



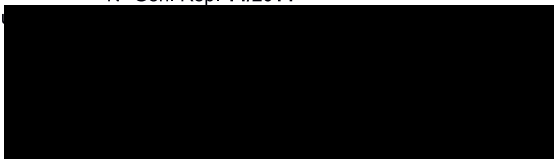
## **Tribunale di Matera**

### **PROCEDURA FALLIMENTARE**



N° Gen. Rep. 14/2014

data

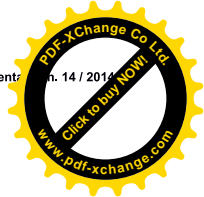


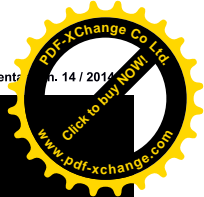
#### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti 001 002 003 004 005  
006 007 008 009**

Esperto alla stima: **ARCHITETTO CARMELITA ANNA FLORIO**  
Codice fiscale: FLRCML71R71F052I  
Partita IVA: 01075400778  
Studio in: Pisticci / Matera  
Telefono/Fax: 0835382881  
Email: onoratiflorio@alice.it  
Pec: carmelitaanna.florio@archiworldpec.it







Beni in **Garaguso (Matera)**  
Località/Frazione **Contrada Macchia del Cerro s.n.c. Lotto 33 del P.I.P**

**Lotto: 008**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? N/D La trascrizione dei titoli di acquisto nel





verbo anteriore al pignoramento risulta completa? N/D

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Garaguso (Matera)

CAP: 75010 frazione: Contrada Macchia del Cerro, Lotto 33 del P.I.P.

### Quota e tipologia del diritto

1000/1000

Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali co

Nessuno

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. COMUNE DI GARAGUSO (Proprietà per l'area 1/2);

2. [redacted] oneri pro. per 1/2 ed ut. della superficie per 1/2 per 99 anni

foglio 6, particella 585, subalterno 1, indirizzo Contrada Macchia del Cerro SNC, piano T, sezione censuaria Garaguso, categoria D/8, rendita € 3.132,39

Derivante da: Variazione del 07-01-2002 n.33.1/2002 in atti dal 07/01/2002 (protocollo n.1125) Variazione del CLS proposto

Confini: Strada pubblica su due lati; proprietà

pertinenziale al capannone data in concessione

Note: In realtà, come si legge dall'atto di provenienza stipulato dal notaio Grassano, con

particella 585 sub 1 e sub 2 del catasto Fabbricati. Mentre, la parte del lotto ceduta in diritto di superficie è oggi rappresentata dalla sola particella 584 del catasto terreni (tutte scaturite dalla originaria particella 378, indicata genericamente, nella convenzione stipulata in data 17 maggio 1994, come ceduta per il 50% in proprietà e per il 50% in diritto di superficie).

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata intestazione

Regolarizzabili mediante: voltura

Non si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Garaguso (Matera)

CAP: 75010 frazione: Contrada Macchia del Cerro, Lotto 33 del P.I.P.

### Quota e tipologia del diritto

1000/1000

Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali co

Nessuno

### Identificato al catasto Fabbricati:

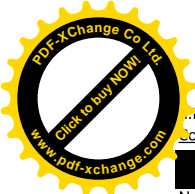
Intestazione: 1. Comune di Garaguso Proprietà per l'area per 1/2

[redacted] oneri pro per 1/2 ed ut. della Sup. per 1/2 per 99 anni

foglio 6, particella 585, subalterno 2, indirizzo Contrada Macchia del Cerro SNC, piano T, sezione censuaria Garaguso, categoria D/8, consistenza 222,00, rendita € 222,00

Derivante da: (ALTRE) del 22/11/2011 n.5075.1/2011 in atti dal 22/11/2011 (protocollo





...MT0224084)

Confini: Strada pubblica su due lati; proprietà [REDACTED]

Note: La rendita presunta è stata attribuita ai sensi dell'art.19, comma 10, del 78/2010.

Conformità catastale:Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata intestazioneRegolarizzabili mediante: volturaConformità catastale:Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Accatastamento d'ufficio 585 sub 2Regolarizzabili mediante: Accatastamento e introduzione in mappaDescrizione delle opere da sanare: Introduzione in mappa e planimetria

Non si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.****artigianale sito in Garaguso (Matera) CAP: 75010 frazione: Contrada Macchia del Cerro, Lotto 33 del P.I.P.****Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED]

Diritto di superficie

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali com [REDACTED]

Comune di Garaguso 1/1 piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: Comune di Garaguso Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria Garaguso, foglio 6, particella 584 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 749mq, reddito dominicale: € E 4,26, reddito agrario: € E 2,32

intermedi da esaminare) [REDACTED]

Confini: Strada pubblica su due lati; proprietà [REDACTED]Conformità catastale:Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata intestazioneRegolarizzabili mediante: voltura

Non si dichiara la conformità catastale

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

Il compendio immobiliare rientra nel perimetro dell' Area P.I.P. di Garaguso, lungo la SS Basentana, inserito nell'area industriale della Val Basento. I rapidi collegamenti stradali sono garantiti dalla SS Basentana. La linea Napoli-Potenza- Metaponto attraversa l'agglomerato industriale all'interno del quale è dislocata la stazione ferroviaria di Salandra-Garaguso.

**Caratteristiche zona:** Industriale normale**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Matera e Potenza.**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Gallipoli Cognato.**Attrazioni storiche:** Non specificate**Principali collegamenti pubblici:** Strada Statale Basentana 500m, Ferrovia di Stato linea Napoli-Potenza- Metaponto 500**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**19. IL TO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Garaguso (Matera), Lotto 33 del P.I.P.**

Occupato da società [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2012 per l'importo di euro 200 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile (La vilta' del canone di locazione è dovuta all'inadeguato canone di locazione dell'immobile, che non dovrebbe essere inferiore ai €/mq 600,00. L'OMI individua un valore di locazione tra €/mq 1,8 per i magazzini e 2,4 per i negozi. Considerando che l'estensione del solo capannone è di mq 423 e quella del deposito bibite è di mq155, avremo un valore di € 693,60 al prezzo di €/mq 1,2.). Registrato a Potenza ai nn.292. Tipo: 6 anni con rinnovo tacito, scadenza 01/01/2019. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto 01/01/2018. Data di rilascio 01/01/2019.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Identificativo corpo: B**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Garaguso (Matera), Lotto 33 del P.I.P.**

Occupato da società [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2012 per l'importo di euro 200 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile. Registrato a Potenza ai nn.292 tipo: 6 anni con rinnovo tacito, scadenza 01/01/2019. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto 01/01/2018. Data di rilascio 01/01/2019.

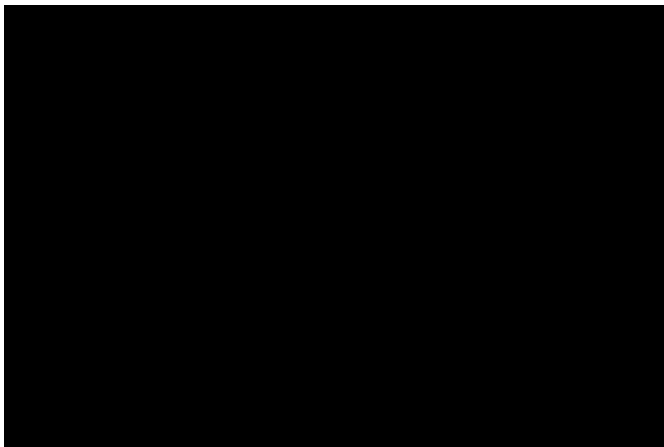
**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Identificativo corpo: C**

**artigianale sito in Garaguso (Matera), Lotto 33 del P.I.P.**

Occupato da società [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2012 per l'importo di euro 200 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile. Registrato a Potenza ai nn.292 tipo: 6 anni con rinnovo tacito, scadenza 01/01/2019. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto 01/01/2018. Data di rilascio 01/01/2019.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**



## 21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

#### Identificativo corpo: A

sito in Garaguso (Matera), Lotto 33 del P.I.P.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non indicate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

#### Identificativo corpo: B

sito in Garaguso (Matera), Lotto 33 del P.I.P.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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





Avvertenze ulteriori: Non Specificate

Identificativo corpo: C

Artigianale sito in Garaguso (Matera), Lotto 33 del P.I.P.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

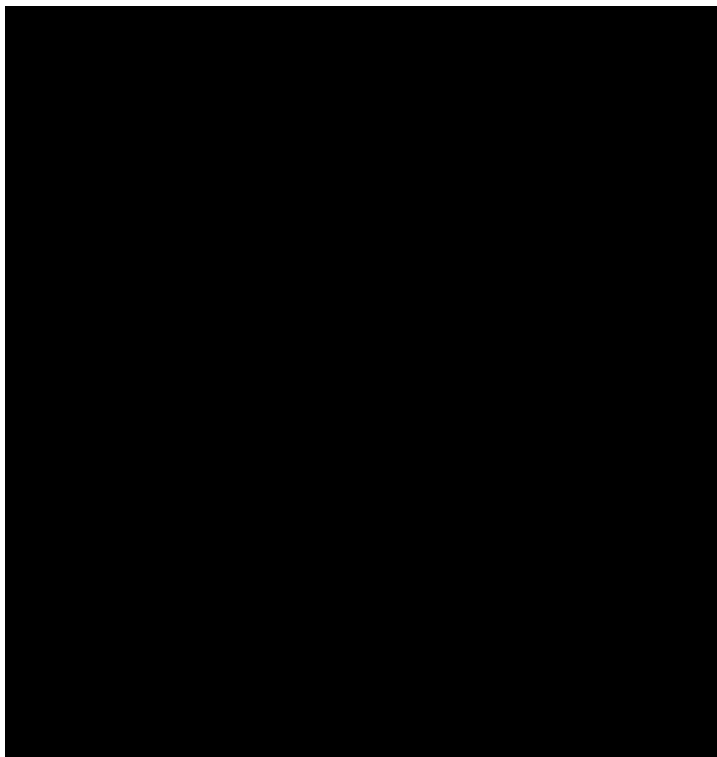
Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

## 22.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:







### 23. PRATICHE EDILIZIE:

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Garaguso (Matera) CAP: 75010 frazione: Contrada Macchia del Cerro, Lotto 33 del P.I.P.**

**Identificativo:** n.27 del 25-10-94

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un capannone per attività artigianale nel PIP di Garaguso-scalo nel lotto 33

**Oggetto:** nuova costruzione

Presentazione in data 02/08/1994 al n. di prot. 3118

Rilascio in data 25/10/1994 al n. di prot. 27

Abitabilità/agibilità in data 05/07/2010 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Garaguso (Matera) CAP: 75010 frazione: Contrada Macchia del Cerro, Lotto 33 del P.I.P.**

**Identificativo:** n.527 del 05-02-2008

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di diversa disposizione e realizzazione di tettoie sul lotto n.33 del Piano Comprensoriale per gli insediamenti produttivi

**Oggetto:** variante

Presentazione in data 17/01/2008 al n. di prot. 201

Rilascio in data 05/02/2008 al n. di prot. 527

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**piazzale sito in Garaguso (Matera) CAP: 75010 frazione: Contrada Macchia del Cerro, Lotto 33 del P.I.P.**

**Identificativo:** n.27 del 25-10-94

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un capannone per attività artigianale nel PIP di Garaguso-scalo nel lotto 33

**Oggetto:** nuova costruzione

Presentazione in data 02/08/1994 al n. di prot. 3118

Rilascio in data 25/10/1994 al n. di prot. 27

Abitabilità/agibilità in data 05/07/2010 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**piazzale sito in Garaguso (Matera) CAP: 75010 frazione: Contrada Macchia del Cerro, Lotto 33 del P.I.P.**

**Identificativo:** n.527 del 05-02-2008

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di diversa disposizione e realizzazione di tettoie sul lotto n.33 del Piano Comprensoriale per gli insediamenti produttivi

**Oggetto:** variante





contenzione in data 17/01/2008 al n. di prot. 201  
scio in data 05/02/2008 al n. di prot. 527  
ti precedenti relativi ai corpi: C

### 23. Conformità edilizia:

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] e piazzale**  
Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

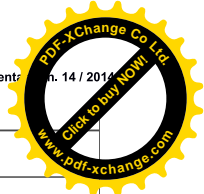
**Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C**

### 23. Conformità urbanistica:

#### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] e piazzale di pertinenza

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
In forza della delibera:	DPGR del 23-02-1989 n.246 redatto in applicazione alle leggi Regionali n.22/76; n.219/1981; n.64/86
Zona omogenea:	Piano per gli Insediamenti Produttivi di carattere Comprensoriale
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	per assegnazione di area P.I.P. del Comune di Garaguso.
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	All'art. 12 del regolamento per l'assegnazione dei lotti ricadenti nel PIP di Garaguso all'art. 12 cita: "La Concessione del diritto di superficie avrà la durata di 99 anni. Alla scadenza, sussistendo l'insediamento, potrà essere prorogata, secondo il giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale. Per la realizzazione degli impianti e servizi pubblici la Concessione in diritto di superficie agli Enti Pubblici sarà a tempo indeterminato. In ogni caso, esaurito il rapporto, il lotto assegnato con diritto di superficie, tornerà nella piena disponibilità del Comune, ivi comprese le costruzioni e/o le installazioni in esso incorporate senza alcun corrispettivo o indennità da parte dello stesso." All'art.13: "Le aree cedute o concesse sono sottoposte al vincolo permanente della destinazione originaria. È consentita esclusivamente la trasformazione dell'attività nell'ambito dei settori ammessi ovvero assimilabili in virtù dell'art.7 del presente Regolamento e previo nulla osta Comunale e sentita la Commissione di Piano. È ammessa la cessione e/o locazione dell'immobile ad altro soggetto avente i requisiti stabiliti dal presente Regolamento, previo nulla osta del Comune che potrà essere concesso dopo cinque anni dalla ultimazione dei lavori di costruzione certificata ai sensi dell'art. 4 della legge Regionale 29.11.1982, n.40."
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la	NO





Commerciabilità?	
La vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	6m
Volume massimo ammesso:	2.400mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
Dati precedenti relativi ai corpi: A – B e C**

**Descrizione : Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto A**

L'immobile di cui alla presente perizia è un capannone in c.a.p. situato nella Zona industriale di Garaguso scalo, al lotto n.33, attualmente adibito a supermercato di prodotti alimentari con macelleria di vicinato. Il fabbricato si trova nello stato di piena proprietà per la quota di 1000/1000 alla

Comune ed è stato data in Concessione alla società per anni 99. Detto lotto ha una superficie totale di mq 1.500, si presenta pianeggiante e su di esso c'era la possibilità di realizzare 2.400mc e una superficie di circa 400 mq per un'altezza di m.6. La superficie libera del lotto è sistemata a verde e a parcheggio ed è illuminata. Il lotto è recintato con un muretto in c.l.s. di 1m di altezza, sormontato da pannelli di alluminio lamellare a reticolo tipo Orsogrill. L'accesso carrabile al lotto 33 avviene attraverso un ampio cancello metallico scorrevole su ruote in binario, mentre quello pedonale è possibile grazie ad un cancelletto laterale ad un'anta di dimensioni ridotte.

I corpi di fabbrica che insistono su questo lotto sono:

- una tettoia chiusa su tre lati (il quarto è una parete del capannone) addossata al capannone e che funge da deposito per le bibite;
- una tettoia per le autovetture chiusa su tre lati;
- il capannone;

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

**1000/1000**

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale  
Eventuale

Superficie complessiva di circa mq **423.00000000000006**  
è posto al piano terra

L'edificio è stato costruito nel Inizio lavori del 7/11/1994 ; terminati il 23/04/1998.

L'unità immobiliare è identificata con il numero snc di interno , ha un'altezza interna di circa 6,50m

E' composto da n. 1, ma all'interno del capannone c'è un corpo uffici su due livelli. piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione degli immobili, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura né sull'impianto strutturale, né sulle finiture architettoniche. Vi sono tutte le certificazioni necessarie richieste per l'agibilità.

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

- Note: Presenta una struttura a telaio di travi e pilastri prefabbricati con tamponamento a pannelli di cemento.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni



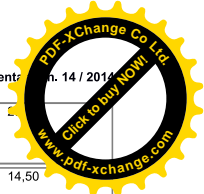
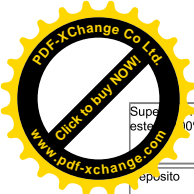
	- Note: L'intero volume è dotato di due grandi porte di accesso principale (quella a destra è dotata di vetrata in PVC pesa la funzione oltre di chiusura, anche di fornire luce al locale) uscite secondarie che portano all'esterno o nel deposito bibite. I serramenti delle finestre, tutte collocate oltre i 4,00 m di altezza, e porte interne sono del tipo a telaio metallico.
Pavim. Interna	- Note: I pavimenti, nella parte di capannone destinata a supermercato, risultano in lastroni di cemento liscio di tipo industriale. Nei locali adibiti ad ufficio la pavimentazione è in piastrelle e all'interno dei servizi igienici/spogliatoio anche il rivestimento a parete è in materiale ceramico smaltato.
Scale	- Note: Tramite una scala esterna al suddetto locale, composta in parte in muratura e in parte in ferro, si accede al locale superiore ad uso ufficio, in cui trova posto anche un bagno .
Impianti:	
Antifurto	- Note: Il capannone è dotato di impianto antifurto.
Antincendio	- Note: Il capannone è dotato di impianto antincendio.
Elettrico	conformità: <b>con certificato di collaudo</b> - Note: Il fabbricato è dotato di impianti elettrico.
Idrico	conformità: <b>con certificato di collaudo</b> - Note: Il capannone è dotato di impianto idrico.
Termico	- Note: Assente.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I valori ottenuti sono stati pesati in considerazione delle caratteristiche strutturali e di finitura dell'immobile, delle condizioni del mercato immobiliare in generale ed infine dello specifico mercato immobiliare della zona.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Esposizione	sup reale netta	309,60	1,00	309,60
Angolo macelleria	sup reale netta	25,50	1,00	25,50
Cella frigorifera	sup reale netta	3,00	1,00	3,00
Servizi piano terra e primo	sup reale netta	8,60	1,00	8,60
Uffici piano terra e primo	sup reale netta	32,70	1,00	32,70



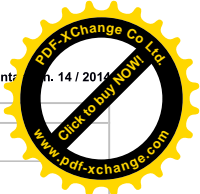
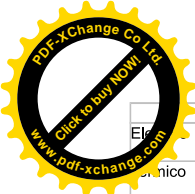


Superficie muraria esterna 10%	sup reale netta	29,10	1,00	
deposito	sup reale netta	14,50	1,00	14,50
423,00			423,00	

**Accessori:**

A.1 Cortile	Sviluppa una superficie complessiva di 155 - Destinazione urbanistica: pertinenza Valore a corpo: € 4887,79
Descrizione : <b>Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]</b> di cui al punto <b>B</b>	
<p>L'immobile di cui alla presente perizia è una tettoia annessa al capannone in c.a.p. situato nella Zona industriale di Garaguso scalo, al lotto n.33, attualmente adibito in parte a deposito di bibite, in parte a parcheggio coperto.</p> <p>- Varcato il cancello del lotto 33, sulla sinistra, in aderenza con la recinzione, c'è una prima tettoia della superficie di 140 mq, con struttura portante in profilati metallici coperta da onduline metalliche coibentate con poliuretano espanso e tamponata su tre lati con pannelli lisci metallici coibentati con poliuretano. Ha una pianta a forma rettangolare (m21,00 x m6,65) ed occupa tutta la lunghezza del piazzale antistante, fino all'inizio del capannone.</p> <p>L'impianto elettrico non è sottotraccia, ma è a tenuta stagna.</p> <p>- In continuità con tale tettoia, ce n'è una seconda ad unica campata, addossata al capannone e della stessa lunghezza di questo (circa 156 mq=m6.65xm23,50) e chiusa su tutti i lati. La discontinuità tra le due tettoie metalliche è data da una grande porta scorrevole. Vi si accede anche dal capannone tramite due porte disposte lungo il prospetto sud del fabbricato in c.a. e con una porta disposta sul retro del locale.</p> <p>L'impianto elettrico non è sottotraccia, ma è a tenuta stagna. La pavimentazione del piazzale di manovra e della superficie coperta dalle su descritte tettoie è in battuto di cemento liscio.</p> <p><b>1. Quota e tipologia del diritto</b> <b>1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà</b> Cod. Fiscale: [REDACTED] Eventualicomproprietari: Nessuno</p> <p>Superficie complessiva di circa mq <b>294</b> è posto al piano terra L'edificio è stato costruito nel inizio lavori del 7/11/1994 ; terminati il 23/04/1998. L'unità immobiliare è identificata con il numero snc di interno , ha un'altezza interna di circa 6 m</p> <p>Stato di manutenzione generale: buono Condizioni Generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione degli immobili, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura né sull'impianto strutturale, né sulle finiture architettoniche. Vi sono tutte le certificazioni necessarie richieste per l'agibilità.</p> <p><b>Caratteristiche descrittive:</b> Caratteristiche strutturali: Componenti edilizie e costruttive: Impianti: Antifurto Antincendio</p> <p>- Note: Il capannone è dotato di impianto antifurto.</p>	





Elaborazione	- Note: Il capannone è dotato di impianto antincendio. conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
Strutturale	- Note: Il fabbricato è dotato di impianti elettrico.
Chimico	- Note: Assente.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I valori ottenuti sono stati pesati in considerazione delle caratteristiche strutturali e di finitura dell'immobile, delle condizioni del mercato immobiliare in generale ed infine dello specifico mercato immobiliare della zona.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino bibite	sup lorda di pavimento	155,00	1,00	155,00
Parcheggio coperto	sup lorda di pavimento	139,00	1,00	139,00
		<b>294,00</b>		<b>294,00</b>

**Descrizione : piazzale di cui al punto C**

La superficie libera del lotto è sistemata a verde e a parcheggio ed è illuminata. Il lotto è recintato con un muretto in c.l.s. di 1m di altezza, sormontato da pannelli di alluminio lamellare a reticolo tipo Orsogrill. L'accesso carrabile al lotto 33 avviene attraverso un ampio cancello metallico scorrevole su ruote in binario, mentre quello pedonale è possibile grazie ad un cancelletto laterale ad un'anta di dimensioni ridotte.

I corpi di fabbrica che insistono su questo lotto sono:

- una tettoia chiusa su tre lati (il quarto è una parete del capannone) addossata al capannone e che funge da deposito per le bibite;
- una tettoia per le autovetture chiusa su tre lati;
- il capannone;

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

**Diritto di superficie**

Cod. Fiscale:

Eventualicomproprietari: Comune di Garaguso 1/1 piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **749**

il terreno risulta di forma rettangolare

Sistemazioni agrarie Inizio lavori del 7/11/1994 ; terminati il 23/04/1998.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: L'intero piazzale è ben tenuto. La pavimentazione in battuto di cemento è integra. La recinzione è in buone condizioni.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I valori ottenuti sono stati pesati in considerazione delle caratteristiche strutturali e di finitura dell'immobile, delle condizioni del mercato immobiliare in generale ed infine dello specifico mercato immobiliare della zona.





Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Commerciale	sup reale netta	749,00	0,14	104,86
		749,00		104,86

**2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24. Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**24. Fonti di informazione:**

Catasto di Matera, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, Uffici del registro di Matera, Ufficio tecnico di Garaguso, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Annunci Immobiliari online e valori unitari indicati dall'OMI (Agenzia delle Entrate). Ufficio Tecnico comunale, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Destinazione Commerciale per una Tipologia in stato conservativo normale, valore applicato alla superficie lorda: Magazzini va da 350,00 €/mq; Negozi €/mq 500,00.  
Destinazione Produttiva: Capannoni tipici da €/mq 270,00 a €/mq 400,00; Laboratori da €/mq 350,00 ad €/mq 450,00.

**24. Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso Cortile	423,00	423,00	184.662,79	184.662,79
B		294,00	294,00	38.540,00	38.540,00
C		104,86	749,00	44.565,50	35.112,21
				<b>267.768,29</b>	<b>258.315,00</b>

Per il capannone il valore medio di €/mq 500,00 è sovrastimato per la collocazione del supermercato. Questi valori sono adatti a piccole attività commerciali comuni in zona. Il valore va mediato considerando anche quelli dei capannoni per attività produttive che vanno da €/mq 270,00 a €/mq 400,00; o quelli dei magazzini commerciali che vanno da un min di €/mq 300,00 ad un max di €/mq 400,00.

**24. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si **€ 258.315,00**



va:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

**24. Regime fiscale della vendita**

6

La vendita è soggetta  
ad IVA

Beni in **Potenza (Potenza)**  
Località/Frazione **Ciciniello**  
via Mezzana 26 C

**Lotto: 009**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

**25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A Casa d'abitazione di tipo civile [A2]****sito in frazione: Ciciniello, via Mezzana 26 C****Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

1/2 piena Proprietà

1/2 piena Proprietà

La stima che sto redigendo, non terrà conto del fondo patrimoniale, perchè qualora esso abbia fondamento l'immobile non potrà essere oggetto della vendita forzata. Pertanto, nell'elaborato si terrà conto solo che la signora è comproprietaria dell'immobile per ½.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

(Proprietà per 1/2);

(Proprietà per 1/2).

foglio 72, particella 663, subalterno 1, indirizzo Contrada Ciciniello n.14, interno B, piano T-1, sezione censuaria Potenza, categoria A/2, classe 5, consistenza 10 vani, rendita € € 728,04

Conformità catastale:





Non sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca in mappa e in planimetria il fabbricato abusivo retrostante il fabbricato.

E' corretta la planimetria dell'unità immobiliare.

Regolarizzabili mediante: Intoduzione in mappa e presentazione docfa.

Descrizione delle opere da sanare:

Non si dichiara la conformità catastale

#### Identificativo corpo: B terreno di pertinenza

sito in frazione: Ciciniello, via Mezzana 26 C

#### Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] 1/6 piena Proprietà  
[REDACTED] 1/6 piena Proprietà  
[REDACTED] 1/6 piena Proprietà  
[REDACTED] 1/6 piena Proprietà  
[REDACTED] 1/6 piena Proprietà  
[REDACTED] 1/6 piena Proprietà

#### Identificato al catasto Fabbricati:

[REDACTED] per 2/6 in regime di comunione di beni;  
[REDACTED] 1/6 Proprietà in regime di comunione di beni  
[REDACTED] 1/6 Proprietà in regime di comunione di beni  
[REDACTED] 1/6 Proprietà in regime di comunione di beni  
[REDACTED] 1/6 Proprietà in regime di comunione di beni

N.C.T. Comune di Potenza foglio 72, particelle:

- 110 di are 22.15, vigneto cl. 2, RD €12.01 RA € 6.86;
- 450 di are 01.53, vigneto, cl. 3, RD € 0.55 RA € 0.43;
- 109 di are 00.49 fabbricato rurale – inesistente;
- 662 (ex 142) are 15.96, vigneto cl.3, RD € 5.77 RA € 4.53;
- 664 (ex 449) di are 04.61, vigneto cl 2 RD € 2.50 RA € 1.43.

Derivante da: Istrumento atto pubblico del 10/06/1997 n.7641.1/1997 in atti dal04-11-1999.

Confini: con [REDACTED]

Si dichiara la conformità catastale

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

Area periurbana, distante circa

8 km dal centro del Comune di Pignola;

1,3 Km dallo svincolo

della Basentana uscita Potenza Ovest;

6 km dal Lago di Pignola;

9 Km dalla zona industriale di Tito;

8 km dall 'Ospedale di Potenza;

3 km dalla Stazione Centrale di Potenza.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico con parcheggi inesistenti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Potenza .

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago di Pignola e Monti del comprensorio della Sellata..

**Attrazioni storiche:** La parata dei Turchi.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificati

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

#### 27.STATO DI POSSESSO:





Identificativo corpo: A  
in Potenza (Potenza),  
occupato [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile  
Note: L'immobile al momento del sopralluogo è occupato dal sg. [REDACTED]

Identificativo corpo: B  
sito in Potenza (Potenza),  
Occupato da Dal debitore, dai suoi familiari e da terzi, in qualità di proprietario dell'immobile  
Note: L'unità immobiliare è stata acquistata dal sg. [REDACTED]

## 28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 28.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 28.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

~

Atto tra vivi – Costituzione di FONDO PATRIMONIALE

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

#### 28.1. Atti di asservimento urbanistico:

~

Nessuna.

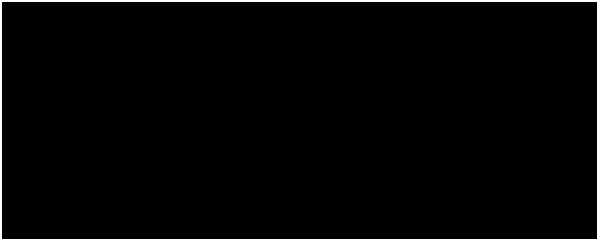
#### 28.1. Altre limitazioni d'uso:

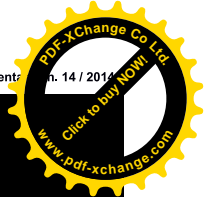
~

Nessuna.

#### 28.2. Iscrizioni:

~





28.2

28.2

28.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:  
Nessuna.

## 29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A**

**sito in Potenza (Potenza),**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro non indicate

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'appartamento è leggermente sopraelevato rispetto il piano stradale. Al primo piano potrebbe accedere tramite una rampa sul retro della casa collegata ai balconi delle camere.

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

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non Specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

**Identificativo corpo: B**

**sito in Potenza (Potenza),**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato

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

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non Specificato

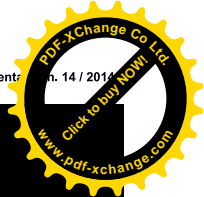
**Note Indice di prestazione energetica:** Non Specificate

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

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

## 30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:





Dati precedenti relativi ai corpi: B

**31.PRATICHE EDILIZIE:**

sito in frazione: **Ciciniello, via Mezzana 26 C**

**Identificativo:** pratica n.90 dello 08-08-1990

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Non è stata rinvenuta presso l'ufficio tecnico del Comune di Potenza, ma si fa riferimento ad essa nell'Atto di Compravendita dell'immobile.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

sito in frazione: **Ciciniello, via Mezzana 26 C**

**Identificativo:** pratica n. 392 del 10-12-1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

NOTE: Non è stata rinvenuta presso l'ufficio tecnico del Comune di Potenza, ma si fa riferimento ad essa nell'Atto di Compravendita dell'immobile.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

sito in frazione: **Ciciniello, via Mezzana 26 C**

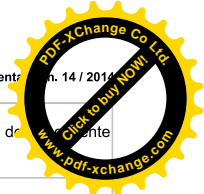
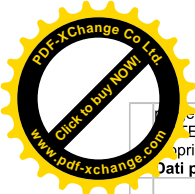
**Identificativo:** pratica n.1047 del 01-03-1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Per lavori: di ampliamento; di un intercapedine a protezione del fabbricato; del sottotetto; del cambio di destinazione d'uso in abitativo del piano terra, in assenza di opere e in conformità del





Il sottoscritto approva  
E: Il fascicolo non è chiuso, per mancato saldo degli oneri concessori da parte del  
proprietario [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

sito in frazione: **Ciciniello, via Mezzana 26 C**

**Identificativo:** pratica n.7062 del 23-03-1998

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Comunicazione di completamento delle opere oggetto di condono edilizio

**Presentazione in data** 23/03/1998 **al n. di prot.** 7062

**L'importo è stato saldato?** . NO

**NOTE:** Dal fascicolo di condono ho estratto copia di una perizia giurata a firma dell'Arch. Vincenzo Baldassarre con studio in Potenza relativa ai "Lavori di completamento del fabbricato ubicato alla C/da Ciciniello - Foglio 72, part.IIle 109-110-142-449-450 - Richiedenti [REDACTED]

Dal sopralluogo da me effettuato e relativamente alla sola proprietà del sig. [REDACTED] e  
consorte, posso confermare la corrispondenza tra il progetto e quanto è stato realizzato.  
Ciò che non appare in progetto è lo spazio chiuso retrostante la casa che successivamente è stato  
chiuso, e che dovrebbe corrispondere all'intercapedine indicata alla lettera b) delle opere da  
sanare. Non apparendo in progetto, però, è da considerarsi abusivo, in quanto è diventato un vero  
volume annesso alla casa e con accesso indipendente.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****31. Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Volume retrostante la casa ricavato dalla chiusura  
del cavedio.

Regolarizzabili mediante: Condono edilizio.

Descrizione delle opere da sanare:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pratica di condono aperta.

Regolarizzabili mediante: Saldo pagamento oneri.

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****1.2 Conformità urbanistica:**

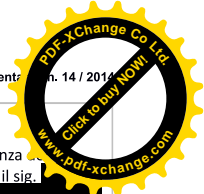
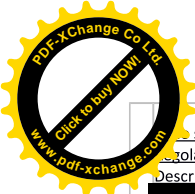
Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC.n.13 del 31 marzo 2009 che ha approvato il vigente regolamento Urbanistico
Zona omogenea:	Ambito Periurbano- Area a trasformabilità controllata e/o Aree di conservazione e/ Aree a trasformabilità limitata.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 56 Aree di Conservazione Comprendono le aree caratterizzate da forte acclività





	<p>(maggiore del 35%) e dalla presenza di vincoli idrogeologici e relativi a beni tutelati per legge, nonché dalla presenza di aree di pregio naturalistico e ambientale.</p> <p>Art. 57 Aree a Trasformabilità limitata (con acclività non superiore al 15%)</p> <p>eventuali ampliamenti dei fabbricati legittimamente esistenti sono consentiti previo asservimento dei suoli nell'ambito dell'intero territorio comunale, nella misura di 0,03mc/mq, salvo verifica degli asservimenti già in essere e nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- hmax in gronda m 7,5 dal piano campagna;</li><li>- distanza minima dai confini m 5,00;</li><li>- distanza minima dai fabbricati m 10,00.</li></ul> <p>Art.58</p> <p>Aree a trasformabilità Controllata (acclività compresa tra il 15% e il 35%).</p> <p>Sono consentiti interventi di NI, previo specifico controllo degli asservimenti già in essere sui suoli. Le prescrizioni prevedono:</p> <p>if=0,03mc/mq;</p> <p>h=7,50 m;</p> <p>Lotto minimo = 4.500 mq;</p> <p>Sp= almeno pari al 90%;</p> <p>altezza massima in gronda= 7,50 m dal piano di campagna;</p> <p>al piano terra il livello di calpestio deve essere sollevato dal piano di campagna di almeno 50 cm;</p> <p>distanza minima dai confini= m 5,00;</p> <p>distanza minima fra fabbricati= m 10,00.</p> <p>Nel caso in cui la superficie ricadente in tali aree sia insufficiente per garantire il lotto minimo edificabile, è consentito utilizzare, ai fini della determinazione del lotto minimo anche porzioni della stessa proprietà ricadenti nelle aree di conservazione e/o trasformabilità limitata.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
<p><u>Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:</u> Volume abusivo retrostante la casa ricavato dalla chiusura del cavedio tra la casa e il muro di contenimento del terreno.</p> <p><u>Regolarizzabili mediante:</u> Condonò edilizio.</p> <p><u>Descrizione delle opere da sanare:</u></p> <p>Note: Dai dati raccolti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Potenza, il volume può essere condonato se costruito prima del 2003. Dovrà essere pagato un importo pari al 10% del doppio del costo di costruzione (secondo il prezzario regionale del 2004), più 2x8,29€/m3 come costi di urbanizzazione, più 100,00€/mq allo Stato e il 10% alla Regione.</p>	





...state riscontrate le seguenti irregolarità: Fascicolo condono ancora aperto  
...regularizzabili mediante: Versamento della somma richiesta dal Comune con sentenza  
Descrizione delle opere da sanare: La pratica di condono non risulta chiusa, perchè il sig.

sanzioni, richiestogli dal Comune di Potenza, pur non avendo vinto il ricorso, non ha più pagato le cifre richieste, ma si è limitato ai pagamenti già indicati nell'Atto di vendita, più ulteriori quattro versamenti da € 2.684.000.

Dal fascicolo di condono si legge che <<...l'istanza di concessione edilizia in sanatoria è relativa alla realizzazione : a) di un ampliamento; b) di un "intercapedine a protezione del fabbricato"; c) del sottotetto; d) del cambio di destinazione d'uso in abitativo del piano terra, in assenzadi opere e in conformità del progetto approvato...>>.

Dal fascicolo ho estratto copia di una perizia giurata a firma dell'Arch. Vincenzo Baldassarre con studio in Potenza relativa ai "Lavori di completamento del fabbricato ubicato alla C/da Ciciniello –

consorte, posso confermare la corrispondenza tra il progetto e quanto è stato realizzato.

Note: La chiusura dei lavori e la conseguente agibilità, sono però sempre vincolate alla chiusura della pratica di condono n.1047. Nel fascicolo sono presenti anche vecchi calcoli statici.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Non c'è conformità urbanistica, ma è stata pagata già quasi la metà dei contributi per la sanatoria, e il fascicolo è ancora aperto. Il volume retrostante la casa adibito a tavernetta/deposito è abusivo.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC.n.13 del 31 marzo 2009 che ha approvato il vigente regolamento Urbanistico
Zona omogenea:	Ambito Periurbano- Area a trasformabilità controllata e/o Aree di conservazione e/ Aree a trasformabilità limitata.
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 56 Aree di Conservazione Comprendono le aree caratterizzate da forte acclività (maggiore del 35%) e dalla presenza di vincoli idrogeologici e relativi a beni tutelati per legge, nonché dalla presenzadi aree di pregio naturalistico - ambientale.</p> <p>Art. 57 Aree a Trasformabilità limitata (con acclività non superiore al 15%) eventuali ampliamenti dei fabbricati legittimamente esistenti sono consentiti previo asservimento dei suoli nell'ambito dell'intero territorio comunale, nella misura di 0,03mc/mq, salvo verifica degli asservimenti già in essere e nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- hmax in gronda m 7,5 dalpiano campagna;</li><li>-distanza minima dai confini m 5,00;</li><li>- distanza minima dai fabbricati m 10,00.</li></ul> <p>Art.58 Aree a trasformabilità Controllata (acclività compresa tra il 15% e il 35%). Sono consentiti interventi di NI, previo specifico controllo degli asservimenti già in essere sui suoli. Le prescrizioni prevedono: if=0,03mc/mq;</p>





Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
---	----

Superficie complessiva di circa mq **251.200000000000002**





è posta al piano T-1  
L'immobile è identificata con il numero 26 C di interno , ha un'altezza interna di c  
o di manutenzione generale: buono  
Condizioni Generali dell'immobile: L'intero fabbricato e l'area circostante si presentano in ottimo stato e  
in eccellenti condizioni di manutenzione. La casa è luminosissima, ariosa, ben distribuita e rifinita con  
gusto. L'altezza interna è di m 2,85.

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

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate** condizioni: **ottime**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello - Note: Grande cancello metallico e scorrevole di ingresso al piazzale condominiale.

Infissi esterni - Note: a taglio termico sono in legno internamente e in alluminio esternamente. Sono tutti dotati di zanzariera. La porta di accesso è una porta blindata di tipo economico.

Infissi interni - Note: sono in legno.

Pavim. Interna - Note: in gress al piano terra e in parquet al primo piano.

**Impianti:**

Antifurto - Note: Assente

Condizionamento - Note: Assente

Elettrico - Note: sembrerebbe a norma, ma non c'è alcuna certificazione ad attestarlo. Il contatore è in prossimità del cancello di ingresso.

Idrico - Note: L'impianto idrico costa delle tubazioni di acqua fredda e acqua calda. Il contatore dell'acqua è in prossimità della porta d'ingresso, mentre il serbatoio dell'autoclave è nel volume sul retro della casa, a cui si accede esternamente. L'acqua è riscaldata tramite il termocamino o il bombolone GPL esterno alla casa.

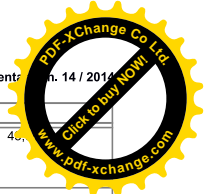
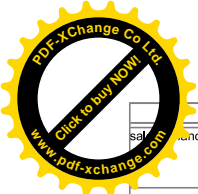
Termico - Note: Il termocamino provvede al riscaldamento della casa e dell'acqua. I termosifoni sono in ghisa. La caldaia è nell'angolo cottura.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I terreni non verranno stimati come agricoli, bensì come pertinenza, pertanto sarà attribuito ad essi un indice mercantile pari a 0,1 per la superficie di 533,88 mq e un indice mercantile dello 0,02 per la restante parte.

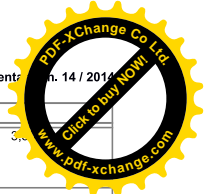
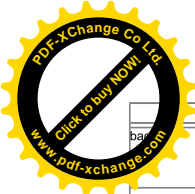
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso piano terra	sup reale netta	6,60	1,00	6,60





salotto piano terra	sup reale netta	43,00	1,00	43,00
Angolo cottura piano terra	sup reale netta	7,20	1,00	7,20
studio piano terra	sup reale netta	21,12	1,00	21,12
disimpegno piano terra	sup reale netta	3,60	1,00	3,60
bagno piano terra	sup reale netta	4,40	1,00	4,40
ripostiglio piano terra	sup reale netta	4,48	1,00	4,48
Scala/sottoscala	sup reale netta	6,00	1,00	6,00
disimpegno secondo piano	sup reale netta	10,56	1,00	10,56
camera 1	sup reale netta	14,44	1,00	14,44
camera 2	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
camera 3	sup reale netta	12,24	1,00	12,24
camera 4	sup reale netta	12,00	1,00	12,00
Bagno 1 primo piano	sup reale netta	5,76	1,00	5,76





bag	sup reale netta	3,50	1,00	
balconi	sup reale netta	42,24	0,25	10,56
muratura	sup reale netta	41,56	1,00	41,56
I muri perimetrali e interni vanno calcolati al 100% , quelli comuni al 50%.				
251,20				219,52

**Accessori:**

A.1 Deposito coperto	eposto al piano Terra - Destinazione urbanistica: Abusivo Valore a corpo: € <b>8000</b> Note: Sul retro della casa, lo spazio tra la parete esterna e il muro di contenimento distante circa 3,50 metri, è stato coperto con una Tettoia con copertura in lamiera isolata (dimensioni m 9,00 x 3,50), creando così un vero e proprio volume abusivo diviso in due vani che prendono luce dalla parete a vetro con porta a vetro posta a filo del prospetto esterno. Sono pavimentati e intonacati, con solaio di copertura rivestito con doghe in legno e impianto elettrico. Di questi due vani, quello antistante è dotato di lavandino fornito di acqua calda/fredda con tubazioni esterne derivanti dalle condotte dell'abitazione principale ed è adibito a tavernetta; quello sul retro ospita l'autoclave e la dispensa. La tettoia su descritta continua esternamente per altri 8m circa con una copertura in legno.
Descrizione :di cui al punto <b>B</b>	
Spazio condominiale di totali 4.474 mq che circonda la villa, adibita a piazzale e rampe d'accesso, il tutto lastricato in blocchi di cemento di diverse forme e colori, più una porzione destinata a verde (parte della particella 110, a confine con la strada comunale ed una parte della particella 662 a ridosso del fabbricato, che è in forte pendenza).	
<b>1. Quota e tipologia del diritto</b>	
Eventualicomproprietari:	[REDACTED] /6 piena Proprietà
Eventualicomproprietari:	[REDACTED] co 1/6 piena Proprietà
Eventualicomproprietari:	[REDACTED] 1/6 piena Proprietà
Eventualicomproprietari:	[REDACTED] 6 piena Proprietà
Eventualicomproprietari:	[REDACTED] 1/6 piena Proprietà
Eventualicomproprietari:	[REDACTED] 6 piena Proprietà
Superficie complessiva di circa mq <b>4474</b>	
Stato di manutenzione generale: buono Condizioni Generali dell'immobile: L'intero fabbricato e l'area circostante si presentano in ottimo stato e in eccellenti condizioni di manutenzione.	



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I terreni non verranno stimati come agricoli, bensì come pertinenza, pertanto sarà attribuita una consistenza mercantile pari a 0,02 per tutta la superficie.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
piazzale e terreno di pertinenza	sup reale netta	4.474,00	0,02	89,00
		4.474,00		89,00

**3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32. Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

**32. Fonti di informazione:**

Catasto di Potenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza, Ufficio tecnico di Potenza, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Annunci Immobiliari online e valori unitari indicati dall'OMI (Agenzia delle Entrate).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Per la zona periferica D1 microzona 5 (C.da Baragiano- c.da Costa della Gaveta – C.da Maaro – C.da Rossellino – C.da Gallitello – C.da Dragonara -Serra) con tipologia prevalente le abitazioni civili i prezzi medi Valore Mercato (€/mq) per uno Stato conservativo normale sono: Abitazioni Civili da 1350 a 1600; per Abitazioni di tipo economico da 920 a 1200; per le Autorimesse da 780 a 880; per Ville e villini da 1350 a 1600. In Stato conservativo ottimo le Abitazioni civili da 1700 a 2000. Per la zona Rurale R microzona 6 (c.da Giuliano, C.da Cerr eta, C.da Cortese, Lavagnone, C.da Giarrossa; C.da Capraia) con tipologia prevalente non indicata si hanno i seguenti valori per uno stato conservativo normale: Abitazioni di tipo civile da 830 a 1000; Abitazioni di tipo economico da 700 a 940; per Autorimesse da 270 a 330.

**32. Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	con annesso Deposito e parcheggio coperto	219,52	251,20	315,328,00	157,664,00
B		89,48	4.474,00	125,272,00	20,878,66
				440,600,00	178,542,66

**32. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: (½ di € 20.000,00) € 10.000,00





Costi di cancellazione oneri e formalità:

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

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

€ 168,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 0,00

**32. Regime fiscale della vendita**  
**6**

Senza IVA

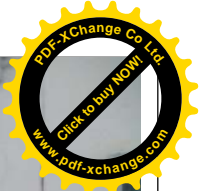
Data generazione:  
16-04-2015 10:04:12

L'Esperto alla stima  
**ARCH. CARMELITA ANNA FLORIO**









## Foto Lott0 0004 – casa d'abitazione a Potenza



Foto1. L'accesso all'appartamento è la porta a destra. La casa si sviluppa sul piano terra e il primo piano. Il piazzale su questo fronte corrisponde alla part.664.

Foto 2. Il fabbricato visto dal cancello di ingresso. Su questo prospetto si affacciano specularmente i due appartamenti che si sviluppano al piano terra e primo con ingresso sui due lati. Alla mansarda si accede dal retro.

Il bene oggetto di stima è l'appartamento a sinistra.

Il piazzale su questo fronte è la particella 100 e la 450.





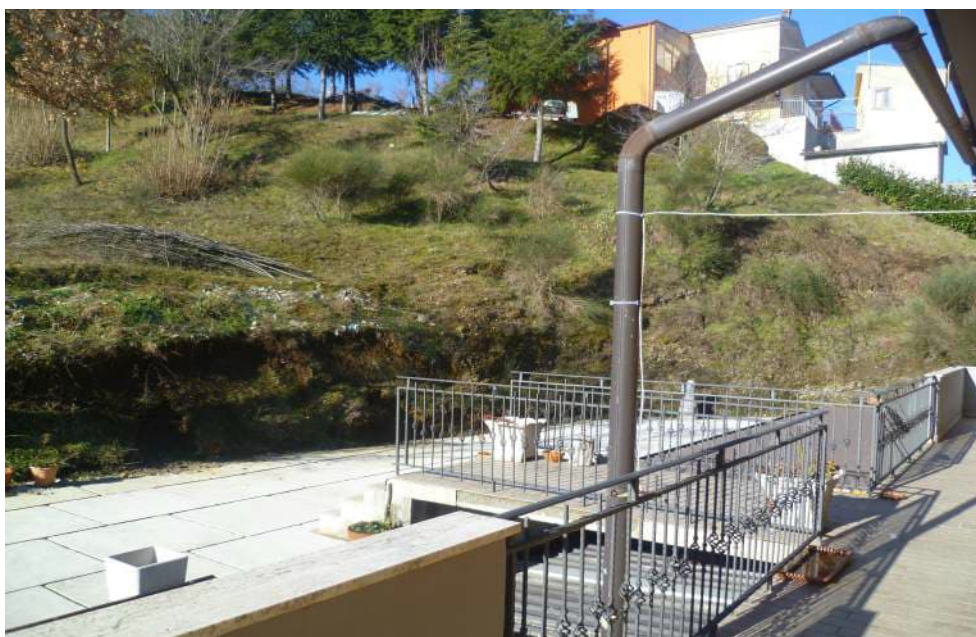


Foto3. Il retro della palazzina. Il terreno (le particelle 662 e 109) è fortemente scosceso . Sono stati messi a dimora degli abeti. Il cavedio di m3,50 a ridosso della casa è stato coperto con una tettoia che occupa tutta la lunghezza dell'immobile, creando due volumi in disponibilità rispettivamente dei due piani terra. L'accesso è dall'esterno. Al centro della foto si vede il corridoio che consente di raggiungere l'ingresso del portoncino del piano mansarda.



Foto 4. Il lato destro del fabbricato. Corrisponde a parte della particella 662. Viene utilizzato dall'appartamento speculare a quello oggetto della stima.

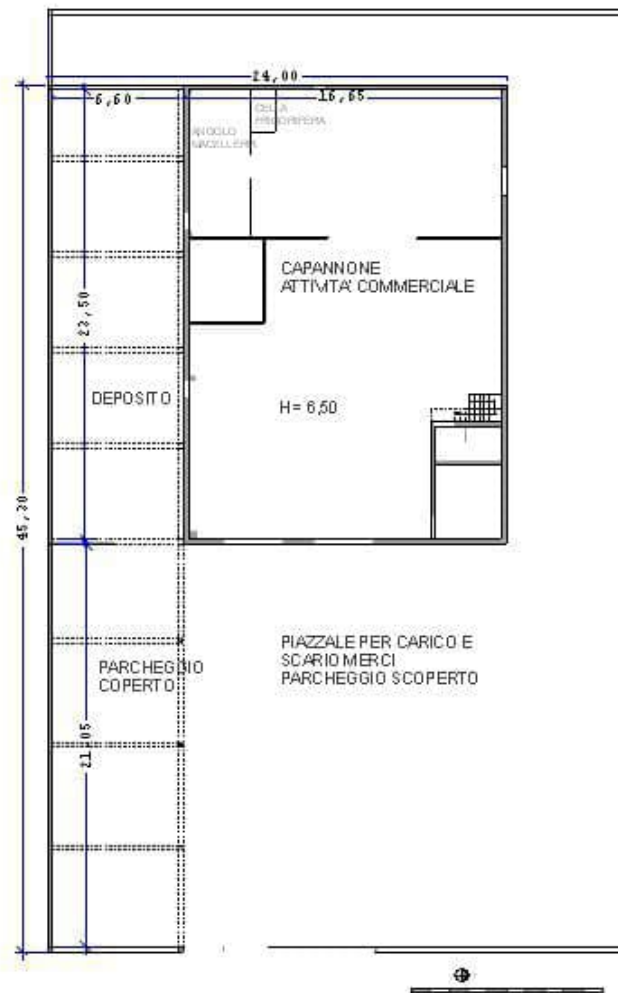
Foto 5-6-7 . Il salone al piano terra, il disimpegno e una delle camere del primo piano.

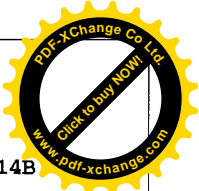
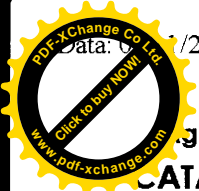




Foto 8-9-10. Accesso, interno e copertura del volume creato coprendo lo spazio tra la palazzina e il muro in c.a. di contenimento del terreno.







Catasto Terreni e dei Fabbricati, ricerca ristretta - Situazione al 05/11/2014 - Tutta la provincia. Soggetto: LOSCALZO FRANCESCO. - Foglio: 72 - Part. 663 - Sub. 1  
CONTRADA CICINIELLO n. 14B piano: T-1;

05/11/2014 - n. MT0094609 - Richiedente FLORIO CARMELITA ANNA

Dichiarazione protocollo n. 86570 del 09/04/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Potenza

Contrada Ciciniello

civ. 14B

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Potenza

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 72  
Particella: 663  
Subalterno: 1

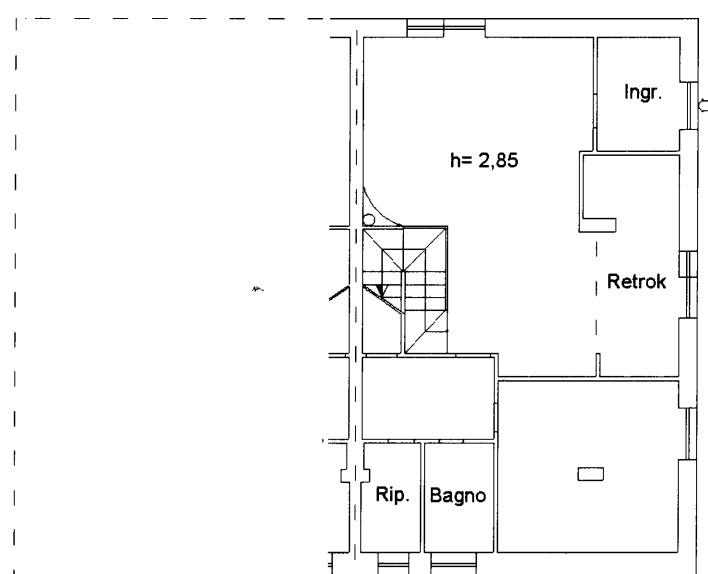
Compilata da:  
Vaccaro Francesco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Potenza

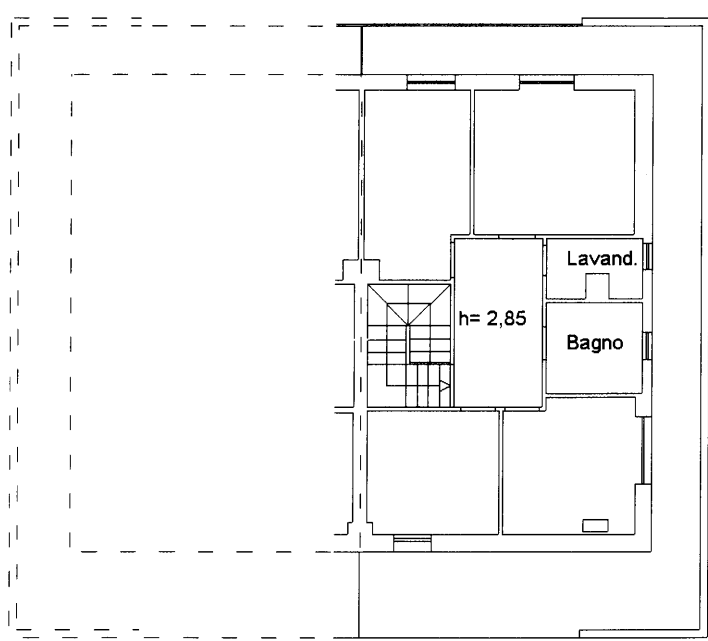
N. 2799

Foglia Scheda n. 1      Scala 1:200

## PIANO TERRA



## PIANO PRIMO



IL TECNICO

Ultima Planimetria in atti

Data: 05/11/2014 - n. MT0094609 - Richiedente FLORIO CARMELITA ANNA

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1