

---

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

promossa da: **PENELOPE SPV S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **95/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. LAURA MARRONE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Compendio Immobiliare Commerciale**  
**002 - Locale Commerciale**

**Esperto alla stima:** ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA  
**Codice fiscale:** CPZDLR62B54F052K  
**Studio in:** VIA LOMBARDI 4 - 75100 MATERA  
**Email:** doracapozza@gmail.com  
**Pec:** addoloratafrancesca.capozza@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Policoro (MT) - 75025

**Lotto:** 001 - Compendio Immobiliare Commerciale

**Corpo:** A - Fg 7 p.lla 3388 sub2

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

foglio 7, particella 3388, subalterno 2, indirizzo Via Puglia , piano Terra, comune POLICORO, categoria C/1, classe 4, consistenza 379, superficie 399, rendita € 6498,47

**Corpo:** B- Fg 7 p.lla 3388 sub 3

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

nato a il c. f.

c. f.

foglio 7, particella 3388, subalterno 3, indirizzo via Puglia m.32, piano Terra, comune Policoro, categoria C/2, classe 4, consistenza 315, superficie 330, rendita € 894,76

**Corpo:** C- Fg 7 p.lla 3388 sub 4

**Categoria:** Opifici [D1]

c. f.

c. f.

c. f.

foglio 7, particella 3388, subalterno 4, indirizzo Via Puglia n.32, piano Terra, comune policoro, categoria D/1, rendita € 2976,00

**Corpo:** D- Fg 7 p.lla 3388 sub 5

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

c. f.

c. f.

c. f.

foglio 7, particella 3388, subalterno 5, indirizzo Via Puglia n.32, piano Terra, comune Policoro , categoria C/2, classe 4, consistenza 167, superficie 182, rendita € 474,37

**Corpo:** E-Fg 7 p.lla 3388 sub 6

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]



c. f.

c. f.

foglio 7, particella 3388, subalterno 6, indirizzo Via Puglia n.32, piano Terra, comune Policoro, categoria C/2, classe 4, consistenza 13, superficie 17, rendita € 36,93

**Corpo:** F - Fg 7 p.lla 3388 sub 7  
**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

c. f.

c. f.

foglio 7, particella 3388, subalterno 7, indirizzo Via Puglia n.32, piano Terra, comune Policoro, categoria C/2, classe 4, consistenza 326, superficie 326, rendita € 926,01

**Lotto: 002** - Locale Commerciale

**Corpo:** A-Fg 19 p.lla 421 sub 7  
**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

c. f.

c. f.

foglio 19, particella 421, subalterno 7, indirizzo Via Nicotera, piano Terra, comune POLICORO, categoria C/1, classe 5, consistenza 320, superficie 348, rendita € 6395,80

**2. Stato di possesso**

**Bene:** - Policoro (MT) - 75025

**Lotto: 001** - Compendio Immobiliare Commerciale

**Corpo:** A - Fg 7 p.lla 3388 sub2  
**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** B- Fg 7 p.lla 3388 sub 3  
**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** C- Fg 7 p.lla 3388 sub 4  
**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** D- Fg 7 p.lla 3388 sub 5  
**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** E-Fg 7 p.lla 3388 sub 6  
**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** F - Fg 7 p.lla 3388 sub 7  
**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari



**Lotto: 002** - Locale Commerciale

**Corpo:** A-Fg 19 p.la 421 sub 7

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

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

**Bene:** - Policoro (MT) - 75025

**Lotto:** 001 - Compendio Immobiliare Commerciale

**Corpo:** A - Fg 7 p.la 3388 sub2

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** B- Fg 7 p.la 3388 sub 3

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** C- Fg 7 p.la 3388 sub 4

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** D- Fg 7 p.la 3388 sub 5

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** E-Fg 7 p.la 3388 sub 6

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** F - Fg 7 p.la 3388 sub 7

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 002 - Locale Commerciale

**Corpo:** A-Fg 19 p.la 421 sub 7

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** - Policoro (MT) - 75025

**Lotto:** 001 - Compendio Immobiliare Commerciale

**Corpo:** A - Fg 7 p.la 3388 sub2

**Creditori Iscritti:** Banco di Napoli Banco di Napoli S.p.A.

**Corpo:** B- Fg 7 p.la 3388 sub 3

**Creditori Iscritti:** Banco di Napoli Banco di Napoli S.p.A.

**Corpo:** C- Fg 7 p.la 3388 sub 4

**Creditori Iscritti:** Banco di Napoli Banco di Napoli S.p.A.

**Corpo:** D- Fg 7 p.la 3388 sub 5

**Creditori Iscritti:** Banco di Napoli Banco di Napoli S.p.A.

**Corpo:** E-Fg 7 p.la 3388 sub 6

**Creditori Iscritti:** Banco di Napoli Banco di Napoli S.p.A.

**Corpo:** F - Fg 7 p.la 3388 sub 7

**Creditori Iscritti:** Banco di Napoli Banco di Napoli S.p.A.

**Lotto:** 002 - Locale Commerciale

**Corpo:** A-Fg 19 p.la 421 sub 7

**Creditori Iscritti:** Banco di Napoli Banco di Napoli S.p.A.

**5 Comproprietari**

**Beni:** - Policoro (MT) - 75025



**Lotto:** 001 - Compendio Immobiliare Commerciale

**Corpo:** A - Fg 7 p.lla 3388 sub2

Comproprietari:

**Corpo:** B- Fg 7 p.lla 3388 sub 3

Comproprietari:

Teresa

**Corpo:** C- Fg 7 p.lla 3388 sub 4

Comproprietari:

**Corpo:** D- Fg 7 p.lla 3388 sub 5

Comproprietari:

**Corpo:** E-Fg 7 p.lla 3388 sub 6

Comproprietari:

**Corpo:** F - Fg 7 p.lla 3388 sub 7

Comproprietari:

**Lotto:** 002 - Locale Commerciale

**Corpo:** A-Fg 19 p.lla 421 sub 7

Comproprietari:

**6. Misure Penali**

**Beni:** - Policoro (MT) - 75025

**Lotto:** 001 - Compendio Immobiliare Commerciale

**Corpo:** A - Fg 7 p.lla 3388 sub2

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B- Fg 7 p.lla 3388 sub 3

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C- Fg 7 p.lla 3388 sub 4

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** D- Fg 7 p.lla 3388 sub 5

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** E-Fg 7 p.lla 3388 sub 6

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** F - Fg 7 p.lla 3388 sub 7

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Locale Commerciale

**Corpo:** A-Fg 19 p.lla 421 sub 7

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** - Policoro (MT) - 75025

**Lotto:** 001 - Compendio Immobiliare Commerciale

**Corpo:** A - Fg 7 p.lla 3388 sub2

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B- Fg 7 p.lla 3388 sub 3

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** C- Fg 7 p.lla 3388 sub 4



**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** D- Fg 7 p.lla 3388 sub 5

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** E-Fg 7 p.lla 3388 sub 6

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** F - Fg 7 p.lla 3388 sub 7

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Locale Commerciale

**Corpo:** A-Fg 19 p.lla 421 sub 7

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** - Policoro (MT) - 75025

**Lotto:** 001 - Compendio Immobiliare Commerciale

**Valore complessivo intero:** 1.408.939,26

**Lotto:** 002 - Locale Commerciale

**Valore complessivo intero:** 528.687,25



Beni in **Policoro (MT)**  
Località/Frazione

## **Lotto: 001 - Compendio Immobiliare Commerciale**

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

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

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

**Identificativo corpo: A - Fg 7 p.lla 3388 sub2.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Via Puglia , 32**

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

**1/18 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: )

#### Eventuali comproprietari:

- Quota: 9/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

c. f.

c. f.

c. f.

c. f. ,

foglio 7, particella 3388, subalterno 2, indirizzo Via Puglia , piano Terra, comune POLICORO, categoria C/1, classe 4, consistenza 379, superficie 399, rendita € 6498,47

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni:      1/18      1/18  
1/18   9/18      6/18

#### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

c. f.

c. f.

foglio 7, particella 3388, subalterno 2, indirizzo Via Puglia , piano Terra, comune POLICORO, categoria C/1, classe 4, consistenza 379, superficie 399, rendita € 6498,47

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni:      1/18      1/18  
1/18 e 9/18      6/18

Confini: Confina per due lati –sud/ovest e sud/est con il piazzale; a Nord/ovest con il Corpo B e a Nord/est con il Corpo C con i quali è direttamente collegato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La difformità catastale è da considerarsi di lieve entità in riferimento soprattutto alla ulteriore divisione dello spazio ufficio realizzato con una struttura leggera e parti in vetro (ALL.A foto n.6)

**Identificativo corpo: B- Fg 7 p.lla 3388 sub 3.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Via Puglia , 32**

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



**1/18 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

c. f

c. f.

foglio 7, particella 3388, subalterno 3, indirizzo via Puglia m.32, piano Terra, comune Policoro, categoria C/2, classe 4, consistenza 315, superficie 330, rendita € 894,76

Derivante da: Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficieMillesimi di proprietà di parti comuni:

1/18	1/18	1/18
9/18	6/18	

Confini: Confina per due lati –NORD/ovest e sud/OVEST con il piazzale; a Nord/est con il Corpo C e a SUD/est con il Corpo A con i quali è direttamente collegato

Informazioni in merito alla conformità catastale: Planimetricamente il locale non presenta alcuna difformità ; in riferimento alla cat. C/2, al momento del sopralluogo, la prima parte del locale era organizzato a sala espositiva rilevando una lieve difformità di categoria da dover assimilare a C/1

**Identificativo corpo: C- Fg 7 p.lla 3388 sub 4.****Opifici [D1] sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Via Puglia , 32****Quota e tipologia del diritto****1/18 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

c. f

c. f.

foglio 7, particella 3388, subalterno 4, indirizzo Via Puglia n.32, piano Terra, comune policoro, categoria D/1, rendita € 2976,00

Derivante da: Variazione nel classamento del 19/09/2011 protocollo n. MT0159554 in atti dal 19/09/20111 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.5158.1/2011)

Millesimi di proprietà di parti comuni:

1/18	1/18	
1/18	9/18	6/18

Confini: Confina : Sud/ovest con il Corpo A e il Corpo B con i quali è direttamente collegato Sud/est parte con il piazzale e con il Corpo D Nord/ovest con il piazzale Nord/est con il muro di recinzione a cui è addossato

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: D- Fg 7 p.lla 3388 sub 5.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Via Puglia , 32**

**Quota e tipologia del diritto****1/18 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

c. f.

c. f.

foglio 7, particella 3388, subalterno 5, indirizzo Via Puglia n.32, piano Terra, comune Policoro , categoria C/2, classe 4, consistenza 167, superficie 182, rendita € 474,37

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficieMillesimi di proprietà di parti comuni: 1/18 1/18

1/18 9/18 6/18

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si potrà procedere all'aggiornamento planimetrico in Catasto dopo la definizione del Condono poiché nella planimetria ad esso allegata è presente lo spazio deposito suddetto

**Identificativo corpo: E-Fg 7 p.lla 3388 sub 6.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Via Puglia , 32****Quota e tipologia del diritto****1/18 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: nato a

c. f.

c. f.

c. f.

c. f. , foglio 7, particella 3388,

subalterno 6, indirizzo Via Puglia n.32, piano Terra, comune Policoro, categoria C/2, classe 4, consistenza 13, superficie 17, rendita € 36,93

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficieMillesimi di proprietà di parti comuni: 1/18 1/18

1/18 9/18 6/18

Confini: Confina: Sud/ovest e sud/est con il muro di recinzione a cui è addossato; Nord/ovest con il piazzale; a Nord/est con una tettoia 1 ( All. F - Mappa Satellitare)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: Planimetricamente non si riscontra alcuna difformità nella distribuzione degli spazi. In riferimento all'utilizzo di uno degli ambienti ( All.A - foto n.23 ) dove sono presenti piccoli armadietti in ferro, questo sembrerebbe uno spogliatoio più che magazzino come invero indicato nell'allegato planimetrico del Condono. Pertanto questa minima difformità di categoria -C/2- dovrà essere definita a conclusione dell'iter del Condono



**Identificativo corpo: F - Fg 7 p.la 3388 sub 7.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Via Puglia , 32**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/18 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

c. f.

c. f.

foglio 7, particella 3388, subalterno 7, indirizzo Via Puglia n.32, piano Terra, comune Policoro, categoria C/2, classe 4, consistenza 326, superficie 326, rendita € 926,01

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni:

1/18	1/18	1/18
9/18	6/18	

Confini: Confina per tutti i quattro lati con il piazzale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

La zona, all'interno del perimetro del limite ambito urbano di Policoro, dopo aver percorso la Strada Statale 106 Jonica, è raggiungibile percorrendo Via Puglia, strada caratterizzata dalla prevalenza di insediamenti commerciali e artigianali.

Sul lato destro della bretella che si immette da Via Puglia e conduce al compendio in oggetto, è l'edificio del Commissariato PS.

L'accesso all'area avviene attraverso una piccola bretella di Via Puglia, percorrendola per circa 200 metri, si arriva ad un cancello in ferro color verde chiaro oltre il quale ci si trova nell'ampio piazzale dove insistono le unità oggetto di pignoramento identificate come unico Lotto 001 e precisamente: Corpi A ,B,C,D ,E ed F identificabili rispettivamente ai subalterni sub 2; sub 3; sub 4; sub 5; sub 6; sub 7.( All.D )

Il capannone principale è il fabbricato a forma rettangolare con copertura a doppia falda ( All.A - foto n.3 ), organizzato al suo interno in tre settori corrispondenti appunto ai sub 2; sub 3; sub 4; e pertanto identificati con i Corpi A ,B,C .

Il Corpo D , corrispondente al subalterno 5, è un capannone di forma trapezoidale con un lato lungo pari a circa 20,50 ml addossato su una parte del prospetto laterale al corpo principale e con il lato della base minore alla muratura di recinzione .

Il Corpo E, corrispondente al subalterno 6, è un piccolo fabbricato in muratura di forma rettangolare con un lato corto in parte inclinato a seguire il muro di recinzione adiacente il cancello di ingresso al piazzale.

Il Corpo F, corrispondente al subalterno 7 , è una tettoia per deposito di materiali per l'edilizia, di forma rettangolare, con lato lungo parallelo alla linea di recinzione, posta in posizione centrale all'interno del piazzale.

Come riscontrato in sede di primo sopralluogo in data 01/04/2019 e successivamente in data 04.06.2019 , tutti i corpi sono ubicati in un'area pianeggiante di forma rettangolare irregolare della superficie catastale di 1 ha, 31 ara, 0,8 ca . L'intera area è cinta con una recinzione in elementi a lastre in cemento armato con nervature e pali di sostegno alti circa 2,50 ml lungo tre lati e precisamente lungo i lati sud/ovest, nord/ovest e Nord/est; il quarto lato a Sud /est, interrotto dal cancello di ingresso, è in muratura di conci di tufo per un'altezza di circa 2.00 ml.

Oltre ai fabbricati classificati come corpi suddetti, insiste sull'area, all'interno del perimetro recintato, come da elaborato planimetrico-dimostrazione grafica dei subalterni (Allegato C )- un piccolo fabbricato in muratura, non compreso nell'atto di pignoramento tra i beni pignorati, individuato catastalmente sempre al Foglio 7



-part.lla 3388- sub 8 - Cat.A/3classe 2consistenza 4,5 vani, ubicato a destra del cancello di ingresso e addossato alla recinzione lato Sud/est.

Inoltre, come documentato sempre in sede di sopralluoghi- (Allegato A : Documentazione Fotografica) , - sono presenti all'interno dell'area recintata i seguenti fabbricati e accessori non riportati nell'elaborato planimetrico catastale ma presenti nello stralcio planimetrico scala 1:500 oggetto di richiesta di sanatoria ( All. E) e precisamente come meglio individuati nella Mappa satellitare (All. D) tratta da Google Maps:

- 1) Tettoia per deposito materiale addossata sul perimetro Sud/est, a destra del cancello di ingresso, tra i Corpi D ed E(da demolire)
- 2) Tettoia per deposito materiale addossata sul perimetro Sud/est , a sinistra del cancello di ingresso, oltre il piccolo fabbricato non oggetto di pignoramento, (da demolire)
- 3) Capannone nei pressi del Corpo F (da demolire)
- 4) Tettoia per deposito materiale addossata sul perimetro lato Nord/ovest (da demolire)
- 5) Baracca nei pressi del Corpo B (da demolire)
- 6) Guardiania/box e pesa a pavimento antistante i Corpi A e B

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** Tessuto produttivo e terziario a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole , Ospedale, Biblioteca

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Scanzano Jonico, Rotondella,Tursi, Matera capoluogo di provincia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco Pantano - Oasi WWF.

**Attrazioni storiche:** Castello baronale ( Palazzo Belingieri ), Parco Archeologico -Acropolicittà di Herakleia fondata nel 433/32 a.C. e i santuari urbani, Borgo Casalini.

**Principali collegamenti pubblici:** Strada Statale jonica 106

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Fg 7 p.lla 3388 sub2**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Policoro (MT), Via Puglia , 32**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B- Fg 7 p.lla 3388 sub 3**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Policoro (MT), Via Puglia , 32**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: C- Fg 7 p.lla 3388 sub 4**

**Opifici [D1] sito in Policoro (MT), Via Puglia , 32**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: D- Fg 7 p.lla 3388 sub 5**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Policoro (MT), Via Puglia , 32**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: E-Fg 7 p.lla 3388 sub 6**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Policoro (MT), Via Puglia , 32**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: F - Fg 7 p.lla 3388 sub 7**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Policoro (MT), Via Puglia , 32**

**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:*

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** annotata a favore di Banco di Napoli Banco di Napoli S.p.A. contro

Importo ipoteca: € 800.000,00 ; A rogito di  
Notaio CARRIERO Brunella in data 09/05/2011 ai nn. 26199 in data 11/05/2011 ai nn.  
4057/634

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg 7 p.lla 3388 sub2

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di Banco di Napoli Banco di Napoli S.p.A. contro

; A rogito di Notaio Carriero in data  
09/05/2011 ai nn. 26199 in data 11/05/2011 ai nn. 4057/634

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B- Fg 7 p.lla 3388 sub 3

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di Banco di Napoli Banco di Napoli S.p.A. contro

; A rogito di Notaio Carriro in data  
09/05/2011 ai nn. 26199 in data 11/05/2011 ai nn. 4057/634

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C- Fg 7 p.lla 3388 sub 4

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di Banco di Napoli Banco di Napoli S.p.A. contro

; A rogito di Notaio Carriero in data  
09/05/2011 ai nn. 26199 in data 11/05/2011 ai nn. 4057/634

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D- Fg 7 p.lla 3388 sub 5

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di Banco di Napoli Banco di Napoli S.p.A. contro

; A rogito di Notaio Carriero in data  
05/05/2011 ai nn. 26199 in data 11/05/2011 ai nn. 4057/634

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E-Fg 7 p.lla 3388 sub 6

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di Banco di Napoli Banco di Napoli S.p.A. contro

; A rogito di Notaio Carriero in data  
09/05/2011 ai nn. 26199 in data 11/05/2011 ai nn. 4057/634

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F - Fg 7 p.lla 3388 sub 7

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di Banco di Napoli Banco di Napoli S.p.A. contro

iscritto/trascritto a Matera -Agenzia delle Entrate in data



19/09/2017 ai nn. 7754/6196;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg 7 p.lla 3388 sub2 e B- Fg 7 p.lla 3388 sub 3 e C- Fg 7 p.lla 3388 sub 4 e D- Fg 7 p.lla 3388 sub 5 e E-Fg 7 p.lla 3388 sub 6 e F - Fg 7 p.lla 3388 sub 7

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A - Fg 7 p.lla 3388 sub2

**Negozi, botteghe [C1] sito in Policoro (MT), Via Puglia , 32**

**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:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** B- Fg 7 p.lla 3388 sub 3

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Policoro (MT), Via Puglia , 32**

**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:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** C- Fg 7 p.lla 3388 sub 4

**Opifici [D1] sito in Policoro (MT), Via Puglia , 32**

**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:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato



**Identificativo corpo: D- Fg 7 p.lla 3388 sub 5**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Policoro (MT), Via Puglia , 32**

**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:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: E-Fg 7 p.lla 3388 sub 6**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Policoro (MT), Via Puglia , 32**

**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:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: F - Fg 7 p.lla 3388 sub 7**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Policoro (MT), Via Puglia , 32**

**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:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** nata a **proprietario/i ante**

**ventennio al 18/03/1982** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio LACANNA Vincenzo, in data 03/03/1982, ai nn. 15834; trascritto a Matera-Conservatoria reg. Immobiliari, in data 18/03/1982, ai nn. 1964/1736.

Note: Ai Sig. il suolo edificatorio Fg. 7 p. lla 120 e 125 è pervenuto per parti uguali

**Titolare/Proprietario:** **proprietario/i ante ventennio al 30/06/2009** . In forza di de-

nuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a , in data , ai nn.trascritto a - servatoria reg.Immobiliari, in data

Note: Le unità immobiliari oggetto di pignoramento individuate al Fg.19 p. lla 3388 sub 2/3/4/5/6/7 sono state realizzate tra il 1977 e il 01.10.1983 sul lotto individuato in catasto al fg.7 p. lle 120.125,151 e sono pervenute ai sig.

e deceduto in data in virtù di denuncia di successione

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg 7 p.lla 3388 sub2 e B- Fg 7 p.lla 3388 sub 3 e C- Fg 7 p.lla 3388 sub 4 e D- Fg 7 p.lla 3388 sub 5 e E-Fg 7 p.lla 3388 sub 6 e F - Fg 7 p.lla 3388 sub 7



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Via Puglia , 32**

Numero pratica: 313

Intestazione:

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Note tipo pratica: Condono Edilizio : Richiesta integrazioni del 10 novembre 2009 - Prot. n.28335

Per lavori: Fabbricato adibito a spogliatoio e Wc

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/04/1986 al n. di prot. 7762

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 21.432.600. Importo residuo: € 0,00

NOTE: Somma versata in data 28.04.1986 come riportato nel Mod.47/85-D

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B- Fg 7 p.lla 3388 sub 3 e C- Fg 7 p.lla 3388 sub 4 e D- Fg 7 p.lla 3388 sub 5 e E- Fg 7 p.lla 3388 sub 6 e F - Fg 7 p.lla 3388 sub 7

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Negozi, botteghe [C1]**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg 7 p.lla 3388 sub2

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B- Fg 7 p.lla 3388 sub 3

#### **Opifici [D1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione del fabbricato in assenza di titolo edilizio

Regolarizzabili mediante: Condono in corso di definizione

Descrizione delle opere da sanare: Fabbricato formato da due strutture affiancate a doppia falda adibito a vendita di materiali edili

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C- Fg 7 p.lla 3388 sub 4

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione del fabbricato in assenza di titolo edilizio

Regolarizzabili mediante: Condono in corso di definizione

Descrizione delle opere da sanare: Fabbricato adibito a vendita e deposito

Note: Commissione comunale per la tutela del paesaggio in data 22.04.2010 determina in danno arrecato euro 900.00 Gli Oneri potranno essere definiti, sentiti gli uffici e Amministrazioni competenti

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



**Dati precedenti relativi ai corpi:** D- Fg 7 p.lla 3388 sub 5

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione del fabbricato in assenza di titolo edilizio  
 Regularizzabili mediante: Condono in corso di definizione  
 Descrizione delle opere da sanare: Fabbricato adibito a spogliatoio e wc

Note: Commissione comunale per la tutela del paesaggio in data 22.04.2010 determina in danno arrecato euro 516,46 Gli Oneri , complessivamente, potranno essere definiti, sentiti gli uffici e Amministrazioni competenti

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E-Fg 7 p.lla 3388 sub 6

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione del fabbricato in assenza di titolo edilizio  
 Regularizzabili mediante: Condono in corso di definizione  
 Descrizione delle opere da sanare: Tettoia : deposito materiale per l' edilizia

Note: Commissione comunale per la tutela del paesaggio in data 22.04.2010 determina in danno arrecato euro 1.600,00 Gli Oneri potranno essere definiti, sentiti gli uffici e Amministrazioni competenti

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F - Fg 7 p.lla 3388 sub 7

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Adottato:	R.U. (Regolamento Urbanistico) ai sensi della legge regionale 11.08.1999 n. 23 e SS.MM.II.
In forza della delibera:	D.C.C.(Deliberazione del Consiglio Comunale) n.10 del 21 Aprile 2017
Zona omogenea:	C.3/1b
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. marzo 2014-aggiornamenti novembre 2014

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'irregolarità è da definirsi al completamento del condono edilizio in essere, agli atti presso UTC e, al momento ancora non definito  
 Regularizzabili mediante: completamento pratica di condono  
 Descrizione delle opere da sanare: unità immobiliare  
 Note: Gli Oneri potranno essere definiti, sentiti gli uffici e Amministrazioni competenti

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

**note: Zona "C.3" (Zona residenziale estensiva) -Comparto "C.3/1b comprendente al suo interno il comparto produttivo-commerciale classificato "D.5" in PRG-prevede in linea generale il suo adeguamento alle previsioni morfologiche-arch-. della "Dorsale Urbana"**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg 7 p.lla 3388 sub2

### Magazzini e locali di deposito [C2]



Strumento urbanistico Adottato:	R.U. (Regolamento Urbanistico) ai sensi della legge regionale 11.08.1999 n. 23 e SS.MM.II.
In forza della delibera:	D.C.C.(Deliberazione del Consiglio Comunale) n.10 del 21 Aprile 2017
Zona omogenea:	C.3/1b
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. marzo 2014-aggiornamenti novembre 2014

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'irregolarità è da definirsi al completamento del condono edilizio in essere, agli atti presso UTC e, al momento ancora non definito

Regolarizzabili mediante: completamento pratica di condono

Descrizione delle opere da sanare: unità immobiliare

Note: Gli Oneri potranno essere definiti, sentiti gli uffici e Amministrazioni competenti

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

**note: Zona "C.3" (Zona residenziale estensiva) -Comparto "C.3/1b comprendente al suo interno il comparto produttivo-commerciale classificato "D.5" in PRG-prevede in linea generale il suo adeguamento alle previsioni morfologiche-arch-. della "Dorsale Urbana"**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B- Fg 7 p.la 3388 sub 3

**Opifici [D1]**

Strumento urbanistico Adottato:	R.U. (Regolamento Urbanistico) ai sensi della legge regionale 11.08.1999 n. 23 e SS.MM.II.
In forza della delibera:	D.C.C.(Deliberazione del Consiglio Comunale) n.10 del 21 Aprile 2017
Zona omogenea:	C.3/1b
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. marzo 2014-aggiornamenti novembre 2014

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'irregolarità è da definirsi al completamento del condono edilizio in essere, agli atti presso UTC e, al momento ancora non definito

Regolarizzabili mediante: completamento pratica di condono

Descrizione delle opere da sanare: unità immobiliare

Note: Gli Oneri potranno essere definiti, sentiti gli uffici e Amministrazioni competenti

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

**note: Zona "C.3" (Zona residenziale estensiva) -Comparto "C.3/1b comprendente al suo interno il comparto produttivo-commerciale classificato "D.5" in PRG-prevede in linea generale il suo adeguamento alle previsioni morfologiche-arch-. della "Dorsale Urbana"**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C- Fg 7 p.la 3388 sub 4

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Adottato:	R.U. (Regolamento Urbanistico) ai sensi della legge regionale 11.08.1999 n. 23 e SS.MM.II.
In forza della delibera:	D.C.C.(Deliberazione del Consiglio Comunale) n.10 del 21 Aprile 2017
Zona omogenea:	C.3/1b
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. marzo 2014-aggiornamenti novembre 2014

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'irregolarità è da definirsi al completamento del condono edilizio in essere, agli atti presso UTC e, al momento ancora non definito  
 Regularizzabili mediante: completamento condono in essere  
 Descrizione delle opere da sanare: unità immobiliare  
 Note: Gli Oneri potranno essere definiti, sentiti gli uffici e Amministrazioni competenti

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

**note: Zona "C.3" (Zona residenziale estensiva) -Comparto "C.3/1b comprendente al suo interno il comparto produttivo-commerciale classificato "D.5" in PRG-prevede in linea generale il suo adeguamento alle previsioni morfologiche-arch-. della "Dorsale Urbana"**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D- Fg 7 p.la 3388 sub 5

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Adottato:	R.U. (Regolamento Urbanistico) ai sensi della legge regionale 11.08.1999 n. 23 e SS.MM.II.
In forza della delibera:	D.C.C.(Deliberazione del Consiglio Comunale) n.10 del 21 Aprile 2017
Zona omogenea:	C.3/1b
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. marzo 2014-aggiornamenti novembre 2014

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'irregolarità è da definirsi al completamento del condono edilizio in essere, agli atti presso UTC e, al momento ancora non definito  
 Regularizzabili mediante: completamento pratica condono in essere  
 Descrizione delle opere da sanare: unità immobiliare  
 Note: Gli Oneri potranno essere definiti, sentiti gli uffici e Amministrazioni competenti

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

**note: Zona "C.3" (Zona residenziale estensiva) -Comparto "C.3/1b comprendente al suo interno il comparto produttivo-commerciale classificato "D.5" in PRG-prevede in linea generale il suo adeguamento alle previsioni morfologiche-arch-. della "Dorsale Urbana"**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E-Fg 7 p.la 3388 sub 6

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Adottato:	R.U. (Regolamento Urbanistico) ai sensi della legge regionale 11.08.1999 n. 23 e SS.MM.II.
In forza della delibera:	D.C.C.(Deliberazione del Consiglio Comunale) n.10 del 21 Aprile 2017
Zona omogenea:	C.3/1b
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. marzo 2014-aggiornamenti novembre 2014

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'irregolarità è da definirsi al completamento del condono edilizio in essere, agli atti presso UTC e, al momento ancora non definito  
 Regularizzabili mediante: completamento pratica di condono  
 Descrizione delle opere da sanare: unità immobiliare  
 Note: Gli Oneri potranno essere definiti, sentiti gli uffici e Amministrazioni competenti

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

**note: Zona "C.3" (Zona residenziale estensiva) -Comparto "C.3/1b comprendente al suo interno il comparto produttivo-commerciale classificato "D.5" in PRG-prevede in linea generale il suo adeguamento alle previsioni morfologiche-arch-. della "Dorsale Urbana"**



Dati precedenti relativi ai corpi: F - Fg 7 p.la 3388 sub 7

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A - Fg 7 p.la 3388 sub2**

I tre Corpi : A, B e C , insieme, costituiscono il capannone principale del compendio immobiliare oggetto di stima  
 CorpoA- Locale espositivo e vendita di prodotti e materiali per l'edilizia  
 L'ingresso principale è dal piazzale, attraversando una porta a vetri a doppia anta asimmetrica con telaio in alluminio e stipiti in pietra; all'esterno, l'ingresso è riparato da una tettoia in struttura in legno e copertura in foglio di graniglia rossa tipo tegola.

All'interno è un grande spazio destinato all'esposizione e alla vendita, pavimentata, con intonaco sulle pareti ; arredato con scaffalature in alluminio per i prodotti in vendita ; a destra della porta di ingresso, lungo una parete è la porta di accesso all' ufficio, illuminato da ampia finestra e arredato con un banco alto di servizio per la vendita, un tavolo rotondo con piano in vetro , scaffali per cartelle e documenti; all'interno, una struttura leggera in alluminio e vetro , crea un ulteriore spazio riservato e un disimpegno da cui si accede all'antibagno e bagno.  
 Il Locale ha anche un ingresso secondario dal piazzale(All.A foto n.5) ed è collegato da un'ampia apertura a sinistra dell'ingresso principale al Corpo B (All.A foto n.11) , mentre sulla parete di fondo un vano/porta lo collega al Corpo C (All. A foto n.4).

**1. Quota e tipologia del diritto****1/18 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: )

Eventuali comproprietari:

- Quota: 9/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **399,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. H= 3.30 ml( plafone interno)

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Stato di conservazione buono unitamene al livello di manutenzione ed un sufficiente grado di finiture degli elementi interni

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

Strutture verticali	materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Profilati scatolari quadrati
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>saracinesca</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>saracinesca</b> materiale protezione: <b>PVC(plastica)</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
-----------------	---

Manto di copertura	materiale: <b>pannelli in c.prefabbricato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: I pannelli in copertura-tegoloni ondulati prefabbricati- dovranno essere analizzati nel dettaglio per escludere la presenza di amianto e/o sostanze simili.
--------------------	--



Pareti esterne	materiale: <b>blocchi prefabbricati in cls</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Il rivestimento per la sola facciata anteriore/parete di ingresso dal piazzale, è intonacata e rivestita in piastrelle di ceramica smaltata colorata beige in non buone condizioni
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>prefiniti</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>mista : sottotraccia e con canaline esterne</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non presenta certificazioni</b>
-----------	---

**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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il Corpo A occupa una parte del fabbricato principale assimilabile ad un capannone : la consistenza è rappresentata dalla superficie principale, come indicato negli Allegati Agenzia delle Entrate, risultante dalle misurazioni operate in situ , sulla base della planimetria catastale , come riportate nella planimetria - scala 1:200 (All. G) Per Superficie reale lorda si intende la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzerie delle murature di divisione con le parti di uso comune. Nello specifico si riportano le SIN(Superfici interne nette) degli ambienti del Corpo A: Locale vendita ed esposizione 325.90 mq - bagno 2.80 mq; Ufficio 26.25 mq con un'ambiente riservato 18.85 mq; antibagno 1.90 mq; bagno 2.80 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	399,00	1,00	399,00
		<b>399,00</b>		<b>399,00</b>



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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 sem. 2018

Zona: Policoro-MT

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: prevalente abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1850

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B- Fg 7 p.lla 3388 sub 3**

Unitamente al Corpo A, occupa la parte anteriore del fabbricato principale e ad esso direttamente collegato. E' suddiviso in due zone: la prima parte è allestita e organizzato come locale espositivo in continuità con il corpo A ed è illuminato in parte dall'ampia finestra della facciata principale. Altre finestre, sebbene visibili in prospetto (All.A foto n.9) sono state in parte occultate da una controprete interna in cartongesso. Una seconda zona ( All.A foto 12), caratterizzata da un plafonatura in travi di legno e tavolato superiore, ad ora risulta dismessa come allestimento per sala espositiva e versa in uno stato di disordine generalizzato con materiali ed oggetti lasciati sul pavimento come fosse utilizzato a deposito. Sulla lunga parete laterale è presente una porta di sicurezza di uscita laterale al piazzale, in corrispondenza del prospetto N/ovest.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/18 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **330,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.30 ml (plafone intrno) - H=3.00/2.75 (trave in legno)

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Stato di conservazione unitamene al livello di manutenzione sufficiente

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Strutture verticali materiale: **acciaio** condizioni: **sufficienti**Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>saracinesca</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>pannelli in c.prefabbricato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: I pannelli in copertura-tegolini ondulati prefabbricati- dovranno essere analizzati nel dettaglio per escludere la presenza di amianto e/o sostanze simili.
Pareti esterne	materiale: <b>blocchi prefabbricati in cls</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Il rivestimento per la sola facciata anteriore/parete di ingresso dal piazzale, è intonacata e rivestita in piastrelle di ceramica smaltata colorata beige in non buone condizioni, ci sono zone in cui manca
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>pittura semplice color chiaro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>mista : sottotraccia e con canaline esterne</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non presenta certificazioni</b>
-----------	---

**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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il Corpo B occupa una parte del fabbricato principale assimilabile ad un capannone : la consistenza è rappresentata dalla superficie principale, come indicato negli Allegati Agenzia delle Entrate, risultante dalle misurazioni operate in situ , sulla base della planimetria catastale , come riportate nella planimetria - scala 1:200 (All. G) Per Superficie reale lorda si intende la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzerie delle murature di divisione con le parti di uso comune

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
sala esposizione /magazzino	sup reale lorda	330,50	1,00	330,50
		<b>330,50</b>		<b>330,50</b>



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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2018

Zona: Policoro (MT)

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: prevalente : Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 1100

**Descrizione: Opifici [D1] di cui al punto C- Fg 7 p.lla 3388 sub 4**

Corpo C-occupa la parte posteriore del fabbricato principale, diviso da una lunga parete, è direttamente collegato da una porta al solo corpo A. ha una forma quasi quadrangolare con il lato Nord est addossato alla recinzione . Ha un doppio ingresso dal piazzale , su entrambi i lati ; due finestre alte , di forma rettangolare strette danno luce agli interni. L'interno è un ampio spazio ad uso laboratorio dove sono presenti macchinari per la lavorazione di materiali quali assi in legno, pannelli in legno e/o cartongesso .E' visibile la maglia della struttura a pilastri quadrangolari in acciaio che in mezzeria corrono paralleli in doppio filare per la copertura a doppia falda.(All.A - foto n.15/16)

**1. Quota e tipologia del diritto****1/18 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **766,75**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. Hc = 4.34 ml; Hg = 3.78 /3,92ml -

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Stato di conservazione unitamene al livello di manutenzione mediocre

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

- |                     |  |
|---------------------|--|
| Strutture verticali | materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> |
|                     | Note: Profilati scatolari quadrati                       |
| Travi               | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>          |

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>pannelli in c.prefabbricato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: I pannelli in copertura-tegoloni ondulati prefabbricati- dovranno essere analizzati nel dettaglio per escludere la presenza di amianto e/o sostanze simili.
Pareti esterne	materiale: <b>blocchi prefabbricati in cls</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>prefiniti</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: La plafonatura è presente solo per una zona del locale- All.A foto n.16
Portone di ingresso	tipologia: <b>ante scorrevoli</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>mista : sottotraccia e con canaline esterne</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non presenta certificazioni</b>
-----------	---

**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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il Corpo C occupa una parte del fabbricato principale assimilabile ad un capannone : la consistenza è rappresentata dalla superficie principale, come indicato negli Allegati Agenzia delle Entrate, risultante dalle misurazioni operate in situ , sulla base della planimetria catastale , come riportate nella planimetria - scala 1:200 (All. G) Per Superficie reale lorda si intende la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzerie delle murature di divisione con le parti di uso comune

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio	sup reale lorda	766,75	1,00	766,75
		<b>766,75</b>		<b>766,75</b>



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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2- 2018

Zona: Policoro (MT)

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: prevalente: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto D- Fg 7 p.lla 3388 sub 5**

Capannone di forma trapezoidale con un lato lungo in comunione con il Corpo C ( All.A foto n.20) L'ingresso è dal lato di base maggiore che si affaccia sul piazzale: un grande portone in ferro a doppia anta introduce al grande spazio utilizzato come deposito per materiali vari , non solo specifici per l'edilizia. Un piccolo ambiente è a destra dell'ingresso,realizzato in mattoni forati e lasciato a rustico.Ha una copertura a tetto inclinato in lamiera gregata poggiata sulle pareti laterali e sorretta in mezzeria da una maglia di pilastri in acciaio

**1. Quota e tipologia del diritto****1/18 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **178,96**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. Hc =3,27; Hg = 2.60 ml- Hm = 2.90 ml

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Stato di conservazione unitamene al livello di manutenzione interna mediocre e condizioni di finitura appena sufficienti

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

- |                     |  |
|---------------------|--|
| Copertura           | tipologia: <b>a falde</b> condizioni: <b>sufficienti</b>   |
|                     | Note: La copertura è in fogli di lamiera- onduline gregate |
| Strutture verticali | materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>   |

**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura	materiale: <b>lamiere zincate</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>blocchi prefabbricati in cls</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>mista : sottotraccia e con canaline esterne</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non presenta certificazioni</b>
-----------	---

**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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il Corpo D, assimilabile ad un capannone di modeste dimensioni, si può identificare come unica superficie principale sebbene sia presente un piccolo spazio sempre ad uso deposito: la consistenza è stata determinata dalle misurazioni operate in situ, sulla base della planimetria catastale, come riportate nella planimetria - scala 1:200( All.G ) Per Superficie reale lorda si intende la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzerie delle murature di divisione con le parti di uso comune come indicate negli Allegati Agenzia delle Entrate In riferimento alle superfici interne nette ( S.I.N.) dei due ambienti si precisa: piccolo deposito interno 13.50 mq; Superficie principale a deposito 150.30 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino/deposito	sup reale lorda	178,96	1,00	178,96
		<b>178,96</b>		<b>178,96</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2- 2018

Zona: Policoro (MT)

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: prevalente: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **E-Fg 7 p.lla 3388 sub 6**

Piccolo fabbricato in muratura di forma rettangolare irregolare perché uno dei due lati corti è in parte inclinato e si protende a seguire il muro di recinzione adiacente il cancello di ingresso del piazzale. Ha la copertura a falda unica, inclinata sul prospetto principale- Nord ovest – con portoncino di ingresso con maniglia e una semplice serratura e due piccole finestre. Il fabbricato è suddiviso in tre ambienti: si entra in uno spazio irregolare di disimpegno per gli altri due ambienti, illuminato e aerato da una delle due piccole finestre quadrangolari del prospetto. Uno è un piccolo bagno senza finestra e aereazione diretta; l'altro è un ambiente arredato con armadietti in ferro per spogliatoio, aerato e illuminato direttamente dalla seconda delle due piccole finestre quadrangolari del prospetto.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/18 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **16,65**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. H= 2. 80/2.40 ml

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: I tre ambienti in cui è suddiviso l'immobile risultano essere in un completo stato di abbandono. Non sono utilizzati per l'evidente stato di degrado sia delle finiture come le parti mancanti del rivestimento in piastrelle, che dell'impianto idrico e sanitario. Il prospetto principale presenta evidenti macchie di umidità e parti ammalorate sotto il marcapiano della copertura inclinata.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Solai

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

Note: La tipologia del solaio è stata possibile definirla limitatamente ad una analisi visiva in situ durante il sopralluogo

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare**

Note: La tipologia della muratura esterna in special modo quella del prospetto laterale nord/est, da un'analisi visiva è in muratura di conci di tufo



**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>PVC(plastica)</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>non è presente</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: La porta di ingresso è in telaio in ferro con traverso centrale e pannelli di lamiera tutto verniciato color verde chiaro
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica colorata</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>mista : sottotraccia e con canaline esterne</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non presenta certificazioni</b>
Idrico	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non presenta certificazioni</b>

**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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il locale è al solo piano terra : la consistenza è stata determinata dal calcolo delle superfici, come indicate negli Allegati Agenzia delle Entrate, risultanti dalle misurazioni operate in situ, sulla base della planimetria catastale, e come riportate nella planimetria Corpo E- scala 1:50( All.G ) Per Superficie reale lorda si intende la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzerie delle murature di divisione con le parti di uso comune. In riferimento alle superfici interne nette ( S.I.N.) degli ambienti che compongono il Corpo E si precisa: Disimpegno 4.15 mq; WC 1.70 mq ; Spogliatoio 6.85 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	16,65	1,00	16,65



		16,65		16,65
--	--	-------	--	-------

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2- 2018

Zona: Policoro (MT)

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: prevalente: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto F - Fg 7 p.III 3388 sub 7**

Tettoia per deposito di materiali per l'edilizia di forma rettangolare, con lato lungo parallelo alla linea di recinzione è posta in posizione centrale all'interno del piazzale. Ha una copertura a doppia falda con pannelli in lamiera grecata che sono posti anche a chiusura del timpano di facciata e in parte come pareti laterali di chiusura, pertanto è da considerarsi una "tettoia aperta" sebbene la stessa risulta parzialmente compagnata perimetralmente. In asse dei due lati corti di facciata su ciascuno dei pilastri HE sono montati con un sistema di staffe e basi due fari, per ciascun pilastro, ad illuminare il piazzale

**1. Quota e tipologia del diritto****1/18 di- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **335,17**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. Hc = 5.52 ml; Hg= 4.05 ml

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: La struttura in acciaio presenta un evidente stato di assenza di manutenzione degli elementi che la compongono; ad una attenta analisi visiva è evidente la presenza di una patina di ruggine superficiale diffusa; i pannelli in lamiera grecata a chiusura perimetrale sono collocati in modo casuale e agganciati in modo precario.

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

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **acciaio** condizioni: **da ristrutturare**

Note: La copertura, adoppia falda, è in fogli di lamiera grecata

Fondazioni

tipologia: **plinti isolati** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Note: La tipologia delle fondazioni a plinti isolati è stata desunta dall'indagine visiva condotta durante il sopralluogo

Strutture verticali

materiale: **acciaio** condizioni: **da ristrutturare**

Travi

materiale: **acciaio** condizioni: **da ristrutturare**

Note: La struttura a travi e pilastri, questi ultimi hanno tipologia diversa: tipo He 24x24 pilastro centrale ; tipo Ipe 12x6 pilastri laterali

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Interna

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

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sistema con canaline esterne** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non presenta certificazioni**

**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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il Corpo F , non avendo murature perimetrali, si identifica come unica superficie principale,-superficie potenziale coperta- proiezione della tettoia: la consistenza è stata determinata dalle misurazioni operate in situ , sulla base della planimetria catastale , come riportate nella planimetria - scala 1:200( All.G )

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino e deposito	sup potenziale coperta	335,17	1,00	335,17
		<b>335,17</b>		<b>335,17</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2- 2018

Zona: Policoro (MT)

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: prevalente: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 1100

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

In relazione alle caratteristiche del complesso commerciale formato dai Corpi come identificati dai rispettivi subalterni, si ricava che il valore del compendio va riferito principalmente al valore ordinario dei singoli fabbricati esistenti che, benché utilizzati al momento dei sopralluoghi effettuati, abbisognano comunque di interventi di manutenzione.

La Superficie del lotto di 16.239,00 mq- dati riferiti allo Stralcio Planimetrico scala 1:500 allegato al Condono - benché pertinenza, non è stata inserita nella consistenza e di conseguenza come valore economico, in quanto su di esso insistono anche altri fabbricati non in oggetto di perizia per i quali, unitamente ai beni pignorati, il procedimento di condono non è definito

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I.Agenzia del Territorio -Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): POLICORO - Destinazione: Commerciale - Tipologia Stato conservativo - Valore Mercato (€/mq)

Magazzini	NORMALE	Min. 500	Max.760	L (Lorda )
Negozi	NORMALE	Min. 1100	Max. 1450	L

Valori Locazione (€/mq x mese)

Magazzini	NORMALE	Min. 1,9	Max. 2,5	L
Negozi	NORMALE	Min. 4,1	Max. 7,4	L

;

Altre fonti di informazione: Nel criterio di stima sintetico-comparativa adottato, di fatto, essendo limitato desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili simili, per poter effettuare un più ampio confronto, sono state considerate anche offerte immobiliari simili e ricadenti in altre zone del territorio circostante operate da agenzie di vendita.

**8.3 Valutazione corpi:****A - Fg 7 p.lla 3388 sub2. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 414.760,50.

Nel criterio di stima sintetico-comparativa adottato, il valore dell'unità catastale è considerata come parte del valore da attribuire all'intero capannone suddiviso appunto nei sub 2/3/4 ma con le specifiche caratteristiche

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	399,00	€ 1.100,00	€ 438.900,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 438.900,00
corrispondenza destinazione d'uso/cat. catastale aumento del 5.00%	€ 21.945,00
caratteristiche /finiture/manutenzione detrazione del 10.00%	€ -46.084,50
Valore corpo	€ 414.760,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 414.760,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 23.042,25

**B- Fg 7 p.lla 3388 sub 3. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 267.705,00.

Nel criterio di stima sintetico-comparativa adottato, il valore dell'unità catastale è considerata come parte del valore da attribuire all'intero capannone suddiviso appunto nei sub 2/3/4 ma con specifiche caratteristiche

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sala esposizione /magazzino	330,50	€ 750,00	€ 247.875,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 247.875,00
corrispondenza destinazione d'uso/cat. catastale aumento del 20.00%	€ 49.575,00
caratteristiche /finiture/manutenzione detrazione del 10.00%	€ -29.745,00
Valore corpo	€ 267.705,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 267.705,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 14.872,50

**C- Fg 7 p.lla 3388 sub 4. Opifici [D1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 483.052,50.

Nel criterio di stima sintetico-comparativa adottato, il valore dell'unità catastale è considerata come parte del valore da attribuire all'intero capannone suddiviso appunto nei sub 2/3/4 ma con le specifiche caratteristiche

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio	766,75	€ 750,00	€ 575.062,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 575.062,50
corrispondenza destinazione d'uso/cat. catastale aumento del 5.00%	€ 28.753,13
caratteristiche /finiture/manutenzione detrazione del 20.00%	€ -120.763,13
Valore corpo	€ 483.052,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 483.052,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 26.836,25

**D- Fg 7 p.lla 3388 sub 5. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.679,52.

Nel criterio di stima sintetico-comparativa adottato, il valore dell'unità catastale è stato considerato in base a caratteristiche costruttive e utilizzo dell'unità considerata

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino/deposito	178,96	€ 550,00	€ 98.428,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 98.428,00
corrispondenza destinazione d'uso/cat. catastale aumento del 5.00%	€ 4.921,40
caratteristiche /finiture/manutenzione detrazione del 20.00%	€ -20.669,88
Valore corpo	€ 82.679,52
Valore Accessori	€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 82.679,52
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.593,31

**E-Fg 7 p.lla 3388 sub 6. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.793,20.

Nel criterio di stima sintetico-comparativa adottato, il valore dell'unità catastale è considerata nella rispondenza e caratteristiche costruttive, grado di finitura e manutenzione

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	16,65	€ 600,00	€ 9.990,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 9.990,00
corrispondenza destinazione d'uso/cat. catastale detrazione del 20.00%	€ -1.998,00
caratteristiche /finiture/manutenzione detrazione del 15.00%	€ -1.198,80
Valore corpo	€ 6.793,20
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.793,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 377,40

**F - Fg 7 p.lla 3388 sub 7. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 154.848,54.

Nel criterio di stima sintetico-comparativa adottato, il valore dell'unità catastale è considerata nella rispondenza e caratteristiche costruttive, grado di finitura e manutenzione

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino e deposito	335,17	€ 550,00	€ 184.343,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 184.343,50
corrispondenza destinazione d'uso/cat. catastale aumento del 5.00%	€ 9.217,18
caratteristiche /finiture/manutenzione detrazione del 20.00%	€ -38.712,14
Valore corpo	€ 154.848,54
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 154.848,54
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.602,70

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fg 7 p.lla 3388 sub2	Negozi, botteghe [C1]	399,00	€ 414.760,50	€ 23.042,25
B- Fg 7 p.lla 3388 sub 3	Magazzini e locali di deposito [C2]	330,50	€ 267.705,00	€ 14.872,50
C- Fg 7 p.lla 3388 sub 4	Opifici [D1]	766,75	€ 483.052,50	€ 26.836,25
D- Fg 7 p.lla 3388 sub 5	Magazzini e locali di deposito [C2]	178,96	€ 82.679,52	€ 4.593,31
E-Fg 7 p.lla 3388 sub 6	Magazzini e locali di deposito [C2]	16,65	€ 6.793,20	€ 377,40
F - Fg 7 p.lla 3388 sub 7	Magazzini e locali di deposito [C2]	335,17	€ 154.848,54	€ 8.602,70

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 900,00
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>€ 1.408.939,26</b>
---	-----------------------



**Lotto: 002 - Locale Commerciale**

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

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

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

**Identificativo corpo: A-Fg 19 p.lla 421 sub 7.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Via Nicotera , 80**

**Quota e tipologia del diritto**

2/18 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari:**

- Quota: 9/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

foglio 19, particella 421, subalterno 7, indirizzo Via Nicotera, piano Terra, comune POLICORO, categoria C/1, classe 5, consistenza 320, superficie 348, rendita € 6395,80

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni:		
2/18	9/18	3/18

Confini: Con il Foglio di mappa n.19 (estratto di mappa) in scala 1:1000 si individua la p. lla 421 grafata alla corte esclusiva di pertinenza; procedendo da Nord (come indicato in RU) : A Nord/est : Spazio pubblico a parcheggio prospiciente Via Nicotera A Sud/ Est: p. lle 441; 478; 442 di altra proprietà A Sud/ovest : Corte esclusiva di pertinenza prospiciente su Via N. Stigliano A Nord/Ovest: strada comunale Via Marsala Nell'ultima planimetria in atti

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La difformità catastale è nella mancata corrispondenza planimetrica

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

L'immobile interessato è compreso nella zona della Borgata della Riforma Fondiaria come identificata nell'area B.1a -Tessuti consolidati nelle N.T.A. del R. Urbanistico del comune di Policoro.

Il fronte principale si attesta lungo Via Nicotera e, insieme ad altri lotti edificati, forma un lungo isolato rettangolare: nello specifico l'immobile è un lotto d'angolo delimitato dalle due strade parallela Via Nicotera e Via N. Stigliano e dalla strada di collegamento Via Marsala.

Nella zona, a prevalente uso residenziale ma con fronti commerciali, sono presenti anche negozi, ristoranti/pizzerie. Oltre Via Stigliano, un lotto a forma triangolare, ospita un complesso scolastico oltre il quale, subito dopo, sussiste l'area dei Giardini Murati. Il fronte opposto, quello di Via Nicotera, corre parallelo ma a quota inferiore alla Strada Statale jonica 106.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** Tessuto produttivo e terziario a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole, Ospedale, Biblioteca

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Scanzano Jonico, Rotondella, Tursi, Matera capoluogo di provincia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco Pantano - Oasi WWF.



**Attrazioni storiche:** Castello baronale( Palazzo Belingieri ), Parco Archeologico -Acropolicità di Herakleia fondata nel 433/32 a.C. e i santuari urbani, Borgo Casalini.

**Principali collegamenti pubblici:** Strada Statale jonica 106

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Alle date di sopralluogo del 01.04.2019 e del 04.06.2019 il locale, l'immobile in oggetto , sebbene l'ufficio fosse arredato e negli spazi espositivi fossero presenti pannelli divisorii, box espositivi, elementi di arredo/bagno oltre a materiali di rivestimento e pavimenti, tutto in evidente stato di disordine e confusione, era manifestamente inattivo come attività commerciale.( All.A Documentazione Fotografica )

### 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** annotata a favore di Banco di Napoli Banco di Napoli S.p.A. contro

; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 400.000 ; A rogito di CARRIERO Brunella in data 09/05/2011 ai nn. 26199/10357; Iscritto/trascritto a Matera in data 11/05/2011 ai nn. 4057/634

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Banco di Napoli Banco di Napoli S.p.A. contro

,  
-intestario; Derivante da: contratto di mutuo ; A rogito di Ufficiale Giudiziario-Matera in data 07/09/2017 ai nn. 1319/2017 iscritto/trascritto a in data 19/09/2017 ai nn. 7754/6196;

- **Pignoramento** a favore contro-iscritto/trascritto a in data 18/02/2015 ai nn. 1257/1027;

##### 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:** Non Comunicate  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non Comunicate  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non comunicato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Comune di Policoro(MT) **proprietario/i ante ventennio** al **03/12/1990** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Segretario Gen.-Sig.Mario Bernardo, in data 12/11/1990, ai nn. 1753; trascritto a Matera -Conservatoria Reg.Immobiliari, in data 03/12/1990, ai nn. 10017/8724.

**Titolare/Proprietario:** ,  
dal 30/06/2009 al 11/05/2011 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a , in data

**Titolare/Proprietario:** dal  
11/05/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto causa morte-Acettazione tacita di Eredità; trascritto a

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Anno 1967 - Pratica n. 16  
Intestazione: Progetto per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Note tipo pratica: Si riporta da copia Ufficio Tecnico Comune di Policoro: "Vista la domanda del Sig. per essere autorizzato a costruire un deposito per materiali da costruzione"  
Per lavori: realizzazione di un fabbricato per civile abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 09/05/1967 al n. di prot. n.16  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
NOTE: VISTO: Si Approva limitatamente al Piano Terra



**7.1 Conformità edilizia:****Negozi, botteghe [C1]**

Nessuna.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nulla osta rilasciato per deposito; attuale utilizzo Sala esposizione e vendita - C1 catastale(negozi e botteghe)

Dal confronto con la planimetria allegata al Nulla Osta si riscontra una difformità relativamente a: Diversa distribuzione degli Spazi interni: - Ambiente ad uso ufficio con servizi e bagno adiacente - Ambiente ad uso magazzino Diversa ubicazione delle finestre-modifica di prospetto- sul prospetto principale di Via Nicotera, sul Prospetto laterale e sul prospetto posteriore interno alla corte esterna

Regolarizzabili mediante: Presentazione presso l'ufficio Tecnico Permesso a costruire e/o S.C.I.A. in sanatoria  
Descrizione delle opere da sanare: Rispondenza allo stato dei luoghi della pratica edilizia previo accurato Rilievo dell'unità immobiliare

sanzione: € 516,00

Oneri Totali: € **516,00**

Note: La determinazione effettiva e complessiva della sanzione pecuniaria, per le difformità segnalate, sarà definita nello specifico all'atto della presentazione del procedimento, sentito il Dirigente dell'ufficio tecnico competente; il valore di 516 euro è la misura minima (art.37 comma 1 d. P.R. n.380/2001)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Adottato:	R.U. (Regolamento Urbanistico) ai sensi della legge regionale 11.08.1999 n. 23 e successive modifiche ed integrazioni
In forza della delibera:	D.C.C.(Deliberazione del Consiglio Comunale) n.10 del 21 Aprile 2017
Zona omogenea:	Art.22-Zone B.1/a...aree, libere o edificate, dei tessuti urbani consolidati della Borgata della Riforma Fondiaria e sue prime espansioni (anni 50/60)
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. marzo 2014-aggiornamenti novembre 2014
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Il Nulla- Osta autorizzava la costruzione del piano terra per uso deposito inoltre nell' elaborato planimetrico allegato al Nulla osta, lo spazio attuale a corte pavimentato è indicato come verde privato e la divisione dello spazio interno non corrisponde allo stato dei luoghi
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Iff : indice di fabbricabilità fondiario: 5 mc./mq.
Altezza massima ammessa:	H: altezza massima: 11,00 ml.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Il Nulla osta autorizzava la costruzione di un deposito per materiali da costruzione mentre, al sopralluogo, il locale si presentava come sala mostra di materiali e accessori per



bagni, arredo cucina - Rispetto alla pianta piano terra allegata al Nulla osta si riscontra una difformità di distribuzione degli spazi interni per l'ufficio con la presenza di un secondo bagno e l'assenza della muratura posta in asse orizzontale - Rispetto ai prospetti, le finestre in pianta hanno una diversa distribuzione e dimensione Regularizzabili mediante: Presentazione di scia in sanatoria per opere compiute (comma 4 art. 37 TUE D.P.R. 380/2001)

Descrizione delle opere da sanare: Nuova distribuzione degli spazi interni e verifica delle finestre in prospetto

Note: Alla richiesta degli atti presso l'ufficio tecnico non sono stati rilevati altre documentazioni relative all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Dagli atti di cui si è in possesso, si può dichiarare la conformità urbanistica in quanto la difformità parziale è legata maggiormente ad una difformità edilizia dell'unità commerciale in esame**

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A-Fg 19 p.lla 421 sub 7**

L'immobile è ubicato al piano terra di un edificio a due piani(foto n.1); ha l'ingresso principale su Via Nicotera, un ingresso secondario su Via Marsala ; il fronte retro prospetta su una corte privata delimitata da un muretto basso con parapetto in ringhiera di ferro verniciata e chiusa da un cancello sempre in ferro a cui si accede su Via Stigliano (foto n.3).

La composizione interna dell'immobile: dall'ampia porta a vetri dell'ingresso principale (foto n.2) si entra nella sala espositiva del locale commerciale allestito con box espositivi di arredo/bagno,sanitari e accessori unitamente a prodotti come pavimenti e rivestimenti : ha il soffitto ribassato con corpi illuminanti anche incassati. A sinistra della porta d'ingresso è posizionato l'ufficio (foto n.6) completo di arredi quali scrivania, sedie e contenitori; un piccolo ambiente di servizio è attiguo alla parete destra (foto n.7). La sala mostre ha un secondo ingresso che affaccia sulla corte esterna privata (foto n.9) e comunica con un ambiente destinato a magazzino.

All'interno del magazzino è stato ricavato un bagno i cui tramezzi non raggiungono l'altezza del solaio .Un portone in legno a doppia anta con lucernario superiore è l'accesso laterale su Via Marsala (foto n.8).

### **1. Quota e tipologia del diritto**

**2/18 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 9/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **609,35**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Nulla osta comune di Policoro 9 maggio 1967-costruzione del solo piano Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 80; ha un'altezza utile interna di circa m. Altezze diverse per la presenza di aree a plafone 3,37/3.32/2,80-2,97/2,63-Ufficio 2,50-Bagni H=2,30

L'intero fabbricato è composto da n. tre (3) compreso il Piano Terra piani complessivi di cui fuori terra n. tre

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in condizioni di manutenzione nel complesso discrete: le finiture interne delle pareti e dei soffitti, pitturate, sono buone se si esclude una zona, all'interno del magazzino una macchia nera all'incrocio tra il solaio e le pareti

L'esterno è ad intonaco, pitturato con vernice di colore chiaro ; il prospetto su Via Nicotera angolo Via Marsala è caratterizzato da un basamento alto circa 90 cm in lastre verticali di pietra tipo travertino

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**



Strutture verticali

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

Note: Nel locale, la maglia della struttura verticale a pilastri, come riportato nella planimetria sia catastale che nell'allegato comunale, non si evince completamente per la presenza di tramezzi anche in cartongesso e per i pannelli espositivi. E' stata rilevata una muratura interna in mattoni pieni( Allegato A Foto n. )

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro verniciato colore bianco** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Il cancello è parte della recinzione e dà accesso alla corte esclusiva da Via N.Stigliano

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

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

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Plafoni

materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: I Plafoni sono da considerare parte dell' allestimento dello spazio espositivo; hanno altezza divers

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Si devono considerare in totale n. tre Portoni: il portone principale di accesso al locale commercia

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Riferito limitatamente a: Dal contatore interno l'impianto si distribuisce con canaline esterne per poi proseguire all'interno

Idrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Riferito limitatamente a: L'impianto idrico serve i due bagni esistenti

**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

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto è stato rilevato solo all'interno dell'ufficio

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il locale occupa il piano terra del fabbricato: la consistenza è stata determinata dal calcolo delle superfici, come indicate negli Allegati Agenzia delle Entrate, risultanti dalle misurazioni operate in situ, sulla base della planimetria catastale, e come riportate nella planimetria Lotto 002- scala 1:200( All.G ) Per Superficie reale lorda si intende la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzerie delle murature di divisione con le parti di uso comune

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sala espositiva -spazio vendita	sup reale lorda	245,00	1,00	245,00
Ufficio con servizio	sup reale lorda	41,65	1,00	41,65
Magazzino con servizio	sup reale lorda	22,70	0,50	11,35
Corte esterna di pertinenza	sup reale lorda	300,00	0,25	75,00
		<b>609,35</b>		<b>373,00</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° semestre - 2018

Zona: Policoro ( MT)-Zona B1 centrale

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1450

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

Nel criterio di stima sintetico-comparativa adottato, di fatto, essendo limitato desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili simili, per poter effettuare un più ampio confronto, sono state considerate anche offerte immobiliari similari e ricadenti in altre zone del territorio circostante operate da agenzie di vendita, in relazione alle specifiche caratteristiche del locale commerciale in esame quale può essere il doppio ingresso e la corte di pertinenza, la localizzazione, lo stato di manutenzione e alla sua disponibilità

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I.Agenzia del Territorio -Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): POLICORO - Destinazione: Commerciale - Tipologia Stato conservativo - Valore Mercato (€/mq)

Magazzini	NORMALE	Min. 500	Max.760	L (Lorda )
Negozi	NORMALE	Min. 1100	Max. 1450	L

Valori Locazione (€/mq x mese)

Magazzini	NORMALE	Min. 1,9	Max. 2,5	L
Negozi	NORMALE	Min. 4,1	Max. 7,4	L

**8.3 Valutazione corpi:****A-Fg 19 p.lla 421 sub 7. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 529.753,25.

Nel criterio di stima sintetico-comparativa adottato, di fatto, essendo limitato desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili simili, per poter effettuare un più ampio confronto, sono state considerate anche offerte immobiliari similari e ricadenti in altre zone del territorio circostante operate da agenzie di vendita, in relazione alle specifiche caratteristiche del locale commerciale in esame quale può essere il doppio ingresso e la corte di pertinenza, la localizzazione, lo stato di manutenzione e alla sua disponibilità

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sala espositiva -spazio vendita	245,00	€ 1.300,00	€ 318.500,00
Ufficio con servizio	41,65	€ 1.300,00	€ 54.145,00
Magazzino con servizio	11,35	€ 1.300,00	€ 14.755,00
Corte esterna di pertinenza	75,00	€ 1.300,00	€ 97.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 484.900,00
corrispondenza destinazione d'uso/cat. catastale detrazione del 5.00%			€ -24.245,00
caratteristiche /finiture/manutenzione aumento del 15.00%			€ 69.098,25
Valore corpo			€ 529.753,25
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 529.753,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.861,47

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-Fg 19 p.lla 421 sub 7	Negozi, botteghe [C1]	373,00	€ 529.753,25	€ 58.861,47

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.066,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

**Allegati**

RGE 952017

ATTI VARI:

Nomina C.T.U.

Ricevute R.A.

Verbale n. 1 e n. 2 di sopralluogo

Ric. Pec trasmissione perizia a.d.(ante deposito)

ALLEGATI ALLA PERIZIA :

RGE 952017 - Allegato A : Documentazione Fotografica

RGE 952017 - Allegato B : Atti Catasto : Estr. di mappa- elab. Plan.-dimostr grafica subalterni

RGE 952017 - Allegato C : Atti Catasto :Visure - Piante Catasto Fabbricati

RGE 952017 - Allegato D : Tavole R.U. -Tav.comparative subalterni/Mappa satellitare Google Maps

RGE 952017 - Allegato E : Copie Atti U.T. Comune di Policoro

RGE 952017 - Allegato F : Copie Atti Conservatoria

RGE 952017 - Allegato G : lotti 001/002-Piante verificate in situ

RGE 952017 - Allegato H : Copie Atti Conservatoria

RGE 952017 - Allegato I : Copie Atti Conservatoria

Data generazione:

07-09-2019

L'Esperto alla stima

**ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA**

