
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **190/2013**

data udienza: 17/04/2018

Giudice Delle Esecuzioni: **giudice Francesca Patrizia BERLOCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - unico

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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Afrodite n. 33 - Lido di Policoro - Policoro (Matera) - 75025

Lotto: 1 - unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

diritto di proprietà per la quota di 1/1,
foglio 12, particella 768, subalterno 35, indirizzo via Afrodite 33, scala A, piano 1, comune POLICORO, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 88mq; Totale escluse aree scoperte*: 83mq, rendita € Euro 355,06.

Corpo: B

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

Dati Catastali:

diritto di proprietà per la quota 1/1,
foglio 12, particella 768, subalterno 51, indirizzo via Afrodite, piano S1, comune POLICORO, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie 23 mq, rendita € Euro 49,59.

2. Stato di possesso

Bene: via Afrodite n. 33 - Lido di Policoro - Policoro (Matera) - 75025

Lotto: 1 - unico

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Afrodite n. 33 - Lido di Policoro - Policoro (Matera) - 75025

Lotto: 1 - unico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Afrodite n. 33 - Lido di Policoro - Policoro (Matera) - 75025

Lotto: 1 - unico

Creditori Iscritti: Intesa San Paolo Spa, Banco di Napoli Spa



5. Comproprietari

Beni: via Afrodite n. 33 - Lido di Policoro - Policoro (Matera) - 75025

Lotto: 1 - unico

Corpo: A

Regime Patrimoniale:

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Regime Patrimoniale:

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Afrodite n. 33 - Lido di Policoro - Policoro (Matera) - 75025

Lotto: 1 - unico

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Afrodite n. 33 - Lido di Policoro - Policoro (Matera) - 75025

Lotto: 1 - unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Afrodite n. 33 - Lido di Policoro - Policoro (Matera) - 75025

Lotto: 1 - unico

Prezzo da libero: € 40.000,00

9. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

10. Chiusura



Beni in **Policoro (Matera)**
Località/Frazione **Lido di Policoro**
via Afrodite n. 33

Lotto: 1 - unico

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

E' nel Fascicolo un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del 03/12/2013. L'Esperto ha rinnovato le visure catastali ed ha compiuto una ispezione di controllo presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera, estraendo l'elenco sintetico delle formalità a favore e contro (All. 42).

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

L'Esperto, basandosi sulla certificazione notarile in atti, ha effettuato visura diretta dei titoli di acquisto del ventennio presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Lido di Policoro, via Afrodite n. 33

Note: Appartamento al primo piano in un edificio a tre piani e sette alloggi, all'interno di un condominio di diciannove alloggi e tre corpi edilizi.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

- Piena proprietà

- Residenza: Policoro - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore: famiglia composta di 4 persone (padre, madre e due figli minorenni) residente presso l'immobile esecutato (All. 39)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

diritto di proprietà per la quota di 1/1,

foglio 12, particella 768, subalterno 35, indirizzo via Afrodite 33, scala A, piano 1, comune POLICORO, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 88mq; Totale escluse aree scoperte*: 83mq, rendita € Euro 355,06.

Derivante da: VARIAZIONE DA PRESENTARSI E DA VALIDARSI per migliore rappresentazione planimetrica (All. 11 e All. 12), derivante da variazione del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie, derivante da classamento dell'08/05/1992 di fabbricato censito a fg. 12 p.lla 768 sub 35, categoria A/3 cl.1 vani 5,5, derivante da costituzione del 17/01/1992 di unità immobiliare censita a fg. 12 p.lla 768 sub 35.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 56,63 millesimi della proprietà generale del Condominio; 97,94 millesimi di Corte comune (sub. 13); 36,06 millesimi di Scala A (sub. 22).

Confini: Confina con fabbricati alla p.lla 768 subb. 13-14-15-22-29-30-36-39-40.



Il rilievo in sopralluogo ha evidenziato l'incoerenza della planimetria depositata rispetto allo stato attuale del fabbricato. Trattasi di maggiore estensione della superficie (circa 8mq) che non modifica categoria, classe, consistenza e rendita dell'immobile, tuttavia essa non è determinata da lievi modifiche interne della superficie utile ma da un ampliamento esterno sussistente fin dall'origine. Pertanto si ritiene che ciò comporti l'obbligo di presentazione della variazione secondo quanto previsto dalla normativa catastale, che comunque accetta anche eventuali dichiarazioni di variazioni non rilevanti ai fini della attribuzione della rendita (Circolare n.2/2010 Agenzia del Territorio).

Note: * Si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29/03/2013).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: differenze planimetriche rilevate in sopralluogo; indirizzo incompleto.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per migliore descrizione planimetrica.

Descrizione delle opere da sanare: difformità della planimetria in atti rispetto allo stato attuale, con aumento della superficie catastale di 8mq per ampliamento esterno dell'unità immobiliare.

1) Rilievo e spese professionali per redazione pratica aggiornamento catastale: € 250,00

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

Oneri Totali: € 300,00

Note: Le suddette spese professionali sono modulate per quota parte di un incarico unitario per l'aggiornamento catastale dei corpi A e B del lotto di vendita (All. 15).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: l'aggiornamento catastale va preceduto dalla regolarizzazione paesaggistica e urbanistica. Nonostante non vi siano modifiche di categoria, classe, consistenza e rendita, sussiste l'obbligo della dichiarazione di variazione in Catasto perché le modifiche riguardano la sagoma esterna dell'unità immobiliare rispetto alla planimetria presentata in origine.

Note generali: L'imprecisione nella descrizione dell'indirizzo in Catasto non impedisce l'esatta individuazione dell'unità immobiliare.

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Lido di Policoro, via Afrodite n. 33

Note: Garage al piano seminterrato di un complesso residenziale di diciannove alloggi e tre corpi edilizi.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

- Piena proprietà

- Residenza: Policoro - Stato Civile: coniugata - Regime Patri-

moniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore: famiglia composta di 4 persone (padre, madre e due figli minorenni) residente presso l'immobile esecutato (All. 39)

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: diritto di proprietà per la quota 1/1, foglio 12, particella 768, subalterno 51, indirizzo via Afrodite, piano S1, comune POLICORO, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie 23 mq, rendita € Euro 49,59.

Derivante da: VARIAZIONE DA PRESENTARSI E DA VALIDARSI per migliore rappresentazione planimetrica (All. 13 e All. 14), derivante da variazione del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie, derivante da classamento dell'08/05/1992 di fabbricato censito a fg. 12 p.lla 768 sub 51, categoria C/6 cl.1 consistenza 14mq, derivante da costituzione del 17/01/1992 di unità immobiliare censita a fg. 12 p.lla 768 sub 51.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 8,97 millesimi della proprietà generale del Condominio; 15,52 millesimi di Corte comune (sub. 13).

Confini: Confina con fabbricati alla p.lla 768 subb. 43-50-13-52-30.

Il rilievo in sopralluogo ha evidenziato l'incoerenza della planimetria depositata rispetto allo stato attuale del fabbricato. Trattasi di maggiore estensione della superficie (circa 7mq) che aumenta consistenza e rendita dell'immobile. Pertanto, se l'aumento è sanabile urbanisticamente, ciò comporta l'obbligo di aggiornamento catastale.

Note: Attualmente i dati catastali riportano 14mq di consistenza, 16mq di sup. catastale, €34,71 di rendita (All. 20).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: differenze planimetriche rilevate in sopralluogo; indirizzo incompleto.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per migliore descrizione planimetrica.

Descrizione delle opere da sanare: difformità della planimetria in atti rispetto allo stato attuale, con aumento della superficie catastale di 7mq per ampliamento esterno dell'unità immobiliare.

1) Rilievo e spese professionali per redazione pratica aggiornamento catastale: € 150,00

2) presentazione di variazione catastale : € 50,00

Oneri Totali: € 200,00

Note: Le suddette spese professionali sono modulate per quota parte di un incarico unitario per l'aggiornamento catastale dei corpi A e B del lotto di vendita (All. 15).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: l'aggiornamento catastale va preceduto dalla regolarizzazione paesaggistica e urbanistica.

Note generali: L'imprecisione nella descrizione dell'indirizzo in Catasto non impedisce l'esatta individuazione dell'unità immobiliare.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono ubicati in un edificio in linea che è parte di un complesso residenziale edificato nei primi anni '90 all'interno del Piano Particolareggiato del Lido di Policoro, in un area generalmente destinata ad edilizia a schiera. La zona è pianeggiante e sufficientemente servita, distante circa 2km dalla spiaggia attrezzata e circa 4km dal centro cittadino (All. 5). Il quartiere è a vocazione turistica ma è discreta la presenza di residenti stanziali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: zona turistica a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: chiesa, negozi di prima necessità (scarsi - stagionali), verde attrezzato, attrezzature per lo sport (buona), attrezzature turistiche (discreta).

Caratteristiche zone limitrofe: agricole - portuali

Importanti centri limitrofi: Policoro centro.

Attrazioni paesaggistiche: bosco Pantano.

Attrazioni storiche: parco archeologico magnogreco.

Principali collegamenti pubblici: autolinee locali e provinciali a 3km, stazione ferroviaria a 2km.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Policoro (Matera), via Afrodite n. 33

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note: La debitrice è ivi residente dal 25/10/2007 con la sua famiglia (All. 40). In sopralluogo, la debitrice ha esibito certificazione relativa alla disabilità di uno dei figli minori (All. 2).

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Policoro (Matera), via Afrodite n. 33

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note: Il locale è utilizzato quale deposito a servizio dell'appartamento al corpo A.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



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

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Intesa San Paolo Spa contro
 Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 100.000; A rogito di notaio Laporta Eugenio in data 07/09/2007 ai nn. 44533/14664; Registrato a Pisticci in data 08/09/2007 ai nn. 1227; Iscritto/trascritto a Matera in data 12/09/2007 ai nn. 10644/1715.
 Note: Mutuo fondiario della durata di 30 anni.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banco di Napoli Spa contro
 A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pisticci in data 10/08/2013 ai nn. 798 iscritto/trascritto a Matera in data 17/10/2013 ai nn. 8118/6800; Si ingiunge alla sig.ra di pagare €101.583,15 oltre interessi sino all'effettivo soddisfo nonché spese, diritti ed accessori di legge. il pignoramento si intende esteso agli immobili entro descritti con ogni accessorio, adiacenza, dipendenza, pertinenza, accessione, frutto, ampliamenti e sopraelevazioni e qualsiasi altra cosa, anche se in seguito introdotta o trasportata e che fosse ritenuta immobile ai sensi di legge.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non dichiarate.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Policoro (Matera), via Afrodite n. 33

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €2.300,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Alla presentazione della previsione di esercizio ordinario 2017/2018, in data 05/08/2017 la proprietà dell'immobile riportava un saldo negativo di fine esercizio precedente nei confronti del Condominio di €2.035,23 (All. 3). Riguardo all'intervento del Condominio nella presente procedura (31/03/2017), la debitrice ha dichiarato al sopralluogo del 16/01/2018 che è stato presentato all'amministratore un piano di rientro dal debito (All. 2).

Millesimi di proprietà: 56,63 millesimi di proprietà del Condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il piazzale comune è accessibile. Non sono presenti sistemi meccanici di sollevamento.



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il piazzale condominiale (sub. 13) è comune alle proprietà di cui ai corpi B e C dell'insediamento; è recintato con accesso carrabile automatizzato da via Afrodite 33 ed è pavimentato in betonelle; tutte le suddette proprietà vantano diritto di accesso al piazzale; è presente anche un accesso pedonale da via Penelope con la chiusura manuale di un cancelletto. La scala A (sub. 22) è ad uso di tre appartamenti, visto che l'appartamento confinante al piano dell'immobile in oggetto (sub.36) ha accesso soltanto dalla scala B, in difformità rispetto a quanto previsto dalla Concessione edilizia.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: presumibilmente G (per informazione tratta da attestato APE di immobile compravenduto nello stesso complesso edilizio).

Note Indice di prestazione energetica: Autorevole dottrina notarile ha escluso l'applicabilità della disciplina di cui al D.Lgs 192/2005 e s.m.i. alle vendite coattive giudiziali in esito a espropriazione forzata, in quanto la citata normativa si riferisce chiaramente a ipotesi di trasferimento volontario con esclusione quindi dei casi in cui la vendita sia disposta dalla Autorità Giudiziaria. Pertanto, in caso di procedura esecutiva non sorge l'obbligo di dotare l'immobile dell'Attestato di Certificazione Energetica ovvero dello Attestato di Prestazione Energetica (pag. 16 del Prontuario delle Esecuzioni Immobiliari del Consiglio Notarile di Modena

(http://www.consiglionotarilemodena.it/documenti/documenti_approfondimenti/10/Prontuario_esecuzioni_immobiliari_ver_2013-11-15.d1384937292.pdf).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: area sottoposta a vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004 (dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del Codice) e già tutelata ai sensi della legge n. 1497/1939 (vincolo cod. 170001, emesso con Decreto dell'11/04/1968).

Avvertenze ulteriori: La parte debitrice ha dichiarato l'insussistenza di altre cause in corso.

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Policoro (Matera), via Afrodite n. 33

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Alla presentazione della previsione di esercizio ordinario 2017/2018, in data 05/08/2017 la proprietà dell'immobile riportava un saldo negativo di fine esercizio precedente nei confronti del Condominio di €710,96 (All. 3). Riguardo all'intervento del Condominio nella presente procedura (31/03/2017), la debitrice ha dichiarato al sopralluogo del 16/01/2018 che è stato presentato all'amministratore un piano di rientro dal debito (All. 2).

Millesimi di proprietà: 8,97 millesimi di proprietà del Condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il piazzale condominiale (sub. 13) è comune alle proprietà di cui ai corpi B e C dell'insediamento; è recintato con accesso carrabile automatizzato da via Afrodite 33 ed è pavimentato in betonelle; tutte le suddette proprietà vantano diritto di accesso al piazzale; è presente anche un accesso pedonale da via Penelope con la chiusura manuale di un cancelletto.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: i fabbricati che non devono garantire comfort abitativo perché di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone (garage, locali tecnici, locali caldaia, stalle, cantine, depositi, ecc.) possono evitare di allegare l'APE nei contratti e negli atti che li riguardano.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: area sottoposta a vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004 (dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del Codice) e già tutelata ai sensi della legge n. 1497/1939 (vincolo cod. 170001, emesso con Decreto dell'11/04/1968).

Avvertenze ulteriori: La parte debitrice ha dichiarato l'insussistenza di altre cause in corso.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

in regime di comunione legale dal 24/04/1992 al 06/09/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Nicola Grassano, in data 24/04/1992, ai nn. 2830/739; registrato a Stigliano, in data 28/04/1992, ai nn. 133/1V; trascritto a Matera, in data 04/05/1992, ai nn. 3451/2973.

Note: vendita di piena proprietà di: - appartamento al piano primo con ingresso a sinistra salendo le scale, composto di 3 vani e accessori, confinante con proprietà della società venditrice da più lati e vano scale; - locale garage al piano seminterrato e precisamente il 4° da sinistra per chi accede dalla apposita rampa di accesso, confinante con proprietà della società venditrice da più lati.

Titolare/Proprietario:

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Eugenio Laporta, in data 07/09/2007, ai nn. 44532/14663; registrato a Pisticci, in data 07/09/2007, ai nn. 1225/1T; trascritto a Matera, in data 12/09/2007, ai nn. 10643/8162.

Note: vendita di proprietà di: - appartamento al piano primo con ingresso a sinistra salendo le scale, composto di 3 vani e accessori, confinante con le scale e via Penelope; - locale garage al piano seminterrato e precisamente il 4° da sinistra per chi accede, della superficie di circa mq 14, confinante con rampa di accesso,

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Lido di Policoro, via Afrodite n. 33**

Numero pratica: 490/88 - 1281/87

Intestazione: amministratore unico di

Tipo pratica: Richiesta accertamento compatibilità paesaggistica

Note tipo pratica: La richiesta riguarda tutti e tre i corpi edilizi di progetto nel P.P.E. in Zona Lido

Per lavori: progetto per la realizzazione di n. 22 alloggi in Zona Lido

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/09/1987 al n. di prot. 1281/87

Rilascio in data 02/12/1988 al n. di prot. 490/88

NOTE: Nulla Osta rilasciato dall'Ufficio Urbanistica e Ambiente del Dipartimento Assetto del Territorio della Regione Basilicata, prot. n. 20457 del 07/12/1988 del Comune di Policoro (All. 28).

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Lido di Policoro, via Afrodite n. 33

Numero pratica: 9/1989

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Il progetto riguarda tre corpi edilizi ad uso residenziale ma nella istanza si è richiesta la concessione per i Corpi A e C, mentre è stato stralciato il Corpo B cui appartengono gli immobili del lotto di vendita.

Per lavori: progetto per la realizzazione di n. 22 alloggi in Zona Lido

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/12/1987 al n. di prot. 22442

Rilascio in data 28/01/1989

NOTE: Inizio dei lavori 01/02/1989; fine lavori 20/01/1992. Nel 2006 è stata presentata una DIA da con rilascio di agibilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B



Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Lido di Policoro, via Afrodite n. 33

Numero pratica: 15/1989

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: progetto relativo alla costruzione dell'edificio denominato Corpo B ricadente nel P.P.E. del Lido di Policoro.

Per lavori: progetto per la realizzazione di n. 8 alloggi in Zona Lido

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/01/1989 al n. di prot. 1800

Rilascio in data 13/03/1989

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Inizio dei lavori 03/04/1989, fine lavori 20/01/1992 (All. 37 e 38). Dall'elenco degli immobili in Catasto si è verificato che gli alloggi realizzati sono 7.

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità planimetrica in ampliamento, con interessamento anche dell'appartamento confinante al piano p.la 768 sub. 36 (All. 7 e 8).

Regolarizzabili mediante: art. 36 co.1 Dpr 380/2001 e ss. mm. e ii.

Descrizione delle opere da sanare: lavori realizzati in difformità della Concessione n. 15/1989, comprendenti variazione di sagoma e frazionamento di 3 unità immobiliari e loro accorpamento in 2 unità immobiliari con esecuzione di opere, senza modificazione della originaria destinazione d'uso (All. 15).

accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 co.1 Dpr 380/2001 e ss. mm. e ii.: € 19.200,00

Oneri Totali: € 19.200,00

Note: La Concessione del 13/03/1989 rif. Prat. Ed. n. 15/1989 prevedeva al piano primo del corpo B tre alloggi per 185,21mq di superficie coperta complessiva e volume di 537,11mc contro i due alloggi attuali (All. 8, All.24, All.31 e All.33). L'oblazione ex art. 36 co.2 Dpr 380/2001 è stata stimata con riferimento alla parte di opera difforme dalla Concessione, calcolando le superfici in addizione nello stato attuale (All. 15). Nell'ipotesi di positivo accertamento, le spese tecniche e professionali relative all'autorizzazione paesaggistica ed alla pratica edilizia si considerano all'interno di un unico incarico ed in considerazione di una unica pratica di regolarizzazione dei corpi A e B del lotto esecutato (rispetto a questi ultimi è modulata una suddivisione degli importi di spesa).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia:

Note: Circa la doppia conformità richiesta dall'art.36 co.1 del T.U.E. per la sanatoria edilizia, bisogna considerare la continuità delle norme dello strumento urbanistico vigente al momento della costruzione fino ad oggi. Se sono vere le premesse circa il positivo accertamento della compatibilità paesaggistica (mancato aumento della volumetria complessiva e delle superfici utili) allora non dovrebbero sussistere problemi circa la sanabilità edilizia, ma non va dimenticato che i margini di verifica di progetto per l'intero complesso edilizio sono piuttosto ristretti per la superficie di massimo ingombro (779,78mq < 782,75mq) e per il volume totali (5.847,60mc < 5.870,63).

Note generali sulla conformità: Le irregolarità paesaggistiche, urbanistiche e catastali, le strategie per la loro regolarizzazione e la stima dei costi e delle spese sono analizzate nell'Allegato 15.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità planimetrica in ampliamento e nella divisione interna del locale (All. 7 e 9).

Regolarizzabili mediante: art. 36 co.1 Dpr 380/2001 e ss. mm. e ii.

Descrizione delle opere da sanare: lavori realizzati in difformità della Concessione n. 15/1989, comprendenti variazione di sagoma e divisione interna del locale con realizzazione di piccolo servizio (All. 15).

accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 co.1 Dpr 380/2001 e ss. mm. e ii.: € 3.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Note: La chiusura del garage avanza rispetto al prospetto di Concessione di 1,85m, per un aumento di superficie di circa 6mq (All. 9 e All. 32). L'oblazione ex art. 36 co.2 Dpr 380/2001 è stata stimata con riferimento alla parte di opera difforme dalla Concessione, calcolando le superfici in addizione nello stato attuale (All. 15). Nell'ipotesi di positivo accertamento, le spese tecniche e professionali relative all'autorizzazione paesaggistica ed alla pratica edilizia si considerano all'interno di un unico incarico ed in considerazione di una unica pratica di regolarizzazione dei corpi A e B del lotto eseguito (rispetto a questi ultimi è modulata una suddivisione degli importi di spesa).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: Circa la doppia conformità richiesta dall'art.36 co.1 del T.U.E. per la sanatoria edilizia, bisogna considerare la continuità delle norme dello strumento urbanistico vigente al momento della costruzione fino ad oggi.

Note generali sulla conformità: Le irregolarità paesaggistiche, urbanistiche e catastali, le strategie per la loro regolarizzazione e la stima dei costi e delle spese sono analizzate nell'Allegato 15.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Delibera C. C. n.10 del 21-04-2017
Zona omogenea:	Zona edilizia a schiera o in linea di 2° tipo
Norme tecniche di attuazione:	Indice di fabbricabilità fondiaria: 1.875 mc/mq Superficie media dei lotti: 350mq (lotti accorpabili) Superficie coperta: max 1/4 Numero piani fuori terra: 2 (a schiera), 3 (in linea) Altezza max: 7,50m (a schiera), 10,50m (in linea) Distacco minimo dal fronte stradale: 5,00m
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	difformità della planimetria con ampliamento della sagoma
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI



Se sì, quali?	preliminare accertamento della compatibilità paesaggistica (art.146 co.4 D.Lgs n.42/2004 e ss. mm. e ii.)
Volume massimo ammesso:	5.870,63mc all'interno dei lotti accorpati del complesso edilizio residenziale.
Residua potenzialità edificatoria:	Sì
Se sì, quanto:	23mc all'interno dell'intero complesso edilizio residenziale (All. 31)
Altro:	L'ampliamento planimetrico e volumetrico dell'appartamento va valutato nell'ambito dell'intero complesso edilizio residenziale, composto di tre edifici e che non è stato rilevato (All. 15).

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità planimetrica in ampliamento (All. 7, 8 e 9);

Regolarizzabili mediante: art.167 co.4 lett. a D.Lgs n.42/2004.

Descrizione delle opere da sanare: lavori realizzati in difformità dall'autorizzazione paesaggistica (prot. n.490/88 - 1281/87 del 02-12-1988). Sanzione stimata ex art.167 comma 5 del D.Lgs n.42/2004 e ss. mm. e ii.: € 1.800,00.

Spese di sanatoria paesaggistica presunte: € 1.800,00

Note: E' necessario verificare se non vi sia stata creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati per procedere all'accertamento della compatibilità paesaggistica con pagamento di sanzione ex art.167 co.5 D.Lgs n.42/2004. A parere del sottoscritto, qualora vi siano i presupposti volumetrici non vi sarebbero ostacoli alla compatibilità paesaggistica degli interventi (All. 15). Nell'ipotesi di positivo accertamento, le spese tecniche e professionali relative all'autorizzazione paesaggistica ed alla pratica edilizia si considerano all'interno di un unico incarico ed in considerazione di una unica pratica di regolarizzazione dei corpi A e B del lotto esecutato (rispetto a questi ultimi è modulata una suddivisione degli importi di spesa).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;

Note: L'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi di art.146 co.4 D.Lgs n.42/2004 è condizione necessaria per l'ottenimento della sanatoria urbanistica del fabbricato. Come innanzi detto essa deve derivare dall'accertamento di un mancato aumento della superficie utile e dei volumi legittimamente realizzati; ciò presupporrebbe un'estensione dell'incarico ispettivo e di rilievo all'intero complesso edilizio (All. 15).

Note generali sulla conformità: Vincolo ex artt. 136 e 157 D.Lgs. 42/2004 per Decreto dell'11/04/1968 (GU n° 121 del 13/05/1968).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Delibera C. C. n.10 del 21-04-2017
Zona omogenea:	Zona edilizia a schiera o in linea di 2° tipo
Norme tecniche di attuazione:	Indice di fabbricabilità fondiaria: 1.875 mc/mq Superficie media dei lotti: 350mq (lotti accorpabili) Superficie coperta: max 1/4 Numero piani fuori terra: 2 (a schiera), 3 (in linea) Altezza max: 7,50m



	(a schiera), 10,50m (in linea) Distacco minimo dal fronte stradale: 5,00m
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	difformità della planimetria con ampliamento della sagoma.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	preliminare accertamento della compatibilità paesaggistica (art.146 co.4 D.Lgs n.42/2004 e ss. mm. e ii.)
Volume massimo ammesso:	5.870,63mc all'interno dei lotti accorpati del complesso edilizio residenziale.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	23mc all'interno dell'intero complesso edilizio residenziale (All. 31)
Altro:	L'ampliamento planimetrico e volumetrico dell'immobile va valutato nell'ambito dell'intero complesso edilizio residenziale, composto di tre edifici e che non è stato rilevato (All. 15)

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità planimetrica in ampliamento (All. 7, 8 e 9)

Regolarizzabili mediante: art.167 co.4 lett. a D.Lgs n.42/2004

Descrizione delle opere da sanare: lavori realizzati in difformità dall'autorizzazione paesaggistica (prot. n.490/88 - 1281/87 del 02-12-1988). Sanzione stimata ex art.167 comma 5 del D.Lgs n.42/2004 e ss. mm. e ii.: € 200,00.

Spese di sanatoria presunte: € 200,00

Note: E' necessario verificare se non vi sia stata creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati per procedere all'accertamento della compatibilità paesaggistica con pagamento di sanzione ex art.167 co.5 D.Lgs n.42/2004. A parere del sottoscritto, qualora vi siano i presupposti volumetrici non vi sarebbero ostacoli alla compatibilità paesaggistica degli interventi (All. 15). Nell'ipotesi di positivo accertamento, le spese tecniche e professionali relative all'autorizzazione paesaggistica ed alla pratica edilizia si considerano all'interno di un unico incarico ed in considerazione di una unica pratica di regolarizzazione dei corpi A e B del lotto esecutato (rispetto a questi ultimi è modulata una suddivisione degli importi di spesa).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;

Note: L'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi di art.146 co.4 D.Lgs n.42/2004 è condizione necessaria per l'ottenimento della sanatoria urbanistica del fabbricato. Come innanzi detto essa deve derivare dall'accertamento di un mancato aumento della superficie utile e dei volumi legittimamente realizzati; ciò presupporrebbe un'estensione dell'incarico ispettivo e di rilievo all'intero complesso edilizio (All. 15).

Note generali sulla conformità: Vincolo ex artt. 136 e 157 D.Lgs. 42/2004 per Decreto dell'11/04/1968 (GU n° 121 del 13/05/1968).

Dati precedenti relativi ai corpi: B



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

Appartamento di 70mq calpestabili e di 73mq di superficie interna lorda. E' composto da ampio soggiorno all'ingresso con cucina e due ripostigli, zona notte con disimpegno, bagno e due camere. Come dipendenze esclusive ci sono due balconi comunicanti con l'alloggio (18 mq). L'alloggio è parte di un edificio in linea arretrato su via Penelope, avente ingresso pedonale e carrabile da via Afrodite n.33 per una corte comune recintata in un complesso residenziale composto di 3 corpi edilizi. L'immobile è distribuito al piano primo da una scala comune esterna e senza ascensore. Confina con detta scala e detta corte comune per due lati,

1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di****- Piena proprietà**

- Residenza: Policoro - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: famiglia composta di persone (residente presso l'immobile esecutato (All. 39).

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **91,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel 1992,

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,73m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta completo delle dotazioni tipiche dell'edilizia residenziale economica, allacciato alle reti per l'uso abitativo ma privo di certificazione impiantistica (non esibita dalla debitrice), di agibilità (certificazione non rinvenuta dall'accesso agli atti) e di APE. L'appartamento è correntemente utilizzato quale alloggio residenziale. Le parti comuni del fabbricato appaiono in uno stato appena sufficiente di manutenzione, recentemente sono stati effettuati lavori di impermeabilizzazione delle coperture ed in assemblea condominiale si discute circa eventuali lavori di ripristino della facciata (non approvati) (All. 3).

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **c.a.** - condizioni: **sufficienti.**

- Note: balcone principale con fioriera, balcone di servizio con caldaia e pilozza. Entrambi coperti.

Copertura

tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** - condizioni: **sufficienti.**

Solai

tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** - condizioni: **buone.**

Strutture verticali

materiale: **c.a.** - condizioni: **sufficienti.**

- Note: presenza di fessurazioni e scoperture di alcuni ferri d'armatura.

Travi

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

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole - materiale: acciaio - apertura: elettrica - condizioni: sufficienti .
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente - materiale: alluminio - protezione: tapparelle - materiale protezione: plastica - condizioni: sufficienti . - Note: infissi con vetrocamera; infisso monoblocco con cassonetto integrato; zanzariere.
Infissi interni	tipologia: a battente - materiale: legno tamburato - condizioni: sufficienti . - Note: legno laccato bianco, maniglie nere.
Manto di copertura	materiale: guaina bituminosa, pannelli coibentanti, brecciolina - condizioni: buone .
Pareti esterne	materiale: a doppia foderà - rivestimento: intonaco - condizioni: scarse . - Note: superfici degradate.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres - condizioni: buone . - Note: pavimento 30x30 e battiscopa in gres.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente - materiale: ferro - condizioni: buone . - Note: porta caposcala blindata.
Rivestimento	ubicazione: cucina - materiale: piastrelle di ceramica - condizioni: buone . - Note: rivestimento parziale angolo cucina.
Rivestimento	ubicazione: bagno - materiale: piastrelle di ceramica - condizioni: sufficienti . - Note: pavimentazione e rivestimento a tutta altezza in piastrelle 20x20.
Scale	posizione: a rampe parallele - rivestimento: piastrelle di gres - condizioni: sufficienti .

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea - condizioni: sufficienti .
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti . - Note: non è stato mostrato certificato di conformità dall'occupante.
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: scarse . - Note: non è stato mostrato certificato di conformità dall'occupante.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V - condizioni: sufficienti . - Note: non è stato mostrato certificato di conformità dall'occupante.
Fognatura	recapito: collettore o rete comunale - ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti . - Note: non è stato mostrato certificato di conformità dall'occupante.
Gas	tipologia: sottotraccia - alimentazione: metano - condizioni: sufficienti . - Note: non è stato mostrato certificato di conformità dall'occupante.
Idrico	tipologia: sottotraccia - alimentazione: diretta da rete comunale - rete di distribuzione: tubi in polipropilene - condizioni: sufficienti . - Note: non è stato mostrato certificato di conformità dall'occupante; allaccio autonomo alla rete.
Telefonico	tipologia: sottotraccia .
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti . - Note: non è stato mostrato certificato di conformità dall'occupante.



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	alla richiesta dell'Esperto, la debitrice non ha esibito dichiarazioni o certificazioni. L'Esperto non ha rilevato a vista situazioni non a norma o pericolose.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia murale per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria alimentata a gas naturale; radiatori in ghisa.
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non sono state esibite dichiarazioni o certificazioni. L'Esperto non ha rilevato a vista situazioni non a norma o pericolose.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	pompa di calore elettrica con split in cucina ed unità esterna sul balcone. Non sono state esibite dichiarazioni o certificazioni.

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750, alla superficie interna lorda ed a criteri e coefficienti desunti considerando una serie di variabili determinate dalle caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, partendo dall'attribuzione degli indici mercantili utilizzati nel mercato immobiliare della zona, come ricavati da dati di agenzie locali (All. 10).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali e a servizio diretto	sup lorda di pavimento	73,00	1,00	73,00
balconi	sup lorda di pavimento	18,00	0,25	4,50
		91,00		77,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2017

Zona: Policoro/zona E1/Suburbana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1250

Valore di mercato max (€/mq): 1500



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

Garage seminterrato di 20 mq con bagno, il quarto da sinistra accedendo da via Afrodite n.33, con ingresso autonomo da rampa nel piazzale condominiale. L'immobile confina con detta corte comune su un lato, pro-

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Policoro - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: famiglia composta di 4 persone (padre, madre e due figli minorenni) residente presso l'immobile esecutato (All. 39).

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **20,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1992

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,57m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta una discreta vocazione accessoria all'appartamento soprastante (Corpo A), con dotazioni tipiche della categoria ma anche con alcune predisposizioni per uso autonomo. E' allacciato alle reti impiantistiche elettriche, idriche e di scarico. E' privo di agibilità e di certificazioni impiantistiche. In generale lo stato di manutenzione può considerarsi sufficiente.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** - condizioni: **buone**.

Strutture verticali

materiale: **c.a.** - condizioni: **sufficienti**.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **ferro** - condizioni: **scarse**.

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni forati** - rivestimento: **intonaco** - condizioni: **sufficienti**.

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** - condizioni: **sufficienti**.

Portone di ingresso

tipologia: **basculante** - materiale: **lamiera zincata** - condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

materiale: **intonaco civile** - condizioni: **sufficienti**.

Rivestimento

ubicazione: **bagno** - materiale: **piastrelle di ceramica** - condizioni: **sufficienti**.

- Note: pavimentazione e rivestimento a tutta altezza. Rivestimento anche sul lato della pilozza.



- Note: non è stato mostrato certificato di conformità dall'occupante.

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	sup lorda di pavimento	20,00	0,50	10,00
		20,00		10,00

Valore di mercato max (€/mq): 1500

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione del prezzo di mercato è stata effettuata paragonando due differenti metodi di valutazione: il primo si basa sulla comparazione tra caratteristiche tecnico-economiche e dati immobiliari rilevati con aggiustamenti dovuti ai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari confrontate (All. 16 - Market Comparison Approach); il secondo si basa sulla stima del più probabile valore di mercato attraverso il metodo comparativo (All. 17 - stima sintetica). I due metodi di valutazione descritti possono fornire una visione più completa dell'analisi seguita. Si è ritenuto di escludere una stima reddituale per la mancanza di dati certi circa la redditività degli immobili e perché è un metodo meno attendibile per valutare gli immobili ad uso civile inseriti in zone urbanizzate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
Ufficio tecnico di Comune di Policoro;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare locale O.M.I. della provincia di Matera.
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori di mercato zona turistica per fabbricati a destinazione d'uso residenziale.
Abitazioni di tipo economico in stato conservativo usato normale €1350,00/mq
Abitazioni civili nuove €1800,00/mq.
Altre fonti di informazione: siti internet specializzati, analisi offerte pubblicizzate, volumi di vendita.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa (All. 16) del lotto unico e valore ridotto ai mq commerciali del corpo;

Market Comparison Approach (All. 17) del lotto unico e valore ridotto ai mq commerciali del corpo.

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

Market Comparison Approach (MCA)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani principali e a servizio diretto	73,00	€ 963,00	€ 70.299,00
balconi	4,50	€ 963,00	€ 4.333,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (peso 0%)			€ 74.632,50
Market Comparison Approach (peso 100%)			€ 78.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 78.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.000,00



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

Stima sintetico comparativa (All. 16) del lotto unico e valore ridotto ai mq commerciali del corpo;

Market Comparison Approach (All. 17) del lotto unico e valore ridotto ai mq commerciali del corpo.

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

Market Comparison Approach (MCA)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	10,00	€ 963,00	€ 9.630,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (peso 0%)			€ 9.630,00
Market Comparison Approach (peso 100%)			€ 10.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	77,50	€ 78.000,00	€ 78.000,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	10,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00

Valore medio ponderato complessivo (calcolato in quota e diritto): € 88.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 13.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 25.200,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 331,00

Ulteriore riduzione per assenza di garanzia da vizi urbanistici dell'intero complesso edilizio cui la Concessione si riferisce (-10% della stima) € -8.800,00

Giudizio di comoda divisibilità: I due corpi sono certamente divisibili ma la spiccata accessorietà del corpo B al corpo principale suggerisce la vendita di un lotto unico per una più conveniente collocazione sul mercato immobiliare.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 40.469,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" approssimato ai 1.000 euro: **€ 40.000,00**



9. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

1. **Comunicazione di inizio operazioni peritali con ricevuta di ritorno del debitore di racc. a.r. e risposta pec del creditore precedente;**
2. **Processo verbale delle operazioni peritali di apertura del 16/01/2018;**
3. Allegato C al processo verbale del 16/01/2018 con:
previsione spese condominiali periodo agosto 2017/ agosto 2018 con riparto e prospetto rateale;
fattura Gas Naturale del 19/03/2016;
fattura Acquedotto Lucano del 31/08/2017;
fattura Servizio Elettrico Nazionale del 09/01/2017;
verbale condominiale dell'11/11/2016;
verbale condominiale del 4/11/2015;
4. **Documentazione fotografica del 16/01/2018;**
5. **Localizzazione del lotto di vendita (scheda dell'Esperto);**
6. **Planimetrie del lotto – stato attuale rilevato e restituito dall'Esperto;**
7. **Planimetrie del lotto – stato attuale ed irregolarità edilizie (scheda dell'Esperto);**
8. **Sovrapposizione del progetto di Concessione n.15 del 13/03/1989 e dello stato attuale rilevato – piano primo – Corpo A (scheda dell'Esperto);**
9. **Sovrapposizione del progetto di Concessione n.15 del 13/03/1989 e dello stato attuale rilevato – piano seminterrato – Corpo B (scheda dell'Esperto);**
10. **Descrizione tabellare del lotto unico di vendita (scheda dell'Esperto);**
11. **Fac simile compilato dall'Esperto di documento Docfa di variazione catastale per migliore rappresentazione planimetrica di immobile urbano al fg. 12 p.IIIa 768 sub.35 del CF di Policoro, da presentarsi a seguito di sanatoria paesaggistica/urbanistica;**
12. **Fac simile compilato dall'Esperto di planimetria di immobile urbano al fg. 12 p.IIIa 768 sub.35 del CF di Policoro, da presentarsi a seguito di sanatoria paesaggistica/urbanistica;**
13. **Fac simile compilato dall'Esperto di documento Docfa di variazione catastale per migliore rappresentazione planimetrica di immobile urbano al fg. 12 p.IIIa 768 sub.51 del CF di Policoro, da presentarsi a seguito di sanatoria paesaggistica/urbanistica;**
14. **Fac simile compilato dall'Esperto di planimetria di immobile urbano al fg. 12 p.IIIa 768 sub.51 del CF di Policoro, da presentarsi a seguito di sanatoria paesaggistica/urbanistica;**
15. **Stima dei costi e delle spese necessarie alla regolarizzazione paesaggistica, urbanistica e catastale del lotto esecutato (valutazione dell'Esperto);**
16. **Stima sintetico comparativa (valutazione dell'Esperto);**
17. **Stima Market Comparison Approach (valutazione dell'Esperto);**
18. *visura storica per immobile al fg. 12, p.IIIa 768 sub.35, al CF di Policoro;*
19. *ultima planimetria catastale in atti relativa all'immobile al fg. 12, p.IIIa 768 sub.35, al CF di Policoro, presentata il 17/01/1992;*
20. *visura storica per immobile al fg. 12, p.IIIa 768 sub.51, al CF di Policoro;*
21. *ultima planimetria catastale in atti relativa all'immobile al fg. 12, p.IIIa 768 sub.51, al CF di Policoro, presentata il 17/01/1992;*
22. *estratto di mappa relativo al foglio 12 al Catasto di Policoro, con individuazione della particella 768;*
23. *elenco immobili al fg. 12, p.IIIa 768, al CF di Policoro;*
24. *elaborato planimetrico catastale relativo al fabbricato al fg. 12, p.IIIa 768, al CF di Policoro, presentata il 17/01/1992;*
25. *Richiesta di accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Policoro, inviata per pec, prot. n. 29523 del 14/11/2017;*
26. *Verbale di accesso agli atti presso gli uffici del Settore Tecnico del Comune di Policoro, del 12/12/2017;*
27. *Pratica edilizia n.15/1989: copia di richiesta di concessione edilizia, prot. n.1800 del 28/01/1989 del Comune di Policoro;*



28. Pratica edilizia n.15/1989: copia di nulla-osta della Regione Basilicata Dipartimento Assetto del Territorio Ufficio Urbanistica e Ambiente, prot. n.20457 del 07/12/1988 del Comune di Policoro;
29. Copia di Concessione edilizia n.15/1989 del 13/03/1989;
30. Copia di Concessione edilizia n.15/1989 del 13/03/1989, Allegato n.1, Relazione;
31. Copia di Concessione edilizia n.15/1989 del 13/03/1989, Allegato n.2, Corografia e Planimetria;
32. Copia di Concessione edilizia n.15/1989 del 13/03/1989, Allegato n.3, Pianta Seminterrato;
33. Copia di Concessione edilizia n.15/1989 del 13/03/1989, Allegato n.5, Pianta Primo Piano;
34. Copia di Concessione edilizia n.15/1989 del 13/03/1989, Allegato n.9, Prospetti Corpo B e C;
35. Copia di Concessione edilizia n.15/1989 del 13/03/1989, Allegato n.10, Sezioni Corpo A e Corpo B-C;
36. Copia di Concessione edilizia n.15/1989 del 13/03/1989, frontespizi degli Allegati n.4-6-7-8;
37. Copia Prot. n.6285 del 03/04/1989, Comunicazione di inizio lavori;
38. Copia Prot. n.13007 del 11/06/1993, Comunicazione di ultimazione lavori;
39. Stato di famiglia di
40. Certificato di residenza storico di
41. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di
42. Elenco sintetico delle formalità a favore e contro rilasciato dal Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Matera.
43. Pec del 01/03/2018 di trasmissione di copia della perizia al creditore procedente ed al creditore intervenuto con relative ricevute di consegna;
44. Rapporto di giacenza di copia cartacea della perizia spedita alla debitrice per raccomandata a.r. in data 01/03/2018, disponibile per il ritiro presso l'ufficio Postale di Policoro a partire dal 07/03/2018.

10. CHIUSURA

Con la presente relazione, costituita da 24 pagine dattiloscritte e 44 allegati, lo scrivente Esperto della stima ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Nei modi e nei tempi consentiti, in data 01/03/2018 l'Esperto ha inviato una copia della perizia telematica al creditore procedente ed al creditore intervenuto per Pec ed una copia cartacea della perizia alla debitrice per raccomandata a.r. Le ricevute ed attestazioni di consegna sono qui in allegato (All.43, All.44).

Si richiama che la prossima udienza è stata fissata per il giorno 17/04/2018.

Matera, 12 marzo 2018

L'Esperto alla stima
ARCHITETTO ALESSANDRO DELIA

