

TRIBUNALE DI MATERA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

Contro:

Procedimento R.G.E. N° 99/21

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Valeria LA BATTAGLIA**

RELAZIONE PERITALE PRELIMINARE

Esperto Stimatore: Arch. Angelo VOZZI
C. F.: VZZNGL51C26F052T
Studio in : Via Brennero 85 – Policoro (MT)
Email: angelovozzi@gmail.com
PEC: angelo.vozzi@archiworldpec.it

INDICE

1	PREMESSA	Pag. 2
2	DATI ANAGRAFICI E STATO CIVILE ESECUTATA	„ 2
3	INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO ...	„ 3
4	DESCRIZIONE E RILIEVI PLANIMETRICI ...	„ 3
5	STIMA DEL BENE PIGNORATO	„ 4
6	ELENCO ALLEGATI	„ 5



1 PREMESSA

In data 09.11.2022 lo Scrivente veniva incaricato dal Giudice delle Esecuzioni Valeria La Battaglia, nel Procedimento di cui trattasi, Esperto Stimatore per la *“stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all’art. 173-bis disp. att. c.p.c.”* del terreno nel Comune di Policoro (MT) riportato nel Catasto Terreni al Fg. 7, Particella 2532.

In data 24.11.2022 lo Scrivente accettava l’incarico e procedeva all’esame degli atti presenti nel Fascicolo Elettronico nonché alla ricerca documentale utile all’espletamento della stima.

A seguito del Sopralluogo in data 14.02.2023 del Custode Giudiziario, dott. Bruno Mario Guarnieri, lo Scrivente veniva a conoscenza *“che sul terreno oggetto di pignoramento e procedura esecutiva, insiste un fabbricato con quattro piani, ...”* (dal Verbale di Accesso del Custode giudiziario).

Stato di fatto confermato in occasione del Primo Accesso dello scrivente in data 12.04.2023 (**Allegato 1**), ritualmente convocato a mezzo raccomandata A. R. (**Allegato 2**). In tale occasione lo Scrivente chiedeva copia della documentazione tecnico-amministrativa relativa al fabbricato, richiesta anticipata nella comunicazione d’inizio delle operazioni peritali ma ancora inevasa, malgrado l’impegno assunto nel relativo Verbale !

- Si ritiene anche opportuno sottolineare quanto riportato nel citato Verbale (**Allegato 1**):
- dichiara di essere proprietaria, in regime del terreno, come da Visura Catastale (**Allegato 3**) ed anche del fabbricato, dove abita con il proprio nucleo familiare;
 - il mancato consenso, per motivazioni di carattere legali, della allo
Scrivente dell’accesso all’interno del fabbricato.

In data 04.04.2023, vista la mancata consegna dei documenti richiesti alla lo Scrivente, in qualità d’incaricato peritale, formalizzava al Dirigente del 3° Settore del Comune di Policoro *“Richiesta di accesso a documenti amministrativi”* (**Allegato 4**) per i *“Titoli autorizzativi relativi al fabbricato esistente sul terreno distinto in Catasto al Fg. 7, Mappale 2532 ...”* che, malgrado i continui solleciti e moniti, è rimasta ancora inevasa.

2 DATI ANAGRAFICI E STATO CIVILE ESECUTATA

Dalla certificazione visionata ed acquisita, risulta che:

- (Allegato 5);
- la sua famiglia è composta da (Allegato 6);
- (Allegato 7).



3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO DEL BENE PIGNORATO

Come riportato nello "*Stralcio stradale Policoro con individuazione area*" (**Allegato 8**), il terreno oggetto di stima è ubicato al limite Nord-Ovest del tessuto urbano del Comune di Policoro; area di recente urbanizzazione compresa nel Comparto Edilizio C1/7, approvato con Delibera di Giunta Comunale N. 120 del 22.11.2012 di cui si allegano un estratto (**Allegato 9**) e la normativa Art. 35 - Zona "C.1" (Zona residenziale semintensiva) (**Allegato 10**).

Il terreno ricade nella Zona "C.1" (Zona residenziale semintensiva): nell'allegato estratto (**Allegato 9**) è contraddistinto con la sigla "B.V.1 (mc 575)", con tipologia edilizia di Villa Unifamiliare; l'edificazione del Comparto non è ancora completata.

Le opere di urbanizzazione del "Comparto C 1/7" sono state ultimate e collaudate (**Allegato 11**) deve quindi considerarsi superata la "Trascrizione nn. 12122/9330 del 17/12/2004, CONVENZIONE EDILIZIA (ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del 03/12/2004 Numero di repertorio 2783 -

a favore gravante sul terreno, come riportata nella "Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato IPO-CATASTALE ai sensi della Legge N. 302/1998" del Notaio Antonio Trotta, presente nel Fascicolo Elettronico della Procedura.

4 DESCRIZIONE E RILIEVI PLANIMETRICI DEL BENE PIGNORATO

Il terreno di proprietà della esecutata è riportato nel Catasto Terreni di Matera al Foglio 7 Particella 2532, con superficie catastale di mq. 783 (**Allegato 3**); è situato sul prolungamento della Via Martiri di Nassiriya, angolo Via Nicola Buccolo (in corso di attribuzione) e presenta una leggera pendenza che dalla Via Prospero Rondinelli (sulla quale è individuabile l'ingresso principale), sale verso il prolungamento di Via Martiri di Nassiriya ad Ovest (**Allegati 12 e 13**).

E' parzialmente recintato con muretti in cls, con altezza variabile da 50 a 100 cm circa, sui quali è posizionata o appoggiata la recinzione metallica provvisoria da cantiere; (vedasi documentazione fotografica (**Allegati 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20**).

In occasione del primo accesso lo Scrivente ha provveduto anche al rilievo del terreno pignorato, del perimetro del piano terreno dell'edificio ivi insistente ed alla ubicazione planimetrica dello stesso: dal grafico allegato risulta una superficie di Mq. 785 ca. (leggermente superiore a quella catastale) ed una superficie coperta dell'edificio di Mq. 98,70 (**Allegato 21**).

L'edificio, che non risulta riportato nel Catasto urbano, è costituito da due piani fuori terra oltre a un piano sottotetto ed uno interrato accessibile tramite rampa camionabile ed adiacente scala pedonale (**Allegato 22**); dalla documentazione fotografica allegata e da quanto riferito dal Custode Giudiziario, si può evincere che non è ancora completato in quanto:

- il piano sottotetto presenta una ampia apertura dal lato Est e la mancanza di un infisso sulla facciata Sud (**Allegati 15 e 20**);
- il balcone al primo piano è privo di protezione (**Allegato 16**).



5 STIMA DEL BENE PIGNORATO

Alla luce di quanto riportato e descritto, appare evidente che il terreno, allo stato odierno, ha perso qualsiasi valore autonomo in quanto in parte, area di sedime del fabbricato e per la residua superficie, area pertinenziale dello stesso; lo Scrivente non ritiene quindi possibile ipotizzare una qualsivoglia valutazione del terreno oggetto dell'incarico peritale nell'attuale stato di fatto del luogo che ne impedisce la sua commercializzazione totale o parziale.

In attesa delle determinazioni che verranno assunte nella prossima Udienza del 30 p.v., lo Scrivente resta a disposizione per il prosieguo della pratica, **per il completamento della quale, ribadisce la necessità di acquisire la documentazione tecnico-amministrativa relativa alla realizzazione del fabbricato oltre, naturalmente, di accedere nell'immobile.**

Esperto Stimatore
Arch. Angelo VOZZI

Maggio 2023

6 ELENCO ALLEGATI



- Allegato 1 VERBALE 1° ACCESSO C.T.U. R.G. 99-21
- Allegato 2 COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- Allegato 3 VISURA CATASTALE
- Allegato 4 RICHIESTA DI ACCESSO A DOCUMENTI AMMINISTRATIVI
- Allegato 5 CERTIFICATO DI RESIDENZA
- Allegato 6 CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA :
- Allegato 7 ESTRATTO REGISTRO ATTI DI MATRIMONIO
- Allegato 8 STRALCIO STRADARIO POLICORO CON INDIVIDUAZIONE AREA
- Allegato 9 ESTRATTO COMPARTO EDILIZIO C1/7
- Allegato 10 ART. 35 – ZONA “C1” (ZONA RESIDENZIALE SEMINTENSIVA)
- Allegato 11 COLLAUDO FINALE OPERE DI URBANIZZAZIONE ...
- Allegato 12 LOCALIZZAZIONE TERRENO ...
- Allegato 13 UBICAZIONE LOTTO CATASTALE ...
- Allegato 14 ORTOFOTO
- Allegato 15 VISTA LATO EST
- Allegato 16 VISTA LATO NORD-EST
- Allegato 17 VISTA LATO NORD-OVEST
- Allegato 18 VISTA LATO OVEST
- Allegato 19 VISTA LATO SUD-EST
- Allegato 20 VISTA LATO SUD-OVEST
- Allegato 21 RILIEVO LOTTO + EDIFICIO
- Allegato 22 VISTA ACCESSI AL PIANO INTERRATO



TRIBUNALE DI MATERA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

Contro:

Procedimento R.G.E. N° 99/21

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Valeria LA BATTAGLIA

RELAZIONE PERITALE CONCLUSIVA

Esperto Stimatore: Arch. Angelo VOZZI
C. F.: VZZNGL51C26F052T
Studio in : Via Brennero 85 – Policoro (MT)
Email: angelovozzi@gmail.com
PEC: angelo.vozzi@archiworldpec.it

INDICE

1	CONSIDERAZIONI PRELIMINARI	Pag.	2
2	DOCUMENTAZIONE CONCESSORIA DI RIFERIMENTO	„	2
3	PROSIEGUO OPERAZIONI PERITALI E ACCATASTAMENTO	„	3
4	ANALISI E DESCRIZIONE STATO DI FATTO	„	3
5	STIMA BENE PIGNORATO	„	5
6	CONCLUSIONI e Schema sintetico-descrittivo del Lotto	„	5
7	ELENCO ALLEGATI BIS	„	6



1 CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

La presente Relazione Peritale è da intendersi "Conclusiva" rispetto a quella "Preliminare" presentata nel 2023 alla quale si rimanda per tutti i dati anagrafici, territoriali ed urbanistici.

E' opportuno ricordare brevemente che l'iter della pratica è stato reso tortuoso dal mancato consenso iniziale di accesso all'interno del fabbricato ed in seguito alle difficoltà a reperire la documentazione tecnico-amministrativa concessoria ed alla necessità della conclusione della pratica di accatastamento autorizzata dal Giudice dell'Esecuzione.

2 DOCUMENTAZIONE CONCESSORIA DI RIFERIMENTO

Visti inutili i tentativi nei confronti dell'Esecutata e dell'Amministrazione comunale di Policoro, per superare l'impasse della mancanza di documenti di riscontro sui quali basare la perizia estimativa, si è deciso di chiedere copia della pratica presso la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Basilicata.

La copia della pratica, finalmente ottenuta, è stata successivamente *Vidimata* e dichiarata "... *conforme ai grafici del progetto architettonico a base dell'allora rilascio del titolo edilizio per l'immobile in oggetto.*" dall'Ufficio Tecnico Comunale: può quindi essere assunta come documentazione valida per la verifica della regolarità di quanto realizzato.

La documentazione tecnico-amministrativa è costituita da:

- Nota Ufficio Tecnico Comunale Città di Policoro Prot. N. 37574 del 16.11.2023 avente ad Oggetto "*Vidimazione atti per mancata reperibilità presso gli archivi dell'Ente di documenti amministrativi relativi a titoli edilizi. Rif. Progetto per la realizzazione di una villetta unifamiliare Comparto C1/7 del R.U. – Committente*" (All. A 1)
- Copia conforme del 13/11/2023 Nota Soprintendenza per i Beni Architettonici ... Prot. N° 16778 avente ad Oggetto "*Policoro (Mt) – loc. comparto C1/7 – lotto edilizio B.V.I. Progetto per la realizzazione di una villa unifamiliare ...*".(All. A 2)
- Nota SETTORE TERZO – SERVIZIO URBANISTICA N. 21330 di Prot. 24 AGO. 2006 avente ad Oggetto "*NULLA OSTA TITOLO II D. LGS. N. 490/1999 ... Progetto per la realizzazione di una Villa Unifamiliare. Lotto Edilizio B.V.I.*" (All. A3)
- Copia conforme del 13/11/2023 Nota Soprintendenza per i Beni Architettonici ... Prot. N° 11715 avente ad Oggetto "*Policoro (Mt) – loc. comparto C1/7 – lotto edilizio B.V.I. Progetto per la realizzazione di una villa unifamiliare ... Richiesta ... integrativa*".(All. A 4)
- Nota SETTORE TERZO – SERVIZIO URBANISTICA N. 29865 di Prot. 16 NOV. 2006 con Oggetto "*Policoro (MT): Loc. comparto C1/7 – Lotto Edilizio B.V.I. Progetto per la realizzazione di una villa unifamiliare. Richiesta documentazione integrativa*" (All. A 5)
- Copia "PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA VILLA UNIFAMILIARE ... ELABORATO: PLANIMETRIA GENERALE ... Num. Elaborato 1" (All. A 6)
- Copia "PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA VILLA UNIFAMILIARE ... ELABORATO: PLANIMETRIA DI PROGETTO ... Num. Elaborato 2" (All. A 7)
- Copia "PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA VILLA UNIFAMILIARE ... ELABORATO: PROGETTO ARCHITETTONICO PIANTE Num. Elaborato 3" (All. A 8)
- Copia "PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA VILLA UNIFAMILIARE ... ELABORATO: PROGETTO ARCHITETTONICO PROSPETTI Num. Elaborato 4" (All. A 9)
- Copia "PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA VILLA UNIFAMILIARE ... ELABORATO: PROGETTO ARCHITETTONICO SEZIONI Num. Elaborato 5" (All. A 10)
- Copia "Relazione Tecnica" (All. A 11)
- Copia "Calcolo volumi e superfici residenziali e non residenziali" (All. A 12)



3 PROSIEGUO OPERAZIONI PERITALI E ACCATASTAMENTO

In data 06/12/2023, previo formale avviso (**Allegato 23**), sono proseguite le Operazioni Peritali riportate nel relativo Verbale (**Allegato 24**); si è potuto quindi procedere, dall'interrato al sottotetto, ai rilievi interni, alla verifica delle caratteristiche costruttive e di finitura dei locali, alle misurazioni ed alle riprese fotografiche di seguito allegate.

In tale occasione il Collaboratore Tecnico geom. Filardi, autorizzato dal G. E. dott.sa F. Berloco, ha eseguito le operazioni propedeutiche alle pratiche di introduzione in Mappa ed accatastamento dell'edificio che, dopo verifiche congiunte presso il suo Studio, sono state depositate presso l'Ufficio competente in data 09/02/2024 (**Allegati 25 e 26**).

Il fabbricato, non ultimato, quindi senza certificazione di agibilità, ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- la struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento;
- tamponature in blocchetti tipo Poroton, tramezzature in mattoni forati;
- intonaco civile a tre strati per pareti e soffitti (ove presente);
- copertura con solai inclinati protetti da tegole tipo *portoghesi* con sottostante impermeabilizzazione in guaina catramata;
- impianto idrico e fognante in pvc con allacciamento alle reti pubbliche esterne;
- produzione di acqua calda sanitaria tramite caldaia murale a gas alimentata da bombolone interrato in giardino (**Allegati 27 e 28**);
- riscaldamento con termosifoni in alluminio e condizionamento con 2 pompe di calore (**Allegati 27 e 29**);
- impianto elettrico con linee separate e interruttore generale da 25 Ampere, dotato di impianto di messa a terra; antenna T.V. autonoma;
- infissi esterni in legno-alluminio con vetrocamera termico ed avvolgibili metallici elettrici (**Allegato 30**);
- stipiti, soglie e davanzali in marmo;
- infissi interni in tamburrato con rivestimento melaminico; portoncino d'ingresso blindato ad un battente con finitura lignea a rilievo;
- pitturazione esterna "*con prodotti industriali ...*", interna con pittura lavabile;
- canna fumaria realizzata con elementi di materiale refrattario ed intonaco esterno;
- smaltimento acque pluviali con discendenti in pvc. privi di pozzetti al piede ed allaccio alla rete urbana di smaltimento.

4 ANALISI E DESCRIZIONE STATO DI FATTO

Dai grafici planimetrici elaborati dallo scrivente (**Allegati 31, 32, 43, 54 e 62**) e dalla verifica di quanto riportato nel "**Calcolo volumi e superfici residenziali e non residenziali**" (**All. A 12**), risulta che la superficie coperta (147 mq. < 400 mq.) e le distanze dai confini e dalle strade (6 mt. > 5 mt.), rispettano le normative del P.d.L. C1/7 Comunale.

Confrontando la **PLANIMETRIA DI PROGETTO** (**All. A 7**) con la *Planimetria del Piano SI* (**Allegato 32**) emergono le seguenti difformità.

- la superficie destinata a *Box Auto* è di **39 mq. ca.** invece che **72 mq. ca.** previsti in progetto: la riduzione comporta il mancato rispetto della normativa che prevede 56 mq. ca. minimo;
- mutazione della destinazione d'uso della superficie destinata a *Garage* a "*Taverna*";
- parte della superficie prevista per *Box Auto* è stata destinata a disimpegno e bagno.



Dall'allegata documentazione fotografica (**Allegati 33, 34 e 35**) si evince che l'ingresso del box auto è protetto da serranda metallica avvolgibile in lamiera zincata; la pavimentazione è in cls. battuto; soffitto (con evidenti infiltrazioni meteoriche) e pareti sono intonacate ed imbiancate; è presente impianto elettrico.

La rampa di partenza della scala in cls. di collegamento al piano terra, non più al servizio del Box Auto ma alla *Taverna* (**Allegato 36**), è modificata rispetto a quella indicata nel grafico di progetto; la superficie destinata attualmente a "*Taverna*", di complessivi **107 mq. ca.** (ripostiglio, bagno e scala compresi), presenta pavimentazione in cotto, soffittatura con orditura lignea e tavelle in cotto a vista; pareti intonacate con alcune parti e pilastri centrali con paramenti lapidei a vista (**Allegati 37 e 38**).

Sul lato Ovest, a partire dall'angolo prospiciente la rampa d'accesso al box auto, è stato realizzato l'*angolo cottura*, completo di lavello, in muratura rivestita in ceramica con piastrellatura della parte sottostante i pensili; nella parete perpendicolare è stata realizzata una finestra con protezione metallica esterna (**Allegati 39 e 40**).

Nelle fotografie sopra citate è visibile il camino a legna "aperto" che contribuisce anche al riscaldamento dell'intera *Taverna*, in aggiunta ai termosifoni alimentati dalla caldaia a gas; nell'angolo opposto a quello di cottura è allocato il bagno completo di sanitari con rubinetteria monocomando a leva, termosifone d'arredo, pavimentazione e rivestimento ceramico (con altezza di 2 mt. ca.), *bocca di lupo* con infisso metallico per la ventilazione (**Allegati 41 e 42**).

Dalla verifica della *Planimetria del Piano Terra* realizzato (**Allegato 43**) rispetto al progetto approvato, emergono alcune differenze dimensionali che comportano l'aumento di superficie di **3,44 mq.** (96,63 – 93,19) e di **10,32 mc.** di volume.

L'intero superficie netta del Piano, pari a **82,69 mq.**, è allo stato rustico: pavimentazione in cls. battuto, pareti e soffitti parzialmente intonacati, impianto idrico, elettrico e di condizionamento da completare (**Allegati 44, 45, 46, 47, 48 e 49**).

Le parti delle pareti esterne del Piano Terra dove, dai grafici di Progetto, si desume la previsione di rivestimento lapideo, sono state lasciate allo stato "rustico"; su parte dei lati Est e Nord è presente una struttura lignea, adiacente al corpo di fabbrica, destinata a *gazebo* (**Allegato 50**).

Sul lato Est del perimetro del lotto è stato realizzato un muretto in cls. con spessore di 15 cm. ca., ad altezza variabile, al quale è addossata una rete provvisoria da cantiere (**Allegato 51**); sul lato Nord vi è solo la rete provvisoria, assente sul lato Ovest; sul lato Sud le proprietà sono divise da muretto in blocchetti di cemento con altezza di 60 cm. ca. e da siepe arborea (**Allegato 52**); sulla Via P. Rondinelli, prospiciente l'ingresso principale della Villa, è presente una struttura con setti verticali in cls. a vista che sostiene una pensilina, coperta da tegole, destinata a proteggere il cancello d'ingresso ed il citofono, ancora assenti (**Allegato 53**).

La scala con gradini a sbalzo in cls. (**Allegato 46**), conduce al Primo Piano (Superficie netta **82 mq.**), destinato a Zona Notte (**Allegato 54 Planimetria del Piano Primo**) la cui superficie lorda di 97,47 mq. supera di **3,08 mq.** quella assentita, quindi con un aumento volumetrico di **9,24 mc.**.

La suddivisione degli ambienti è in gran parte conforme a quella prevista in progetto; l'intero piano, ad esclusione dei bagni, è pavimentato in laminato ed è dotato di:

- intonaci alle pareti ed ai soffitti completi di tinteggiatura;
- impianto elettrico, idrico, di riscaldamento e condizionamento;
- infissi interni ed esterni come già sopra descritti.



Il balcone di 5,57 mq., con pavimentazione in gres ceramico 30x15, è privo della prevista ringhiera metallica di protezione ! (Allegati 27 e 55)

Il bagno "principale", con pavimentazione e rivestimento ceramico ad altezza di 2 mt. ca., è completo di apparecchi sanitari in grés porcellanato bianco, rubinetteria monocomando, termosifone d'arredo, box doccia (**Allegati 56 e 57**); nel vano "lavanderia", con pavimento in ceramica, è stata parzialmente piastrellata una parete ad altezza di 1,5 mt. ca. (**Allegato 58**).

Le riprese fotografiche allegate mostrano le finiture interne delle camere da letto (**Allegati 59, 60 e 61**).

Nella **PIANTA SOTTO TETTO** contenuta nel Progetto Approvato (**All. A 8**), non è previsto il vano riportato nell'allegata *Planimetria Piano Sottotetto* (**Allegato 62**): è comunque da considerare che nel Progetto tale spazio, analogamente a quello interrato, è riportato come "**Vuoto tecnico**" (**All. A 12**).

L'intera superficie sotto tetto, pari a **84,02 mq.** è priva di pavimentazione e di infissi; pareti e soffitti inclinati sono intonacati; è posta in opera la tubazione dell'impianto elettrico, comprensiva dell'infilaggio dei cavi elettrici (**Allegati 63 e 64**).

5 STIMA BENE PIGNORATO

Dalla consultazione dei dati O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), delle principali Agenzie Immobiliari di Policoro (Tecnocasa, Olivieri Immobiliare, ...), dello Studio PEG di Policoro e di Tecnici esperti del settore, i valori di mercato recentemente attribuiti a fabbricati con destinazione residenziale aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima, nella stessa zona o simili, sono compresi da un minimo di € 1.000/mq. ad un massimo di € 1.300/mq.: considerando l'attuale stato di finitura e manutenzione generale dell'immobile, adottando il metodo comparativo per una stima forfettaria, ne derivano i seguenti valori.

• BOX AUTO	Mq. 39* x €/mq.	500	=	€.	19.500
• TAVERNA	Mq. 107* x €/mq.	800	=	€.	85.600
• PIANO TERRA	Mq. 83* x €/mq.	900	=	€.	74.700
• PIANO PRIMO	Mq. 85* x €/mq.	1.200	=	€.	102.000
• PIANO SOTTO TETTO	Mq. 84* x €/mq.	400	=	€.	33.600

*Superficie netta	TOTALE	€.	315.400
			(S. E. & O.)

6 CONCLUSIONI e Schema sintetico-descrittivo del Lotto

L'immobile è attualmente abitato dall'esecutata usando parte del Piano Interrato come "Zona giorno" ed il Primo Piano come "Zona Notte", così come previsto; le difformità planimetriche segnalate, (che comportano l'aumento volumetrico di 20 mc. ca.) e le molteplici variazioni prospettiche, dovranno essere sanate unitamente agli adempimenti per conseguire il certificato di agibilità, in ottemperanza alle norme vigenti in materia.

E' ragionevole ipotizzare che la spesa preventivabile per gli adempimenti tecnico-amministrativi e concessori, possa ammontare ad **€. 15.400** al netto degli oneri fiscali e previdenziali, pertanto l'importo finale di stima è di **€. 300.000**.



Schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO:

– piena ed intera proprietà di Villa unifamiliare in corso di costruzione, attualmente occupata dalla proprietaria, ubicato in Policoro (MT) alla Via Prospero Rondinelli snc; composto da Box Auto e Taverna al Piano interrato; Zona giorno e servizi al Piano Terra; Zona Notte e servizi al Primo Piano; area di sgombero al Piano Sotto tetto, con annessa area pertinenziale esclusiva adiacente al piano terra.

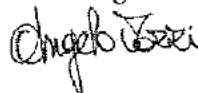
Confina con altra proprietà a Sud, con Via Nicola Buccolo a Nord, con Via Martiri di Nassirya ad Ovest, con Via P. Rondinelli ad Est; è riportato nel C.F. del Comune di Policoro (MT) al foglio 7, p.lla 4220, sub 1 e sub 2.

PREZZO BASE euro 300.000,00

A disposizione per eventuali modifiche e integrazioni, si porgono deferenti ossequi.

Febbraio 2024

Esperto Stimatore
Arch. Angelo VOZZI



6 ELENCO ALLEGATI BIS

- Allegato 23 AVVISO PROSIEGUO OPERAZIONI PERITALI
- Allegato 24 VERBALE PROSIEGUO OPERAZIONI PERITALI
- Allegato 25 TIPO MAPPALE
- Allegato 26 ACCATASTAMENTO
- Allegato A 1 VIDIMAZIONI ATTI ...
- Allegato A 2 NOTA SOPRINTENDENZA ...
- Allegato A 3 NOTA ... N. 21330 DI PROT. ...
- Allegato A 4 NOTA SOPRINTENDENZA ... PROT. N° ...
- Allegato A 5 SETTORE TERZO... N. 29865 DI PR...
- Allegato A 6 PLANIMETRIA GENERALE
- Allegato A 7 PLANIMETRIA DI PROGETTO
- Allegato A 8 PROG. ARCHITETTONICO PIANTE
- Allegato A 9 PROG. ARCHITETTONICO PROSPETTI
- Allegato A10 PROG. ARCHITETTONICO SEZIONI
- Allegato A 11 RELAZIONE TECNICA
- Allegato A 12 CALCOLO VOLUMI
- Allegato 27 CALDAIA E UNITA' AC ESTERNE
- Allegato 28 BOMBOLONE GAS
- Allegato 29 UNITA' INTERNA AC
- Allegato 30 VISTA INFISSO E TAPPARELLA
- Allegato 33 VISTA SERRANDA BOX
- Allegato 34 VISTA DALL'INTERNO ACCESSO BOX
- Allegato 35 VISTA PARETE SUD VANO BOX
- Allegato 36 VISTA PARTENZA SCALA COLLEGAMENTO ...
- Allegato 37 VISTA 1 TAVERNA
- Allegato 38 VISTA 2 TAVERNA



Allegato 39	VISTA 3 TAVERNA
Allegato 40	SCALA ACCESSO PIANO INTERRATO
Allegato 41	VISTA 1 BAGNO TAVERNA
Allegato 42	VISTA 2 BAGNO TAVERNA
Allegato 43	PLANIMETRIA PIANO TERRA
Allegato 44	VISTA 1 PIANO TERRA
Allegato 45	VISTA 2 PIANO TERRA
Allegato 46	VISTA 3 PIANO TERRA
Allegato 47	VISTA 4 PIANO TERRA
Allegato 48	VISTA 5 PIANO TERRA
Allegato 49	VISTA 6 PIANO TERRA
Allegato 50	VISTA LATO NORD
Allegato 51	RECINZIONE ANGOLO NORD-EST
Allegato 52	RECINZIONE LATO SUD
Allegato 53	STRUTTURA INGRESSO SU STRADA
Allegato 54	PLANIMETRIA PIANO PRIMO
Allegato 55	PAVIMENTAZIONE BALCONE PIANO I°
Allegato 56	VISTA 1 BAGNO PRINCIPALE
Allegato 57	VISTA 2 BAGNO PRINCIPALE
Allegato 58	VANO LAVANDERIA
Allegato 59	CAMERA LETTO 1
Allegato 60	GUARDAROBA
Allegato 61	CAMERA LETTO 2
Allegato 62	PLANIMETRIA PIANO SOTTO TETTO
Allegato 63	SOTTO TETTO 1
Allegato 64	SOTTO TETTO 2



