



**TRIBUNALE DI MATERA**

**Procedimento: Fallimento n° 16/2016 -**

**Curatore fallimentare: Dott.ssa Giuseppina Malzone**

**G. D.: Dott.ssa Tiziana Caradonio**

**C.T.U.: Ing. Pasquale Abalsamo**

\*\*\*\*\*

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

*Il sottoscritto, Ing. Pasquale Abalsamo con studio tecnico in Nova Siri, in Viale Siris, n° 122, quale esperto stimatore nominato nel fallimento n° 16/2016 denominato \_\_\_\_\_ produce la seguente perizia di stima in risposta ai quesiti di cui al verbale di nomina del 14/06/2022 (Cfr. Allegato n° 1).*

**PREMESSA**

Propedeuticamente all'inizio delle operazioni peritali, lo scrivente in prima istanza procedeva a richiedere documentazione tecnica presso l'Agenzia del Territorio di Matera e il locale Ufficio Tecnico Comunale di Policoro, nonchè copia della documentazione tecnica di cui al procedimento di esecuzione immobiliare n° 118/2011 di R.G. del Tribunale di Matera, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari all'identificazione catastale degli immobili, alla verifica dell'esatta rispondenza dei dati, oltre ad accertare la conformità e vendibilità dei beni.

Reperita tutta la documentazione tecnica del caso, in data 08/09/2022, congiuntamente al nominato curatore fallimentare dott.ssa Malzone si dava inizio alle operazioni peritali. Nel corso del sopralluogo, alla sola presenza del curatore fallimentare, in possesso delle chiavi delle porte di accesso, si effettuava rilievo metrico delle unità oggetto di stima, documentando il tutto con opportuno rilievo fotografico e redazione di verbale di sopralluogo.

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

### OGGETTO DI VALUTAZIONE

#### *Identificazione catastale e consistenza*

I beni immobili oggetto di valutazione, così come riportato in atti del procedimento ed accertato nel corso del sopralluogo effettuato, sono identificabili in n° 5 unità immobiliari, porzione di complesso edilizio di più vaste dimensioni, ubicate alla Via Monte Rosa angolo Via Monginevro del comune di Policoro (MT), così identificate e censite in catasto fabbricati (*Cfr. Allegato n° 2*):

**1. Immobile al piano S1**, riportato in catasto fabbricati del comune di Policoro (MT), al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 12, categoria C/1 (negozi e botteghe) di classe 4, superficie catastale di mq.74,00, consistenza di mq. 67,00 e rendita catastale di € 1.148,81.

**2. Immobile al piano S1**, riportato in catasto fabbricati del comune di Policoro (MT), al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 13, categoria C/2 (magazzini e locali deposito) di classe 5, superficie catastale di mq.67,00, consistenza di mq. 60,00 e rendita catastale di € 198,32.

**3. Immobile al piano S1**, riportato in catasto fabbricati del comune di Policoro (MT), al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 5, categoria C/1 (negozi e botteghe) di classe 4, superficie catastale di mq.39,00, consistenza di mq. 31,00 e rendita catastale di € 531,54.

**4. Immobile al piano S1**, riportato in catasto fabbricati del comune di Policoro (MT), al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 6, categoria C/1 (negozi e botteghe) di classe 4, superficie catastale di mq.52,00, consistenza di mq. 49,00 e rendita catastale di € 840,17.

**5. Immobile al piano S2**, riportato in catasto fabbricati del comune di Policoro

(MT), al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 20, categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) di classe 4, superficie catastale di mq.25,00, consistenza di mq. 24,00 e rendita catastale di € 81,81.

***Diritti e quote reali di proprietà***

Dopo aver identificato i beni, si è, su base documentale, proceduto a stabilire in relazione ad essi i diritti e le quote reali di proprietà (Cfr. allegato n° 2).

**1. Immobile** riportato in catasto fabbricati del comune di Policoro (MT) al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 12, in ditta a:

➤ \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_)  
\_\_\_\_\_ ) proprietaria per 1/1 in forza di atto di compravendita del

31/12/2001, n° 52531 di rep., a rogito del Notaio LACANNA.

**2. Immobile** riportato in catasto fabbricati del comune di Policoro (MT) al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 13, in ditta a:

➤ \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_ proprietario per 1/1 in forza

di atto di compravendita del 31/01/1994, n° 55440 di rep., a rogito del  
Notaio CASINO MICHELE A.

**3. Immobile** riportato in catasto fabbricati del comune di Policoro (MT) al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 5, in ditta a:

➤ \_\_\_\_\_ ) proprietaria per 1/1 in forza di atto di compravendita del

05/11/2004, n° 21518 di rep., a rogito del Notaio CARRIERO  
BRUNELLA.

**4. Immobile** riportato in catasto fabbricati del comune di Policoro (MT) al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 6, in ditta a:



proprietaria per 1/1 in forza di atto di compravendita del

24/07/2007, n° 23919 di rep., a rogito del Notaio CARRIERO

BRUNELLA.

**5. Immobile** riportato in catasto fabbricati del comune di Policoro (MT) al foglio

n° 10, particella n° 760, sub. 20, in ditta a:



proprietaria per 1/1 in forza di atto di compravendita del

24/07/2007, n° 23919 di rep., a rogito del Notaio CARRIERO

BRUNELLA.

***Ulteriori informazioni***

Tutti gli immobili oggetto di stima, sono all'attualità in custodia della Curatela Fallimentare di cui al Fallimento n° 16/2016 e sono occupati da arredi e suppellettili di proprietà della \_\_\_\_\_ e/o del sig. \_\_\_\_\_

In aggiunta si riporta che dalle ricerche  
effettuate, dalla data della trascrizione del pignoramento, non vi sono:

- comproprietari, diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;



- canoni, livelli, diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

Infine per tutti i beni oggetto di stima, la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

## ACCORPAMENTO DEI LOTTI

### DA BANDIRE

Alla luce del sopralluogo ed accertamenti eseguiti, visto lo stato effettivo dei luoghi, nel presente rapporto di valutazione, le unità immobiliari sopra identificate saranno valutate secondo i seguenti accorpamenti:

#### LOTTO 001

- **Immobile al piano S1**, riportato in catasto fabbricati del comune di Policoro (MT), al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 12;
- **Immobile al piano S1**, riportato in catasto fabbricati del comune di Policoro (MT), al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 13.

#### LOTTO 002

- **Immobile al piano S1**, riportato in catasto fabbricati del comune di Policoro (MT), al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 5;
- **Immobile al piano S1**, riportato in catasto fabbricati del comune di Policoro (MT), al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 6.

#### LOTTO 003

- **Immobile al piano S1** riportato in catasto fabbricati del comune di Policoro (MT), al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 20.

Eventuali valutazioni e/o considerazioni sul valore attribuibile a ciascuna unità catastale di cui il lotto stesso è costituito saranno riportati a margine delle valutazioni di ogni singolo lotto.

## DESCRIZIONE ANALITICA DEL COMPENDIO

### LOTTO 001 : IMMOBILE AI SUBALTERNI 12 E 13

#### Descrizione generale: ubicazione e zona

Il primo gruppo di beni, identificato come lotto 001, è ubicata nel comune di Policoro, comune italiano di 17.532 abitanti della provincia di Matera, posizionato sulla fertile pianura di Metaponto a 3 chilometri dal Mar Ionio nelle vicinanze del fiume Agri, nella parte sud-orientale della provincia. È il terzo centro della provincia di Matera come popolazione, ed è il secondo come importanza economica. Confina a nord con il comune di Scanzano Jonico (9 km), ad est con il mar Jonio (3 km), a sud con Rotondella (23 km) e ad ovest con i territori di Tursi (27 km). Dista 65 km da Matera e 129 km dal capoluogo di regione Potenza. Il quartiere di non recente urbanizzazione posto in zona semicentrale del comune di Policoro, ha destinazione residenziale/terziaria/commerciale, tantè che non sono presenti attività commerciali varie, uffici, e quant'altro quest'ultimi ubicati in numero sufficiente nelle zone limitrofe adiacenti.

In sintesi si riportano le principali caratteristiche:

- **Caratteristiche zona:** centrale/semicentrale
- **Area urbanistica:** di completamento/conservazione;
- **Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Servizi offerti dalla zona:** Bar, Negozi (Sufficiente), Servizi per la collettività (Sufficiente);
- **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali
- **Importanti centri limitrofi:** Scanzano Jonico, Nova Siri, Rotondella, Tursi;
- **Attrazioni paesaggistiche:** Colline Materane e coste joniche del Metapontino.

- **Attrazioni storiche:** Castello Baronale.

- **Principali collegamenti pubblici:** Bus Urbano a 150 metri, Bus Extraurbano a 150 metri.

#### **Identificazione catastale**

Dalle risultanze catastali è emerso che il lotto 001 oggetto di valutazione, all'attualità destinato ad uso ufficio, è costituito da due unità catastali, tra loro contigue e adiacenti così censite in catasto fabbricati:

- **negozio al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 12**, categoria C/1 di classe 4, superficie catastale di mq.74,00, consistenza di mq. 67,00 e rendita catastale di € 1.148,81;

- **deposito al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 13**, categoria C/2 di classe 5, superficie catastale di mq.67,00, consistenza di mq. 60,00 e rendita catastale di € 198,32.

#### **Intestazione catastale**

In merito alle ditte catastali rilevate, le unità catastali costituenti il lotto 001, risultano in ditta rispettivamente a:

- **foglio n° 10, particella n° 760, sub. 12**



proprietaria per 1/1 in forza di atto di compravendita del 31/12/2001, n° 52531 di rep., a rogito del Notaio LACANNA.

- **foglio n° 10, particella n° 760, sub. 13**



proprietario per 1/1 in forza di atto di compravendita del 31/01/1994, n° 55440 di rep., a rogito del Notaio CASINO MICHELE A.

**Provenienza dati catastali**

Dalla documentazione catastale reperita ed esaminata, è emerso che, per ciascuna unità catastale costituente il lotto 001, i dati catastali riportati in visura derivano da:

***per l'unità catastale di cui al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 12***

- Variazione catastale del 14/04/1981 - Costituzione
- Variazione catastale del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;
- Variazione catastale del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

***per l'unità catastale di cui al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 13***

- Variazione catastale del 14/04/1981 - Costituzione
- Variazione catastale del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;
- Variazione catastale del 08/01/1993 - Variazione della destinazione d'uso;
- Variazione catastale del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

**Provenienza ditte catastali**

Analogamente, dalla documentazione catastale ed ipocatastale reperita è emerso che, per ciascuna unità catastale costituente il lotto 001, le ditte riportate in visura derivano da:

***per l'unità catastale di cui al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 12***

- Atto di compravendita del 31/12/2001 a rogito del Notaio LACANNA n° 52531 di repertorio
- Atto di compravendita del 27/10/1981 a rogito del Notaio LACANNA, n° 15110 di repertorio -
- Costituzione di unità immobiliare del 14/04/1981 per nuova costruzione - ditta

*per l'unità catastale di cui al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 13*

- Atto di compravendita del 31/01/1994 a rogito del Notaio CASINO MICHELE n° 55440 di repertorio - ditta \_\_\_\_\_ ;
- Atto di compravendita del 28/10/1981 a rogito del Notaio LACANNA, n° 15116 di repertorio - ditta \_\_\_\_\_ +
- Costituzione di unità immobiliare del 14/04/1981 per nuova costruzione - ditta \_\_\_\_\_

#### **Confini**

Dai rilievi sul posto e risultanze catastali è emerso che l'unità immobiliare identificata come lotto 001, posta al piano S1, confina a NORD e a SUD con area condominiale, ad EST con altra unità immobiliare e vano ascensore e ad OVEST con area condominiale e altra unità immobiliare.

#### **Conformità catastale**

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera, sezione territoriale di Policoro è emerso che le planimetrie in atti del catasto, datate 08/01/1993 per il sub. 13 e 14/01/1981 per il sub. 12 non corrispondono all'effettivo stato dei luoghi essendo state le unità interessate da lavori di ristrutturazione e non aggiornate nel classamento a seguito dell'ultimazione dei lavori.

Nel dettaglio delle difformità rilevate si riporta che la distribuzione interna riportata nelle planimetrie catastali non corrisponde all'attuale distribuzione, inoltre nonostante le due unità siano state oggetto di fusione le stesse risultano distinte e separate con gli identificativi catastali originari. Quest'ultima circostanza è dovuta al fatto che nonostante i lavori di ristrutturazione siano stati regolarmente autorizzati,

non si è proceduto all'aggiornamento catastale per via della differente ditta catastale

in capo ai sub. 12 e 13, potendo tale attività svolgersi sono nel caso di analoghe ditte.

Non per ultimo si riporta che per la particella n° 760, sub. 13, in data 08/01/1993 è

stata disposta variazione della destinazione d'uso da negozio a locale deposito. In

ragione di tale circostanza, al fine di mantenere la continuità e promiscuità delle due

unità catastali occorre istruire pratica edilizia di nuovo cambio di destinazione d'uso

del sub. 13 al fine di ripristinare la destinazione originaria di locale commerciale

In ragione delle difformità catastali riscontrate, si rende necessario un aggiornamento

catastale consistente nella redazione di due nuove planimetrie catastali (ciascuna per

singolo subalterno) oltre all'elaborato planimetrico giustificativo della suddivisione

in subalterni. In merito ai costi per l'aggiornamento catastale evidenziato si riferisce

che l'importo complessivo, comprensivo di oneri, bolli ed onorario ammonta ad €

1.250.

Non per ultimo si riporta che la fusione delle due unità catastali, in un unico

subalterno, sarà possibile solo successivamente alla vendita e previo cambio di

destinazione d'uso del sub. 13, con aggiudicazione dell'intero lotto 001 in capo di un

unico soggetto. Il costo per tale operazione di fusione catastale ammonta a

complessivi € 500.

### **Stato di possesso**

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che le unità di cui al

lotto 001 sono occupate da arredi e suppellettili di proprietà della

### **Descrizione del lotto 001**

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un complesso edilizio

di più vaste dimensioni ubicato alla Via Monginevro del Comune di Policoro.

Edificato a metà degli anni 70, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio/buon livello. Con una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è del tipo a terrazzo e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

L'unità, censita in catasto come locale commerciale (sub. 12) e locale deposito (sub.13), si sviluppa su un unico livello posto al piano S1 ed accessibile da rampa carrabile e percorsi pedonali che danno sull'area di corte condominiale circostante l'immobile, da cui si accede a mezzo di n° 2 ingressi (sub. 12) e n° 1 ingresso (sub. 13). Con una distribuzione interna semplice e funzionale, si compone di un grande ambiente che funge anche da ingresso, di n° 2 ulteriori locali, n° 2 servizi igienici e n° 1 ripostiglio, per una superficie complessiva omogeneizzata di mq. 141,00 circa.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dal sopralluogo e rilievi effettuati si riporta quanto segue:

- le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio o muratura rifiniti con intonaco civile liscio tinteggiate con pittura a tempera, fatta eccezione per i locali igienici ove sono presenti rivestimenti in ceramica. La pavimentazione interna è del tipo in ceramica per tutti gli ambienti, gli infissi esterni sono in alluminio, con inserti in vetro chiusure in alluminio del tipo a rullo per le porte di accesso, mentre gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno tamburato tipo economico.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata dei seguenti impianti tecnologici:

impianto idrico/fognario , impianto elettrico e di riscaldamento, all'attualità non funzionanti, essendo l'unità priva di alimentazione elettrica e pertanto da verificare nella conformità e funzionalità.

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

### **Condizioni generali dell'immobile**

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

### **Vincoli ed oneri giuridici: trascrizioni annotazioni o iscrizioni**

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile oggetto di valutazione, dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, per l'ultimo ventennio, è emerso quanto di seguito riportato:

#### ***per l'unità catastale di cui al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 12***

- Iscrizione del 02/11/2009 - trascritta a Matera ai n° 1467 di R.P. e 8854 di R.G. derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del 28/10/2009 n° 62312/24249 di repertorio a rogito del Notaio Disabato Angelo;
- Iscrizione del 02/02/2011 - trascritta a Matera ai n° 114 di R.P. e 869 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Matera in data 27/12/2010 al n° 6999/2010 di repertorio;
- Iscrizione del 26/07/2011 - trascritta a Matera ai n° 950 di R.P. e 6375 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari in data 2059 al n° 2059 di repertorio;
- Trascrizione del 21/10/2011 - trascritta a Matera ai n° 6462 di R.P. e 8497



di R.G., derivante da Verbale di pignoramento immobili, emessa dal Tribunale di Matera in data 22/08/2011, n° 789/2011 di repertorio;

- Trascrizione del 24/03/2017 - trascritta a Matera ai n° 1981 di R.P. e 2507

di R.G., derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento, emessa dal Tribunale di Matera in data 08/11/2016, n° 21/2016 di repertorio;

***per l'unità catastale di cui al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 13***

- Iscrizione del 02/11/2009 - trascritta a Matera ai n° 1467 di R.P. e 8854 di

R.G. derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del 28/10/2009 n° 62312/24249 di repertorio a rogito del Notaio Disabato Angelo;

- Iscrizione del 02/02/2011 - trascritta a Matera ai n° 114 di R.P. e 869 di

R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Matera in data 27/12/2010 al n° 6999/2010 di repertorio;

- Iscrizione del 26/07/2011 - trascritta a Matera ai n° 950 di R.P. e 6375 di

R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari in data 2059 al n° 2059 di repertorio;

- Trascrizione del 21/10/2011 - trascritta a Matera ai n° 6462 di R.P. e 8497

di R.G., derivante da Verbale di pignoramento immobili, emessa dal Tribunale di Matera in data 22/08/2011, n° 789/2011 di repertorio;

- Trascrizione del 18/12/2019 - trascritta a Matera ai n° 8332 di R.P. e 10953

di R.G., derivante da Verbale di Pignoramento immobili, emessa dal Tribunale in data 03/12/2019, n° 1677/2019 di repertorio;

- Trascrizione del 29/10/2021 - trascritta a Matera ai n° 7749 di R.P. e 9487

di R.G., derivante da Procedura di liquidazione del patrimonio, emessa dal Tribunale di Bari in data 09/09/2021, n° 3581/2021 di repertorio.

**Attuali e precedenti proprietari**

*Unità catastale di cui al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 12*

**Dal 14/04/1981 al 27/10/1981 - Proprietà Cucchiella Orfeo**

La porzione di unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del Comune di Policoro al foglio n° 10, particella 760, sub. 12 alla data del 14/04/1981 era in ditta al sig. \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà di 1/1, quale unità di nuova costituzione realizzata su suolo in proprietà.

**Dal 27/10/1981 al 31/12/2001 - Proprietà Fortunato Anna + Viti Filippo**

La porzione di unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del Comune di Policoro al foglio n° 10, particella 760, sub. 12 a far data del 27/10/1981 era in ditta ai sigg. \_\_\_\_\_ ciascuno per la quota di proprietà di 1/2, in virtù di atto di compravendita del 27/10/1981 a rogito del Notaio La Canna n° 15110 di repertorio.

**Dal 31/12/2001 ad oggi - Proprietà**

La porzione di unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del Comune di Policoro al foglio n° 10, particella 760, sub. 12 a far data del 31/12/2001 è in ditta alla Società \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà di 1/1, in virtù di atto di compravendita del 31/12/2001 a rogito del Notaio La Canna n° 52531 di repertorio.

*Unità catastale di cui al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 13*

**Dal 14/04/1981 al 28/10/1981 - Proprietà**

La porzione di unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del Comune di Policoro al foglio n° 10, particella 760, sub. 13 alla data del 14/04/1981 era in ditta al sig. \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà di 1/1, quale unità di nuova costituzione realizzata su suolo in proprietà.

**Dal 28/10/1981 al 31/01/1994 - Proprietà Abbaticchio Giuseppina Marina +1**

La porzione di unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del Comune di Policoro al foglio n° 10, particella 760, sub. 13 a far data del 27/10/1981 era in ditta ai sigg. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ciascuno per la quota di proprietà di 1/2, in virtù di atto di compravendita del 28/10/1981 a rogito del Notaio La Canna n° 15116 di repertorio.

**Dal 31/01/1994 ad oggi - Proprietà**

La porzione di unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del Comune di Policoro al foglio n° 10, particella 760, sub. 13 a far data del 31/01/1994 è in ditta al sig. \_\_\_\_\_ per la quota di

proprietà di 1/1, in virtù di atto di compravendita del 31/01/1994 a rogito del Notaio Casino n° 55440 di repertorio.

**Pratiche edilizie e conformità**

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Policoro è stato accertato che il complesso edilizio di cui il lotto 001 costituisce porzione, è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n° 51 del 24/12/1975 e successive varianti , sino alla 51/sexies del 07/07/1982 avente ad oggetto "variante per diversa distribuzione interna dei piani interrati degli edifici a torre originari.

Successivamente, per le sole unità di cui al lotto 001, è stata rilasciata Concessione Edilizia n° 138/2003 del 31/07/2002, a nome del sig. \_\_\_\_\_ ;

\_\_\_\_\_ , avente ad oggetto la fusione delle unità catastali sub. 12 e 13. I lavori regolarmente eseguiti, non trovano tuttavia riscontro nella documentazione catastale essendo le due unità ad oggi ancora distinte e catastalmente individuate con gli identificativi originari.

Non per ultimo si riporta che per la sola unità catastale di cui al sub. 13, in data

08/01/1993 è stata disposta una variazione della destinazione d'uso da locale commerciale a locale deposito, che non trova riscontro agli atti del locale ufficio tecnico del Comune di Policoro, e pertanto affetta da difformità urbanistiche da snare.

Alla luce di tutto quanto sopra, lo scrivente dichiara la non conformità urbanistica del sub. 13, in quanto non legittimato nel cambio di destinazione d'uso. In ragione di tale difformità, occorre richiedere pratica in sanatoria per il ripristino della destinazione d'uso originaria in locale commerciale, condizione indispensabile anche per poter procedere alla futura fusione catastale dei sub. 12 e 13 già avviata con la concessione edilizia n° 138/2003 e mai competata a livello catastale, per le ragioni in precedenza riportate.

In merito ai costi occorrenti per la regolarizzazione delle difformità rilevate per la sola porzione di unità identificata come sub. 13 il costo totale da sostenere ammonta a complessivi € 4.000 comprensivi di oneri, diritti, sanzioni e compenso spettante al professionista incaricato.

### **Regime urbanistico**

L'unità immobiliare in oggetto ricade in Zona B2 - 1° Piano di Zona del Piano Regolatore Generale aggiornato con D.C.C. n° 10 del 21/04/2017 identificata come: Tessuti consolidati di edilizia economica e popolare, realizzati con il 1° Piano di Zona ex-lege n.167/62 (PRG Mecca/Lacava), a margine dell'asse di Via Siris.

Per tale zona sono consentiti gli eventuali completamenti edilizi ammissibili, soggetti alle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano di Zona.

Per tutto quanto non riportato si rimanda al regolamento Urbanistico in vigore e Norme tecniche di attuazione ad esso collegate.

### **Altre informazioni per l'acquirente**

**Millesimi di proprietà:** L'unità immobiliare in oggetto, in quanto porzione di un complesso edilizio di maggiori dimensioni, prevede opportuno regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni, che per il lotto 001 riportano una quota millesimale pari a 42/1000 corrispondenti a 22/1000 per il sub. 12 e 20/1000 per il sub. 13.

**Spese condominiali insolute o non pagate:** alla data di redazione della presente relazione tecnica, per le unità di cui al lotto 001, per gli anni 2020/21 e 22 risultano spese condominiali non pagate per un importo di € 4.993,73 (sub.12) ed € 4.546,50 (sub.13) per un totale di € 9.540,23

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** All'attualità l'immobile è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Naturalmenete data la il differente classamento catastale dei sub. 12 e 13 costituenti il lotto 001, la normativa vigente prevede il rilascio dell'attestato APE solo per la porzione di lotto censita a negozio.

In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di immobile interessato da esecuzione immobiliare (vendita forzata) nella presente relazione tecnica di stima si riporta a titolo puramente indicativo il solo indice di prestazione energetica del sub. 12 (Classe E), precisando che per la redazione dello stesso l'importo occorrente ammonta a circa € 250,00. Inoltre occorre

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

### LOTTO 001 : IMMOBILE AI SUBALTERNI 12 E 13

#### Criterio di stima adottato

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

$$\text{Valore del bene} = \text{Superficie dell'immobile} \times \text{Valore medio di mercato}$$

*(Equazione 1 )*

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

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

- verande/portici/tettoie.

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

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

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

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

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

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

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine

della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

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

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

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

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

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



- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio di-retto di quelli principali:

nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

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

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

#### **Informazioni relative alla scelta del valore unitario di mercato**

Nel caso dei fabbricati, per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera) e pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare II° semestre 2021, nonché ai valori pubblicati dal Borsino Immobiliare, definiti in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché dello stato conservativo.

Ulteriori informazioni sono state assunte anche presso operatori economici operanti nella zona, quali l'Immobiliare, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti. In sintesi, dall'esame dei dati acquisiti, per la zona in esame i valori unitari di mercato, per immobili destinati a

locale commerciale (negozi e botteghe) in buono stato, variano da € 1.050 a € 1.850

al mq., a cui corrisponde un valore medio unitario di mercato di € 1.450 al mq.

Naturalmente il valore sopra determinato andrà corretto in funzione della vetustà dell'immobile, delle condizioni di mercato, delle caratteristiche della zona e della ubicazione altimetrica degli stessi, pertanto nel caso in esame, considerato che

- l'immobile è stato ultimato nell'anno 1982 e negli anni poco manutentuto;
- dello spopolamento commerciale che sta caratterizzando le unità site nei complessi edilizi della zona;
- della scarsa domanda contrapposta all'abbondanza di immobili disponibili;
- dell'ubicazione interrata delle unità

per le unità in oggetto, costituenti il lotto 001 il valore medio di mercato sopra individuato si riduce a

- € 750,00 al mq. tanto per il sub. 12 che sub. 13.

#### Valutazione del lotto

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore complessivo del lotto 001.

#### Consistenza

LOTTO 001 - Unità al piano S1 - Foglio n° 10, particella n° 760, sub. 12 e 13					
Destinazione		Superficie lorda (mq.)	Coeff.	Superficie equivalente/commerciale (mq.)	
Piano S1 ad uso ufficio	Porzione censita a Locale commerciale (sub. 12)	74,00	1,0	74,00	
	Porzione censita a Locale deposito (sub. 13)	67,00	1,0	67,00	
Totale superficie lotto 001				141,00	

**Valutazione**

<i>Identificazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
<b>Porzione unità censita a Locale commerciale (sub. 12)</b>	74,00	750,00	€ 55.500,00
<b>Porzione unità censita a Locale deposito (sub. 13)</b>	67,00	750,00	€ 50.250,00
Stima comparativa parametrica del lotto			€ 105.750,00
Valore complessivo intero			€ 105.750,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 105.750,00</b>

**Riepilogo**

<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
<b>Locale ad uso ufficio- Foglio n° 10, particella n° 760, sub. 12 e 13</b>	141,00	€ 105.750,00	€ 105.750,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia per cambio destinazione d'uso del sub. 13			€ - 4.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale			€ - 1.750,00
<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova</b>			<b>€ 100.000,00</b>

**Sintesi di stima**

In sintesi, sulla base delle indagini condotte, sulle condizioni e i prezzi di cui sopra, tenendo presente lo stato di conservazione, la consistenza, il livello delle finiture, la posizione urbanistica, le condizioni di mercato per la destinazione d'uso rilevata, per il lotto 001, si può ritenere attendibile, ad oggi, un valore medio di mercato pari ad € 100.000,00.

## VALUTAZIONE DISTINTA DELLE UNITA'

### COSTITUENTI IL LOTTO 001

Considerato che le unità costituenti il lotto 001, sono all'attualità in ditta a soggetti diversi e precisamente

- **foglio n° 10, particella n° 760, sub. 12**



proprietaria per 1/1 in forza di atto di compravendita del

31/12/2001, n° 52531 di rep., a rogito del Notaio LACANNA.

- **foglio n° 10, particella n° 760, sub. 13**



proprietario per 1/1 in forza

di atto di compravendita del 31/01/1994, n° 55440 di rep., a rogito del

Notaio CASINO MICHELE A.

e che nonostante il loro analogo grado di rifinitura e il loro attuale uso ad ufficio risultano censite in catasto rispettivamente

- **negozio al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 12, categoria C/1 di classe 4, superficie catastale di mq.74,00, consistenza di mq. 67,00 e rendita catastale di € 1.148,81;**

- **deposito al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 13, categoria C/2 di classe 5, superficie catastale di mq.67,00, consistenza di mq. 60,00 e rendita catastale di € 198,32.**

nel paragrafo che segue si riporta una valutazione distinta delle due unità, fermo restando quanto già in precedenza descritto e riportato.

#### **Valutazione delle unità sub. 12 e 13**

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con

riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, ovvero

- € 750,00 al mq.;

già opportunamente deprezzato per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, si riporta il valore dei subalterni 12 e 13, considerati come singole unità catastali.

### *Negozio al sub. 12*

#### **Consistenza**

<b>Foglio n° 10, particella n° 760, sub. 12</b>			
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda (mq.)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie equivalente/commerciale (mq.)</b>
<b>Porzione censita a Locale commerciale (sub. 12)</b>	74,00	1,0	74,00
<b>Totale superficie sub. 13</b>			<b>74,00</b>

#### **Valutazione**

<b>Identificazione</b>	<b>Superficie Equivalente (mq)</b>	<b>Valore Unitario (€/mq)</b>	<b>Valore Complessivo (€)</b>
<b>Unità censita a Locale commerciale (sub. 12)</b>	74,00	750,00	€ 55.500,00
Stima comparativa parametrica del lotto			€ 55.500,00
Valore complessivo intero			€ 55.500,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 55.500,00</b>

#### **Riepilogo**

<b>Immobile</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
<b>Unità al Foglio n° 10, particella n° 760, sub. 12</b>	74,00	€ 55.500,00	€ 55.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale (quota)			€ - 625,00
<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova</b>			<b>€ 54.875,00</b>

**Locale depositato al sub. 13**

**Consistenza**

<b>Foglio n° 10, particella n° 760, sub. 13</b>			
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda (mq.)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie equivalente/commerciale (mq.)</b>
<b>Porzione censita a Locale depositato (sub. 13)</b>	67,00	1,0	67,00
<b>Totale superficie sub. 13</b>			<b>67,00</b>

**Valutazione**

<b>Identificazione</b>	<b>Superficie Equivalente (mq)</b>	<b>Valore Unitario (€/mq)</b>	<b>Valore Complessivo (€)</b>
<b>Unità censita a Locale depositato (sub. 13)</b>	67,00	750,00	€ 50.250,00
Stima comparativa parametrica del lotto			€ 50.250,00
Valore complessivo intero			€ 50.250,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 50.250,00</b>

**Riepilogo**

<b>Immobile</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
<b>Unità al Foglio n° 10, particella n° 760, sub. 13</b>	67,00	€ 50.250,00	€ 50.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia per cambio destinazione d'uso del sub. 13			€ - 4.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale (quota)			€ - 1.125,00
<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova</b>			<b>€ 45.125,00</b>

**Sintesi di stima**

In sintesi, considerato le analoghe caratteristiche delle unità catastali costituenti il lotto 001 rilevata, si può ritenere attendibile, ad oggi, un valore medio di mercato pari ad **€ 54.875,00 per il sub. 12** in ditta a ed **€ 45.125,00 per il sub. 13**, in ditta a

## DESCRIZIONE ANALITICA DEL COMPENDIO

### LOTTO 002 : IMMOBILE AI SUBALTERNI 5 E 6

#### Descrizione generale: ubicazione e zona

Il secondo gruppo di beni identificato come lotto 002 è ubicata nel comune di Policoro, comune italiano di 17.532 abitanti della provincia di Matera, posizionato sulla fertile pianura di Metaponto a 3 chilometri dal Mar Ionio nelle vicinanze del fiume Agri, nella parte sud-orientale della provincia. È il terzo centro della provincia di Matera come popolazione, ed è il secondo come importanza economica. Confina a nord con il comune di Scanzano Jonico (9 km), ad est con il mar Jonio (3 km), a sud con Rotondella (23 km) e ad ovest con i territori di Tursi (27 km). Dista 65 km da Matera e 129 km dal capoluogo di regione Potenza. Il quartiere di non recente urbanizzazione posto in zona semicentrale del comune di Policoro, ha destinazione residenziale/terziaria/commerciale, tantè che non sono presenti attività commerciali varie, uffici, e quant'altro quest'ultimi ubicati in numero sufficiente nelle zone limitrofe adiacenti.

In sintesi si riportano le principali caratteristiche:

- **Caratteristiche zona:** centrale/semicentrale
- **Area urbanistica:** di completamento/conservazione;
- **Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Servizi offerti dalla zona:** Bar, Negozi (Sufficiente), Servizi per la collettività (Sufficiente);
- **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali
- **Importanti centri limitrofi:** Scanzano Jonico, Nova Siri, Rotondella, Tursi;
- **Attrazioni paesaggistiche:** Colline Materane e coste joniche del Metapontino.

- **Attrazioni storiche:** Castello Baronale.

- **Principali collegamenti pubblici:** Bus Urbano a 150 metri, Bus Extraurbano a 150 metri.

#### **Identificazione catastale**

Dalle risultanze catastali è emerso che il lotto 002 oggetto di valutazione, all'attualità destinato ad uso deposito, è costituito da due unità catastali, tra loro contigue e adiacenti così censite in catasto fabbricati:

- **negozio al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 5**, categoria C/1 di classe 4, superficie catastale di mq.39,00, consistenza di mq. 31,00 e rendita catastale di € 531,54;

- **negozio al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 6**, categoria C/1 di classe 4, superficie catastale di mq.52,00, consistenza di mq. 49,00 e rendita catastale di € 840,17.

#### **Intestazione catastale**

In merito alle ditte catastali rilevate, le unità catastali costituenti il lotto 002, risultano in ditta a:

- **foglio n° 10, particella n° 760, sub. 5**



proprietaria per 1/1 in forza di atto di compravendita del 05/11/2004, n° 21518 di rep., a rogito del Notaio CARRIERO BRUNELLA.

- **foglio n° 10, particella n° 760, sub. 6**



proprietaria per 1/1 in forza di atto di compravendita del 24/07/2007, n° 23919 di rep., a rogito del Notaio CARRIERO



BRUNELLA.

**Provenienza dati catastali**

Dalla documentazione catastale reperita ed esaminata, è emerso che, per ciascuna unità catastale costituente il lotto 002, i dati catastali riportati in visura derivano da:

***per l'unità catastale di cui al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 5***

- Variazione catastale del 14/04/1981 - Costituzione
- Variazione catastale del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;
- Variazione catastale del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

***per l'unità catastale di cui al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 6***

- Variazione catastale del 14/04/1981 - Costituzione
- Variazione catastale del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;
- Variazione catastale del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

**Provenienza ditte catastali**

Analogamente, dalla documentazione catastale ed ipocatastale reperita è emerso che, per ciascuna unità catastale costituente il lotto 002, le ditte riportate in visura derivano da:

***per l'unità catastale di cui al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 5***

- Atto di compravendita del 05/11/2004 a rogito del Notaio CARRIERO n° 21518 di repertorio - ditta \_\_\_\_\_,
- Denuncia per causa di morte del 17/06/1996 - ditta \_\_\_\_\_

- Atto di compravendita del 14/01/1994 a rogito del Notaio LACANNA, n° \_\_\_\_\_

42387 di repertorio - ditta

- Atto di compravendita del 12/04/1990 a rogito del Notaio LACANNA, n°

37316 di repertorio - ditta

- Costituzione di unità immobiliare del 14/04/1981 per nuova costruzione - ditta

***per l'unità catastale di cui al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 6***

- Atto di compravendita del 24/07/2007 a rogito del Notaio CARRIERO n°

23919 di repertorio - ditta

- Atto di compravendita del 19/07/1983 a rogito del Notaio LACANNA, n°

18979 di repertorio - ditta

- Costituzione di unità immobiliare del 14/04/1981 per nuova costruzione - ditta

**Confini**

Dai rilievi sul posto e risultanze catastali è emerso che l'unità immobiliare identificata come lotto 002, posta al piano S1, confina a NORD e a SUD con area condominiale, ad EST con altra unità immobiliare e ad OVEST con altra unità immobiliare.

**Conformità catastale**

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera, sezione territoriale di Policoro è emerso che le planimetrie in atti del catasto, datate 14/01/1981 non corrispondono all'effettivo stato dei luoghi essendo state le unità interessate da lavori di ristrutturazione e non aggiornate nel classamento a seguito dell'ultimazione dei lavori.

Nel dettaglio delle difformità rilevate si riporta che la distribuzione interna riportata nelle planimetrie catastali non corrisponde all'attuale distribuzione, inoltre

nonostante le due unità siano state rese tra loro comunicanti le stesse risultano ancora distinte e separate con gli identificativi catastali originari. In ragione delle difformità catastali riscontrate, si rende necessario un aggiornamento catastale consistente nella soppressione delle originarie particelle catastali e costituzione di un'unica unità rappresentativa dell'effettivo stato dei luoghi. Naturalmente per procedere con l'aggiornamento catastale è propedeutico istruire pratica edilizia di accorpamento delle due unità.

In merito ai costi occorrenti per la sanatoria catastale si riporta che per l'aggiornamento della planimetria e la redazione dell'elaborato planimetrico giustificativo della suddivisione in subalterni l'importo complessivo, comprensivo di oneri, bolli ed onorario ammonta ad € 750 (esclusi i costi per l'istruttoria della pratica edilizia).

#### **Stato di possesso**

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che le unità di cui al lotto 002 sono occupate da arredi e suppellettili di proprietà della

#### **Descrizione del lotto 002**

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato alla Via Monginevro del Comune di Policoro. Edificato agli inizi degli anni 80, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio/buon livello. Con una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è del tipo a terrazzo e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e

da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

L'unità, censita in catasto come locale commerciale (sub. 5 e 6) si sviluppa su un unico livello posto al piano S1 ed accessibile da rampa carrabile e percorsi pedonali che danno sull'area di corte condominiale circostante l'immobile, da cui si accede a mezzo di n° 2 ingressi indipendenti per ciascun subalterno.

Con una distribuzione interna semplice e funzionale, si compone di n° 4 ambienti e n° 2 servizi igienici per una superficie complessiva omogeneizzata di mq. 91,00 circa.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dal sopralluogo e rilievi effettuati si riporta quanto segue:

- le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio o muratura rifiniti con intonaco civile liscio tinteggiate con pittura a tempera, fatta eccezione per i locali igienici ove sono presenti rivestimenti in ceramica. La pavimentazione interna è del tipo in ceramica per tutti gli ambienti, gli infissi esterni sono in alluminio, con inserti in vetro chiusure in alluminio del tipo a rullo per le porte di accesso, mentre gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno tamburato tipo economico.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata dei seguenti impianti tecnologici: impianto idrico/fognario, impianto elettrico e di riscaldamento, all'attualità non funzionanti, essendo l'unità priva di alimentazione elettrica e pertanto da verificare nella conformità e funzionalità.

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

#### **Condizioni generali dell'immobile**

Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, dai rilievi

effettuati sono emersi difetti visibili e alterazioni tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche esterne. Infatti considerato che l'unità è ubicata sottostrada, e che il solaio di copertura è del tipo a terrazzo, negli anni le copiose infiltrazioni provenienti dall'area condominiale sovrastante hanno danneggiato il solaio (evidenti fenomeni di sfondellamento delle pignatte) nonché, a causa della aumentato livello di umidità, gli intonaci dei soffitti e la tinteggiatura interna. Per tale situazione, si rendono urgenti lavori di ripristino, quantificabili, sulla scorta dell'attuale andamento di mercato che caratterizza il settore edile in circa € 10.000.

**Vincoli ed oneri giuridici: trascrizioni annotazioni o iscrizioni**

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile oggetto di valutazione, dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, per l'ultimo ventennio, è emerso quanto di seguito riportato:

***per l'unità catastale di cui al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 5***

- Iscrizione del 02/11/2009 - trascritta a Matera ai n° 1467 di R.P. e 8854 di R.G. derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del 28/10/2009 n° 62312/24249 di repertorio a rogito del Notaio Disabato Angelo;
- Iscrizione del 02/02/2011 - trascritta a Matera ai n° 114 di R.P. e 869 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Matera in data 27/12/2010 al n° 6999/2010 di repertorio;
- Iscrizione del 26/07/2011 - trascritta a Matera ai n° 950 di R.P. e 6375 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari in data 2059 al n° 2059 di repertorio;
- Trascrizione del 21/10/2011 - trascritta a Matera ai n° 6462 di R.P. e 8497 di R.G., derivante da Verbale di pignoramento immobili, emessa dal

Tribunale di Matera in data 22/08/2011, n° 789/2011 di repertorio;

- Trascrizione del 24/03/2017 - trascritta a Matera ai n° 1981 di R.P. e 2507 di R.G., derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento, emessa dal

Tribunale di Matera in data 08/11/2016, n° 21/2016 di repertorio;

***per l'unità catastale di cui al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 6***

- Iscrizione del 02/11/2009 - trascritta a Matera ai n° 1467 di R.P. e 8854 di R.G. derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del 28/10/2009 n° 62312/24249 di repertorio a rogito del Notaio Disabato Angelo;

- Iscrizione del 02/02/2011 - trascritta a Matera ai n° 114 di R.P. e 869 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Matera in data 27/12/2010 al n° 6999/2010 di repertorio;

- Iscrizione del 26/07/2011 - trascritta a Matera ai n° 950 di R.P. e 6375 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari in data 2059 al n° 2059 di repertorio;

- Trascrizione del 21/10/2011 - trascritta a Matera ai n° 6462 di R.P. e 8497 di R.G., derivante da Verbale di pignoramento immobili, emessa dal Tribunale di Matera in data 22/08/2011, n° 789/2011 di repertorio;

- Trascrizione del 24/03/2017 - trascritta a Matera ai n° 1981 di R.P. e 2507 di R.G., derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento, emessa dal Tribunale di Matera in data 08/11/2016, n° 21/2016 di repertorio;

**Attuali e precedenti proprietari**

***Unità catastale di cui al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 5***

**Dal 14/04/1981 al 12/04/1990 - Proprietà**

La porzione di unità immobiliare di cui al lotto 002 censita in Catasto

fabbricati del Comune di Policoro al foglio n° 10, particella 760, sub. 5 alla data del

14/04/1981 era in ditta al sig. \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà di 1/1, quale

unità di nuova costituzione realizzata su suolo in proprietà.

**Dal 12/04/1990 al 14/01/1994 - Proprietà**

La porzione di unità immobiliare di cui al lotto 002 censita in Catasto

fabbricati del Comune di Policoro al foglio n° 10, particella 760, sub. 5 a far data

del 12/04/1990 era in ditta ai sigg. \_\_\_\_\_ ciascuno per la

quota di proprietà di 1/2, in virtù di atto di compravendita del 12/04/1990 a rogito

del Notaio La Canna n° 37316 di repertorio.

**Dal 14/01/1994 al 17/06/1996 - Proprietà**

La porzione di unità immobiliare di cui al lotto 002 censita in Catasto

fabbricati del Comune di Policoro al foglio n° 10, particella 760, sub. 5 a far data

del 14/01/1994 era in ditta ai sigg. \_\_\_\_\_ ciascuno

per la quota di proprietà di 1/2, in virtù di atto di compravendita del 14/01/1994 a

rogito del Notaio La Canna n° 42387 di repertorio.

**Dal 17/06/1996 al 05/11/2004 -**

La porzione di unità immobiliare di cui al lotto 002 censita in Catasto

fabbricati del Comune di Policoro al foglio n° 10, particella 760, sub. 5 a far data

del 17/06/1996 era in ditta ai sigg. \_\_\_\_\_

rispettivamente per la quota di proprietà di 1/4 e 3/4, in virtù di successione per

causa di morte di \_\_\_\_\_ del 17/06/1996 trascritta a Matera in data

28/07/1997 ai nn° 4503/5392.

**Dal 05/11/2004 ad oggi - Proprietà**

La porzione di unità immobiliare di cui al lotto 002 censita in Catasto

fabbricati del Comune di Policoro al foglio n° 10, particella 760, sub. 5 a far data

del 05/11/2004 è in ditta alla Società \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà

di 1/1, in virtù di atto di compravendita del 05/11/2004 a rogito del Notaio Carriero

n° 21518 di repertorio.

***Unità catastale di cui al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 6***

**Dal 14/04/1981 al 19/07/1983 - Proprietà**

La porzione di unità immobiliare di cui al lotto 002 censita in Catasto

fabbricati del Comune di Policoro al foglio n° 10, particella 760, sub. 6 alla data del

14/04/1981 era in ditta al sig. \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà di 1/1, quale

unità di nuova costituzione realizzata su suolo in proprietà.

**Dal 19/07/1983 al 24/07/2007 - Proprietà**

La porzione di unità immobiliare di cui al lotto 002 censita in Catasto

fabbricati del Comune di Policoro al foglio n° 10, particella 760, sub. 6 a far data

del 19/07/1983 era in ditta a \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà

di 1/1, in virtù di atto di compravendita del 19/07/1983 a rogito del Notaio La Canna

n° 18979 di repertorio.

**Dal 24/07/2007 ad oggi - Proprietà**

La porzione di unità immobiliare di cui al lotto 002 censita in Catasto

fabbricati del Comune di Policoro al foglio n° 10, particella 760, sub. 6 a far data

del 24/07/2007 è in ditta alla Società \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà

di 1/1, in virtù di atto di compravendita del 24/07/2007 a rogito del Notaio Carriero

n° 23919 di repertorio.

**Pratiche edilizie e conformità**

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di

Policoro è stato accertato che il complesso edilizio di cui il lotto 002 costituisce

porzione, è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n° 51 del 24/12/1975 e



successive varianti , sino alla 51/sexies del 07/07/1982 avente ad oggetto "variante per diversa distribuzione interna dei piani interrati degli edifici a torre originari. Per le unità in oggetto nessun'altra pratica edilizia è stata rintracciata.

Dal confronto dello stato dei luoghi, e la documentazione tecnica reperita presso il locale ufficio tecnico del Comune di Policoro, è emerso l'unità è interessata da una diversa distribuzione interna non legittimata, oltre che da un accorpamento dei sub. 5 e 6 essendo di fatto le due unità comunicanti.

**Alla luce di tutto quanto sopra, lo scrivente dichiara la non conformità edilizia del lotto 002.**

In ragione di tale difformità, occorre richiedere pratica in sanatoria per la legittimazione della differente distribuzione interna nonché per l'accorpamento realizzato nel corso dei lavori non autorizzati. In merito ai costi occorrenti per la regolarizzazione delle difformità rilevate il costo totale da sostenere ammonta a complessivi € 3.000 comprensivi di oneri, diritti, sanzioni e compenso spettante al professionista incaricato.

#### **Regime urbanistico**

L'unità immobiliare in oggetto ricade in Zona B2 - 1° Piano di Zona del Piano Regolatore Generale aggiornato con D.C.C. n° 10 del 21/04/2017 identificata come: Tessuti consolidati di edilizia economica e popolare, realizzati con il 1° Piano di Zona ex-lege n.167/62 (PRG Mecca/Lacava), a margine dell'asse di Via Siris.

Per tale zona sono consentiti gli eventuali completamenti edilizi ammissibili, soggetti alle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano di Zona.

Per tutto quanto non riportato si rimanda al regolamento Urbanistico in vigore e Norme tecniche di attuazione ad esso collegate.

#### **Altre informazioni per l'acquirente**

**Millesimi di proprietà:** L'unità immobiliare in oggetto, in quanto porzione di un complesso edilizio di maggiori dimensioni, prevede opportuno regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni, che per il lotto 002 riportano una quota millesimale pari a 34/1000 corrispondenti a 16/1000 per il sub. 5 e 18/1000 per il sub. 6.

**Spese condominiali insolute o non pagate:** alla data di redazione della presente relazione tecnica, per le unità di cui al lotto 002, per gli anni 2020/21 e 22 risultano spese condominiali non pagate per un importo di € 3.651,06 (sub.5) ed € 4.098,28 (sub.6) per un totale di € 7.749,34.

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** All'attualità l'immobile è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.). In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di immobile interessato da esecuzione immobiliare (vendita forzata) nella presente relazione tecnica di stima si riporta a titolo puramente indicativo il solo indice di prestazione energetica del sub. 5 e 6 (Classe E), precisando che per la redazione dello stesso l'importo occorrente ammonta a circa € 500,00 (€ 250,00 per ciascun subalterno).

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

### LOTTO 002 : IMMOBILE AI SUBALTERNI 5 E 6

#### Criterio di stima adottato

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

$$\text{Valore del bene} = \text{Superficie dell'immobile} \times \text{Valore medio di mercato}$$

*(Equazione 1 )*

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

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

- verande/portici/tettoie.

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

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

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

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

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

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

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine

della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

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

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

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

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

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

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio di-retto di quelli principali:

nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

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

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

#### **Informazioni relative alla scelta del valore unitario di mercato**

Nel caso dei fabbricati, per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera) e pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare II° semestre 2021, nonché ai valori pubblicati dal Borsino Immobiliare, definiti in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché dello stato conservativo.

Ulteriori informazioni sono state assunte anche presso operatori economici operanti nella zona, quali l'Immobiliare, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti.

In sintesi, dall'esame dei dati acquisiti, per la zona in esame i valori unitari di

mercato, per immobili destinati a locale commerciale (negozi e botteghe) in buono stato, variano da € 1.050 a € 1.850 al mq., a cui corrisponde un valore medio unitario di mercato di € 1.450 al mq.

Naturalmente il valore sopra determinato andrà corretto in funzione della vetustà dell'immobile, delle condizioni di mercato, delle caratteristiche della zona e della ubicazione altimetrica degli stessi, pertanto nel caso in esame, considerato che

- l'immobile è stato ultimato nell'anno 1982 e negli anni poco mantenuto;
- dello spopolamento commerciale che sta caratterizzando le unità site nei complessi edilizi della zona;
- della scarsa domanda contrapposta all'abbondanza di immobili disponibili;
- dell'ubicazione interrata delle unità

per le unità in oggetto, costituenti il lotto 002 il valore medio di mercato sopra individuato si riduce a

- € 700,00 al mq. tanto per il sub. 5 che sub. 6.

#### **Valutazione del lotto**

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore complessivo del lotto 001.

#### **Consistenza**

<b>LOTTO 002 - Unità al piano S1 - Foglio n° 10, particella n° 760, sub. 5 e 6</b>			
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda (mq.)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie equivalente/commerciale (mq.)</b>
<b>Porzione censita a Locale commerciale (sub. 5)</b>	39,00	1,0	39,00

	52,00	1,0	52,00
<b>Porzione censita a Locale commerciale (sub. 6)</b>			
<b>Totale superficie lotto 002</b>			<b>91,00</b>

#### Valutazione

<i>Identificazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Porzione unità censita a Locale commerciale (sub. 5)	39,00	700,00	€ 27.300,00
Porzione unità censita a Locale commerciale (sub. 6)	52,00	700,00	€ 36.400,00
Stima comparativa parametrica del lotto			€ 63.700,00
Valore complessivo intero			€ 63.700,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 63.700,00</b>

#### Riepilogo

<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Locale commerciale- Foglio n° 10, particella n° 760, sub. 5 e 6	91,00	€ 63.700,00	€ 63.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia			€ - 3.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale			€ - 750,00
Costi per ripristini strutturali			€ - 10.000,00
<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova</b>			<b>€ 49.950,00</b>

#### Sintesi di stima

In sintesi, sulla base delle indagini condotte, sulle condizioni e i prezzi di cui sopra, tenendo presente lo stato di conservazione, la consistenza, il livello delle finiture, la posizione urbanistica, le condizioni di mercato per la destinazione d'uso rilevata, per il lotto 002, si può ritenere attendibile, ad oggi, un valore medio di mercato pari ad € 49.950,00.



## DESCRIZIONE ANALITICA DEL COMPENDIO

### LOTTO 003 : IMMOBILE AL SUBALTERNO 20

#### Descrizione generale: ubicazione e zona

Il terzo bene immobile oggetto di valutazione, identificato come lotto 003 è ubicata nel comune di Policoro, comune italiano di 17.532 abitanti della provincia di Matera, posizionato sulla fertile pianura di Metaponto a 3 chilometri dal Mar Ionio nelle vicinanze del fiume Agri, nella parte sud-orientale della provincia. È il terzo centro della provincia di Matera come popolazione, ed è il secondo come importanza economica. Confina a nord con il comune di Scanzano Jonico (9 km), ad est con il mar Jonio (3 km), a sud con Rotondella (23 km) e ad ovest con i territori di Tursi (27 km). Dista 65 km da Matera e 129 km dal capoluogo di regione Potenza. Il quartiere di non recente urbanizzazione posto in zona semicentrale del comune di Policoro, ha destinazione residenziale/terziaria/commerciale, tantè che non sono presenti attività commerciali varie, uffici, e quant'altro quest'ultimi ubicati in numero sufficiente nelle zone limitrofe adiacenti.

In sintesi si riportano le principali caratteristiche:

- **Caratteristiche zona:** centrale/semicentrale
- **Area urbanistica:** di completamento/conservazione;
- **Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Servizi offerti dalla zona:** Bar, Negozi (Sufficiente), Servizi per la collettività (Sufficiente);
- **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali
- **Importanti centri limitrofi:** Scanzano Jonico, Nova Siri, Rotondella, Tursi;
- **Attrazioni paesaggistiche:** Colline Materane e coste joniche del Metapontino.

- **Attrazioni storiche:** Castello Baronale.

- **Principali collegamenti pubblici:** Bus Urbano a 150 metri, Bus Extraurbano a 150 metri.

#### **Identificazione catastale**

Dalle risultanze catastali è emerso che il lotto 003 oggetto di valutazione, all'attualità destinato ad uso deposito, è costituito da una singola unità catastali, così censita in catasto fabbricati:

- **garage al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 20**, categoria C/6 di classe 4, superficie catastale di mq.25,00, consistenza di mq. 24,00 e rendita catastale di € 81,81;

#### **Intestazione catastale**

In merito alle ditte catastali rilevate, l' unità catastale costituente il lotto 003, risultano in ditta a:

- **foglio n° 10, particella n° 760, sub. 20**



proprietaria per 1/1 in forza di atto di compravendita del

24/07/2007, n° 23919 di rep., a rogito del Notaio CARRIERO

BRUNELLA.

#### **Provenienza dati catastali**

Dalla documentazione catastale reperita ed esaminata, è emerso che, per l' unità catastale costituente il lotto 003, i dati catastali riportati in visura derivano da:

- Variazione catastale del 14/04/1981 - Costituzione
- Variazione catastale del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;
- Variazione catastale del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

**Provenienza ditte catastali**

Analogamente, dalla documentazione catastale ed ipocatastale reperita è emerso che, per l'unità catastale costituente il lotto 003, le ditte riportate in visura derivano da:

- Atto di compravendita del 24/07/2007 a rogito del Notaio CARRIERO n° 23919 di repertorio - ditta
- Atto di compravendita del 19/07/1983 a rogito del Notaio LACANNA, n° 18979 di repertorio - ditta
- Costituzione di unità immobiliare del 14/04/1981 per nuova costruzione - ditta

**Confini**

Dai rilievi sul posto e risultanze catastali è emerso che l'unità immobiliare identificata come lotto 003, posta al piano S1, confina a NORD con altra unità immobiliare, a SUD con area condominiale di accesso, ad EST con altra unità immobiliare e ad OVEST area condominiale di accesso e manovra.

**Conformità catastale**

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera, sezione territoriale di Policoro è emerso che per l'unità in oggetto non vi sono difformità di alcun genere essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria in atti del catasto a far data del 14/01/1981

**Stato di possesso**

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che l'unità di cui al lotto 003 è occupata da suppellettili vari di proprietà delle

**Descrizione del lotto 003**

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato alla Via Monginevro del Comune di Policoro. Edificato agli inizi degli anni 80, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio/buon livello. Con una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è del tipo a terrazzo e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

L'unità, censita in catasto come locale garage (sub. 20) si sviluppa su un unico livello posto al piano S2 ed accessibile da rampa carrabile e percorsi pedonali che danno sull'area di corte condominiale circostante l'immobile, da cui si accede a mezzo di n° 1 ingresso del tipo carrabile.

Costituito da un unico ambiente si sviluppa per una superficie complessiva omogeneizzata di mq. 25,00 circa.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dal sopralluogo e rilievi effettuati si riporta quanto segue:

- le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio o muratura rifiniti con intonaco civile, la pavimentazione interna è del tipo in cemento e gli infissi esterni sono in alluminio, del tipo a rullo.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata del solo impianto all'attualità non funzionanti, essendo l'unità priva di alimentazione elettrica e pertanto da verificare nella conformità e funzionalità.

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

### **Condizioni generali dell'immobile**

Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, dai rilievi effettuati non sono emersi difetti visibili e alterazioni tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche esterne.

### **Vincoli ed oneri giuridici: trascrizioni annotazioni o iscrizioni**

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile oggetto di valutazione, dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, per l'ultimo ventennio, è emerso quanto di seguito riportato:

#### ***per l'unità catastale di cui al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 12***

- Iscrizione del 02/11/2009 - trascritta a Matera ai n° 1467 di R.P. e 8854 di R.G. derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del 28/10/2009 n° 62312/24249 di repertorio a rogito del Notaio Disabato Angelo;
- Iscrizione del 02/02/2011 - trascritta a Matera ai n° 114 di R.P. e 869 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Matera in data 27/12/2010 al n° 6999/2010 di repertorio;
- Iscrizione del 26/07/2011 - trascritta a Matera ai n° 950 di R.P. e 6375 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari in data 2059 al n° 2059 di repertorio;
- Trascrizione del 21/10/2011 - trascritta a Matera ai n° 6462 di R.P. e 8497 di R.G., derivante da Verbale di pignoramento immobili, emessa dal Tribunale di Matera in data 22/08/2011, n° 789/2011 di repertorio;
- Trascrizione del 24/03/2017 - trascritta a Matera ai n° 1981 di R.P. e 2507 di R.G., derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento, emessa dal Tribunale di Matera in data 08/11/2016, n° 21/2016 di repertorio;

**Attuali e precedenti proprietari**

*Unità catastale di cui al foglio n° 10, particella n° 760, sub. 20*

**Dal 14/04/1981 al 19/07/1983 - Proprietà**

L' unità immobiliare di cui al lotto 003 censita in Catasto fabbricati del Comune di Policoro al foglio n° 10, particella 760, sub. 20 alla data del 14/04/1981 era in ditta al sig. \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà di 1/1, quale unità di nuova costituzione realizzata su suolo in proprietà.

**Dal 19/07/1983 al 24/07/2007 - Proprietà**

L' unità immobiliare di cui al lotto 002 censita in Catasto fabbricati del Comune di Policoro al foglio n° 10, particella 760, sub. 20 a far data del 19/07/1983 era in ditta alla sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà di 1/1, in virtù di atto di compravendita del 19/07/1983 a rogito del Notaio La Canna n° 18979 di repertorio.

**Dal 24/07/2007 ad oggi - Proprietà**

L' unità immobiliare di cui al lotto 003 censita in Catasto fabbricati del Comune di Policoro al foglio n° 10, particella 760, sub. 20 a far data del 24/07/2007 è in ditta alla Società \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà di 1/1, in virtù di atto di compravendita del 24/07/2007 a rogito del Notaio Carriero n° 23919 di repertorio.

**Pratiche edilizie e conformità**

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Policoro è stato accertato che il complesso edilizio di cui il lotto 001 costituisce porzione, è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n° 51 del 24/12/1975 e successive varianti , sino alla 51/sexies del 07/07/1982 avente ad oggetto "variante per diversa distribuzione interna dei piani interrati degli edifici a torre originari.

Per l'unità in oggetto nessun'altra pratica edilizia è stata rilasciata.

**Alla luce di tutto quanto sopra, lo scrivente dichiara la conformità urbanistica**

**Regime urbanistico**

L'unità immobiliare in oggetto ricade in Zona B2 - 1° Piano di Zona del Piano Regolatore Generale aggiornato con D.C.C. n° 10 del 21/04/2017 identificata come: Tessuti consolidati di edilizia economica e popolare, realizzati con il 1° Piano di Zona ex-lege n.167/62 (PRG Mecca/Lacava), a margine dell'asse di Via Siris.

Per tale zona sono consentiti gli eventuali completamenti edilizi ammissibili, soggetti alle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano di Zona.

Per tutto quanto non riportato si rimanda al regolamento Urbanistico in vigore e Norme tecniche di attuazione ad esso collegate.

**Altre informazioni per l'acquirente**

**Millesimi di proprietà:** L'unità immobiliare in oggetto, in quanto porzione di un complesso edilizio di maggiori dimensioni, prevede opportuno regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni, che per il lotto 003 riportano una quota millesimale pari a 2/1000.

**Spese condominiali insolute o non pagate:** alla data di redazione della presente relazione tecnica, per l'unità di cui al lotto 003, per gli anni 2020/21 e 22 risultano spese condominiali non pagate per un importo di € 443,94 (sub.20).

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** All'attualità l'immobile è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.). In merito all'attestato di prestazione

energetica (A.P.E.), trattandosi di immobile destinato a garage la normativa vigente non prevede il rilascio dell'attestato di prestazione energetico.

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

### LOTTO 003 : IMMOBILE AL SUBALTERNO 20

#### **Criterio di stima adottato**

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

**Valore del bene = Superficie dell'immobile x Valore medio di mercato**

*(Equazione 1 )*

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

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza**

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



A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della

quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
- verande/portici/tettoie.

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

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

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

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

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi,

terrazze, area scoperta a ver-de), valgono le seguenti indicazioni generali:

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

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

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

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

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

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

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,

nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio di-retto di quelli principali:

nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

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

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

#### **Informazioni relative alla scelta del valore unitario di mercato**

Nel caso dei fabbricati, per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera) e pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare II° semestre 2021, nonché ai valori pubblicati dal Borsino Immobiliare, definiti in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché dello stato conservativo.

Ulteriori informazioni sono state assunte anche presso operatori economici operanti nella zona, quali l'Immobiliare, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto

conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti.

In sintesi, dall'esame dei dati acquisiti, per la zona in esame i valori unitari di mercato, per immobili destinati a locale garage in buono stato, variano da € 550 a € 1.100 al mq., a cui corrisponde un valore medio unitario di mercato di € 825,0 al mq.

Naturalmente il valore sopra determinato andrà corretto in funzione della vetustà dell'immobile, delle condizioni di mercato, delle caratteristiche della zona e della ubicazione altimetrica degli stessi, pertanto nel caso in esame, considerato che

- l'immobile è stato ultimato nell'anno 1982 e negli anni poco manutentuto;
- dello spopolamento commerciale che sta caratterizzando le unità site nei complessi edilizi della zona;
- della scarsa domanda contrapposta all'abbondanza di immobili disponibili;
- dell'ubicazione interrata delle unità

per l'unità in oggetto, costituente il lotto 003 il valore medio di mercato sopra individuato si riduce a € 400,00 al mq..

#### **Valutazione del lotto**

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore complessivo del lotto 003.

#### **Consistenza**

<b>LOTTO 003 - Unità al piano S2 - Foglio n° 10, particella n° 760, sub. 20</b>			
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda (mq.)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie equivalente/commerciale (mq.)</b>
<b>Locale garage - Foglio n° 10, particella n° 760, sub. 20</b>	25,00	1,0	25,00
<b>Totale superficie lotto 003</b>			<b>25,00</b>

**Valutazione**

<i>Identificazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
<b>Locale garage - Foglio n° 10, particella n° 760, sub. 20</b>	25,00	400,00	€ 10.000,00
Stima comparativa parametrica del lotto			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 10.000,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 10.000,00</b>

**Riepilogo**

<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
<b>Locale garage - Foglio n° 10, particella n° 760, sub. 20</b>	25,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia			€ - 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale			€ - 0,00
<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova</b>			<b>€ 10.000,00</b>

**Sintesi di stima**

In sintesi, sulla base delle indagini condotte, sulle condizioni e i prezzi di cui sopra, tenendo presente lo stato di conservazione, la consistenza, il livello delle finiture, la posizione urbanistica, le condizioni di mercato per la destinazione d'uso rilevata, per il lotto 003, si può ritenere attendibile, ad oggi, un valore medio di mercato pari ad € 10.000,00.

**SCHEMA BANDO DI VENDITA**

**INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

**Lotto 001**

Vendita quota di proprietà di 1/1 di locale commerciale/deposito, della superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 141,00, posto al piano S1 di complesso edilizio ubicato alla Via Monginevro del Comune di Policoro, censito in catasto fabbricati in parte come locale commerciale al foglio di mappa n° 10, particella n° 760 sub. 12 e in parte come locale deposito al foglio di mappa n° 10, particella n° 760, sub. 13. Immobile libero ma occupato da arredi e suppellettili. Spese condominiali non pagate per € 9.540,23.

**Prezzo di vendita € 100.000,00**

**Lotto 002**

Vendita quota di proprietà di 1/1 di locale commerciale, della superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 91, posto al piano S1 di complesso edilizio ubicato alla Via Monginevro del Comune di Policoro, censito in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 10, particella n° 760 sub. 5 e 6. Immobile libero ma occupato da arredi e suppellettili. Spese condominiali non pagate per € 7.749,34.

**Prezzo di vendita € 49.950,00**

**Lotto 003**

Vendita quota di proprietà di 1/1 di locale garage, della superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 25, posto al piano S2 di complesso edilizio ubicato alla Via Monginevro del Comune di Policoro, censito in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 10, particella n° 760 sub. 20. Immobile libero ma occupato da suppellettili. Spese condominiali non pagate per € 443,94.

**Prezzo di vendita € 10.000,00**

\*\*\*\*\*

Ritenendo di aver assolto compiutamente l'incarico gentilmente concessomi e rimanendo a disposizione per ogni ulteriore o eventuale chiarimento, si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

**Policoro, 04/10/2022**

L'esperto stimatore

Ing. Pasquale Abalsamo

**ELENCO ALLEGATI**

Allegato n° 1: Verbali di nomina, di sopralluogo;

Allegato n° 2: Visure e planimetrie catastali;

Allegato n° 3: Documentazione fotografica;

Allegato n° 4: Sintesi ispezione ipocatastale;

Allegato n° 5: Altra documentazione.