

**Tribunale di Matera**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **93/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **giudice MARIADOMENICA MARCHESE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Abitazione di Tipo**  
**Popolare, 002 - Abitazione di**  
**Tipo Popolare, 003 - Locale**  
**Commerciale**

**Esperto alla stima:** GEOMETRA GIOVANNI CORIGLIONE  
**Codice fiscale:** CRGGNN76E02F052Z  
**Studio in:** VIA GIMBATTISTA VICO 4 - 75100 MATERA  
**Email:** gcoriglione@gmail.com  
**Pec:** giovanni.coriglione@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Michelangelo Buonarroti, 28-30 angolo Via Democrito, 26 - Bernalda (MT) - 75012

**Lotto:** 001 - Abitazione di Tipo Popolare

**Corpo:** Abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

per 1/3 per 1/3 per 1/3, foglio 31, particella 933, subalterno 2, indirizzo Via Michelangelo Buonarroti, piano T, comune BERNALDA, categoria A/4, classe 3, consistenza 1, superficie 30, rendita € 39.25

**Lotto:** 002 - Abitazione di Tipo Popolare

**Corpo:** Abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 31, particella 938, subalterno 1, indirizzo Via Democrito 26, piano T, comune BERNALDA, categoria A/4, classe 2, consistenza 1, superficie 24, rendita € 33.36

**Lotto:** 003 - Locale Commerciale

**Corpo:** Locale Commerciale

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

, foglio 31, particella 933, subalterno 10, indirizzo Via Michelangelo Buonarroti, piano T, comune BERNALDA, categoria C/1, classe 3, consistenza 59 mq, superficie 56 mq, rendita € 1121.33

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Michelangelo Buonarroti, 28-30 angolo Via Democrito, 26 - Bernalda (MT) - 75012

**Lotto:** 001 - Abitazione di Tipo Popolare

**Corpo:** Abitazione

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

**Lotto:** 002 - Abitazione di Tipo Popolare

**Corpo:** Abitazione

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

**Lotto:** 003 - Locale Commerciale

**Corpo:** Locale Commerciale

**Possesso:** Occupato da senza alcun titolo.

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

**Bene:** Via Michelangelo Buonarroti, 28-30 angolo Via Democrito, 26 - Bernalda (MT) - 75012



**Lotto:** 001 - Abitazione di Tipo Popolare

**Corpo:** Abitazione

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - Abitazione di Tipo Popolare

**Corpo:** Abitazione

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 003 - Locale Commerciale

**Corpo:** Locale Commerciale

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Michelangelo Buonarroti, 28-30 angolo Via Democrito, 26 - Bernalda (MT) - 75012

**Lotto:** 001 - Abitazione di Tipo Popolare

**Corpo:** Abitazione

**Creditori Iscritti:** BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Matera

**Lotto:** 002 - Abitazione di Tipo Popolare

**Corpo:** Abitazione

**Creditori Iscritti:** BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Matera

**Lotto:** 003 - Locale Commerciale

**Corpo:** Locale Commerciale

**Creditori Iscritti:** BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., EQUITALIA SUD SPA sede Roma (RM)

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Michelangelo Buonarroti, 28-30 angolo Via Democrito, 26 - Bernalda (MT) - 75012

**Lotto:** 001 - Abitazione di Tipo Popolare

**Corpo:** Abitazione

Comproprietari:

**Lotto:** 002 - Abitazione di Tipo Popolare

**Corpo:** Abitazione

Comproprietari:

**Lotto:** 003 - Locale Commerciale

**Corpo:** Locale Commerciale

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Michelangelo Buonarroti, 28-30 angolo Via Democrito, 26 - Bernalda (MT) - 75012

**Lotto:** 001 - Abitazione di Tipo Popolare



**Corpo:** Abitazione  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Abitazione di Tipo Popolare

**Corpo:** Abitazione  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Locale Commerciale

**Corpo:** Locale Commerciale  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Michelangelo Buonarroti, 28-30 angolo Via Democrito, 26 - Bernalda (MT) - 75012

**Lotto:** 001 - Abitazione di Tipo Popolare

**Corpo:** Abitazione  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Abitazione di Tipo Popolare

**Corpo:** Abitazione  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - Locale Commerciale

**Corpo:** Locale Commerciale  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Michelangelo Buonarroti, 28-30 angolo Via Democrito, 26 - Bernalda (MT) - 75012

**Lotto:** 001 - Abitazione di Tipo Popolare

**Valore complessivo intero:** 14.297,00

**Lotto:** 002 - Abitazione di Tipo Popolare

**Valore complessivo intero:** 11.267,60

**Lotto:** 003 - Locale Commerciale

**Valore complessivo intero:** 59.330,00



Beni in **Bernalda (MT)**  
Località/Frazione  
Via Michelangelo Buonarroti, 28-30 angolo Via Democrito, 26

### Lotto: 001 - Abitazione di Tipo Popolare

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - E' presente una relazione Notarile  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

**Identificativo corpo: Abitazione.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Michelangelo Buonarroti, 28-30 angolo Via Democrito, 26**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

#### Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: per 1/3 per 1/3 per 1/3,  
foglio 31, particella 933, subalterno 2, indirizzo Via Michelangelo Buonarroti, piano T, comune BERNALDA, categoria A/4, classe 3, consistenza 1, superficie 30, rendita € 39.25

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata rappresentazione planimetrica rispetto allo stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: Modifica

Descrizione delle opere da sanare: Rettifica di rappresentazione planimetrica a seguito di rilievo planoaltimetrico dell'immobile.

Redazione di DOCFA per correzione con migliore rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

#### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'area sulla quale insiste il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, è situata nel centro storico di Bernalda nei pressi della strada principale della cittadina stessa.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Supermercati (Buona), Farmacie (Buona), Banche (Buona)



**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Strada Statale 106 Basentana 2,00 Km, Ferrovie dello Stato 3,00 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

- Abitazione a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro  
iscritto/trascritto a a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO  
S.P.A. in data 02/08/2017 ai nn. 6247/7822/1182;

##### 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:

- Descrizione onere: Risulta una inadempienza nei confronti dell'AGENZIA DELLE ENTRATE per tributi non versati per un importo complessivo di €. 24.902,15;

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di \_\_\_\_\_ con  
sede in Matera, \_\_\_\_\_ ; Importo ipoteca: € 43.617,44; Importo capitale: €  
21.808,72 ; Iscritto/trascritto a \_\_\_\_\_ con sede in Matera in data 05/09/2005  
ai nn. 7489/1614/397/2005

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Nella documentazione acquisita non vi è presente l'Attestato di Prestazione Energetica. L'importo per la redazione di tale certificato ammonta a circa €. 350,00

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** dal 03/05/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di LAPORTA Eugenio, in data 03/05/2004, ai nn. 41969/13396; trascritto a Conservatoria di Matera, in data 06/05/2004, ai nn. 4505/3676.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella documentazione acquisita non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica. Necessiterebbe acquisire tale documento per poter effettuare il trasferimento dei diritti.

Regolarizzabili mediante: Redazione di APE

Redazione di Attestato di Prestazione Energetica (APE): € 350,00

Oneri Totali: € **350,00**



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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.M. 18 del 08/03/1958
Zona omogenea:	Consistenza Edilizia ad Aprile 1957
Norme tecniche di attuazione:	Zona destinata a residenza intensiva.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	S.U. par a 1,5 mc per mq di superficie di lotto
Rapporto di copertura:	0.30
Altezza massima ammessa:	8,00 metri
Volume massimo ammesso:	450 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare è priva di autorizzazione all'edificazione in quanto realizzata ancor prima di aprile 1957, data in cui è stata eseguita una ricognizione degli edifici esistenti.

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

**Note generali sulla conformità: Nella documentazione acquisita non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica. Necessiterebbe acquisire tale documento per poter effettuare il trasferimento dei diritti.**

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

L'unità immobiliare è disposta su un unico livello posto al piano terra con accesso diretto da strada pubblica identificata con la toponomastica via Michelangelo Buonarroti n.30. La struttura è in muratura portante con la copertura a volta senza alcun tipo di impermeabilizzazione e coibentazione, considerata anche la data di realizzazione, ma semplicemente coperta da tegole tipo coppi in pessimo stato di conservazione.





**1. Quota e tipologia del diritto****1/3 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **30,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1957

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 30; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta essere in pessime condizioni di conservazione che necessiterebbe di una profonda manutenzione straordinaria per la riparazione di infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura, per la presenza di lesioni dovute alla vetustà dell'unità immobiliare e sicuramente una ripulita generale. Anche la parte esterna dell'edificio necessiterebbe di una manutenzione straordinaria con interventi di ristrutturazione di tutto lo stabile.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** condizioni: **pessime**

Note: La copertura realizzata in struttura di mattoni autoportante presenta infiltrazioni di acque meteoriche su tutta la superficie.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Note: L'infisso funzionante collega l'unità immobiliare con altro immobile dell'esecutato anch'esso nel compendio immobiliare in esecuzione immobiliare.

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** condizioni: **pessime**

Note: Necessiterebbe di una profonda manutenzione straordinaria per l'eliminazione di infiltrazioni con conseguente intonacatura e tinteggiatura a protezione di tutto tali da rendere l'immobile abitabile.

Pavim. Esterna

materiale: **mattonelle di cemento** condizioni: **sufficienti**

Note: Necessita la sistemazione della pavimentazione che comunque è competenza della Pubblica Amministrazione in quanto marciapiedi pubblico a completamento dell'opera.

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **pessime**

Note: La pavimentazione presenta notevole umidità e cattiva manutenzione.

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **pessime**

Note: Necessiterebbe la sostituzione per l'accesso in totale sicurezza.

Scale

posizione: **interna** rivestimento: **battuto di cemento** condizioni: **pessime**

Note: La scala serve l'unità immobiliare semplicemente per vincere un dislivello inferiore rispetto al piano stradale esterno.

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni:**pesime** conformità: **non a norma**

Note: L'immobile presenta un impianto di illuminazione non a norma e realizzato con cavi volanti e porta lampade in totale insicurezza.

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

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	30,00	1,00	30,00
		<b>30,00</b>		<b>30,00</b>



--	--	--	--	--

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

Essendo la zona interessata da uno costante incremento edilizio, la stima degli immobili si può effettuare operando sulla base dei prezzi di unità immobiliari analoghi, compravenduti nell'ultimo periodo. Il metodo estimativo adottato quindi per la ricerca del più probabile valore normale di mercato è quello della stima per confronto diretto. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni. Nel caso in questione tale parametro è la superficie misurata in metri quadrati catastali.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare di Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da indagini effettuate e sulla scorta di dati acquisiti da alcuni atti pubblici depositati l'importo relativo a parametri medi risulta essere di €/mq 546,61 arrotondabile a €/mq 550,00.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.820,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	30,00	€ 550,00	€ 16.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.500,00
Potenzialità di incremento edificatorio aumento del 20.00%			€ 3.300,00
Detrazione per vetustà e stato di degrado detrazione del 10.00%			€ -1.980,00
Valore corpo			€ 17.820,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.820,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.940,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------



Abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	30,00	€ 17.820,00	€ 5.940,00
------------	----------------------------------	-------	-------------	------------

**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% )	€ 2.673,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 850,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 14.297,00</b>
---	--------------------

**Lotto: 002 - Abitazione di Tipo Popolare**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - E' presente una relazione Notarile  
 La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

**Identificativo corpo: Abitazione.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Michelangelo Buonarroti, 28-30 angolo Via Democrito, 26**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 31, particella 938, subalterno 1, indirizzo Via Democrito 26, piano T, comune BERNALDA, categoria A/4, classe 2, consistenza 1, superficie 24, rendita € 33.36

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata rappresentazione planimetrica rispetto allo stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: Modifica

Descrizione delle opere da sanare: Rettifica con migliore rappresentazione planimetrica.

Redazione di DOCFA per migliore rappresentazione planimetrica.: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

L'area sulla quale insiste il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, è situata nel centro storico di Bernalda nei pressi della strada principale della cittadina stessa.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Supermercati (Buona), Farmacie (Buona), Banche (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Strada Statale 106 Basentana 2,00 Km, Ferrovie dello Stato 3,00 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

- Abitazione a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro  
iscritto/trascritto a a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO  
S.P.A. in data 02/08/2017 ai nn. 6247/7822/1182;

##### 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:

- Descrizione onere: Risulta una inadempienza nei confronti dell'AGENZIA DELLE ENTRATE per tributi non versati per un importo complessivo di €. 24.902,15;

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di R con  
sede in Matera, Importo ipoteca: € 43.617,44; Importo capitale: €  
21.808,72 ; Iscritto/trascritto a PA con sede in Matera in data 05/09/2005  
ai nn. 7489/1614/397/2005

##### 4.2.2 Pignoramenti:



Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Nella documentazione acquisita non vi è presente l'Attestato di Prestazione Energetica. L'importo per la redazione di tale certificato ammonta a circa €. 350,00

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** dal 03/05/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di LAPORTA Eugenio, in data 03/05/2004, ai nn. 41969/13396; trascritto a Conservatoria di Matera, in data 06/05/2004, ai nn. 4505/3676.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella documentazione acquisita non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica. Necessiterebbe acquisire tale documento per poter effettuare il trasfer-



imento dei diritti.

Regolarizzabili mediante: Redazione di APE

Redazione di Attestato di Prestazione Energetica (APE): € 350,00

Oneri Totali: € 350,00

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.M. 18 del 08/03/1958
Zona omogenea:	Consistenza Edilizia ad Aprile 1957
Norme tecniche di attuazione:	Zona destinata a residenza intensiva.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	S.U. par a 1,5 mc per mq di superficie di lotto
Rapporto di copertura:	0.30
Altezza massima ammessa:	8.00 metri
Volume massimo ammesso:	450 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare è priva di autorizzazione all'edificazione in quanto realizzata ancor prima di aprile 1957, data in cui è stata eseguita una ricognizione degli edifici esistenti.

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

**Note generali sulla conformità: Nella documentazione acquisita non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica. Necessiterebbe acquisire tale documento per poter effettuare il trasferimento dei diritti.**



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

L'unità immobiliare è disposta su un unico livello posto al piano terra con accesso diretto da strada pubblica identificata con la toponomastica via Democrito n.26. La struttura è in muratura portante con la copertura a volta senza alcun tipo di impermeabilizzazione e coibentazione, considerata anche la data di realizzazione, ma semplicemente coperta da tegole tipo coppi in pessimo stato di conservazione.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/3 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **24,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1957

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 26; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta essere in pessime condizioni di conservazione che necessiterebbe di una profonda manutenzione straordinaria per la riparazione di infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura, per la presenza di lesioni dovute alla vetustà dell'unità immobiliare e sicuramente una ripulita generale. Anche la parte esterna dell'edificio necessiterebbe di una manutenzione straordinaria con interventi di ristrutturazione di tutto lo stabile.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** condizioni: **pessime**

Note: La copertura realizzata in struttura di mattoni autoportante presenta infiltrazioni di acque meteoriche su tutta la superficie.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** condizioni: **pessime**

Note: Necessiterebbe di una profonda manutenzione straordinaria per l'eliminazione di infiltrazioni con conseguente intonacatura e tinteggiatura a protezione di tutto tali da rendere l'immobile abitabile.

Pavim. Esterna

materiale: **mattonelle di cemento** condizioni: **sufficienti**

Note: Necessita la sistemazione della pavimentazione che comunque è competenza della Pubblica Amministrazione in quanto marciapiedi pubblico a completamento dell'opera

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **pessime**

Note: La pavimentazione presenta notevole umidità e cattiva manutenzione

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **pessime**

Note: Necessiterebbe la sostituzione per l'accesso in totale sicurezza.

**Impianti:**



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

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	24,00	1,00	24,00
		<b>24,00</b>		<b>24,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale



Sottocategoria: Intero Edificio

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

Essendo la zona interessata da uno costante incremento edilizio, la stima degli immobili si può effettuare operando sulla base dei prezzi di unità immobiliari analoghi, compravenduti nell'ultimo periodo. Il metodo estimativo adottato quindi per la ricerca del più probabile valore normale di mercato è quello della stima per confronto diretto. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni. Nel caso in questione tale parametro è la superficie misurata in metri quadrati catastali.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare di Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da indagini effettuate e sulla scorta di dati acquisiti da alcuni atti pubblici depositati l'importo relativo a parametri medi risulta essere di €/mq 546,61 arrotondabile a €/mq 550,00.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.256,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	24,00	€ 550,00	€ 13.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.200,00
Potenzialità di incremento edificatorio aumento del 20.00%			€ 2.640,00
Detrazione per vetustà e stato di degrado detrazione del 10.00%			€ -1.584,00
Valore corpo			€ 14.256,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.256,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.752,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	24,00	€ 14.256,00	€ 4.752,00



**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% )	€ 2.138,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 850,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 11.267,60</b>
---	--------------------

**Lotto: 003 - Locale Commerciale**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si - E' presente una relazione Notarile  
**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si

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

**Identificativo corpo:** Locale Commerciale.

**Negozi, botteghe [C1] sito in Via Michelangelo Buonarroti, 28-30 angolo Via Democrito, 26**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 31, particella 933, subalterno 10, indirizzo Via Michelangelo Buonarroti, piano T, comune BERNALDA, categoria C/1, classe 3, consistenza 59 mq, superficie 56 mq, rendita € 1121.33

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata rappresentazione planimetrica rispetto allo stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: Modifica

Descrizione delle opere da sanare: Rettifica con migliore rappresentazione planimetrica.

Redazione di DOCFA per migliore rappresentazione planimetrica.: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

L'area sulla quale insiste il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, è situata nel centro storico di Bernalda nei pressi della strada principale della cittadina stessa.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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



**Servizi offerti dalla zona:** Supermercati (Buona), Farmacie (Buona), Banche (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Strada Statale 106 Basentana 2,00 Km, Ferrovie dello Stato 3,00 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** senza alcun titolo.

### 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:

- Locale Commerciale a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro iscritto/trascritto a a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. in data 02/08/2017 ai nn. 6742/7822/1182;

##### 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:

- Descrizione onere: Risulta una inadempienza nei confronti dell'AGENZIA DELLE ENTRATE per tributi non versati per un importo complessivo di €. 24.902,15;

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di EQUITALIA SUD SPA sede Roma (RM) contro ; Importo ipoteca: € 46.354,30; Importo capitale: € 23.177,15 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Matera in data 05/01/2016 ai nn. 110/13

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Nella documentazione acquisita non vi è presente l'Attestato di Prestazione Energetica. L'importo per la redazione di tale certificato ammonta a circa €. 350,00

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** dal 03/05/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di LAPORTA Eugenio, in data 03/05/2004, ai nn. 41969/13396; trascritto a Conservatoria di Matera, in data 06/05/2004, ai nn. 4505/3676.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 7504

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/06/2004 al n. di prot. 11372

Rilascio in data 26/02/2007 al n. di prot. 3489

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Nella documentazione non risulta esserci traccia di richiesta di permesso di costruire dell'edificio e del rilascio di Certificato di Agibilità.

**7.1 Conformità edilizia:**



**Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella documentazione acquisita non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica. Necessiterebbe acquisire tale documento per poter effettuare il trasferimento dei diritti.

Regolarizzabili mediante: Redazione di APE

Redazione di Attestato di Prestazione Energetica (APE): € 350,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non è stata rilevata traccia di altri titoli autorizzativi alla edificazione dell'edificio multipiano.

**7.2 Conformità urbanistica:****Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.M. 18 del 08/03/1958
Zona omogenea:	Consistenza Edilizia ad Aprile 1957
Norme tecniche di attuazione:	Zona destinata a residenza intensiva.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	S.U. par a 1,5 mc per mq di superficie di lotto
Rapporto di copertura:	0.30
Altezza massima ammessa:	8.00 metri
Volume massimo ammesso:	450 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare è priva di autorizzazione all'edificazione in quanto realizzata ancor prima di aprile 1957, data in cui è stata eseguita una ricognizione degli edifici esistenti. Il cambio della destinazione d'uso è stato reso possibile da una pratica autorizzata dal Comune di Bernalda con n.7504 del 26 febbraio 2007

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

**Note generali sulla conformità: Nella documentazione acquisita non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica. Necessiterebbe acquisire tale documento per poter effettuare il trasferimento dei**



diritti.

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

L'unità immobiliare è disposta su un unico livello destinato ad attività commerciale posto al piano terra, ma che attualmente il debitore consente ad altro cittadino (riconosciuto come madre) di svolgere attività di vendita al dettaglio di abbigliamento intimo filati ed oggetti vari. L'intero edificio dalla documentazione reperita a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Bernalda ed allegati alla perizia, risulta essere stato realizzato prima del 1957 anno in cui è stata eseguita la ricognizione di edifici già esistenti e che il 29 giugno 2004 è stata presentata una domanda di solo cambio della destinazione d'uso da abitazione ad attività commerciale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1** di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1957

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,35

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta essere in discrete condizioni di conservazione. La parte esterna dell'edificio necessiterebbe di una manutenzione straordinaria con ripristini di intonaci e successiva ritinteggiatura delle facciate.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni **tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: tap-parelle materiale protezione: ferro condizioni: buone**

Infissi interni **tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone**

Pareti esterne **materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti**  
 Note: Necessiterebbe di una manutenzione straordinaria per l'eliminazione di intonaci ammalorati dovuti all'aggressione di agenti atmosferici e microinfiltrazioni di acque meteoriche con conseguente tinteggiatura a protezione di tutto.

Pavim. Interna **materiale: Piastrelle in gres condizioni: buone**

### Impianti:



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** re-  
capito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **scar-**  
**sa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti**  
**normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete**  
**comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** con-  
dizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti**  
**normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2007
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**



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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale Commerciale	sup lorda di pavimento	59,00	1,00	59,00
		<b>59,00</b>		<b>59,00</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Essendo la zona interessata da un buon incremento edilizio, la stima degli immobili si può effettuare operando sulla base dei prezzi di unità immobiliari analoghi, compravenduti nell'ultimo periodo. Il metodo estimativo adottato quindi per la ricerca del più probabile valore normale di mercato è quello della stima per confronto diretto. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni. Nel caso in questione tale parametro è la superficie misurata in metri quadrati catastali.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare di Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da indagini effettuate e sulla scorta di dati acquisiti da alcuni atti pubblici depositati l'importo relativo a parametri medi risulta essere di €/mq 1138.36 arrotondabile a €/mq 1200,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Locale Commerciale. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.800,00.

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



Locale Commerciale	59,00	€ 1.200,00	€ 70.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.800,00
Valore corpo			€ 70.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.800,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Locale Commerciale	Negozi, botteghe [C1]	59,00	€ 70.800,00	€ 70.800,00

**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% )	€ 10.620,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 850,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 59.330,00</b>
---	--------------------

**Allegati**

Gli allegati comprendono documentazione catastale, permessi di costruire per cambi di destinazione d'uso, documentazione attestante la data di realizzazione dell'edificio e documentazione fotografica.

Data generazione:

19-02-2020

L'Esperto alla stima  
**GEOMETRA GIOVANNI CORIGLIONE**

