		<b>2.580,00</b>



**Descrizione: Lotto industriale di cui al punto E**

Trattasi di lotto di terreno ubicato nell'agglomerato industriale del Comune di Ferrandina, alla contrada Piantata. Della superficie di ha 00.44.72 (4.472 mq), così come accertato nel corso dei rilievi topografici effettuati sul posto, presenta una forma quadrangolare ed orografia pianeggiante. Dal punto di vista pedologico, trattasi di suoli molto profondi a tessitura variabile, al confine tra le classi granulometriche fine loamy e coarse loami con franchi sabbiosi in superficie, tessitura più fine in profondità e assenza di scheletro. Da molto a scarsamente calcarei, hanno reazione da alcalina adestramente alcalina, sono ben drenanti e a permeabilità moderatamente alta. In completo stato di abbandono.

Dal punto di vista urbanistico, per il lotto in esame è prevista la destinazione urbanistica di "ZONA INDUSTRIALE ESISTENTE". Trattasi di area in cui sono previste soltanto costruzioni corrispondenti al carattere specifico della zona prevista dal Piano degli Insediamenti industriali. Nei lotti non sono consentiti locali di abitazione residenziale, fatta eccezione per la realizzazione di un alloggio, per il custode e/o per il personale tecnico (turnisti).

In completo stato di abbandono è raggiungibile percorrendo le particelle limitrofe che danno su strada provinciale di collegamento alla S.S. Basentana.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica e tecnica in allegato alla presente relazione.

**1. Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data

Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.472,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente Tessitura variabile, al confine tra le classi granulometriche fine loamy e coarse loamy: franchi sab

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture assente

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, si rileva uno stato di completo abbandono.

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

Esiste impianto elettrico	NO
Note	Impianto completamente danneggiato

**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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla superficie catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particella n° 89 del foglio n° 63	sup reale netta	4.472,00	1,00	4.472,00
		<b>4.472,00</b>		<b>4.472,00</b>

**Descrizione: Lotto industriale di cui al punto F**

Trattasi di lotto di terreno ubicato nell'agglomerato industriale del Comune di Ferrandina, alla contrada Piantata. Della superficie di ha 00.21.25 (2.125 mq), così come accertato nel corso dei rilievi topografici effettuati sul posto, presenta una forma irregolare ed orografia pianeggiante. Dal punto di vista pedologico, trattasi di suoli molto profondi a tessitura variabile, al confine tra le classi granulometriche fine loamy e coarse loami con franchi sabbiosi in superficie, tessitura più fine in profondità e assenza di scheletro. Da molto a scarsamente calcarei, hanno reazione da alcalina adestramente alcalina, sono ben drenanti e a permeabilità moderatamente alta. In completo stato di abbandono.

Dal punto di vista urbanistico, per il lotto in esame è prevista la destinazione urbanistica di "ZONA INDUSTRIALE ESITENTE". Trattasi di area in cui sono previste soltanto costruzioni corrispondenti al carattere specifico della zona prevista dal Piano degli Insediamenti industriali. Nei lotti non sono consentiti locali di abitazione residenziale, fatta eccezione per la realizzazione di un alloggio, per il custode e/o per il personale tecnico (turnisti).

In completo stato di abbandono è raggiungibile percorrendo le particelle limitrofe che danno su strada provinciale di collegamento alla S.S. Basentana.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica e tecnica in allegato alla presente relazione.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data

Matrimonio:



Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.125,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente Tessitura variabile, al confine tra le classi granulometriche fine loamy e coarse loamy: franchi sab

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture assente

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, si rileva uno stato di completo abbandono.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Note	Impianto completamente danneggiato

#### 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
---	----

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla superficie catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particella n° 107 del	sup reale netta	2.125,00	1,00	2.125,00



foglio n° 63				
		2.125,00		2.125,00

### Descrizione: Lotto industriale di cui al punto G

Trattasi di lotto di terreno ubicato nell'agglomerato industriale del Comune di Ferrandina, alla contrada Piantata. Della superficie di ha 00.00.25 (25 mq), così come accertato nel corso dei rilievi topografici effettuati sul posto, presenta una forma triangolare ed orografia pianeggiante. Dal punto di vista pedologico, trattasi di suoli molto profondi a tessitura variabile, al confine tra le classi granulometriche fine loamy e coarse loami con franchi sabbiosi in superficie, tessitura più fine in profondità e assenza di scheletro. Da molto a scarsamente calcarei, hanno reazione da alcalina adestramente alcalina, sono ben drenanti e a permeabilità moderatamente alta. In completo stato di abbandono.

Dal punto di vista urbanistico, per il lotto in esame è prevista la destinazione urbanistica di "ZONA INDUSTRIALE ESITENTE". Trattasi di area in cui sono previste soltanto costruzioni corrispondenti al carattere specifico della zona prevista dal Piano degli Insediamenti industriali. Nei lotti non sono consentiti locali di abitazione residenziale, fatta eccezione per la realizzazione di un alloggio, per il custode e/o per il personale tecnico (turnisti).

In completo stato di abbandono è raggiungibile percorrendo le particelle limitrofe che danno su strada provinciale di collegamento alla S.S. Basentana.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica e tecnica in allegato alla presente relazione.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25,00**

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente Tessitura variabile, al confine tra le classi granulometriche fine loamy e coarse loamy: franchi sab

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture assente

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, si rileva uno stato di completo abbandono.

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Note	Impianto completamente danneggiato

##### 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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla superficie catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particella n° 108 del foglio n° 63	sup reale netta	25,00	1,00	25,00
		<b>25,00</b>		<b>25,00</b>

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

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

Valore del bene = Sup. dell'immobile x Valore medio di mercato

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq. ) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera - Sezione territoriale di Ferrandina;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;  
 Uffici del registro di Matera;  
 Ufficio tecnico di Ferrandina;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio





di Matera).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Officine € 400 al mq.;

Uffici € 500 al mq.;

Lotto industriale € 20 al mq.;

Altre fonti di informazione:

Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso alcune agenzie immobiliari e operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Officina	194,00	€ 400,00	€ 77.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.600,00
Valore corpo			€ 77.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.600,00

#### B. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	61,00	€ 400,00	€ 24.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.400,00
Valore corpo			€ 24.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.400,00

#### C. Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità in corso di costruzione	170,00	€ 300,00	€ 51.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.000,00
Valore corpo			€ 51.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.000,00

#### D. industriale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particella n° 88 del foglio n° 63	2.580,00	€ 10,00	€ 25.800,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.800,00
Valore corpo	€ 25.800,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 25.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.800,00

**E. industriale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.360,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particella n° 89 del foglio n° 63	4.472,00	€ 5,00	€ 22.360,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 22.360,00
Valore corpo	€ 22.360,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 22.360,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 22.360,00

**F. industriale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particella n° 107 del foglio n° 63	2.125,00	€ 10,00	€ 21.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 21.250,00
Valore corpo	€ 21.250,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 21.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 21.250,00

**G. industriale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particella n° 108 del foglio n° 63	25,00	€ 10,00	€ 250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 250,00
Valore corpo	€ 250,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 250,00

**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]	194,00	€ 77.600,00	€ 77.600,00
B	Laboratori per arti e mestieri [C3]	61,00	€ 24.400,00	€ 24.400,00
C	Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]	170,00	€ 51.000,00	€ 51.000,00
D	industriale	2.580,00	€ 25.800,00	€ 25.800,00



E	industriale	4.472,00	€ 22.360,00	€ 22.360,00
F	industriale	2.125,00	€ 21.250,00	€ 21.250,00
G	industriale	25,00	€ 250,00	€ 250,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 16.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Bonifica amianto e ripristino manto di copertura	€ -46.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 160.660,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 160.660,00</b>

**Allegati**

- Allegato n° 1: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 2: Visure e planimetrie catastali;
- Allegato n° 3: Documentazione fotografica;
- Allegato n° 4: Titoli edilizi abilitativi;
- Allegato n° 5: Sintesi Ispezioni ipotecarie;
- Allegato n° 6: Altra documentazione.

Data generazione: 16-01-2019

L'Esperto alla stima  
**ING. PASQUALE ABALSAMO**

