
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCO DI NAPOLI S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **79/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **giudice MARIADOMENICA MARCHESE**

Custode Giudiziario: **MARIA GRAZIA BENEDETTO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
con annesso garage

Esperto alla stima: AGRONOMO VINCENZO MIRAGLIA
Codice fiscale: MRGVCN71D16Z112F
Studio in: VIA CAVOUR 58 - 75024 MONTECAGLIOSO
Telefono: 0835680210
Email: agr.miraglia@gmail.com
Pec: v.miraglia@epap.conafpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Mario Pagano, 35 - Metaponto - Bernalda (MT) - 75012

Lotto: 001 - Appartamento con annesso garage

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

, foglio 43, particella 503, subalterno 33, indirizzo Viale Mario Pagano, 45, scala B, interno 9, piano quarto, comune Bernalda, categoria A3, classe 3, consistenza 6,5, superficie 123 mq, rendita € 486,76

Corpo: B

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

, foglio 43, particella 503, subalterno 34, indirizzo Viale Mario Pagano, 45, piano piano terra, comune Bernalda, categoria C6, classe 3, consistenza 38 mq, superficie 44 mq, rendita € 123,64

2. Stato di possesso

Bene: Via Mario Pagano, 35 - Metaponto - Bernalda (MT) - 75012

Lotto: 001 - Appartamento con annesso garage

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Mario Pagano, 35 - Metaponto - Bernalda (MT) - 75012

Lotto: 001 - Appartamento con annesso garage

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Mario Pagano, 35 - Metaponto - Bernalda (MT) - 75012

Lotto: 001 - Appartamento con annesso garage

Corpo: A

Creditori Iscritti: EQUITALIA BASILICATA SPA, BANCO DI NAPOLI S.P.A., [REDACTED]

Corpo: B



Creditori Iscritti: EQUITALIA BASILICATA SPA, BANCO DI NAPOLI S.P.A.

5 Comproprietari

.

Beni: Via Mario Pagano, 35 - Metaponto - Bernalda (MT) - 75012

Lotto: 001 - Appartamento con annesso garage

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Mario Pagano, 35 - Metaponto - Bernalda (MT) - 75012

Lotto: 001 - Appartamento con annesso garage

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Mario Pagano, 35 - Metaponto - Bernalda (MT) - 75012

Lotto: 001 - Appartamento con annesso garage

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Mario Pagano, 35 - Metaponto - Bernalda (MT) - 75012

Lotto: 001 - Appartamento con annesso garage

Valore complessivo intero: 95.032,00



Beni in **Bernalda (MT)**
Località/Frazione **Metaponto**
Via Mario Pagano, 35

Lotto: 001 - Appartamento con annesso garage

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: Metaponto, Via Mario Pagano, 35

Note: Appartamento di tipo residenziale economico costituito da 6.5 vani. Superficie Catastale 123 mq.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: Bernalda - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 43, particella 503, subalterno 33, indirizzo Viale Mario Pagano, 45, scala B, interno 9, piano quarto, comune Bernalda, categoria A3, classe 3, consistenza 6,5, superficie 123 mq, rendita € 486,76

Derivante da: [REDACTED] fra le Cooperative di produzione e Lavoro. CF [REDACTED]

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Sulla base del rilievo effettuato non si ritiene necessaria una variazione catastale.

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Metaponto, Via Mario Pagano, 35

Note: Box Auto

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 43, particella 503, subalterno 34, indirizzo Viale Mario Pagano, 45, piano piano terra, comune Bernalda, categoria C6, classe 3, consistenza 38 mq, superficie 44 mq, rendita € 123,64



Derivante da: [REDACTED] fra le Cooperative di produzione e Lavoro. CF

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile internamente presenta un soppalco e divisori in cartongesso. Inoltre, la presenza di una tettoia esterna, pregiudica la conformità catastale del Bene. La tettoia risulta realizzata sull'area comune condominiale

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di tale perizia è ubicato in una frazione di Bernalda (MT) denominata Borgo Metaponto. Trattasi di una zona di villeggiatura e precisamente di una zona balneare situata sul Mar Jonio. L'immobile è ubicato all'ingresso del Borgo Metaponto sulla SS 175 Matera - Metaponto. Trattasi di un quartiere periferico provvisto di tutte le urbanizzazioni primarie, sono presenti alcuni negozi ed altre attività di servizi. A poche centinaia di metri dall'immobile è presente anche la stazione dei Carabinieri locale. A circa 1 Km vi è la stazione ferroviaria di Metaponto centrale. Tutta la zona circostante il quartiere è costituita da zona agricola coltivata. I due corpi del lotto oggetto di perizia sono situati all'interno di un edificio condominiale costituito da tre blocchi di edifici a 3, 4 e 5 piani, con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato e murature di tomagno in laterizio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: trasporti (buono), pubblico servizio di sicurezza (ottimo), negozi (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Lido di Metaponto.

Attrazioni paesaggistiche: Zona turistica Metaponto.

Attrazioni storiche: Magna Gracia - Tavole Palatine.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bernalda (MT), Via Mario Pagano, 35

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Alla data del Sopralluogo, l'immobile è Risultato Occupato dal Sig. _____, dichiaratosi compagno del debitore.

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bernalda (MT), Via Mario Pagano, 35

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Alla data del Sopralluogo, l'immobile è Risultato Occupato dal Sig. _____, dichiaratosi compagno del debitore.

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 EQUITALIA BASILICATA SPA contro _____ ; Derivante da: PIGNORAMENTO ESATTORIALE iscritto/trascritto a MATERA in data 30/04/2010 ai nn. 4649/3204;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. contro _____ ; Derivante da: verbale di pignoramenti immobili iscritto/trascritto a matera in data 19/07/2016 ai nn. 6591/5325;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di EQUITALIA BASILICATA SPA contro _____ ; Derivante da: PIGNORAMENTO ESATTORIALE iscritto/trascritto a MATERA in data 30/04/2010 ai nn. 4649/3204;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. contro _____ ; Derivante da: verbale di pignoramenti immobili iscritto/trascritto a matera in data 19/07/2016 ai nn. 6591/5325;

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 legale attiva a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: ipoteca legale scaturita da ruolo; Importo ipoteca: € 57425,66; Importo capitale: € 28712,83 ; Iscritto/trascritto a Matera in data 09/02/2007 ai nn. 1665/215

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA BASILICATA SPA contro _____ ; Derivante da: RUOLI; Importo ipoteca: € 119200,66; Importo capitale: € 59600,33 ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 23/12/2008 ai nn. 11741/2143

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. contro _____ ; Derivante da: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 232405,60; Importo capitale: € 77468,53 ; A rogito di Ginosa ai nn. 8618/5300

Dati precedenti relativi ai corpi: A



- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA BASILICATA SPA contro
; Derivante da: RUOLI; Importo ipoteca: € 119200,66; Importo capitale: €
59600,33 ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 23/12/2008 ai nn. 11741/2143
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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bernalda (MT), Via Mario Pagano, 35

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non Risultano

Millesimi di proprietà: 37.10/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bernalda (MT), Via Mario Pagano, 35

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultano.

Millesimi di proprietà: 17.62/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato



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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Metaponto, Via Mario Pagano, 35

Numero pratica: 57/89

Intestazione: Consorzio Emiliano Romagnolo

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di n° 18 alloggi in edilizia convenzionata. Il progetto è conforme agli artt. 16 e 43 della Legg n. 457 del 05/08/1978.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/11/1988 al n. di prot. 16756

Rilascio in data 12/02/1990 al n. di prot. 4435

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Metaponto, Via Mario Pagano, 35

Numero pratica: 04/94

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Proroga della C.E. n. 57/89 del 12 Febbraio 1990

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/02/1993 al n. di prot. 2353

Rilascio in data 04/05/1994 al n. di prot. 5250

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Metaponto, Via Mario Pagano, 35

Numero pratica: 24/94

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante al progetto per la costruzione di n. 18 alloggi.

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/10/1993 al n. di prot. 17436

Rilascio in data 11/05/1994 al n. di prot. 5462

Abitabilità/agibilità in data 12/08/1998 al n. di prot. 11365

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Metaponto, Via Mario Pagano, 35

Numero pratica: 57/89

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di n° 18 alloggi in edilizia convenzionata. Il progetto è conforme agli artt. 16 e 43 della Legg n. 457 del 05/08/1978.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/11/1988 al n. di prot. 16756

Rilascio in data 12/02/1990 al n. di prot. 4435

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Metaponto, Via Mario Pagano, 35



Numero pratica: 04/94

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Proroga della C.E. n. 57/89 del 12 Febbraio 1990

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/02/1993 al n. di prot. 2353

Rilascio in data 04/05/1994 al n. di prot. 5250

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Metaponto, Via Mario Pagano, 35**

Numero pratica: 24/94

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante al progetto per la costruzione di n. 18 alloggi.

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/10/1993 al n. di prot. 17436

Rilascio in data 11/05/1994 al n. di prot. 5462

Abitabilità/agibilità in data 12/08/1998 al n. di prot. 11365

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile oggetto di stima risulta conforme allo stato legittimo riportato in comune, a meno di lievi difformità non essenziali ai fini della definizione della conformità edilizia.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Demolizione tettoia esterna, del soppalco e dei divisori in cartongesso, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: Demolizione tettoia esterna e ripristino dello stato dei luoghi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.R.G. N. 1368 del 24 giugno 1980 e D.P.G.R. N.



	3086 del 30 dicembre 1980.
Zona omogenea:	D
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.R.G. N. 1368 del 24 giugno 1980 e D.P.G.R. N. 3086 del 30 dicembre 1980.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Atto Bilaterale
Estremi delle convenzioni:	Atto registrato a Pisticci il 23 marzo 1992 repertorio n. 86826 Raccolta n. 10002
Obblighi derivanti:	Convenzione di Durata Ventennale, alla data odierna pretanto essa risulta Risolta.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile oggetto di stima risulta conforme allo stato legittimo riportato in comune, a meno di lievi difformità non essenziali ai fini della definizione della conformità urbanistica.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.P.R.G. N. 1368 del 24 giugno 1980 e D.P.G.R. N. 3086 del 30 dicembre 1980.
Zona omogenea:	D
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.R.G. N. 1368 del 24 giugno 1980 e D.P.G.R. N. 3086 del 30 dicembre 1980.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Bilaterale
Estremi delle convenzioni:	Atto registrato a Pisticci il 23 marzo 1992 repertorio n. 86826 Raccolta n. 10002
Obblighi derivanti:	Convenzione di Durata Ventennale, alla data odierna pretanto essa risulta Risolta.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tettoia presente esterna realizzata su area comune condominiale apparentemente senza titolo abilitativo.

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione tettoia esterna e ripristino dello stato dei luoghi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

L'immobile in oggetto è situato al quanto piano, scala B dell'edificio condominiale indicato nella descrizione del lotto. L'immobile è servito da ascensore. L'immobile è costituito da una cucina, due bagni tre camere da letto ed un soggiorno. L'accesso avviene tramite un lungo corridoio che porta nel soggiorno. Dal soggiorno è possibile accedere alla cucina ed ad un disimpegno che conduce alle camere da letto ed i bagni. Sono presenti un balcone nella cucina, un balcone nel soggiorno. Un balcone in comune per i bagni e la camera matrimoniale, ed un balcone a servizio di un'altra camera da letto. Complessivamente, l'immobile si sviluppa su di una superficie di circa 115 Mq con circa 20 mq di balconi.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: Bernalda - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **134,53**

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Internamente l'immobile si presenta in un normale stato di conservazione, con rifiniture ordinarie per la pratica costruttiva della data di costruzione, ed infissi in legno con vetro a singola camera. L'esterno dell'immobile, o più precisamente l'esterno del complesso condominiale si trova in uno stato di conservazione non ottimale, che richiede un intervento di manutenzione ordinaria/straordinaria per il recupero dell'intonaco ammalorato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	materiale: c.a. Note: Fondazioni non ispezionabili
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: sufficienti Note: Dal sopralluogo non sono emerse lesioni e/o segni di cedimenti strutturali.
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti Note: Infissi in Legno con vetro a singola camera. La maggior parte a doppia anta battente. I restanti a singola anta battente della stessa tipologia.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Note: Ponte in Legno tamburato a battente. E' presente anche una porta scorrevole della tessa tipologia.
Manto di copertura	Note: Copertura dell'edificio a Terrazzo Piano praticabile.
Pareti esterne	materiale: a doppia foderà coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare Note: Intonaco esterno ammalorato da ripristinare.
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno condizioni: buone Note: Rivestimento in Piastrelle di Ceramica.
Rivestimento	ubicazione: cucina Note: Rivestimento in piastrelle di Ceramica
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone

Impianti:

Ascensore

conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: Ascensore presente e funzionante.

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1997

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a termosifoni
Stato impianto	uso normale
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	1997

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici commerciali comunemente si è fatto riferimento alla norma UNI 10750/2005. La norma UNI 10750, riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale": Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: 1. 100% delle superfici calpestabili; 2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); 3. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 1. 25% dei balconi e terrazze scoperti; 2. 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 3. 35% dei patii e porticati; 4. 60% delle verande; 5. 15% dei giardini di appartamento; 6. 10% dei giardini di ville e villini. Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto



alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani Principali e Divisori interni	sup reale lorda	101,00	1,00	101,00
Muri Perimetrali	sup reale lorda	10,00	0,50	5,00
Balconi scoperti	sup reale lorda	17,00	0,25	4,25
Balconi Coperti	sup reale lorda	6,53	0,35	2,29
		134,53		112,54

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: 1-2018

Zona: Bernalda-Borgo Metaponto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di Tipo Economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 850

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

L'immobile in oggetto è situato al piano terra, scala B dell'edificio condominiale. Dall'esterno l'immobile possiede una saracinesca a rullo per l'accesso, ed una tettoia in legno a copertura dell'accesso. Internamente l'immobile risulta occupato da un livello ammezzato accessibile mediante un scala interna in legno ed acciaio. Il soppalco occupa gran parte della superficie del locale per uno sviluppo complessivo di circa 25 mq ed è realizzato tramite una struttura rimovibile in acciaio. Al di sotto del soppalco il locale è suddiviso da tramezzature in cartongesso che individuano una cucina-pranzo nella zona di ingresso un corridoio, due camere da letto ed un bagno. La pavimentazione è in gres mentre gli infissi realizzati sia al di sotto che al di sopra del soppalco risultano in alluminio. La tettoia esterna, il soppalco e le suddivisioni interne risultano realizzate senza titolo abilitativo. Ai fini della stima del più probabile valore di mercato, considerando lo stato di conservazione dell'immobile, si è ritenuto più ragionevole ipotizzare la rimozione delle difformità in caso di acquisto del bene oggetto di stima piuttosto che una sua regolamentazione in sanatoria.



1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **40,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.60

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici commerciali comunemente si è fatto riferimento alla norma UNI 10750/2005. La norma UNI 10750, riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale": Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: 1. 100% delle superfici calpestabili; 2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); 3. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 1. 25% dei balconi e terrazze scoperti; 2. 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 3. 35% dei patii e porticati; 4. 60% delle verande; 5. 15% dei giardini di appartamento; 6. 10% dei giardini di ville e villini. Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box Auto-Pertinenza dell'Abitazione di cui al Corpo A	sup reale lorda	40,00	0,50	20,00
		40,00		20,00



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

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

La valutazione del bene oggetto di stima è effettuata secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato. Il procedimento di stima scelto è di tipo sintetico comparativo mono-parametrico. Il bene oggetto di stima è confrontato con beni simili di cui si conoscono i prezzi. Le fasi della stima seguite sono le seguenti: Determinazione della consistenza dell'unità immobiliare; determinazione del valore unitario ordinario; definizione di eventuali coefficienti di differenziazione; definizione del valore unitario applicabile; eventuali aggiunte e detrazioni; calcolo del più probabile valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Bernalda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Matera. Borsino Immobiliare Provincia di Matera. Agenzie immobiliari operanti nell'area in cui è ubicato il bene. Ricerca specifica per Abitazioni Civili di Tipo Economico e Relative Pertinenze.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 650-850 €/mq di superficie lorda su base OMI; 650-850 €/mq di superficie lorda su base OMI; 647-869 €/mq di superficie lorda su base del Borsino Immobiliare. 728-928 €/mq di superficie lorda su base dei dati derivanti dalle Agenzie Immobiliari..

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.032,00.

.Le fonti considerate sono le seguenti: Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Matera, Borsino Immobiliare Provincia di Matera, Agenzie immobiliari operanti nell'area in cui è ubicato il bene. Da tali Fonti sono emersi i seguenti valori unitari: 650-850 €/mq di superficie lorda su base OMI; 647-869 €/mq di superficie lorda su base del Borsino Immobiliare. 728-928 €/mq di superficie lorda su base dei dati derivanti dalle Agenzie Immobiliari. Pertanto si è assunto un valore unitario pari a 800 €/mq. Come detrazione sono stati conteggiati i costi per il rifacimento dell'intonaco esterno e per la sostituzione degli infissi, necessari per l'adeguamento dell'immobile agli standard edilizi attuali.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------



Vani Principali e Divisori interni	101,00	€ 800,00	€ 80.800,00
Muri Perimetrali	5,00	€ 800,00	€ 4.000,00
Balconi scoperti	4,25	€ 800,00	€ 3.400,00
Balconi Coperti	2,29	€ 800,00	€ 1.832,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.032,00
Spese di Ripristino Intonaco e sost. Infissi detrazione di € 8000.00			€ -8.000,00
Valore corpo			€ 82.032,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 82.032,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.032,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.000,00.

Le fonti considerate sono le seguenti: Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Matera, Borsino Immobiliare Provincia di Matera, Agenzie immobiliari operanti nell'area in cui è ubicato il bene. Da tali Fonti sono emersi i seguenti valori unitari: 650-850 €/mq di superficie lorda su base OMI; 647-869 €/mq di superficie lorda su base del Borsino Immobiliare. 728-928 €/mq di superficie lorda su base dei dati derivanti dalle Agenzie Immobiliari. Pertanto si è assunto un valore unitario pari a 800 €/mq. L'autorimessa è stata infine assimilata ad una pertinenza dell'abitazione conteggiando la superficie lorda al 50%. Come detrazione è stata considerata la demolizione della tettoia esterna in legno, del soppalco e dei divisori interni, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi, valutato a corpo per un importo pari a 3000 €.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box Auto-Pertinenza dell'Abitazione di cui al Corpo A	20,00	€ 800,00	€ 16.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 16.000,00
Demolizione Tettoia esterna e ripristino conformità urbanistiche, edilizie e	€ -3.000,00
Valore corpo	€ 13.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.000,00

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 economico [A3]	112,54	€ 82.032,00	€ 82.032,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	20,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00

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

Giudizio di comoda divisibilità: I due corpi oggetto di stima sono divisibili in quando sono accessibili separatamente e non sono comunicanti



tra di loro. Inoltre, da un punto di vista catastale essi risultano individuati con 2 sub differenti, ad ulteriore conferma che i due beni sono in grado di produrre redditività in maniera distinta.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 95.032,00

Allegati

FASCICOLO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO 1: COMUNICAZIONI INIZIO ATTIVITA' PERITALI

ALLEGATO 2: VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI

ALLEGATO 3: VISURE IPOTECARIE

ALLEGATO 4: CERTIFICATO Cert. di Stato Libero)

ALLEGATO 5: REGOLAMENTO CONDOMINIALE E TABELLE MILLESIMALI

ALLEGATO 6: CONVENZIONE COMUNE DI BERNALDA-CONSORZIO

ALLEGATO 7: ELABORATI GRAFICI

ALLEGATO 8: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 9: COMUNICAZIONE COMUNE DI BERNALDA

ALLEGATO 10: RACCOMANDATA NON RECAPITATA

ALLEGATO 11: TELEGRAMMA PER COMUNICAZIONI

ALLEGATO 12: VERBALI DI ACCESSO IMMOBILE

ALLEGATO 13: RICEVUTE DI PAGAMENTO (RACCOMANDATE, TELEGRAMMA, VISURE IPOTECARIE E ATTO NOTARILE)

ALLEGATO 14: RICHIESTA ATTI AGENZIA DEL TERRITORIO DI MATERA

ALLEGATO 15: DOCUMENTAZIONE TECNICA COMUNE DI BERNALDA

Data generazione:

25-06-2019

L'Esperto alla stima
AGRONOMO VINCENZO MIRAGLIA

