
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DOVALUE SPA PROCURATRICE DI ANGERA SECURITISATION SRL**

contro:

N° Gen. Rep. **42/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001, lotto 002, lotto
003, lotto 004, lotto 005

Esperto alla stima: ARCHITETTO PASQUALE TUFARIELLO
Codice fiscale: TFRPQL81D18A662C
Email: pasqualetufariello@hotmail.it
Pec: pasquale.tufariello@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO LOTTO 001

1. Dati Catastali

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]

- foglio 19, particella 10, subalterno 38, indirizzo Largo Castello n.4, piano T, comune Policoro, categoria C/1, classe 4, consistenza 58 mq, superficie catastale 85 mq, rendita € 994,49
- foglio 19, particella 10, subalterno 85, indirizzo Largo Castello n.4, piano T, comune Policoro, categoria C/1, classe 2, consistenza 116 mq, superficie catastale 147 mq, rendita € 1467,77.

2. Stato di possesso

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da S , con contratto di locazione registrato a Policoro (MT) il 05/04/2016 a ln. 498 serie 3T, per l'importo di euro 350,00 + iva mensili. Tipologia contratto: Durata 9 anni + 9 con decorrenza dal 01/04/2016.

Il sig. Falciglia Antonio conduce in affitto l'esercizio commerciale denominato "BISTROT DEL BARONE", in virtù del contratto di affitto del ramo di azienda registrato a Matera il 25/11/2015 al n. 3459, nel cui contratto è stato ricompreso il lotto 001 della presente perizia.

La ha ceduto alla SIRI GEST srl il ramo d'azienda succitato in data 01/04/2016 .

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: DOVALUE SPA PROCURATRICE DI ANGERA SECURITISATION SRL

5. Comproprietari

Beni: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 232.000,00

Beni in **Policoro (MT)**
Località/Frazione
Largo Castello n.1

Lotto: 001

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.

Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA] sito in Largo Castello n.1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02510050137

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 19, particella 10, subalterno 38, indirizzo Largo Castello n.4, piano T, comune Policoro, categoria C/1, classe 4, consistenza 58 mq, superficie catastale 85 mq, rendita € 994,49

Intestazione: foglio 19, particella 10, subalterno 85, indirizzo Largo Castello n.4, piano T, comune Policoro, categoria C/1, classe 2, consistenza 116 mq, superficie catastale 147 mq, rendita € 1.467,77.

N.B: *le particelle considerate rappresentano un unico lotto perchè comunicanti, e quindi rappresentano un unico immobile.*

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile sorge in zona periferica a nord est della città. In prossimità del bene, oltre al centro storico, definito nel R.U. "*Borgata Vecchia*", databile intorno agli anni '50 del secolo scorso, è presente "*la schiera dei Casalini*" e il parco archeologico Siris- Herakleia, di notevole interesse storico e culturale con annesso Museo Archeologico Nazionale della Siritide. Il quartiere è ben collegato al resto della città ed è facilmente raggiungibile dalla SS 106 Ionica. I parcheggi sono in generale buoni. In prossimità del cespite è presente la cappella della Madonna del Ponte, anch'essa di notevole valenza storica per la città di Policoro.

Caratteristiche zona: periferica rurale

Area urbanistica: agricola/residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Parco urbano "Giardini Murati", scuola primaria "Giovanni Paolo II", centro Comunale di Raccolta

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Matera, Taranto.

Attrazioni paesaggistiche: costa Ionica, Parco Nazionale del Pollino, Sassi di Matera.

Attrazioni storiche: Parco archeologico di Herakleia, Museo archeologico di Metaponto, Tavole Palatine, Sassi di Matera.

Principali collegamenti pubblici: SS 106 Jonica 700 m, SS 407 Basentana 20 km, aeroporto di Bari 130 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato

Occupato da SIRI GEST S.R.L., con contratto di locazione registrato a Policoro (MT) il 05/04/2016 a In. 498 serie 3T, per l'importo di euro 350,00 + iva mensili. Tipologia contratto: Durata 9 anni + 9 con decorrenza dal 01/04/2016.

Il sig. Falciglia Antonio conduce in affitto l'esercizio commerciale denominato "BISTROT DEL BARONE", in virtù del contratto di affitto del ramo di azienda registrato a Matera il 25/11/2015 al n. 3459, nel cui contratto è stato ricompreso il lotto 001 della presente perizia.

La _____ ha ceduto alla SIRI GEST srl il ramo d'azienda succitato in data 01/04/2016.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno cura e spese dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro debitore non datore _____ SRL; Importo ipoteca: € 1.100.000,00; Importo capitale: € 2.200.000,00; A rogito di Notaio Prospero Mobilio in data 27/06/2007 ai nn.32761/14484; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/07/2007 ai nn. 8041/1295.

Al sub. 85 veniva assegnata quota capitale pari a € 90.000,00 e la quota totale pari a 180.000,00, mentre al sub. 38 veniva assegnata la quota capitale di € 45.000,00 e la quota totale di € 90.000,00.

4.1.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento a favore di _____
trascritto a Matera in data 21/08/2020 ai nn. 6271/4792

4.2 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli: *vincolo urbanistico di trasformabilità previa verifica. Il bene è stato dichiarato con DM dei beni Culturali del 16/04/86 di notevole interesse storico ambientale e culturale ai sensi della legge 01/06/1939 n. 1089.*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

8 -

proprietari ante ventennio al 21/03/2005 .

In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO SALVINI GIULIANO, in data 24/09/1975, ai nn. 12460/2570; trascritto a MATERA, in data 17/10/1975, ai nn. 7688/15338.

proprietari dal 21/03/2005 al 10/02/2006 .

n morte di _____ deceduto in data 21/03/2005, regolata da testamento per notaio VITO NOBILE pubblicato il 01/06/2005 e registrato a Matera il 10/06/2005 al n. 1077 e relativa **accettazione tacita di eredità** a rogito di NOTAIO MOBILIO PROSPERO, in data 10/02/2006, ai nn. 31007/13171; trascritto a MATERA, in data 15/02/2006, ai nn. 1542/1149, con la quale _____ riceve la quota di 1/4 di piena proprietà' e _____ ricevono la quota di 1/12 ciascuno di piena proprietà'.

Titolare/Proprietario:

proprietaria dal 10/02/2006 al 22/02/2008.

In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO MOBILIO PROSPERO, in data 10/02/2006, ai nn. 31007/13171; trascritto a MATERA, in data 15/02/2006, ai nn. 1542/1149.

Titolare/Proprietario:

proprietaria dal 22/02/2008 ad oggi (attuale proprietaria) .

In forza di atto di compravendita a rogito di MOBILIO PROSPERO, in data 22/02/2008, ai nn. 33438/15061; trascritto a MATERA, in data 07/03/2008, ai nn. 2161/1699.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 123/2004 e successiva proroga del 14/03/2008

Tipo pratica: **Permesso a costruire**

Per lavori: Restauro conservativo del Palazzo Baronale

Oggetto: restauro immobile

Presentazione in data 02/02/2004 al n. di prot. 4.620

Rilascio in data 29/09/2004

Abitabilità/agibilità in data 24/04/2008 al n. di prot. 9329

Numero pratica: 15.241

Tipo pratica: **Nulla Osta per Opere Edilizie**

Per lavori: restauro conservativo del Palazzo Baronale -

Oggetto: Protezione delle Bellezze Naturali e Paesaggistiche

Rilascio in data 18/10/2006 al n. di prot. 15241

7.1 Conformità edilizia:

Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.10 del 21704/2017
Zona omogenea:	A1
Norme tecniche di attuazione:	art.16
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA] di cui al punto A

L'immobile oggetto della presente stima ricade all'interno del corpo di fabbrica del Castello Baronale di Policoro noto anche come Palazzo Berlingieri databile intorno all'anno 1000.

Costruito dai monaci basiliani, esso aveva funzioni di monastero fortificato e centro produttivo agricolo. Nel 1791 la principessa Maria Grimaldi Gerace Serra lo acquista per trasformarlo in casale nobiliare attorno a quale sorse il borgo circostante. Infine nel 1893 il castello passò nelle mani del Barone Berlingieri di Crotone, da cui prende il nome. Il castello ha subito diversi rimaneggiamenti che caratterizzano le diverse epoche storiche e per questo sono evidenti diversi e successivi interventi di ristrutturazione.

Negli ultimi anni il castello ha subito scrupolosi interventi di restauro ritornando alla sua forma originaria. La proprietà interessata dalla procedura è situata al piano terra posto sul lato ovest e nord del castello.

Sub.85

Il cespite, accessibile tramite la viabilità pedonale esterna al castello, è formato da ampia sala di forma pressoché quadrata e sagomata da due campate per lato, con volte a crociera in blocchi in cotto faccia vista e superfici intonacate e tinteggiate di bianco. I pilastri centrali sono pietra locale a vista.

Esso misura circa 11,3 m x 10,2 m per una superficie totale netta pari a 115,2 mq, l'altezza interna in chiave, è pari a 4,25 m.

La pavimentazione della sala centrale è in grès porcellanato effetto cotto di formato rettangolare; l'ingresso all'immobile avviene per mezzo di infissi in ferro e vetro che chiudono le arcate a tutto sesto delle due campate sul lato ovest, che offrono illuminazione e ventilazione naturale al locale. La sala, oltre all'area ingresso e all'area dedicata al consumo dei pasti, accoglie la parte operativa (cucina, wc, forno), separata dal resto del locale con pannellature in cartongesso, e corredata da tutti gli impianti necessari per svolgere l'attività della ristorazione.

Sub. 38

La sala principale è direttamente collegata sul lato nord, ad un ulteriore sala, di forma rettangolare e di lunghezza pari a 15 m e larghezza di circa 3,70 m, su cui insiste una volta ad arco acuto in mattoni in cotto faccia vista. La superficie netta è pari a circa 55,5 mq. Essa è posta ad una quota più alta rispetto al sub. 85 di circa 1,12 m (7 gradini).

L'altezza massima in chiave è pari a circa 2,95 m. Il vano è illuminato e areato naturalmente da due portefinestre poste sul lato ovest (verso l'esterno del castello) e sul lato est (nella corte del castello), anch'esse in ferro e vetro. La portafinestra posta a ovest è realizzata con grata in ferro. Nel vano è presente un piccolo ripostiglio.

Il sub 85 confina a sud con il sub 41, a nord con il sub 38 della stessa proprietà e a est con il sub. 86 del foglio 19 particella 10.

Il sub 38 confina a nord con il sub.35, a sud con il sub 85 della stessa proprietà e a est con il sub 29 del foglio 19, particella 10.

Entrambi i sub confinano con la particella 529 sul lato ovest.

-superficie lorda: 265 mq

-superficie netta: 171 mq

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **a norma**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **buone** conformità: **non rilevabile**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **sotto traccia** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	ELETTRICO CON POMPA DI CALORE E FAN COIL
Potenza nominale	2008
Impianto a norma	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
C/1 - NEGOZI E BOTTEGHE	sup lorda di pavimento	171,00	1,00	171,00
		171,00		171,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Periodo: 2° semestre 2020

Tipo destinazione: produttiva

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 880,00

Valore di mercato max (€/mq): 1450,00

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

determinazione del più probabile valore venale dell'immobile avviene mediante l'uso del massimo numero di metodologie sintetiche applicabile nel caso di specie e precisamente:

1- metodologia sintetica da indagine di mercato presso i locali mediatori ed agenzie immobiliari, basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi;

2- metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato. Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate.

Il parametro tecnico utilizzato è la superficie lorda calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate con altre proprietà. Nella valutazione si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci e dell'ubicazione dell'immobile considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti.

Poiché vi è la difficoltà di rilevare dati comparativi, al fine di poter esprimere un esauriente giudizio di stima, occorrerà verificare la potenzialità che presenta il bene come "fonte di reddito". A tal scopo verrà utilizzato il metodo di "**CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO**" con opportune detrazioni delle spese occorrenti. **In definitiva il valore venale dell'immobile sarà dato dalla media aritmetica tra il valore di mercato e il valore di rendita.**

8.2 STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA

8.2.1 Fonti di informazione:

- **Catasto di Matera;**

- **Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: -**

- OMI, più probabile valore di mercato compreso tra 880 €/mq e 1.150 €/mq per immobili con destinazione commerciale,
- Agenzia immobiliare "Olivieri immobiliare", Policoro. Più probabile valore di mercato pari a 1.500 €/mq per la struttura in esame.
- Agenzia immobiliare "Tecnocasa", Policoro.
Più probabile valore di mercato compreso tra 1.400 € e 1.600 € al mq per la struttura in esame;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- OMI - valore medio = 1015 €/mq
- Agenzie immobiliari - valore medio di mercato = 1500 €/mq.

media aritmetica dei valori sopra indicati: 1.260, 00 €/mq (valore arrotondato)

Da cui si ottiene:

$$(1.260 \times 171) = \mathbf{€ 215.460,00}$$

il cui valore è sottoposto a **coefficienti correttivi** di merito considerando il **pregio artistico, architettonico e storico dell'immobile**. Il coefficiente correttivo di merito è pari a +15%.

Il valore complessivo sarà pari a: **€ 250.000,00** (arrotondato)

8.3 STIMA FINANZIARIA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Da indagine fatta presso le agenzie immobiliari del Comune di Policoro, presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, e considerando il contratto di ramo di azienda dell'immobile oggetto della presente stima, si ottiene:

- valore affitto posto in essere: 350,00 €/mese
- valore locazione OMI: 4,6 €/mq x mese
- valore locazione agenzie immobiliari per immobili di pregio: 4 €/mq x mese

media aritmetica dei valori sopra indicati: 600, 00€/mese

Da ciò, si attribuisce all'intero immobile il **canone reale annuo totale di locazione pari a euro 7.200,00** dal quale sottraendo per manutenzione e perpetuità, amministrazione, assicurazione, spese, interesse scalare su tali spese, considerate mediamente anticipate per sei mesi, (totale del 10%) si ottiene un reddito netto annuo pari a **6.480 euro**.

Capitalizzando al saggio del 3% si ottiene il valore di rendita economico/Fondiaro che risulta essere pari a:

€ 216.000,00

($V_m = R_n / r$ – Valore di mercato = reddito netto prodotto/ saggio di capitalizzazione).

Ricapitolando avremo:

- **stima sintetica comparativa parametrica del corpo** (semplificata): € 250.000,00
- **stima finanziaria per capitalizzazione dei redditi**: € 216.000,00

In conclusione si può affermare, che il più **probabile valore mediato** dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, ricavato tra il *valore di mercato* ed il *valore di rendita o economico*, sopra specificati è pari a 233.000,00.

8.4 Valutazione corpi:

A. Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 250.000,00

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) € 216.000,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
C/1 - NEGOZI E BOTTE- GHE	171,00	€ 1.260,00	€ 215.460,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 215.460,00
Pregio artistico e storico: aumento del 15%	€ 32.319,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 216.000,00
Valore mediato corpo (arrotondato)	€ 233.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 233.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]	171,00	€ 233.000,00	€ 233.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 232.000,00

INDICE SINTETICO LOTTO 002

1. Dati Catastali

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 002

Corpo: B

Categoria: Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]

- foglio 19, particella 10, subalterno 42, indirizzo Largo Castello n.4, piano T, comune Policoro, categoria C/1, classe 3, consistenza 84 mq, superficie catastale 112 mq, rendita € 1.236,40

2. Stato di possesso

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 002

Corpo: B

Possesso:

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 002

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 002

Corpo: B

Creditori Iscritti:

L

5. Comproprietari

Beni: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 002

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 002

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 002

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 002

Valore complessivo intero: € 164.000,00

Beni in Policoro (MT)

Località/Frazione

Largo Castello n.1

Lotto: 002

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: B.****Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA] sito in Largo Castello n.1****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

- Intestazione: foglio 19, particella 10, subalterno 42, indirizzo Largo Castello n.4, piano T, comune Policoro, categoria C/1, classe 3, consistenza 84 mq, superficie catastale 112 mq, rendita € 1.236,40

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile sorge in zona periferica a nord est della città. In prossimità del bene, oltre al centro storico, definito nel R.U. "*Borgata Vecchia*", databile intorno agli anni '50 del secolo scorso, è presente "*la schiera dei Casalini*" e il parco archeologico Siris- Herakleia, di notevole interesse storico e culturale con annesso Museo Archeologico Nazionale della Siritide. Il quartiere è ben collegato al resto della città ed è facilmente raggiungibile dalla SS 106 Ionica. I parcheggi sono in generale buoni. In prossimità del cespite è presente la cappella della Madonna del Ponte, anch'essa di notevole valenza storica per la città di Policoro.

Caratteristiche zona: periferica rurale**Area urbanistica:** agricola/residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Parco urbano "Giardini Murati", scuola primaria "Giovanni Paolo II", centro Comunale di Raccolta**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Matera, Taranto.**Attrazioni paesaggistiche:** costa Ionica, Parco Nazionale del Pollino, Sassi di Matera.

Attrazioni storiche: Parco archeologico di Herakleia, Museo archeologico di Metaponto, Tavole Palatine, Sassi di Matera.

Principali collegamenti pubblici: SS 106 Jonica 700 m, SS 407 Basentana 20 km, aeroporto di Bari 130 km

3. STATO DI POSSESSO:

Tipo contratto: 9+9 anni

Rata trimestrale 750,00 € oltre iva per un totale di € 3000,00 di canone annuo oltre iva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno cura e spese dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro
Importo ipoteca: € 1.100.000,00; Importo capitale: € 2.200.000,00; A rogito di Notaio Prospero Mobilio in data 27/06/2007 ai nn.32761/14484; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/07/2007 ai nn. 8041/1295.

Al sub. 42 veniva assegnata quota capitale pari a € 75.000,00 e la quota totale pari a 150.000,00.

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DEL CILENTO E LUCANIA SUD – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, SEDE VALL ODELLA LUCANIA (SA) contro
; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Notaio GRASSANO NICOLA in data 17/06/2013 ai nn.39987/17918; Iscritto/trascritto a Matera in data 20/06/2013 ai nn. 5152/424

4.1.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento a favore di _____ contro
trascritto a Matera in data 21/08/2020 ai nn. 6271/4792

4.2 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli: *vincolo urbanistico di trasformabilità previa verifica. Il bene è stato dichiarato con DM dei beni Culturali del 16/04/86 di notevole interesse storico ambientale e culturale ai sensi della legge 01/06/1939 n. 1089.*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: IL 23/03/1928 -

IL 09/03/1935 **proprietari ante ventennio al 21/03/2005** .

In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO SALVINI GIULIANO, in data 24/09/1975, ai nn. 12460/2570; trascritto a MATERA, in data 17/10/1975, ai nn. 7688/15338.

Titolare/Proprietario: IL 09/03/1935,

proprietari dal 21/03/2005 al 10/02/2006 .

In forza di successione testamentaria in morte di _____ deceduto in data 21/03/2005, regolata da testamento per notaio VITO NOBILE pubblicato il 01/06/2005 e registrato a Matera il 10/06/2005 al n. 1077 e relativa **accettazione tacita di eredità** a rogito di NOTAIO MOBILIO PROSPERO, in data 10/02/2006, ai nn. 31007/13171; trascritto a MATERA, in data 15/02/2006, ai nn. 1542/1149, con la quale _____ riceve la quota di 1/4 di piena proprietà' e _____ ricevono la quota di 1/12 ciascuno di piena proprietà'.

Titolare/Proprietario: **proprietaria dal 10/02/2006 al 22/02/2008**. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO MOBILIO PROSPERO, in data 10/02/2006, ai nn. 31007/13171; trascritto a MATERA, in data 15/02/2006, ai nn. 1542/1149.

Titolare/Proprietario: NOVARES SRL **proprietaria dal 22/02/2008 ad oggi (attuale proprietaria)** . In forza di atto di compravendita a rogito di MOBILIO PROSPERO, in data 22/02/2008, ai nn. 33438/15061; trascritto a MATERA, in data 07/03/2008, ai nn. 2161/1699.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 123/2004 e successiva proroga del 14/03/2008

Tipo pratica: **Permesso a costruire**

Per lavori: Restauro conservativo del Palazzo Baronale

Oggetto: restauro immobile

Presentazione in data 02/02/2004 al n. di prot. 4.620
 Rilascio in data 29/09/2004
Abitabilità/agibilità in data 24/04/2008 al n. di prot. 9329

Numero pratica: 15.241
 Tipo pratica: **Nulla Osta per Opere Edilizie**
 Per lavori: restauro conservativo del Palazzo Baronale -
 Oggetto: Protezione delle Bellezze Naturali e Paesaggistiche
 Rilascio in data 18/10/2006 al n. di prot. 15241

7.1 Conformità edilizia:

Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.10 del 21704/2017
Zona omogenea:	A1
Norme tecniche di attuazione:	art.16
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]** di cui al punto **B**

L'immobile oggetto della presente stima ricade all'interno del corpo di fabbrica del Castello Baronale di Policoro noto anche come Palazzo Berlingeri databile intorno all'anno 1000.

Costruito dai monaci basiliani, esso aveva funzioni di monastero fortificato e centro produttivo agricolo. Nel 1791 la principessa Maria Grimaldi Gerace Serra lo acquista per trasformarlo in casale nobiliare attorno a quale sorse il borgo circostante. Infine nel 1893 il castello passò nelle mani del Barone Berlingieri di Crotona, da cui prende il nome. Il castello ha subito diversi rimaneggiamenti che caratterizzano le diverse epoche storiche e per questo sono evidenti diversi e successivi interventi di ristrutturazione.

Negli ultimi anni il castello ha subito scrupolosi interventi di restauro ritornando alla sua forma originaria. La proprietà interessata dalla procedura è situata al piano terra posto sul lato ovest e nord del castello.

Il locale è posto all'angolo sud ovest del castello e ad esso si può accedere sia dalla corte interna del castello e per mezzo di un corridoio porticato, sia dall'esterno del castello da portone in ferro che dà accesso al corridoio porticato.

L'immobile è formato da due vani, tra loro collegati, voltati con volta a botte e volta a crociera entrambe in pietra locale a vista. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore ocra. Nel vano principale, nonché d'ingresso, è stato ricavato un piccolo bagno. Il locale principale misura 6,55 m di larghezza e 8,55 m di lunghezza con un'altezza in chiave pari a circa 2,61 m, mentre il locale retrostante misura circa 6,40 m di lunghezza e 4,30 m di larghezza con un'altezza massima interna pari a 2,83 m. Il pavimento è realizzato con mattonelle di gres effetto cotto di forma rettangolare disposte in senso alternato. Il portone d'ingresso è in ferro con vetro e con grata in ferro antieffrazione.

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione, sono presenti gli impianti idrico –fognari, elettrico e di riscaldamento, tutti funzionanti. I due vani sono illuminati e ventilati naturalmente da una finestra posta sul fronte ovest e due finestre sul fronte sud.

L'immobile a nord confina con il sub. 29, a est con il sub. 43 e a sud e ovest con la particella 529.

L'esterno delle pareti perimetrali risulta in discreto stato di manutenzione. Le superfici sono intonacate e tinteggiate.

Superficie netta: 82 mq

Superficie lorda: 120 mq

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena pr

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **120,00**

Elettrico tipologia: **sottotraccia e a vista**. condizioni: **buone** conformità: **a norma**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **sotto traccia** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	ELETTRICO CON POMPA DI CALORE E FAN COIL
Potenza nominale	2008
Impianto a norma	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
C/1 - NEGOZI E BOTTEGHE	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
		120,00		120,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Periodo: 2° semestre 2020

Tipo destinazione: produttiva

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 880,00

Valore di mercato max (€/mq): 1450,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

determinazione del più probabile valore venale dell'immobile avviene mediante l'uso del massimo numero di metodologie sintetiche applicabile nel caso di specie e precisamente:

- 1- **metodologia sintetica da indagine di mercato presso i locali mediatori ed agenzie immobiliari**, basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi;

- 2- **metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato**. Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate.

Il parametro tecnico utilizzato è la superficie lorda calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate con altre proprietà. Nella valutazione si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci e dell'ubicazione dell'immobile considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti.

Poiché vi è la difficoltà di rilevare dati comparativi, al fine di poter esprimere un esauriente giudizio di stima, occorrerà verificare la potenzialità che presenta il bene come "fonte di reddito".

A tal scopo verrà utilizzato il metodo di "**CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO**" con opportune detrazioni delle spese occorrenti.

In definitiva il valore venale dell'immobile sarà dato dalla media aritmetica tra il valore di mercato e il valore di rendita.

8.2 STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA

8.2.1 Fonti di informazione:

- Catasto di Matera;

- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: -

- OMI, più probabile valore di mercato compreso tra 880 €/mq e 1.150 €/mq per immobili con destinazione commerciale,
- Agenzia immobiliare "Olivieri immobiliare", Policoro. Più probabile valore di mercato pari a 1.500 €/mq per la struttura in esame.
- Agenzia immobiliare "Tecnocasa", Policoro. Più probabile valore di mercato compreso tra 1.400 € e 1.600 € al mq per la struttura in esame;

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

- OMI - valore medio = 1015 €/mq
- Agenzie immobiliari - valore medio di mercato = 1500 €/mq.

media aritmetica dei valori sopra indicati: 1.260, 00 €/mq (valore arrotondato)

Da cui si ottiene:

$$(1.260 \times 120) = \mathbf{\text{€ } 151.200,00}$$

il cui valore è sottoposto a **coefficienti correttivi** di merito considerando il **pregio artistico, architettonico e storico dell'immobile**. Il coefficiente correttivo di merito è pari a +15%.

Il valore complessivo sarà pari a : **€ 174.000,00** (arrotondato)

8.3 STIMA FINANZIARIA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Da indagine fatta presso le agenzie immobiliari del Comune di Policoro, presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, e considerando il contratto di ramo di azienda dell'immobile oggetto della presente stima, si ottiene:

- valore canone di affitto posto in essere: 250,00 €/mq
- valore locazione OMI: 4,6 €/mq x mese
- valore locazione agenzie immobiliari per immobili di pregio: 4 €/mq x mese

media aritmetica dei valori sopra indicati: 427,00 €/mese

Da ciò, si attribuisce all'intero immobile il **canone reale annuo totale di locazione pari a euro 5.136,00** dal quale sottraendo per manutenzione e perpetuità, amministrazione, assicurazione, spese, interesse scalare su tali spese, considerate mediamente anticipate per sei mesi, (totale del 10%) si ottiene un reddito netto annuo pari a **4.614,00 euro**.

Capitalizzando al saggio del 3% si ottiene il valore di rendita economico/Fondiaro che risulta essere pari a:

€ 154.000,00 (arrotondato)

($V_m = R_n / r$ – Valore di mercato = reddito netto prodotto/ saggio di capitalizzazione).

Ricapitolando avremo:

- **stima sintetica comparativa parametrica del corpo** (semplificata): € 174.000,00
- **stima finanziaria per capitalizzazione dei redditi**: € 154.000,00

In conclusione si può affermare, che il più **probabile valore mediato** dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, ricavato tra il *valore di mercato* ed il *valore di rendita o economico*, sopra specificati è pari a 164.000,00.

8.4 Valutazione corpi:

B. Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 174.000,00

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) € 154.000,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
C/1 - NEGOZI E BOTTE- GHE	120,00	€ 1.260,00	€ 151.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 151.200,00
Pregio artistico e storico: aumento del 15%	€ 22.680,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 154.000,00
Valore mediato corpo (arrotondato)	€ 164.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 164.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]	120,00	€ 164.000,00	€ 164.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 164.000,00

INDICE SINTETICO LOTTO 003

1. Dati Catastali

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 003

Corpo: C

Categoria: Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]

- foglio 19, particella 10, subalterno 83, indirizzo Largo Castello n.4, piano T-1, comune Policoro, categoria C/1, classe 4, consistenza 483 mq, superficie catastale 715 mq, rendita € 8.281,70

2. Stato di possesso

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 003

Corpo: C

Possesso: Occupato dal debitore esecutato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 003

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 003

Corpo: C

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 003

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 003

Corpo: C

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 003

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 003

Corpo: C

Valore complessivo intero: € 1.060.000,00

Beni in Policoro (MT)

Località/Frazione

Largo Castello n.1

Lotto: 003

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: C.

Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA] sito in Largo Castello n.1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

- Intestazione: foglio 19, particella 10, subalterno 83, indirizzo Largo Castello n.4, piano T-1, comune Policoro, categoria C/1, classe 4, consistenza 483 mq, superficie catastale 715 mq, rendita € 8.281,70

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile sorge in zona periferica a nord est della città. In prossimità del bene, oltre al centro storico, definito nel R.U. "*Borgata Vecchia*", databile intorno agli anni '50 del secolo scorso, è presente "*la schiera dei Casalini*" e il parco archeologico Siris- Herakleia, di notevole interesse storico e culturale con annesso Museo Archeologico Nazionale della Siritide. Il quartiere è ben collegato al resto della città ed è facilmente raggiungibile dalla SS 106 Ionica. I parcheggi sono in generale buoni. In prossimità del cespite è presente la cappella della Madonna del Ponte, anch'essa di notevole valenza storica per la città di Policoro.

Caratteristiche zona: periferica rurale

Area urbanistica: agricola/residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Parco urbano "Giardini Murati", scuola primaria "Giovanni Paolo II", centro Comunale di Raccolta

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Matera, Taranto.

Attrazioni paesaggistiche: costa Ionica, Parco Nazionale del Pollino, Sassi di Matera.

Attrazioni storiche: Parco archeologico di Herakleia, Museo archeologico di Metaponto, Tavole Palatine, Sassi di Matera.

Principali collegamenti pubblici: SS 106 Jonica 700 m, SS 407 Basentana 20 km, aeroporto di Bari 130 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore esecutato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno cura e spese dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro debitore non datore ; Importo ipoteca: € 1.100.000,00; Importo capitale: € 2.200.000,00; A rogito di Notaio Prospero Mobilio in data 27/06/2007 ai nn.32761/14484; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/07/2007 ai nn. 8041/1295.

Al sub. 83 veniva assegnata quota capitale pari a € 445.000,00 e la quota totale pari a 890.000,00.

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DEL CILENTO E LUCANIA SUD – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, SEDE VALLO DELLA LUCANIA (SA) contro ; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; A rogito di Notaio PLASMATI MASSIMO in data 15/01/2013 ai nn. 1121/711; Iscritto/trascritto a Matera in data 21/01/2013 ai nn. 663/37.

4.1.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento a favore di L contro
trascritto a Matera in data 21/08/2020 ai nn. 6271/4792

4.2 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI (PIANO TERRA)

Particolari vincoli: *vincolo urbanistico di trasformabilità previa verifica. Il bene è stato dichiarato*

con DM dei beni Culturali del 16/04/86 di notevole interesse storico ambientale e culturale ai sensi della legge 01/06/1939 n. 1089.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

proprietari ante ventennio al 21/03/2005 .

In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO SALVINI GIULIANO, in data 24/09/1975, ai nn. 12460/2570; trascritto a MATERA, in data 17/10/1975, ai nn. 7688/15338.

Titolare/Proprietario:

proprietari dal 21/03/2005 al 10/02/2006 .

In forza di successione testamentaria in morte di _____ deceduto in data 21/03/2005, regolata da testamento per notaio VITO NOBILE pubblicato il 01/06/2005 e registrato a Matera il 10/06/2005 al n. 1077 e relativa **accettazione tacita di eredità** a rogito di NOTAIO MOBILIO PROSPERO, in data 10/02/2006, ai nn. 31007/13171; trascritto a MATERA, in data 15/02/2006, ai nn. 1542/1149, con la quale _____ ricevono la quota di 1/12 ciascuno di piena proprietà'.

Titolare/Proprietario:

proprietaria dal 10/02/2006 al 22/02/2008. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO MOBILIO PROSPERO, in data 10/02/2006, ai nn. 31007/13171; trascritto a MATERA, in data 15/02/2006, ai nn. 1542/1149.

Titolare/Proprietario

proprietaria dal 22/02/2008 ad oggi (attuale proprietaria) . In forza di atto di compravendita a rogito di MOBILIO PROSPERO, in data 22/02/2008, ai nn. 33438/15061; trascritto a MATERA, in data 07/03/2008, ai nn. 2161/1699.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 123/2004 e successiva proroga del 14/03/2008

Tipo pratica: **Permesso a costruire**

Per lavori: Restauro conservativo del Palazzo Baronale

Oggetto: restauro immobile

Presentazione in data 02/02/2004 al n. di prot. 4.620

Rilascio in data 29/09/2004

Abitabilità/agibilità in data 24/04/2008 al n. di prot. 9329

Numero pratica: 15.241

Tipo pratica: **Nulla Osta per Opere Edilizie**

Per lavori: restauro conservativo del Palazzo Baronale -

Oggetto: Protezione delle Bellezze Naturali e Paesaggistiche

Rilascio in data 18/10/2006 al n. di prot. 15241

7.1 Conformità edilizia:

Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.10 del 21704/2017
Zona omogenea:	A1
Norme tecniche di attuazione:	art.16
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]** di cui al punto C

L'immobile oggetto della presente stima ricade all'interno del corpo di fabbrica del Castello Baronale di Policoro noto anche come Palazzo Berlingeri databile intorno all'anno 1000.

Costruito dai monaci basiliani, esso aveva funzioni di monastero fortificato e centro produttivo agricolo. Nel 1791 la principessa Maria Grimaldi Gerace Serra lo acquista per trasformarlo in casale nobiliare attorno a quale sorse il borgo circostante. Infine nel 1893 il castello passò nelle mani del Barone Berlingieri di Crotone, da cui prende il nome. Il castello ha subito diversi rimaneggiamenti che caratterizzano le diverse epoche storiche e per questo sono evidenti diversi e successivi interventi di ristrutturazione.

Negli ultimi anni il castello ha subito scrupolosi interventi di restauro ritornando alla sua forma originaria. La proprietà interessata dalla procedura è situata al piano terra posto sul lato ovest e nord del castello.

Il locale è posto all'angolo sud EST del castello e ad esso si accede direttamente dalla corte interna del castello.

L'immobile è formato da due piani, tra loro collegati, da scala interna a rampe parallele in acciaio autoportante e pedate in lastre di pietra locale.

Il vano al piano terra rappresenta un ambiente unico lungo circa 40 m e largo circa 6,55 m.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore ocra, mentre il soffitto è in legno con travi e tavolato a vista. Il piano terra è illuminato e ventilato naturalmente da 10 sul fronte est e 3 finestre sul lato con affaccio nella corte interna del castello.

Le finestre, sono in legno con vetrocamera e risultano tutte in buono stato di manutenzione. Esse sono collocate in "nicchie" (che rappresentano lo spessore dei muri perimetrali) voltate a botte ad arco ribassato in pietra locale a vista. Con altezza in chiave di circa 2,76 m.

Al piano terra, sono stati ricavati due locali tecnici aperti verso l'esterno, dove sono state installate, in prossimità di due finestre, le pompe di calore per l'impianto termico.

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione, sono presenti gli impianti idrico -fognario, elettrico e termico, tutti funzionanti. L'altezza utile del piano terra è pari a circa 3,4 m

Il piano superiore rappresenta un unico vano scandito dal ritmo di 5 archi a tutto sesto in mattoni faccia vista che sorreggono il solaio ligneo con travi e tavolato a vista. Le superfici appaiono salubri e in buon stato di manutenzione.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore ocra, il pavimento è in mattonelle in gres effetto cotto di forma rettangolare disposte in senso alternato. Il piano secondo è illuminato e ventilato da una finestra posta sul fronte nord, una sul fronte est e da una porta finestra sul fronte ovest dalla quale, per mezzo di una scala in pietra è possibile scendere nella corte principale del castello.

Sul lato corto del vano, quello rivolto a sud, vi sono due aperture chiuse con vetrocemento che affacciano all'interno del sub84, della stessa proprietà.

Al piano primo è presente un piccolo bagno con wc e lavandino e rivestito con mattonelle 20x20 cm fino ad un'altezza di circa 160 cm.

L'esterno dell'immobile è intonacato e tinteggiato e le condizioni appaiono discrete.

L'immobile a nord confina con la particella 532, a sud con le particelle 538 e 535, a ovest con il sub. 28 della particella 10 e a est con la particella 532 del foglio 19.

Superficie netta: 470 mq

Superficie lorda: 720 mq

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **a norma**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **sotto traccia** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	ELETTRICO CON POMPA DI CALORE E FAN COIL
Potenza nominale	2008
Impianto a norma	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
C/1 - NEGOZI E BOTTEGHE	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
		120,00		120,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Periodo: 2° semestre 2020

Tipo destinazione: produttiva

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 880,00

Valore di mercato max (€/mq): 1450,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

determinazione del più probabile valore venale dell'immobile avviene mediante l'uso del massimo numero di metodologie sintetiche applicabile nel caso di specie e precisamente:

- 1- **metodologia sintetica da indagine di mercato presso i locali mediatori ed agenzie immobiliari**, basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi;

- 2- **metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato**. Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate.

Il parametro tecnico utilizzato è la superficie lorda calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate con altre proprietà. Nella valutazione si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci e dell'ubicazione dell'immobile considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti.

Poiché vi è la difficoltà di rilevare dati comparativi, al fine di poter esprimere un esauriente giudizio di stima, occorrerà verificare la potenzialità che presenta il bene come "fonte di reddito".

A tal scopo verrà utilizzato il metodo di "**CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO**" con opportune detrazioni delle spese occorrenti.

In definitiva il valore venale dell'immobile sarà dato dalla media aritmetica tra il valore di mercato e il valore di rendita.

8.2 STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA

8.2.1 Fonti di informazione:

- Catasto di Matera;

- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: -

- OMI, più probabile valore di mercato compreso tra 880 €/mq e 1.150 €/mq per immobili con destinazione commerciale,
- Agenzia immobiliare "Olivieri immobiliare", Policoro. Più probabile valore di mercato pari a 1.500 €/mq per la struttura in esame.
- Agenzia immobiliare "Tecnocasa", Policoro. Più probabile valore di mercato compreso tra 1.400 € e 1.600 € al mq per la struttura in esame;

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

- OMI - valore medio = 1015 €/mq
- Agenzie immobiliari - valore medio di mercato = 1500 €/mq.

media aritmetica dei valori sopra indicati: 1.260, 00 €/mq (valore arrotondato)

Da cui si ottiene:

$$(1.260 \times 720) = \mathbf{\text{€ } 907.000,00}$$

il cui valore è sottoposto a **coefficienti correttivi** di merito considerando il **pregio artistico, architettonico e storico dell'immobile**. Il coefficiente correttivo di merito è pari a +15%.

Il valore complessivo sarà pari a: **€ 1.043.000,00** (arrotondato)

8.3 STIMA FINANZIARIA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Da indagine fatta presso le agenzie immobiliari del Comune di Policoro, presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, e considerando il contratto di ramo di azienda dell'immobile oggetto della presente stima, si ottiene:

- valore locazione Borsino immobiliare: 3,82 €/mq
- valore locazione OMI: 4,6 €/mq x mese
- valore locazione agenzie immobiliari per immobili di pregio: 4 €/mq x mese

media aritmetica dei valori sopra indicati: 3.0000 €/mese

Da ciò, si attribuisce all'intero immobile il **canone reale annuo totale di locazione pari a euro 36.000,00** dal quale sottraendo per manutenzione e perpetuità, amministrazione, assicurazione, spese, interesse scalare su tali spese, considerate mediamente anticipate per sei mesi, (totale del 10%) si ottiene un reddito netto annuo pari a **32.400 euro**.

Capitalizzando al saggio del 3% si ottiene il valore di rendita economico/Fondiaro che risulta essere pari a:

€ 1.080.000,00

($V_m = R_n/r$ – Valore di mercato = reddito netto prodotto/ saggio di capitalizzazione).

Ricapitolando avremo:

- **stima sintetica comparativa parametrica del corpo** (semplificata): € 1.043.000,00
- **stima finanziaria per capitalizzazione dei redditi**: € 1.080.000,00

In conclusione si può affermare, che il più **probabile valore mediato** dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, ricavato tra il *valore di mercato* ed il *valore di rendita o economico*, sopra specificati è pari a 1.061.000,00.

8.4 Valutazione corpi:

B. Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 174.000,00

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) € 180.000,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
C/1 - NEGOZI E BOTTE- GHE	720,00	€ 1.260,00	€ 907.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 907.000,00
Pregio artistico e storico: aumento del 15%	€ 136.000,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 1.080.000,00
Valore mediato corpo (arrotondato)	€ 1.060.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.060.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C	Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]	720,00	€ 1.060.000,00	€ 1.060.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.060.000,00

INDICE SINTETICO LOTTO 004

1. Dati Catastali

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 004

Corpo: D

Categoria: Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]

- foglio 19, particella 10, subalterno 78, indirizzo Largo Castello n.4, piano S1, comune Policoro, categoria C/1, classe 4, consistenza 273 mq, superficie catastale 365 mq, rendita € 4.680,96
- foglio 19, particella 10, subalterno 79, indirizzo Largo Castello n.4, piano S1, comune Policoro, categoria C/1, classe 4, consistenza 69 mq, superficie catastale 103 mq, rendita € 1.183,10.

2. Stato di possesso

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 004

Corpo: D

Possesso: Occupato da _____, con contratto di locazione registrato a Policoro (MT) il 05/04/2016 al n. 496 serie 3T, per l'importo di euro 550,00 + iva mensili. Tipologia contratto: Durata 9 anni + 9 con decorrenza dal 01/04/2016.

La sig.ra _____ conduce in affitto l'esercizio commerciale denominato " _____ ", in virtù del contratto di affitto del ramo di azienda registrato a Matera il 19/07/2011 al n. 2663, nel cui contratto è stato ricompreso il lotto 004 della presente perizia.

La _____ ha ceduto alla _____ il ramo d'azienda succitato in data 01/04/2016 .

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 004

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 004

Corpo: D

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 004

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 004

Corpo: D

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 004

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 004

Corpo: D

Valore complessivo intero: € 614.000,00

Beni in **Policoro (MT)**
Località/Frazione
Largo Castello n.1

Lotto: 004

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: D.

Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA] sito in Largo Castello n.1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 19, particella 10, subalterno 78, indirizzo Largo Castello n.4, piano S1, comune Policoro, categoria C/1, classe 4, consistenza 273 mq, superficie catastale 365 mq, rendita € 4.680,96

Intestazione: Foglio 19, particella 10, subalterno 79, indirizzo Largo Castello n.4, piano S1, comune Policoro, categoria C/1, classe 4, consistenza 69 mq, superficie catastale 103 mq, rendita € 1.183,10.

N.B: le particelle considerate rappresentano un unico lotto perchè comunicanti, appartenenti allo stesso contratto di affitto e quindi rappresentano un unico immobile.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile sorge in zona periferica a nord est della città. In prossimità del bene, oltre al centro storico, definito nel R.U. "*Borgata Vecchia*", databile intorno agli anni '50 del secolo scorso, è presente "*la schiera dei Casalini*" e il parco archeologico Siris- Herakleia, di notevole interesse storico e culturale con annesso Museo Archeologico Nazionale della Siritide. Il quartiere è ben collegato al resto della città ed è facilmente raggiungibile dalla SS 106 Ionica. I parcheggi sono in generale buoni. In prossimità del cespite è presente la cappella della Madonna del Ponte, anch'essa di notevole valenza storica per la città di Policoro.

Caratteristiche zona: periferica rurale

Area urbanistica: agricola/residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Parco urbano "Giardini Murati", scuola primaria "Giovanni Paolo II", centro Comunale di Raccolta

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Matera, Taranto.

Attrazioni paesaggistiche: costa Ionica, Parco Nazionale del Pollino, Sassi di Matera.

Attrazioni storiche: Parco archeologico di Herakleia, Museo archeologico di Metaponto, Tavole Palatine, Sassi di Matera.

Principali collegamenti pubblici: SS 106 Jonica 700 m, SS 407 Basentana 20 km, aeroporto di Bari 130 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato

Occupato da _____, con contratto di locazione registrato a Policoro (MT) il 05/04/2016 al n. 496 serie 3T, per l'importo di euro 550,00 + iva mensili. Tipologia contratto: Durata 9 anni + 9 con decorrenza dal 01/04/2016.

La sig.ra _____ conduce in affitto l'esercizio commerciale denominato " _____ in virtù del contratto di affitto del ramo di azienda registrato a Matera il 19/07/2011 al n. 2663, nel cui contratto è stato ricompreso il lotto 004 della presente perizia.

_____ il ramo d'azienda succitato in data 01/04/2016 .

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno cura e spese dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA contro _____ ; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; A rogito di Notaio Prospero Mobilio in data 12/12/2008 ai nn. 34149/15635; I-scritto/trascritto a Matera in data 16/12/2008 ai nn. 11323/1930.

4.1.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento a favore di _____ contro _____
trascritto a Matera in data 21/08/2020 ai nn. 6271/4792

4.2 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli: *vincolo urbanistico di trasformabilità previa verifica. Il bene è stato dichiarato con DM dei beni Culturali del 16/04/86 di notevole interesse storico ambientale e culturale ai sensi della legge 01/06/1939 n. 1089.*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

proprietari ante ventennio al 21/03/2005 .

In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO SALVINI GIULIANO, in data 24/09/1975, ai nn. 12460/2570; trascritto a MATERA, in data 17/10/1975, ai nn. 7688/15338.

Titolare/Proprietario:

proprietari dal 21/03/2005 al 10/02/2006 .

In forza di successione testamentaria in morte di _____ deceduto in data 21/03/2005, regolata da testamento per notaio VITO NOBILE pubblicato il 01/06/2005 e registrato a Matera il 10/06/2005 al n. 1077 e relativa **accettazione tacita di eredità** a rogito di NOTAIO MOBILIO PROSPERO, in data 10/02/2006, ai nn. 31007/13171; trascritto a MATERA, in data 15/02/2006, ai nn. 1542/1149, con la quale _____ riceve la quota di 1/4 di piena proprietà' e _____ ricevono la quota di 1/12 ciascuno di piena proprietà'.

Titolare/Proprietario: **proprietaria dal 10/02/2006 al 22/02/2008.** In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO MOBILIO PROSPERO, in data 10/02/2006, ai nn. 31007/13171; trascritto a MATERA, in data 15/02/2006, ai nn. 1542/1149.

Titolare/Proprietario: **proprietaria dal 22/02/2008 ad oggi (attuale proprietaria) .** In forza di atto di compravendita a rogito di MOBILIO PROSPERO, in data 22/02/2008, ai nn. 33438/15061; trascritto a MATERA, in data 07/03/2008, ai nn. 2161/1699.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 123/2004 e successiva proroga del 14/03/2008

Tipo pratica: **Permesso a costruire**

Per lavori: Restauro conservativo del Palazzo Baronale

Oggetto: restauro immobile

Presentazione in data 02/02/2004 al n. di prot. 4.620

Rilascio in data 29/09/2004

Abitabilità/agibilità in data 24/04/2008 al n. di prot. 9329

Numero pratica: 15.241

Tipo pratica: **Nulla Osta per Opere Edilizie**

Per lavori: restauro conservativo del Palazzo Baronale -

Oggetto: Protezione delle Bellezze Naturali e Paesaggistiche

Rilascio in data 18/10/2006 al n. di prot. 15241

7.1 Conformità edilizia:**Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:**Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.10 del 21704/2017
Zona omogenea:	A1
Norme tecniche di attuazione:	art.16
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]** di cui al punto **D**

L'immobile oggetto della presente stima ricade all'interno del corpo di fabbrica del Castello Baronale di Policoro noto anche come Palazzo Berlingieri databile intorno all'anno 1000.

Costruito dai monaci basiliani, esso aveva funzioni di monastero fortificato e centro produttivo agricolo. Nel 1791 la principessa Maria Grimaldi Gerace Serra lo acquista per trasformarlo in casale nobiliare attorno a quale sorse il borgo circostante. Infine nel 1893 il castello passò nelle mani del Barone Berlingieri di Crotone, da cui prende il nome. Il castello ha subito diversi rimaneggiamenti che caratterizzano le diverse epoche storiche e per questo sono evidenti diversi e successivi interventi di ristrutturazione.

Negli ultimi anni il castello ha subito scrupolosi interventi di restauro ritornando alla sua forma originaria. La proprietà interessata dalla procedura è situata al piano terra posto sul lato ovest e nord del castello.

Sub.78

L'immobile, utilizzato per l'attività di ristorazione, è posto a nord del castello e ad esso si accede dall'esterno dello stesso, tramite la viabilità pedonale presente.

L'ingresso è baricentrico rispetto alla totalità del cespite; sul lato ovest si sviluppano gli ambienti destinati ai tavoli e alla ricezione dei clienti, mentre su lato est sono collocate la cucina, i servizi e i locali tecnici.

L'area destinata ai tavoli e alla ricezione dei clienti, è formata da quattro campate comunicanti, sormontate da volte a crociera in mattoni di argilla faccia vista.

Le superfici verticali sono intonacate e tinteggiate di bianco, i pavimenti sono rivestiti con lastre in gres porcellanato effetto cemento. Sul lato nord del locale sono presenti due finestre mentre sul lato ovest è presente una finestra, tutte con telaio in alluminio di colore nero, con vetrocamera e inferriate in ferro antieffrazione. L'altezza in chiave varia da un minimo di 3,12 m ad un massimo di 3,22 m e l'ambiente misura circa 10,20 m di larghezza e 14,78 m di lunghezza, suddivisi da pilastro centrale in due campate longitudinali larghe rispettivamente 3,45 m e 5,32 m.

A sinistra del vano ingresso (2,40 mx 6,10 m), anch'esso con volte a crociera ad arco acuto e arcate in mattoni faccia vista, si distribuisce la zona "operativa" data dai bagni, dai vani tecnici e dalla cucina.

Un disimpegno di circa 5,70 m di lunghezza collega l'ingresso alla cucina; a sinistra dello stesso sono collati i bagni, di cui uno è dedicato ai disabili e due alle persone normodotate; sono tutti funzionanti e in buono stato; le superfici sono rivestite con mattonelle di ceramica ed entrambi i bagni sono dotati di una finestra comune.

A destra del disimpegno è presente un ripostiglio. La realizzazione di questi ambienti è stata affidata a murature leggere che non arrivano al soffitto voltato in mattoni faccia vista, ma sono più basse di circa 1 m lasciando posto a delle vetrate con telaio in alluminio nero che chiudono i vari ambienti sottostanti.

La cucina è posta in un ambiente voltato con volta a crociera che misura circa 5 m di lunghezza e 6,15 m di larghezza. E' presente una porta con accesso diretto all'esterno, e tutti gli impianti per svolgere l'attività della ristorazione. Il pavimento è realizzato con mattonelle in ceramica di colore bianco.

Sub.79

Il sub 78 è stato collegato, per mezzo di apertura tra i muri confinanti, al sub 79, che consta di tre locali posti in serie. Il locale centrale è direttamente collegato con la corte centrale del castello il cui piano di calpestio risulta più alta di circa 125 cm rispetto al piano di calpestio dei locali considerati. L'accesso è garantito per mezzo di gradini (n.7).

I vani sono realizzati con le stesse tecniche costruttive degli altri ambienti del castello. La stanza posta a sud è sormontata da volta a botte intonacata e tinteggiata ed in essa è presente una piccola finestra posta in alto rispetto al piano di calpestio. Nel vano centrale, con solaio piano, è stato realizzato un bancone in muratura rivestito

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura in pietra rivestimento: intonaco con strato di finitura condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: pietra informe rivestimento: intonaco con strato di finitura condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di grès porcellanato tipo cotto condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: a norma
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: non rilevabile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: sotto traccia diffusori: termoconvettori condizioni: buone

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	ELETTRICO CON POMPA DI CALORE E FAN COIL
Potenza nominale	
Impianto a norma	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
C/1 - NEGOZI E BOTTEGHE	sup lorda di pavimento	469,00	1,00	469,00
		469,00		469,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Periodo: 2° semestre 2020

Tipo destinazione: produttiva

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 880,00

Valore di mercato max (€/mq): 1450,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

determinazione del più probabile valore venale dell'immobile avviene mediante l'uso del massimo numero di metodologie sintetiche applicabile nel caso di specie e precisamente:
1- **metodologia sintetica da indagine di mercato presso i locali mediatori ed agenzie immobiliari**, basata sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi;

2- **metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato**.
Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate.

Il parametro tecnico utilizzato è la superficie lorda calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate con altre proprietà. Nella valutazione si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci e dell'ubicazione dell'immobile considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti.

Poiché vi è la difficoltà di rilevare dati comparativi, al fine di poter esprimere un esauriente giudizio

di stima, occorrerà verificare la potenzialità che presenta il bene come "fonte di reddito". A tal scopo verrà utilizzato il metodo di "**CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO**" con opportune detrazioni delle spese occorrenti.

In definitiva il valore venale dell'immobile sarà dato dalla media aritmetica tra il valore di mercato e il valore di rendita.

8.2 STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA

8.2.1 Fonti di informazione:

- **Catasto di Matera;**

- **Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:** -

- OMI, più probabile valore di mercato compreso tra 880 €/mq e 1.150 €/mq per immobili con destinazione commerciale,
- Agenzia immobiliare "Olivieri immobiliare", Policoro. Più probabile valore di mercato pari a 1.500 €/mq per la struttura in esame.
- Agenzia immobiliare "Tecnocasa", Policoro.
Più probabile valore di mercato compreso tra 1.400 € e 1.600 € al mq per la struttura in esame;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- OMI - valore medio = 1015 €/mq
- Agenzie immobiliari - valore medio di mercato = 1500 €/mq.

media aritmetica dei valori sopra indicati: 1.260, 00 €/mq (valore arrotondato)

Da cui si ottiene:

$$(1.260 \times 469) = \mathbf{\text{€ } 591.000,00} \text{ (arrotondato)}$$

il cui valore è sottoposto a **coefficienti correttivi** di merito considerando il **pregio artistico, architettonico e storico dell'immobile**. Il coefficiente correttivo di merito è pari a +15%.

Il valore complessivo sarà pari a: **€ 680.000,00** (arrotondato)

8.3 STIMA FINANZIARIA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Da indagine fatta presso le agenzie immobiliari del Comune di Policoro, presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, e considerando il contratto di ramo di azienda dell'immobile oggetto della presente stima, si ottiene:

- valore affitto posto in essere: 550,00 €/mese
- valore locazione OMI: 4,6 €/mq x mese
- valore locazione agenzie immobiliari per immobili di pregio: 4 €/mq x mese

media aritmetica dei valori sopra indicati: 1.524,00 €/mese

Da ciò, si attribuisce all'intero immobile il **canone reale annuo totale di locazione pari a euro 18.288,00** dal quale sottraendo per manutenzione e perpetuità, amministrazione, assicurazione, spese, interesse scalare su tali spese, considerate mediamente anticipate per sei mesi, (totale del 10%) si ottiene un reddito netto annuo pari a **16.460 euro**.

Capitalizzando al saggio del 3% si ottiene il valore di rendita economico/Fondario che risulta essere pari a:

€ 550.000,00 (arrotondato)

($V_m = R_n / r$ – Valore di mercato = reddito netto prodotto/ saggio di capitalizzazione).

Ricapitolando avremo:

- **stima sintetica comparativa parametrica del corpo** (semplificata): € 680.000,00
- **stima finanziaria per capitalizzazione dei redditi**: € 550.000,00

In conclusione si può affermare, che il più **probabile valore mediato** dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, ricavato tra il *valore di mercato* ed il *valore di rendita o economico*, sopra specificati è pari a 615.000,00.

8.4 Valutazione corpi:**D. Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 680.000,00

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) € 550.000,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
C/1 - NEGOZI E BOTTE- GHE	469,00	€ 1.260,00	€ 551.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 551.000,00
Pregio artistico e storico: aumento del 15%	€ 82.650,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 550.000,00
Valore mediato corpo (arrotondato)	€ 615.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 615.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]	469,00	€ 615.000,00	€ 615.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 614.000,00

INDICE SINTETICO LOTTO 005**1. Dati Catastali**

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 005

Corpo: E

Categoria: Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]

- foglio 19, particella 10, subalterno 84, indirizzo Largo Castello n.4, piano 1, comune Policoro, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 113 mq escluse aree scoperte 111 mq, rendita € 309,87

2. Stato di possesso

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 005

Corpo: E

Possesso: libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 005

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 005

Corpo: E

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 005

Corpo: E

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 005

Corpo: E

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 005

Corpo: E

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 005

Valore complessivo intero: € 119.000,00

Beni in **Policoro (MT)**

Località/Frazione

Largo Castello n.1

Lotto: 005

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: E.

Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA] sito in Largo Castello n.1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

- **Intestazione:** foglio 19, particella 10, subalterno 84, indirizzo Largo Castello n.4, piano 1, comune Policoro, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 113 mq escluse aree scoperte 111 mq, rendita € 309,87

N.B. la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, che presentano una diversa partizione degli ambienti interni .

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile sorge in zona periferica a nord est della città. In prossimità del bene, oltre al centro storico, definito nel R.U. "*Borgata Vecchia*", databile intorno agli anni '50 del secolo scorso, è presente "*la schiera dei Casalini*" e il parco archeologico Siris- Herakleia, di notevole interesse storico e culturale con annesso Museo Archeologico Nazionale della Siritide. Il quartiere è ben collegato al resto della città ed è facilmente raggiungibile dalla SS 106 Ionica. I parcheggi sono in generale buoni. In prossimità del cespite è presente la cappella della Madonna del Ponte, anch'essa di notevole valenza storica per la città di Policoro.

Caratteristiche zona: periferica rurale

Area urbanistica: agricola/residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Parco urbano "Giardini Murati", scuola primaria "Giovanni Paolo II", centro Comunale di Raccolta

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Matera, Taranto.

Attrazioni paesaggistiche: costa Ionica, Parco Nazionale del Pollino, Sassi di Matera.

Attrazioni storiche: Parco archeologico di Herakleia, Museo archeologico di Metaponto, Tavole Palatine, Sassi di Matera.

Principali collegamenti pubblici: SS 106 Jonica 700 m, SS 407 Basentana 20 km, aeroporto di Bari 130 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno cura e spese dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro debitore non datore ; Importo ipoteca: € 1.100.000,00; Importo capitale: € 2.200.000,00; A rogito di Notaio Prospero Mobilio in data 27/06/2007 ai nn.32761/14484; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/07/2007 ai nn. 8041/1295.

Al sub. 84 veniva assegnata quota capitale pari a € 55.000,00 e la quota totale pari a 110.000,00.

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DEL CILENTO E LUCANIA SUD – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, SEDE VALLO DELLA LUCANIA (SA) contro ; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Notaio GRASSANO NICOLA in data 17/06/2013 ai nn.39987/17918; Iscritto/trascritto a Matera in data 20/06/2013 ai nn. 5152/424

4.1.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento a favore di SRL trascritto a Matera in data 21/08/2020 ai nn. 6271/4792 contro

4.2 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli: *vincolo urbanistico di trasformabilità previa verifica. Il bene è stato dichiarato con DM dei beni Culturali del 16/04/86 di notevole interesse storico ambientale e culturale ai sensi della legge 01/06/1939 n. 1089.*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

proprietari ante ventennio al 21/03/2005 .

In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO SALVINI GIULIANO, in data 24/09/1975, ai nn. 12460/2570; trascritto a MATERA, in data 17/10/1975, ai nn. 7688/15338.

Titolare/Proprietario:

proprietari dal 21/03/2005 al 10/02/2006 .

In forza di successione testamentaria in morte di _____ deceduto in data 21/03/2005, regolata da testamento per notaio VITO NOBILE pubblicato il 01/06/2005 e registrato a Matera il 10/06/2005 al n. 1077 e relativa **accettazione tacita di eredità** a rogito di NOTAIO MOBILIO PROSPERO, in data 10/02/2006, ai nn. 31007/13171; trascritto a MATERA, in data 15/02/2006, ai nn. 1542/1149, con la quale _____ riceve la quota di 1/4 di piena proprietà' e _____ ricevono la quota di 1/12 ciascuno di piena proprietà'.

Titolare/Proprietario: **proprietaria dal 10/02/2006 al 22/02/2008.** In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO MOBILIO PROSPERO, in data 10/02/2006, ai nn. 31007/13171; trascritto a MATERA, in data 15/02/2006, ai nn. 1542/1149.

Titolare/Proprietario: **proprietaria dal 22/02/2008 ad oggi (attuale proprietaria) .** In forza di atto di compravendita a rogito di MOBILIO PROSPERO, in data 22/02/2008, ai nn. 33438/15061; trascritto a MATERA, in data 07/03/2008, ai nn. 2161/1699.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 123/2004 e successiva proroga del 14/03/2008

Tipo pratica: **Permesso a costruire**

Per lavori: Restauro conservativo del Palazzo Baronale

Oggetto: restauro immobile

Presentazione in data 02/02/2004 al n. di prot. 4.620

Rilascio in data 29/09/2004

Abitabilità/agibilità in data 24/04/2008 al n. di prot. 9329

Numero pratica: 15.241

Tipo pratica: **Nulla Osta per Opere Edilizie**

Per lavori: restauro conservativo del Palazzo Baronale -

Oggetto: Protezione delle Bellezze Naturali e Paesaggistiche

Rilascio in data 18/10/2006 al n. di prot. 15241

7.1 Conformità edilizia:**Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:**Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.10 del 21704/2017
Zona omogenea:	A1
Norme tecniche di attuazione:	art.16
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]** di cui al punto E

L'immobile oggetto della presente stima ricade all'interno del corpo di fabbrica del Castello Baronale di Policoro noto anche come Palazzo Berlingeri databile intorno all'anno 1000.

Costruito dai monaci basiliani, esso aveva funzioni di monastero fortificato e centro produttivo agricolo. Nel 1791 la principessa Maria Grimaldi Gerace Serra lo acquista per trasformarlo in casale nobiliare attorno a quale sorse il borgo circostante. Infine nel 1893 il castello passò nelle mani del Barone Berlingieri di Crotona, da cui prende il nome. Il castello ha subito diversi rimaneggiamenti che caratterizzano le diverse epoche storiche e per questo sono evidenti diversi e successivi interventi di ristrutturazione.

Negli ultimi anni il castello ha subito scrupolosi interventi di restauro ritornando alla sua forma originaria. La proprietà interessata dalla procedura è situata al piano terra posto sul lato ovest e nord del castello.

Il locale è posto all'angolo sud est del castello e ad esso si accede per mezzo di vano scala con accesso dalla corte del castello. È presente un ascensore con arrivo sul pianerottolo d'ingresso all'abitazione, seppur un gradino prima dell'ingresso all'abitazione compromette l'accessibilità ai diversamente abili.

L'immobile è formato da un vano ingresso lungo circa 6,85 m e largo circa 3,55 m. L'ingresso non ha finestre ma sulla parete sinistra rispetto alla porta d'ingresso è presente un'apertura chiusa con vetro cemento che affaccia nel vano al piano primo del sub. 83. L'area dedicata all'ingresso è voltata con volta a botte il cui piano d'imposta è in linea con il pavimento. All'interno del suddetto vano è stato ricavato un piccolo bagno cieco con water e wc le cui pareti hanno due aperture chiuse in vetrocemento che affacciano nel vano "ingresso". Il bagno è rivestito con piastrelle 20x20 cm fino ad un'altezza di 140 cm.

I pavimenti dell'immobile sono in gres porcellanato effetto cotto, relizzato con piastrelle rettangolari disposte in maniera alternata.

La distribuzione interna è affidata a pareti di cartongesso e di vetrocemento che aiuta a illuminare naturalmente il vano ingresso. Sono presenti altre due stanze (a sinistra della porta d'ingresso) larghe rispettivamente 322 cm e 301 cm e di lunghezza pari a circa 6 m. La stanza posta sul lato ovest è illuminata e areata da una finestra alla "romana" che affaccia nel cortile antistante l'ingresso principale del castello, mentre la stanza posta sul lato ovest ha una portafinestra con accesso ad un piccolo balcone con ringhiera a bastoni verticali in ferro in discrete condizioni di manutenzione. La stanza posta sul lato ovest presenta una piccola nicchia profonda 95 cm.

Tutte le superfici interne sono intonacate tinte in giallo ocra. Le due stanze sono voltate dalla stessa volta a botte con imposta sul piano pavimento. Ciò significa che ogni ambiente è coperto con metà della volta a botte.

Gli ambienti sono riscaldati e raffrescati con pompa di calore (posta sul balcone) e terminali tipo fan coil.

L'impianto elettrico è in parte sotto traccia e in parte fuori traccia.

Le finestre sono in legno con vetrocamera. Le condizioni degli infissi esterni sono mediocri poiché gli infissi presentano ammaloramenti delle superfici soprattutto sul lato esterno.

L'impianto idrico fognario è presente solo in bagno. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un piccolo boiler elettrico di accumulo. In generale si può affermare che lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di grès porcellanato tipo cotto** condizioni: **buone****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia e a vista**. condizioni: **buone**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **sotto traccia** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	ELETTRICO CON POMPA DI CALORE E FAN COIL
Potenza nominale	2008
Impianto a norma	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
A/3 - NEGOZI E BOTTEGHE	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
		110,00		110,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Periodo: 2° semestre 2020

Tipo destinazione: residenziale di tipo economico

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 680,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.0000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

determinazione del più probabile valore venale dell'immobile avviene mediante l'uso del massimo numero di metodologie sintetiche applicabile nel caso di specie e precisamente:

1- **metodologia sintetica da indagine di mercato presso i locali mediatori ed agenzie immobiliari**, basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi;

2- **metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato**. Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate.

Il parametro tecnico utilizzato è la superficie lorda calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate con altre proprietà. Nella valutazione si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci e dell'ubicazione dell'immobile considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti.

Poiché vi è la difficoltà di rilevare dati comparativi, al fine di poter esprimere un esauriente giudizio di stima, occorrerà verificare la potenzialità che presenta il bene come "fonte di reddito".

A tal scopo verrà utilizzato il metodo di "**CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO**" con opportune detrazioni delle spese occorrenti.

In definitiva il valore venale dell'immobile sarà dato dalla media aritmetica tra il valore di mercato e il valore di rendita.

8.2 STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA

8.2.1 Fonti di informazione:

- Catasto di Matera;

- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: -

- OMI, più probabile valore di mercato compreso tra 680 €/mq e 1.200 €/mq per immobili con destinazione residenziale,
- Agenzia immobiliare "Olivieri immobiliare", Policoro. Più probabile valore di mercato pari a 900 €/mq per la struttura in esame.
- Agenzia immobiliare "Tecnocasa", Policoro. Più probabile valore di mercato compreso tra 800 € e 1.200 € al mq per la struttura in esame;

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

- OMI - valore medio = 940 €/mq
- Agenzie immobiliari - valore medio di mercato = 965 €/mq.

media aritmetica dei valori sopra indicati: 950, 00 €/mq (valore arrotondato)

Da cui si ottiene:

$$(950 \times 110) = \mathbf{\text{€ } 104.500,00}$$

il cui valore è sottoposto a **coefficienti correttivi** di merito considerando il **pregio artistico, architettonico e storico dell'immobile**. Il coefficiente correttivo di merito è pari a +15%.

Il valore complessivo sarà pari a : **€ 120.000,00** (arrotondato)

8.3 STIMA FINANZIARIA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Da indagine fatta presso le agenzie immobiliari del Comune di Policoro, presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, e considerando il contratto di ramo di azienda dell'immobile oggetto della presente stima, si ottiene:

- Valore medio canone di borsino immobiliare (sito web): 3,13 €/mq
- valore locazione OMI: 3 €/mq x mese
- valore locazione agenzie immobiliari per immobili di pregio: 3 €/mq x mese

media aritmetica dei valori sopra indicati: 3,04 €/mese

Da ciò, si attribuisce all'intero immobile il **canone reale annuo totale di locazione pari a euro 4.000,00** dal quale sottraendo per manutenzione e perpetuità, amministrazione, assicurazione, spese, interesse scalare su tali spese, considerate mediamente anticipate per sei mesi, (totale del 10%) si ottiene un reddito netto annuo pari a **3.600,00 euro**.

Capitalizzando al saggio del 3% si ottiene il valore di rendita economico/Fondiaro che risulta essere pari a:

€ 120.000,00 (arrotondato)

(Vm= Rn/r – Valore di mercato = reddito netto prodotto/ saggio di capitalizzazione).

Ricapitolando avremo:

- **stima sintetica comparativa parametrica del corpo** (semplificata): € 120.000,00
- **stima finanziaria per capitalizzazione dei redditi**: € 120.000,00

In conclusione si può affermare, che il più **probabile valore mediato** dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, ricavato tra il *valore di mercato* ed il *valore di rendita o economico*, sopra specificati è pari a 120.000,00.

8.4 Valutazione corpi:**E. Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 120.000,00

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) € 120.000,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	110,00	€ 950,00	€ 104.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 104.500,00

Pregio artistico e storico: aumento del 15% € 15.675,00

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo € 120.000,00

Valore mediato corpo (arrotondato) € 120.000,00

Valore complessivo diritto e quota € 120.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
E	Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]	110,00	€ 120.000,00	€ 120.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lottoValore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **119.000,00**

Allegati:

- allegato 1. RGE 42/2020_Rilievo fotografico
- allegato 2. RGE 42/2020_Raccomandata A/R e PEC - inizio operazioni peritali
- allegato 3. RGE 42/2020_Planimetrie/ visure catastali
- allegato 4. RGE 42/2020_Verbale di sopralluogo
- allegato 5: RGE 42/2020 _ Raccomandata A/R e PEC – invio copia relazione di stima alle Parti
- allegato 6: RGE 42/2020 _ Permessi di costruire n.123/2014
- allegato 7: RGE 42/2020 _ Trasmissione dichiarazione sostitutiva di agibilità
- allegato 8: RGE 42/2020 _ Contratti di affitto

Data generazione:

04-08-2021

L'Esperto alla stima
ARCHITETTO PASQUALE TUFARIELLO