
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **20/2005**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA PATRIZIA BERLOCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 - Locale Seminterrato - Via De Filippo n.12-14,
Lotto 2 - Locale Piano Rialzato - Via De Filippo n.10,
Lotto 3 - Locale Piano Seminterrato S1 - Deposito - Via De Filippo n.12-14,
Lotto 4 - Locale Piano Terra - Via De Filippo n.18,
Lotto 5 - Locale Piano Terra - Via De Filippo n.11,
Lotto 6 - Locale Piano Secondo - Via Pasubio n.9,
Lotto 7 - Locale Piano Terra - Via Pitagora n. 39,
Lotto 8 - Locale Piano Terra - Via Ludovico Ariosto n.19,
Lotto 9 - Terreno in Contrada Scarciullo

Esperto alla stima: ING. FRANCESCO PAOLO LAMACCHIA

Codice fiscale:

Studio in: VIA A.MEUCCI 37 - MATERA

Email: lamacchiafp@yahoo.it

Pec: francescopaolo.lamacchia@ingpec.eu





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Comune di Bernalda - Bernalda (Matera) - 75012

Lotto: 1 - Locale Seminterrato - Via De Filippo n.12-14

Corpo: A

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Dati Catastali: nato , foglio 8, particella 388, subalterno 4, indirizzo Via Edoardo De Filippo, piano S1, comune Bernalda, categoria C/3, classe 1, consistenza 234 mq, rendita € 640,51

Lotto: 2 - Locale Piano Rialzato - Via De Filippo n.10

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: nato , foglio 8, particella 388, subalterno 1, indirizzo Via Edoardo De Filippo, piano S1, comune Bernalda, categoria C/1, classe 1, consistenza 211 mq, rendita € 2953,15

Lotto: 3 - Locale Piano Seminterrato S1 - Deposito - Via De Filippo n.12-14

Corpo: A

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: nato , foglio 8, particella 389, subalterno 1, indirizzo Via Edoardo De Filippo, piano S1, comune Bernalda, categoria C/2, classe 1, consistenza 44 mq, rendita € 118,17

Lotto: 4 - Locale Piano Terra - Via De Filippo n.18

Corpo: A

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali

, foglio 8, particella 357, subalterno 1, indirizzo Via Edoardo De Filippo n.18, interno n. 18, piano Terra, comune Bernalda, categoria C/2, classe 2, consistenza 58 mq, rendita € 155,76

Lotto: 5 - Locale Piano Terra - Via De Filippo n.11

Corpo: A

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: nato , foglio 31, particella 3384, subalterno 1, indirizzo Via Edoardo De Filippo n.11, piano Terra, comune Bernalda, categoria C/2, classe 1, consistenza 73 mq, superficie 90, rendita € 169,66

Lotto: 6 - Locale Piano Secondo - Via Pasubio n.9

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]



Dati Catastali: nato , foglio 31, particella 3182, sub-
alterno 3, indirizzo Via Pasubio, piano Terra, comune Bernalda, categoria A/3, classe 3, con-
sistenza 6,5 vani, superficie 90, rendita € 486,76

Lotto: 7 - Locale Piano Terra - Via Pitagora n. 39

Corpo: A

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali:

, foglio 31, particella
1366, indirizzo Via Pitagora n. 39, piano Terra, comune Bernalda, categoria C/2, classe 1, con-
sistenza 174 mq, rendita € 404,39

Lotto: 8 - Locale Piano Terra - Via Ludovico Ariosto n.19

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali:

, fo-
glio 8, particella 606, subalterno 31, indirizzo Via Ludovico Ariosto n.19, piano Terra, comune
Bernalda, categoria A/4, classe 6, consistenza 2 vani, superficie 79 mq, rendita € 129,11

Lotto: 9 - Terreno in Contrada Scarciullo

Corpo: A

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

,
sezione censuaria Bernaldafoglio 15, particella 34, qualità Uliveto, classe 2, superficie
catastale 07 are 74 ca, reddito dominicale: € 4,20, reddito agrario: € 3,20,
sezione censuaria Bernaldafoglio 15, particella 35, qualità Uliveto, classe 2, superficie
catastale 09 are 70 ca, reddito dominicale: € 5,26, reddito agrario: € 4,01,
sezione censuaria Bernaldafoglio 15, particella 38, qualità Uliveto, classe 3, superficie
catastale 33 are 67 ca, reddito dominicale: € 10,43, reddito agrario: € 12,17,
sezione censuaria Bernaldafoglio 15, particella 39, qualità Uliveto, classe 3, superficie
catastale 30 are 41 ca, reddito dominicale: € 9,40, reddito agrario: € 10,96,
sezione censuaria Bernaldafoglio 15, particella 167, qualità Uliveto, classe 3, superficie
catastale 10 are 47 ca, reddito dominicale: € 3,24, reddito agrario: € 3,79,

2. Stato di possesso

Bene: - Comune di Bernalda - Bernalda (Matera) - 75012

Lotto: 1 - Locale Seminterrato - Via De Filippo n.12-14

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari



Lotto: 2 - Locale Piano Rialzato - Via De Filippo n.10

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 3 - Locale Piano Seminterrato S1 - Deposito - Via De Filippo n.12-14

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 4 - Locale Piano Terra - Via De Filippo n.18

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 5 - Locale Piano Terra - Via De Filippo n.11

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 6 - Locale Piano Secondo - Via Pasubio n.9

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 7 - Locale Piano Terra - Via Pitagora n. 39

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 8 - Locale Piano Terra - Via Ludovico Ariosto n.19

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 9 - Terreno in Contrada Scarciullo

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Comune di Bernalda - Bernalda (Matera) - 75012

Lotto: 1 - Locale Seminterrato - Via De Filippo n.12-14

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 2 - Locale Piano Rialzato - Via De Filippo n.10

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 3 - Locale Piano Seminterrato S1 - Deposito - Via De Filippo n.12-14

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 4 - Locale Piano Terra - Via De Filippo n.18



Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 5 - Locale Piano Terra - Via De Filippo n.11

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 6 - Locale Piano Secondo - Via Pasubio n.9

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 7 - Locale Piano Terra - Via Pitagora n. 39

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 8 - Locale Piano Terra - Via Ludovico Ariosto n.19

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 9 - Terreno in Contrada Scarcuillo

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - Comune di Bernalda - Bernalda (Matera) - 75012

Lotto: 1 - Locale Seminterrato - Via De Filippo n.12-14

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Lotto: 2 - Locale Piano Rialzato - Via De Filippo n.10

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Lotto: 3 - Locale Piano Seminterrato S1 - Deposito - Via De Filippo n.12-14

Lotto: 4 - Locale Piano Terra - Via De Filippo n.18

Lotto: 5 - Locale Piano Terra - Via De Filippo n.11

Lotto: 6 - Locale Piano Secondo - Via Pasubio n.9

Lotto: 7 - Locale Piano Terra - Via Pitagora n. 39



Lotto: 8 - Locale Piano Terra - Via Ludovico Ariosto n.19

Lotto: 9 - Terreno in Contrada Scarciullo

5 Comproprietari

.

Beni: - Comune di Bernalda - Bernalda (Matera) - 75012

Lotto: 1 - Locale Seminterrato - Via De Filippo n.12-14

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 2 - Locale Piano Rialzato - Via De Filippo n.10

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 3 - Locale Piano Seminterrato S1 - Deposito - Via De Filippo n.12-14

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 4 - Locale Piano Terra - Via De Filippo n.18

Corpo: A

Comproprietari:

Comproprietari:

Lotto: 5 - Locale Piano Terra - Via De Filippo n.11

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 6 - Locale Piano Secondo - Via Pasubio n.9

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 7 - Locale Piano Terra - Via Pitagora n. 39

Corpo: A

Comproprietari:

Comproprietari:

Lotto: 8 - Locale Piano Terra - Via Ludovico Ariosto n.19

Corpo: A

Comproprietari:

Comproprietari:

Lotto: 9 - Terreno in Contrada Scarciullo

Corpo: A



Comproprietari:

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: - Comune di Bernalda - Bernalda (Matera) - 75012

Lotto: 1 - Locale Seminterrato - Via De Filippo n.12-14

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 2 - Locale Piano Rialzato - Via De Filippo n.10

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 3 - Locale Piano Seminterrato S1 - Deposito - Via De Filippo n.12-14

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

Lotto: 4 - Locale Piano Terra - Via De Filippo n.18

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

Lotto: 5 - Locale Piano Terra - Via De Filippo n.11

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

Lotto: 6 - Locale Piano Secondo - Via Pasubio n.9

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

Lotto: 7 - Locale Piano Terra - Via Pitagora n. 39

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

Lotto: 8 - Locale Piano Terra - Via Ludovico Ariosto n.19

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

Lotto: 9 - Terreno in Contrada Scarciullo

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Comune di Bernalda - Bernalda (Matera) - 75012

Lotto: 1 - Locale Seminterrato - Via De Filippo n.12-14

Corpo: A



Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 2 - Locale Piano Rialzato - Via De Filippo n.10

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 3 - Locale Piano Seminterrato S1 - Deposito - Via De Filippo n.12-14

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 4 - Locale Piano Terra - Via De Filippo n.18

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 5 - Locale Piano Terra - Via De Filippo n.11

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 6 - Locale Piano Secondo - Via Pasubio n.9

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 7 - Locale Piano Terra - Via Pitagora n. 39

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 8 - Locale Piano Terra - Via Ludovico Ariosto n.19

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 9 - Terreno in Contrada Scarcuillo

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: - Comune di Bernalda - Bernalda (Matera) - 75012

Lotto: 1 - Locale Seminterrato - Via De Filippo n.12-14

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 2 - Locale Piano Rialzato - Via De Filippo n.10

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 3 - Locale Piano Seminterrato S1 - Deposito - Via De Filippo n.12-14

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 4 - Locale Piano Terra - Via De Filippo n.18

Prezzo da libero: € 0,00



Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 5 - Locale Piano Terra - Via De Filippo n.11

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 6 - Locale Piano Secondo - Via Pasubio n.9

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 7 - Locale Piano Terra - Via Pitagora n. 39

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 8 - Locale Piano Terra - Via Ludovico Ariosto n.19

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 9 - Terreno in Contrada Scarciullo

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in Bernalda (Matera)
Località/Frazione Comune di Bernalda

Lotto: 1 - Locale Seminterrato - Via De Filippo n.12-14

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Si allega planimetria catastale presso l'agenzia delle entrate.

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: Comune di Bernalda

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 8, particella 388, subalterno 4, indirizzo Via Edoardo De Filippo, piano S1, comune Bernalda, categoria C/3, classe 1, consistenza 234 mq, rendita € 640,51

Derivante da: Foglio n.31, p.la 3385, sub 4

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Distribuzione spazi interni: Tramezzature e ripartizioni interne differenti, zona a servizi igienici assente, porte e finestre differenti per il solo locale (ad altezza inferiore a quello del corpo principale locale A+B) comunicante con il corpo principale stesso (Locale D con falda)

Regolarizzabili mediante: Segnalazione certificata di inizio lavori

Descrizione delle opere da sanare: Eliminazione delle tramezzature e delle ripartizioni interne esistenti costituite da pannelli lignei e in cartongesso. Apertura/chiusura di porte e finestre su strutture in muratura. Aggiornamento catastale

SCIA+compensi professionali+aggiornamenti catastali: € 5.500,00

Oneri Totali: € 5.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lotto costituito da locale ubicato a piano terra con porte e finestre su cortile interno, con accesso da Via Eduardo De Filippo n. 12 (passaggio pedonale) e n.14 (rampa di accesso carrabile). La quota del pavimento è -2.93 mt dalla quota zero della strada pubblica. Il lotto è seminterrato e fa parte del compendio immobiliare costituito da edificio disposto su tre livelli.



7851/1125 in data 27/09/2011

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di _____ contro _____ ;
 Iscritto/trascritto a 4583/791 in data 05/05/2008/16

- Ipoteca legale attiva; A favore di _____ contro _____ ; Is-
 critto/trascritto a 9670/1349 in data 06/10/2004/209

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di _____ contro _____
 ; Iscritto/trascritto a 5441/447 in data 06/08/1991/47288/12902

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: 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:



Titolare/Proprietario: _____ codice fiscale _____
proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di assegnazione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 554/66
 Intestazione:
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: costruzione fabbricato a tre piani
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data al n. di prot. 11253
 Abitabilità/agibilità in data 21/03/1991 al n. di prot. 5577

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: L'immobile risulta costruito prima del 1967 e per attestare la sua regolarità occorre testimoniare la presenza delle porzioni di fabbricato, che non risultano dagli allegati progettuali alla licenza, ante 1967. Da alcune documentazioni presenti nei fascicoli presso l'ufficio tecnico del Comune di Bernalda, e comunque non relative all'immobile in questione, risultano in planimetrie generali di insieme, l'evidenza di sagome del presente edificio oggetto di valutazione, così come è oggi.

7.2 Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Tessuto Misto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	max 0,3
Altezza massima ammessa:	8 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanisticaDescrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **A**

L'immobile possiede due accessi di larghezza 2.5 mt cadauno ed è posizionato a quota inferiore al piano strada di Via De Filippo. I locali sono comunicanti a mezzo scala a due rampe con il piano rialzato sempre dal piano stradale di Via De Filippo. Il piano di calpestio dell'immobile è immediatamente al di sopra delle fondazioni e l'altezza utile netta interna è 3.40 mt. La struttura portante è muratura da 50 cm di spessore e pilastri centrali in cemento armato e con solai in tavelloni e c.a. gettati in opera. L'immobile confina con la strada Via De Filippo ed è separato/protetto da questa con muro di sostegno sotto quota stradale.

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

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **258,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10-12-14; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.4

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è non abitato. Le superfici esterne, di facciata, necessitano di manutenzione straordinaria. All'interno occorre ripristinare in alcuni punti gli intonaci deteriorati da vetustà.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti - Note: Strutture verticali portanti in muratura da 50 cm di spessore e pilastri centrali in c.a.
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
----------	--



- Note: L'accesso all'immobile avviene dal piano stradale di Via De Filippo tramite cancello da cui si scende con rampa al cortile interno di circa 275 mq. Il cortile interno è situato al piano di quota di calpestio dell'immobile

Infissi esterni

tipologia: **Tripla ante a battente** materiale: **legno** protezione: **porte in ferro** materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**

- Note: Gli infissi esterni su lato confinante la strada sono del tipo a vasistas e permettono l'aerazione e l'illuminazione dal marciapiede.

Codesti infissi sono posizionati sotto i balconi del piano rialzato

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**

- Note: Infissi interni a vasistas e a doppia o tripla anta a battente.

Pareti esterne

materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

- Note: Murature portanti connesse con solai ai pilastri centrali

Pavim. Esterna

materiale: **asfalto** condizioni: **da normalizzare**

- Note: Pavimentazione esterna del cortile interno.

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

- Note: La pavimentazione interna del locale (A), come evidenziato nella planimetria dello stato di fatto, è del tipo in gres. Invece nel locale indicato in planimetria con (B) la pavimentazione interna è in laminato effetto legno.

Scale

posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

- Note: La scala interna comunicante con il livello superiore a due rampe parallele separate tra loro .

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale seminterrato	sup reale netta	258,00	1,00	258,00
		258,00		258,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2017 - Semestre 2

Zona: Periferica/F 8P, 9P, 10P, 11, 20 - S.P. COLOBRARO-

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Residenziale/commerciale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 800

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

Stima Sintetico-Comparativa effettuata utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo conto delle specificità dell'immobile.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ufficio di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Comune di Bernalda (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: -OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (GEOPOI)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: BERNALDA

Fascia/zona: Periferica/F 8P, 9P, 10P, 11, 20 - S.P. COLOBRARO-GINOSA, DISCESA CHIESA, S.P. MATERA-BERNALDA, STR. COMUNALE FONTANA NUOVA

Codice zona: D1

Microzona: 1

- AGENZIA IMMOBILIARE

Indirizzo: Corso Umberto I, 241, 75012 Bernalda MT;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva/commerciale

Tipologia: Laboratori in stato normale

Min 500 €/mq - Max 800 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:**A. Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale seminterrato	258,00	€ 650,00	€ 167.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 167.700,00
Valore corpo			€ 167.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 167.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 167.700,00

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]	258,00	€ 167.700,00	€ 167.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.500,00

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:	€ 162.200,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 2 - Locale Piano Rialzato - Via De Filippo n.10

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Si allega planimetria catastale presso l'agenzia delle entrate.

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.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Comune di Bernalda

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 8, particella 388, subalterno 1, indirizzo Via Edoardo De Filippo, piano S1, comune Bernalda, categoria C/1, classe 1, consistenza 211 mq, rendita € 2953,15

Derivante da: Foglio n.31, p.la 3385, sub 1

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lotto costituito da locale ubicato a piano rialzato con finestre su cortile interno e strada, con accesso da portone d'ingresso su Via Eduardo De Filippo n. 10. La quota del pavimento è a +0.77 mt dalla quota zero della strada pubblica. Il lotto fa parte del compendio immobiliare costituito da edificio disposto su tre livelli e locale seminterrato

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: Tessuto Misto - Frange di completamento dell'abitato esistente a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico comunale con autobus



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile possiede al suo interno vari mobili in legno rifinito, in stili differenti e pronti alla vendita, di diverse pezzature, ed in più suppellettili come scaffali e materiale cartaceo (tipici degli uffici) e materiale ligneo (pannelli) di varie dimensioni.

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 _____ contro _____ iscritto/trascritto a 7307/5291 in data 08/09/2008 ai nn. ;

- Pignoramento a favore di _____ contro _____ iscritto/trascritto a 2357/1636
in data 18/03/2005 ai nn. 08-02-2005/94;

- Pignoramento a favore di _____ contro _____ iscritto/trascritto a 5126/4200
in data 07/07/1998 ai nn. /1139;

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di _____ contro _____
7851/1125 in data 27/09/2011 ; Iscritto/trascritto a

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di _____ contro _____ ;
Iscritto/trascritto a 4583/791 in data 05/05/2008/16

- Ipoteca legale attiva; A favore di _____ contro _____ ; Is-
critto/trascritto a 9670/1349 in data 06/10/2004/209



- Ipoteca volontaria annotata; A favore di
5441/447 in data 06/08/1991/47288/12902

contro
; Iscritto/trascritto a

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: 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:

Titolare/Proprietario: _____ codice fiscale _____
proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di assegnazione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 554/66

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia



Per lavori: costruzione fabbricato a tre piani

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot. 11253

Abitabilità/agibilità in data 21/03/1991 al n. di prot. 5577

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Note sulla conformità edilizia: L'immobile risulta costruito prima del 1967 e per attestare la sua regolarità occorre testimoniare la presenza delle porzioni di fabbricato, che non risultano presenti negli elaborati progettuali allegati alla licenza, ante 1967. Da alcune documentazioni presenti nei fascicoli presso l'ufficio tecnico del Comune di Bernalda, e comunque non relative all'immobile in questione, risultano in planimetrie generali di insieme, l'evidenza di sagome del presente edificio oggetto di valutazione, così come è oggi.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Tessuto Misto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	max 0,3
Altezza massima ammessa:	8 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**



L'immobile possiede un accesso principale, portone d'ingresso all'edificio di tre piani, dal piano strada di Via De Filippo n.10. I locali sono comunicanti a mezzo scala a due rampe con il piano primo. Il piano di calpestio dell'immobile è a quota +0.77 mt. La struttura portante è muratura da 50 cm di spessore e pilastri centrali in cemento armato e con solai in tavelloni e c.a. gettati in opera. L'immobile confina con altre proprietà sempre allineate con la sua facciata e prospicienti la strada Via De Filippo. I locali hanno accesso mediante porte finestre a balconi con aggetto di 1 mt che corrono lungo il perimetro.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **297,00**

E' posto al piano: Rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 seminterato (piano terra dal cortile interno)

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è non abitato ed è stato utilizzato negli anni come showroom di mobili. Le superfici esterne, di facciata e i corpi aggettanti che formano i balconi, necessitano di manutenzione straordinaria. All'interno occorre ripristinare in alcuni punti gli intonaci deteriorati da vetustà e revisionare i serramenti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti - Note: Strutture verticali portanti in muratura da 50 cm di spessore e pilastri centrali in c.a.
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Tripla ante a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: da normalizzare - Note: Gli infissi esterni permettono l'uscita su balconi e sono del tipo porte-finestre
Pareti esterne	materiale: Muratura portante piena in tufo coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti - Note: Murature portanti connesse con solai ai pilastri centrali in cemento armato
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: buone - Note: La pavimentazione interna del locale, come evidenziato nella planimetria dello stato di fatto, è del tipo in marmette di cemento



levigabili.

Scale

posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

- Note: La scala interna è comunicante con il livello superiore a due rampe parallele separate tra loro .

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni:
da **normalizzare** conformità: **non a norma****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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale Interno Piano	sup reale netta	250,00	1,00	250,00



Rialzato				
Balconi	sup reale netta	47,00	1,00	47,00
		297,00		297,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2017 - Semestre 2

Zona: Periferica/F 8P, 9P, 10P, 11, 20 - S.P. COLOBRARO-

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Residenziale/commerciale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 960

Valore di mercato max (€/mq): 1300

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

Stima Sintetico-Comparativa effettuata utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo conto delle specificità dell'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ufficio di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Comune di Bernalda (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: -OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (GEOPOI)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: BERNALDA

Fascia/zona: Periferica/F 8P, 9P, 10P, 11, 20 - S.P. COLOBRARO-GINOSA,DISCESA

CHIESA,S.P. MATERA-BERNALDA, STR. COMUNALE FONTANA NUOVA

Codice zona: D1

Microzona: 1



- AGENZIA IMMOBILIARE

Indirizzo: Corso Umberto I, 241, 75012 Bernalda MT;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva/commerciale

Tipologia:

Laboratori in stato normale

Min 500 €/mq - Max 800 €/mq

Negozi

Min 960 €/mq - Max 1300 €/mq

Magazzini

Min 550 €/mq - Max 800 €/mq

Destinazione: Produttiva/commerciale

Tipologia:

Abitazioni di tipo economico

Min 750 €/mq - Max 1050 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale Interno Piano Ri- alzato	250,00	€ 800,00	€ 200.000,00
Balconi	47,00	€ 400,00	€ 18.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 218.800,00
Valore corpo			€ 218.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 218.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 218.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	297,00	€ 218.800,00	€ 218.800,00

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: € 218.800,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Lotto: 3 - Locale Piano Seminterrato S1 - Deposito - Via De Filippo n.12-14



La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Si allega planimetria catastale presso l'agenzia delle entrate.

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 frazione: Comune di Bernalda

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 8, particella 389, subalterno

1, indirizzo Via Edoardo De Filippo, piano S1, comune Bernalda, categoria C/2, classe 1, consistenza 44 mq, rendita € 118,17

Derivante da: Foglio n.31, p.la 3389

Informazioni in merito alla conformità catastale: Necessita ulteriori ispezioni catastali

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lotto costituito da locale ubicato a piano terra sul cortile interno e a piano seminterrato rispetto al piano stradale di Via Eduardo De Filippo n. 12. La quota del pavimento è -2.93 mt dalla quota zero della strada pubblica. Il lotto è adiacente al lotto n.2

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: Tessuto Misto - Frange di completamento dell'abitato esistente a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico comunale con autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile possiede al suo interno materiale ligneo di primo taglio per la lavorazione del legname. Il locale è provvisto di piccole attrezzature da falegname per la riparazione di mobili in legno.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Vedi allegato Documentazione ipocatastale

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

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: 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:

Titolare/Proprietario:

codice fiscale

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di assegnazione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Assenza di documenti abilitativi presso Ufficio tecnico del Comune di Bernalda

Regolarizzabili mediante: Pratiche di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Immobili in centro urbano

compenso professionale per atti amministrativi di sanatoria: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile risulta costruito prima del 1967 e per attestare la sua regolarità occorre testimoniare la presenza delle porzioni di fabbricato, che non risultano presenti negli elaborati progettuali allegati alla licenza, ante 1967. Da alcune documentazioni presenti nei fascicoli presso l'ufficio tecnico del Comune di Bernalda, e comunque non relative all'immobile in questione, risultano in planimetrie generali di insieme, l'evidenza di sagome del presente edificio oggetto di valutazione, così come è oggi.



7.2 Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Tessuto Misto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	max 0,3
Altezza massima ammessa:	8 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Non è stato reperito alcun atto presso il Comune di Bernalda - Ufficio Tecnico

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto A

L'immobile è adibito a deposito. Possiede un serramento della porta di ingresso in legno a più ante, e porta di protezione in ferro scorrevole. L'interno è allo stato grezzo con tufi a vista. La copertura è del tipo travetti in legno e lamiera a vista. Possiede un piccolo soppalco.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **46,00**

E' posto al piano: Terra dal cortile interno (seminterrato da strada)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12-14; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,5 min ad un max di 5 mt



di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è allo stato rustico internamente. Non possiede isolamento. La chiusura di copertura è inclinata a falda.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Tripla ante a battente materiale: legno protezione: porte in ferro materiale protezione: ferro condizioni: da normalizzare - Note: Gli infissi esterni permettono l'uscita su balconi e sono del tipo porte-finestre
Manto di copertura	materiale: lamiera zincate coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: Muratura portante piena in tufo coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: scarse - Note: Murature portanti in tufo
Pavim. Interna	materiale: al rustico condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V-380V condizioni: pesime conformità: non a norma
-----------	--

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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale Piano terra da cortile interno	sup reale netta	46,00	1,00	46,00
		46,00		46,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2017 - Semestre 2

Zona: Periferica/F 8P, 9P, 10P, 11, 20 - S.P. COLOBRARO-

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Residenziale/commerciale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 960

Valore di mercato max (€/mq): 1300

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

Stima Sintetico-Comparativa effettuata utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo conto delle specificità dell'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ufficio di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;



Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Comune di Bernalda (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: -OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (GEOPOI)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: BERNALDA

Fascia/zona: Periferica/F 8P, 9P, 10P, 11, 20 - S.P. COLOBRARO-GINOSA,DISCESA CHIESA,S.P. MATERA-BERNALDA, STR. COMUNALE FONTANA NUOVA

Codice zona: D1

Microzona: 1

- AGENZIA IMMOBILIARE

Indirizzo: Corso Umberto I, 241, 75012 Bernalda MT;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva/commerciale

Tipologia:

Laboratori in stato normale

Min 500 €/mq - Max 800 €/mq

Negozi

Min 960 €/mq - Max 1300 €/mq

Magazzini

Min 550 €/mq - Max 800 €/mq

Destinazione: Produttiva/commerciale

Tipologia:

Abitazioni di tipo economico

Min 750 €/mq - Max 1050 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale Piano terra da cortile interno	46,00	€ 500,00	€ 23.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.000,00
Valore corpo			€ 23.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	46,00	€ 23.000,00	€ 23.000,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
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:	€ 19.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 4 - Locale Piano Terra - Via De Filippo n.18

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Si allega planimetria catastale presso l'agenzia delle entrate.

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 frazione: Comune di Bernalda

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 8, particella 357,
subalterno 1, indirizzo Via Edoardo De Filippo n.18, interno n. 18, piano Terra, comune Bernalda, categoria C/2, classe 2, consistenza 58 mq, rendita € 155,76

Derivante da: Foglio n.31, p.la 3390

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lotto costituito da locale ubicato a piano terra leggermente sottoquota col piano di calpestio a - 0.45 mt dal piano strada su Via Eduardo De Filippo n. 18. Il lotto è ubicato in adiacenza al terreno identificato alla particella n. 357 dello stesso foglio 8. Il lotto è adiacente a immobili non dichiarati.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: Tessuto Misto - Frange di completamento dell'abitato esistente a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico comunale con autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile possiede al suo interno vari mobili in legno rifinito, elettrodomestici e reti da materasso per l'arredo di case , nella maggior parte dei casi disposti nei cartoni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 Vedi allegato Documentazione ipocatastale

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

4.2.1 Vedi allegato Documentazione ipocatastale

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: 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:

Titolare/Proprietario:

codice fiscale



7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono presenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Bernalda di Atti attestanti il rilascio di titoli abilitativi.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria - Denuncia di costruzioni ante 1967

Descrizione delle opere da sanare: Immobili in centro urbano

prestazione professionale per pratica di sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Tessuto Misto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	max 0,3
Altezza massima ammessa:	8 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A**

L'immobile possiede un accesso principale dal piano strada di Via De Filippo n.18. I locali sono comunicanti a mezzo scala a due rampe con il piano primo. Il piano di calpestio dell'immobile è a quota -0.45 mt. La struttura portante è muratura con copertura composta da tralicci a sezione tonda in legno e onduline in fibrocemento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **59,00**

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da max 4 mt a min 3.4 mt di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è allo stato rustico protetto da saracinesca metallica.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare
Solai	tipologia: onduline in fibrocemento condizioni: da demolire
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da ristrutturare - Note: Strutture verticali portanti in muratura
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro protezione: porte in ferro materiale protezione: ferro condizioni: da ristrutturare - Note: Gli infissi esterni sono del tipo a saracinesca
Pareti esterne	materiale: Muratura portante piena in tufo coibentazione: inesistente



Pavim. Interna

materiale: **al rustico** condizioni: **scarse**

- Note: La pavimentazione interna del locale è al rustico

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni:
da normalizzare conformità: **non a norma**

Elettrico

- Note: Assente

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
---	----



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale Piano Terra	sup reale netta	59,00	1,00	59,00
		59,00		59,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2017 - Semestre 2

Zona: Periferica/F 8P, 9P, 10P, 11, 20 - S.P. COLOBRARO-

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Residenziale/commerciale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 800

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

Stima Sintetico-Comparativa effettuata utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo conto delle specificità dell'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ufficio di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Comune di Bernalda (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: -OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (GEOPOI)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: BERNALDA

Fascia/zona: Periferica/F 8P, 9P, 10P, 11, 20 - S.P. COLOBRARO-GINOSA, DISCESA CHIESA, S.P. MATERA-BERNALDA, STR. COMUNALE FONTANA NUOVA



Codice zona: D1

Microzona: 1

- AGENZIA IMMOBILIARE

Indirizzo: Corso Umberto I, 241, 75012 Bernalda MT;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva/commerciale

Tipologia:

Laboratori in stato normale

Min 500 €/mq - Max 800 €/mq

Negozi

Min 960 €/mq - Max 1300 €/mq

Magazzini

Min 550 €/mq - Max 800 €/mq

Destinazione: Produttiva/commerciale

Tipologia:

Abitazioni di tipo economico

Min 750 €/mq - Max 1050 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:**A. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale Piano Terra	59,00	€ 500,00	€ 29.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.500,00
Valore corpo			€ 29.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	59,00	€ 29.500,00	€ 14.750,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

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: € 13.250,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Lotto: 5 - Locale Piano Terra - Via De Filippo n.11

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Si allega planimetria catastale presso l'agenzia delle entrate.

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 frazione: Comune di Bernalda

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 2, foglio 31, particella 3384, subalterno 1, indirizzo Via Edoardo De Filippo n.11, piano Terra, comune Bernalda, categoria C/2, classe 1, consistenza 73 mq, superficie 90, rendita € 169,66

Derivante da: Foglio n.31, p.la 3385, sub 4

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di soppalco per una superficie di 27 mq con travi e pilastri in legno

Regolarizzabili mediante: Denuncia SCIA

Descrizione delle opere da sanare: Soppalco misto acciaio e legno

Spese e versamenti: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria catastale non riporta la presenza del soppalco

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lotto costituito da locale ubicato a piano terra con ampia porta di accesso e comunicante con Via Pasubio, dal quale si accede da portoncino su piano marciapiede, con accesso da Via Eduardo De Filippo n. 12 (passaggio pedonale) e n.14 (rampa di accesso carrabile). La quota del pavimento è - 2.93 mt dalla quota zero della strada pubblica. Il lotto è seminterrato e fa parte del compendio immobiliare costituito da edificio disposto su tre livelli.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: Tessuto Misto - Frange di completamento dell'abitato esistente a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico comunale con autobus



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile possiede al suo interno vari mobili in legno rifinito e pronti alla vendita, di diverse pezzature, ed in più suppellettili come scaffali e materiale cartaceo (tipici degli uffici) e materiale ligneo (pannelli) di varie dimensioni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

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:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** 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:****Titolare/Proprietario:**

codice fiscale

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di assegnazione.**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 39 del 14 Dicembre 1960

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Progetto di opificio a piano terra (prolungamento Via Vittorio Veneto)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/12/1960 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Tessuto Novecentesco a Maglia Ortogonale



	consolidato - TNO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	max 0,3
Altezza massima ammessa:	8 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto A**

L'immobile possiede un ampio accesso di larghezza 2.5 mt da Via De Filippo ed è accessibile con porta larga 1.4 mt da Via Pasubio. Attualmente il locale non è comunicante per via di un tramezzo di separazione tra la superficie definita dall'impronta del soppalco e il resto del locale. Il locale non possiede finestre di areazione. Il soppalco è accessibile con piccola porticina dal vano scala adiacente all'immobile che serve altre abitazioni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **75,81**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 4

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in uno stato conservativo semplice e sufficiente. Le superfici esterne, di facciata, necessitano di manutenzione straordinaria. All'interno occorre ripristinare in alcuni punti gli intonaci deteriorati da vetustà.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**
 - Note: Strutture verticali portanti intelaiati in cemento armato con muratura di tompagno.

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **Tripla ante a battente** materiale: **legno** protezione: **porte in ferro** materiale protezione: **ferro** condizioni: **sufficienti**
 - Note: Gli infissi esterni costituenti la porta di larghezza maggiore e minore permettono l'aerazione e l'illuminazione dalla strada.

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**
 - Note: La scala interna comunicante con il livello superiore a due rampe parallele separate tra loro .

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1960
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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale Piano Terra	sup reale netta	75,81	1,00	75,81
		75,81		75,81

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2017 - Semestre 2

Zona: Periferica/F 8P, 9P, 10P, 11, 20 - S.P. COLOBRARO-

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Residenziale/commerciale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 800

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

Stima Sintetico-Comparativa effettuata utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo conto delle specificità dell'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ufficio di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;



Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Comune di Bernalda (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: -OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (GEOPOI)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: BERNALDA

Fascia/zona: Periferica/F 8P, 9P, 10P, 11, 20 - S.P. COLOBRARO-GINOSA, DISCESA CHIESA, S.P. MATERA-BERNALDA, STR. COMUNALE FONTANA NUOVA

Codice zona: D1

Microzona: 1

- AGENZIA IMMOBILIARE

Indirizzo: Corso Umberto I, 241, 75012 Bernalda MT;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva/commerciale

Tipologia:

Laboratori in stato normale

Min 500 €/mq - Max 800 €/mq

Negozi

Min 960 €/mq - Max 1300 €/mq

Magazzini

Min 550 €/mq - Max 800 €/mq

Destinazione: Produttiva/commerciale

Tipologia:

Abitazioni di tipo economico

Min 750 €/mq - Max 1050 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale Piano Terra	75,81	€ 700,00	€ 53.067,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.067,00
Valore corpo			€ 53.067,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.067,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.067,00

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]	75,81	€ 53.067,00	€ 53.067,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.500,00



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: € 51.567,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Lotto: 6 - Locale Piano Secondo - Via Pasubio n.9

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Si allega planimetria catastale presso l'agenzia delle entrate.

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: Comune di Bernalda

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 31, particella 3182, subalterno 3, indirizzo Via Pasubio, piano Terra, comune Bernalda, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 90, rendita € 486,76

Derivante da: Foglio n.31, p.la 3385, sub 4

Informazioni in merito alla conformità catastale: Necessitano ulteriori ispezioni all'agenzia del Territorio per la planimetria catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lotto costituito da locale ubicato a piano secondo di edificio a due piani disposto con due lati, uno su Via De Filippo e l'altro su Via Pasubio). La posizione è semicentrale, in quartiere non caotico e il tessuto urbanistico è costituito da un vecchio impianto costruttivo consolidato.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: Tessuto Misto - Frange di completamento dell'abitato esistente a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato



Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico comunale con autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile è completamente arredato e utilizzato dal proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Vedi allegato Documentazione ipocatastale*

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

4.2.1 *Vedi allegato Documentazione ipocatastale*

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: 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:

Titolare/Proprietario:

codice fiscale

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di assegnazione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 39 del 14 Dicembre 1960

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Progetto di opificio a piano terra (prolungamento Via Vittorio Veneto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/12/1960 al n. di prot.



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non risultano atti presenti presso l'ufficio tecnico relativi all'immobile

Regolarizzabili mediante: Denuncia/pratiche di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Appartamento ad uso civile abitazione di tipo economico

Prestazione professionale per pratiche comunali: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La conformità edilizia non è stata provata mancando gli atti relativi all'immobile presso il Comune

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Tessuto Novecentesco a Maglia Ortogonale consolidato - TNO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
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:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile è accessibile dal portone su via Pasubio il quale a mezzo vano scala condominiale permette collegare il piano terra con il primo e secondo piano. L'immobile ha tre balconi, di cui 2 su via De Filippo ed uno in prossimità dell'angolo.



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

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **119,41**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.9

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in uno stato conservativo semplice e sufficiente. Le superfici esterne, di facciata, necessitano di manutenzione straordinaria. All'interno occorre ripristinare in alcuni punti gli intonaci deteriorati da vetustà. I solai dell'immobile necessitano di interventi di ripristino e rinforzo delle parti strutturali essendo in atto sfondellamenti dell'intradosso del solaio di copertura.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti - Note: Strutture verticali portanti intelaiati in cemento armato con muratura diOMPAGNO.
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: da ristrutturare - Note: I serramenti esterni non sono adeguati alle nuove norme sulle certificazioni energetiche e per il contenimento dei consumi energetici in casa
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: da ristrutturare
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattone paramano condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattone paramano condizioni: da ristrutturare

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **impossibile** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1960
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
---	----



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale Piano Secondo	sup reale netta	119,41	1,00	119,41
		119,41		119,41

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2017 - Semestre 2

Zona: Periferica/F 8P, 9P, 10P, 11, 20 - S.P. COLOBRARO-

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Residenziale/commerciale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 800

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

Stima Sintetico-Comparativa effettuata utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo conto delle specificità dell'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ufficio di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Comune di Bernalda (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: -OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (GEOPOI)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: BERNALDA



Fascia/zona: Periferica/F 8P, 9P, 10P, 11, 20 - S.P. COLOBRARO-GINOSA, DISCESA

CHIESA, S.P. MATERA-BERNALDA, STR. COMUNALE FONTANA NUOVA

Codice zona: D1

Microzona: 1

- AGENZIA IMMOBILIARE

Indirizzo: Corso Umberto I, 241, 75012 Bernalda MT;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva/commerciale

Tipologia:

Laboratori in stato normale

Min 500 €/mq - Max 800 €/mq

Negozi

Min 960 €/mq - Max 1300 €/mq

Magazzini

Min 550 €/mq - Max 800 €/mq

Destinazione: Produttiva/commerciale

Tipologia:

Abitazioni di tipo economico

Min 750 €/mq - Max 1050 €/mq .

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale Piano Secondo	119,41	€ 750,00	€ 89.557,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.557,50
Valore corpo			€ 89.557,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 89.557,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.557,50

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]	119,41	€ 89.557,50	€ 89.557,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

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: € 87.057,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00



Lotto: 7 - Locale Piano Terra - Via Pitagora n. 39

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Si allega planimetria catastale presso l'agenzia delle entrate.

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 frazione: Comune di Bernalda

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 31, particella 1366,
indirizzo Via Pitagora n. 39, piano Terra, comune Bernalda, categoria C/2, classe 1, consistenza
174 mq, rendita € 404,39

Derivante da: Foglio n.31, p.la 3390

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lotto costituito da locale ubicato a piano terra accessibile direttamente dal piano strada con ampi marciapiede antistante. L'immobile è posizionato nel centro storico di Bernalda

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: Tessuto Misto - Frange di completamento dell'abitato esistente a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali



Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico comunale con autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile possiede al suo interno numerosi mobili in legno rifinito per l'arredo di case.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Vedi allegato Documentazione ipocatastale

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

4.2.1 Vedi allegato Documentazione ipocatastale

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: 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:

Titolare/Proprietario: _____ codice fiscale _____
proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: _____
proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di assegnazione.

7. PRATICHE EDILIZIE:



7.1 Conformità edilizia:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono presenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Bernalda di Atti attestanti il rilascio di titoli abilitativi.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria - Denuncia di costruzioni ante 1967

Descrizione delle opere da sanare: Immobili in centro urbano

prestazione professionale per pratica di sanatoria: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Assenza di atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Bernalda

7.2 Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Tessuto Storico Antico - TSA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
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:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto A

L'immobile possiede un accesso principale dal piano strada di Via Pitagora n.39. Il locale è costituito da ambiente unico a pianta rettangolare e copertura a volta in mattoni e tufo. Sulle pareti laterali sono presenti delle nicchie rientranti ad arco d cui partono le unghie sulla volta. L'unica finestra di areazione è quella al di sopra della porta di ingresso principale e in fondo al vano sul muro di destra.

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

comproprietari:



- r - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **202,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: centro storico

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da max 4 mt a min 3.4 mt

di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in uno stato di abbandono e completamente vetusto.

Tutte le superfici intonacate interne ed esterne sono ammalorate e necessitano di essere ripristinate

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- | | |
|---------------------|--|
| Balconi | materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare |
| Solai | tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: da ristrutturare |
| Strutture verticali | materiale: muratura condizioni: da ristrutturare
- Note: Strutture verticali portanti in muratura |

Componenti edilizie e costruttive:

- | | |
|-----------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inferri-ate materiale protezione: ferro condizioni: da ristrutturare |
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro protezione: porte in ferro materiale protezione: ferro condizioni: da ristrutturare
- Note: Gli infissi esterni sono costituiti dalla porta di ingresso in ferro. |
| Pareti esterne | materiale: Muratura portante piena in tufo coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare |
| Pavim. Interna | materiale: cotto condizioni: da demolire |

Impianti:



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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale Piano Terra	sup reale netta	202,00	1,00	202,00
		202,00		202,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2017 - Semestre 2

Zona: Periferica/F 8P, 9P, 10P, 11, 20 - S.P. COLOBRARO-

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Residenziale/commerciale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 800

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima Sintetico-Comparativa effettuata utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo conto delle specificità dell'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ufficio di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Comune di Bernalda (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: -OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (GEOPOI)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: BERNALDA

Fascia/zona: Periferica/F 8P, 9P, 10P, 11, 20 - S.P. COLOBRARO-GINOSA,DISCESA

CHIESA,S.P. MATERA-BERNALDA, STR. COMUNALE FONTANA NUOVA

Codice zona: D1

Microzona: 1

- AGENZIA IMMOBILIARE

Indirizzo: Corso Umberto I, 241, 75012 Bernalda MT;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva/commerciale

Tipologia:

Laboratori in stato normale

Min 500 €/mq - Max 800 €/mq

Negozi

Min 960 €/mq - Max 1300 €/mq

Magazzini

Min 550 €/mq - Max 800 €/mq



Destinazione: Produttiva/commerciale

Tipologia:

Abitazioni di tipo economico

Min 750 €/mq - Max 1050 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:**A. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale Piano Terra	202,00	€ 500,00	€ 101.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.000,00
Valore corpo			€ 101.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 101.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.500,00

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]	202,00	€ 101.000,00	€ 50.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

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: € 50.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Lotto: 8 - Locale Piano Terra - Via Ludovico Ariosto n.19

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Si allega planimetria catastale presso l'agenzia delle entrate.

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 popolare [A4] sito in frazione: Comune di Bernalda

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

, foglio 8,

particella 606, subalterno 31, indirizzo Via Ludovico Ariosto n.19, piano Terra, comune Bernabla, categoria A/4, classe 6, consistenza 2 vani, superficie 79 mq, rendita € 129,11

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lotto costituito da locale ubicato a piano terra in stato di abbandono con ingresso indipendente direttamente da strada. L'immobile è delimitato da due copri di fabbrica, uno a destra e l'altro a sinistra.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: Tessuto Misto - Frange di completamento dell'abitato esistente a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico comunale con autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile è in stato di abbandono

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Vedi allegato Documentazione ipocatastale

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

4.2.1 Vedi allegato Documentazione ipocatastale



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:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** 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:**

Titolare/Proprietario: _____ codice fiscale _____
proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di assegnazione.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono presenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Bernalda di Atti attestanti il rilascio di titoli abilitativi.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di costruzioni ante 1967

Descrizione delle opere da sanare: Immobili in centro urbano di vecchio impianto

prestazione professionale per pratica di sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------



Zona omogenea:	Tessuto di Vecchio Impianto - T VI.b
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	max 0,3
Altezza massima ammessa:	8 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

L'immobile possiede un accesso principale dal piano strada di Via Ludovico Ariosto n.19. L'immobile versa in uno stato di abbandono. Possiede copertura a volta e un piano sotto quota stradale immediatamente sotto la prima porzione di superficie interna, a confine con la strada, dell'immobile. Il piano cantinato è accessibile da scalinata in cemento e muratura.

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



Superficie complessiva di circa mq **72,21**

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 4.4 mt al colmo e 1.8 mt all'imposta di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è immediatamente attaccato a destra e sinistra a due fabbricati esistenti più alti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **archi e/o volte in muratura** condizioni: **da demolire**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **da demolire**
- Note: Strutture verticali portanti in muratura

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **da demolire**

Pareti esterne materiale: **Muratura portante piena in tufo** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **da demolire**

Impianti:

Elettrico

- Note: Assente

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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale Piano Terra	sup reale netta	72,21	1,00	72,21
		72,21		72,21

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2017 - Semestre 2

Zona: Periferica/F 8P, 9P, 10P, 11, 20 - S.P. COLOBRARO-

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Residenziale/commerciale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 800

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

Stima Sintetico-Comparativa effettuata utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo conto delle specificità dell'immobile.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ufficio di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Comune di Bernalda (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: -OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (GEOPOI)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: BERNALDA

Fascia/zona: Periferica/F 8P, 9P, 10P, 11, 20 - S.P. COLOBRARO-GINOSA, DISCESA CHIESA, S.P. MATERA-BERNALDA, STR. COMUNALE FONTANA NUOVA

Codice zona: D1

Microzona: 1

- AGENZIA IMMOBILIARE

Indirizzo: Corso Umberto I, 241, 75012 Bernalda MT;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva/commerciale

Tipologia:

Laboratori in stato normale

Min 500 €/mq - Max 800 €/mq

Negozi

Min 960 €/mq - Max 1300 €/mq

Magazzini

Min 550 €/mq - Max 800 €/mq

Destinazione: Produttiva/commerciale

Tipologia:

Abitazioni di tipo economico

Min 750 €/mq - Max 1050 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale Piano Terra	72,21	€ 500,00	€ 36.105,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.105,00
Accessi diretti da strada pubblica aumento del 10.00%			€ 3.610,50
Valore corpo			€ 39.715,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.715,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.857,75

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 popolare [A4]	72,21	€ 39.715,50	€ 19.857,75
---	----------------------------------	-------	-------------	-------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

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: € 18.357,75

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Lotto: 9 - Terreno in Contrada Scarciullo

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Si allega planimetria catastale presso l'agenzia delle entrate.

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.

agricolo sito in Bernalda (Matera) CAP: 75012 frazione: Contrada Scarciullo

Note: Uliveto

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

, sezione

censuaria Bernalda, foglio 15, particella 34, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 07 are 74 ca, reddito dominicale: € 4,20, reddito agrario: € 3,20

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione

, sezione
 censuaria Bernalda, foglio 15, particella 35, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 09 are
 70 ca, reddito dominicale: € 5,26, reddito agrario: € 4,01

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

, sezione
 censuaria Bernalda, foglio 15, particella 38, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 33 are
 67 ca, reddito dominicale: € 10,43, reddito agrario: € 12,17

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

, sezione
 censuaria Bernalda, foglio 15, particella 39, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 30 are
 41 ca, reddito dominicale: € 9,40, reddito agrario: € 10,96

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

, sezione
 censuaria Bernalda, foglio 15, particella 167, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 10
 are 47 ca, reddito dominicale: € 3,24, reddito agrario: € 3,79
 Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lotto posizionato in zona pianeggiante adiacente strada carrabile asfaltata in rigogliosa zona fertile e ricca di impianti agricoli.

Caratteristiche zona: terreni a vocazione Agricola con colture intensive di qualsiasi specie

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile è facilmente accessibile dalla strada poderale posta a confine con uno dei suoi lati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Vedi allegato Documentazione ipocatastale*

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

4.2.1 *Vedi allegato Documentazione ipocatastale*

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:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** 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:****Titolare/Proprietario:**

codice fiscale

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di assegnazione.**proprietario/i****ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione.**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****agricolo**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	AGRI (zona agricola)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
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:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

Il lotto possiede colture di ulivi di varie dimensione e per la maggior parte da ulivi secolari dal fusto invecchiato e di ampia chioma. Il terreno è pianeggiante e confina con una strada poderale asfaltata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **0,92**

il terreno risulta di forma rettangolare segmentata ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente sabbiosa - limosa

Sistemazioni agrarie a maglia quadrata pressochè regolare

Sistemi irrigui presenti sì

Colture arboree Ulivi, circa 67 alberi

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno necessita di manutenzione e pulizia da colture erbacee spontanee. Gli alberi di ulivi necessitano di potatura.

Impianti:

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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie del terreno	sup reale netta	0,92	1,00	0,92
		0,92		0,92

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

Stima Sintetico-Comparativa effettuata utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo conto delle specificità dell'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ufficio di Matera;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Comune di Bernalda (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Listino (Exeo) dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Matera

Rilevazione Anno 2016 - Listino 2017

Provincia: MATERA

Comune: BERNALDA

- Regione Basilicata - Provincia di Matera

Commissione per la valutazione del VAM dei terreni

Anno 2016 - Valevoli per 2017

- AGENZIA IMMOBILIARE

Indirizzo: Corso Umberto I, 241, 75012 Bernalda MT;

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

Min 10000 €/ha - Max 30000 €/mq

.

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie del terreno	0,92	€ 21.000,00	€ 19.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.320,00
Accessi diretti da strada pubblica aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 19.320,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.320,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.660,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	0,92	€ 19.320,00	€ 9.660,00

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: € 9.660,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00



VALUTAZIONE SINTETICA DEGLI ALTRI IMMOBILI PIGNORATI

Si specifica che per tutte le particelle, oggetto di pignoramento, e individuate dal certificate di destinazione urbanistica (vedi allegato 7) nelle zone "RISPETTO", ovvero che sono fasce di rispetto, possono considerarsi di valore di mercato così esiguo e quindi pari a zero.

Le particelle, già poste in evidenza dal CTU nel comunicazione al giudice durante l'udienza del 26 settembre 2017, per la presenza di immobili non dichiarati, così come specificato nell'"ALLEGATO C" DI DETTAGLIO SUI BENI PIGNORATI SOGGETTI AD AGGIORNAMENTO CATASTALE (p.lle 357,358,195 fg. 8), necessitano di ulteriori disposizioni dal creditore procedente circa il completamento della perizia per la valutazione di mercato di quest'ultimi immobili.

Allegati

- 1) Rilievo Fotografico effettuato con sopralluoghi ai lotti.
- 2) Verbali di sopralluogo.
- 3) Documentazione ipocatastale
- 4) Rilievi metrici (Planimetrie, prospetti, etc..) dello stato di fatto dei lotti.
- 5) Planimetrie Catastali
- 6) Copia di atti amministrativi presso il Comune di Bernalda per autorizzazioni/licenze/concessioni
- 7) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 8) Ulteriori inquadramenti catastali e Formalità

Data generazione:
20-03-2018

L'Esperto alla stima
ING. FRANCESCO PAOLO LAMACCHIA

