

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **202/2012**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-11-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Edificio pluripiano con attività commerciale al piano terra**

**Esperto alla stima:** ING. FRANCESCO PAOLO LAMACCHIA  
**Codice fiscale:** LMCFNC76M12C134F  
**Studio in:** VIA A.MEUCCI 37 - MATERA  
**Email:** lamacchiafp@yahoo.it  
**Pec:** francescopaolo.lamacchia@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Buonsanti Lanzillotti n. 146 - Ferrandina (MT) - 75013

**Lotto:** 001 - Edificio pluripiano con attività commerciale al piano terra

**Corpo:** A - Negozio a piano terra

**Categoria:** Negozio [N]

foglio

44, particella 556, subalterno 1, indirizzo Via Buonsanti Lanzillotti n. 146, piano Terra, comune Ferrandina, categoria C/1, classe 1, consistenza 144, superficie 165, rendita € 1732,82

**Corpo:** B - Deposito a piano primo

**Categoria:** Deposito [D]

, foglio

44, particella 556, subalterno 2, indirizzo Via Buonsanti Lanzillotti n. 146, piano Primo, comune Ferrandina, categoria C/2, classe 2, consistenza 91, superficie 104, rendita € 206,79

**Corpo:** C - Deposito a piano secondo

**Categoria:** Deposito [D]

foglio

44, particella 556, subalterno 3, indirizzo Via Buonsanti Lanzillotti n. 146, piano Primo, comune Ferrandina, categoria C/2, classe 2, consistenza 72, superficie 83, rendita € 163,61

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Buonsanti Lanzillotti n. 146 - Ferrandina (MT) - 75013

**Lotto:** 001 - Edificio pluripiano con attività commerciale al piano terra

**Corpo:** A - Negozio a piano terra



**Possesso:** Libero

**Corpo:** B - Deposito a piano primo

**Possesso:** Libero

**Corpo:** C - Deposito a piano secondo

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Buonsanti Lanzillotti n. 146 - Ferrandina (MT) - 75013

**Lotto:** 001 - Edificio pluripiano con attività commerciale al piano terra

**Corpo:** A - Negozio a piano terra

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

**Corpo:** B - Deposito a piano primo

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

**Corpo:** C - Deposito a piano secondo

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Buonsanti Lanzillotti n. 146 - Ferrandina (MT) - 75013

**Lotto:** 001 - Edificio pluripiano con attività commerciale al piano terra

**Corpo:** A - Negozio a piano terra

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare del Materano S.p.A., Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.a., BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SPA

**Corpo:** B - Deposito a piano primo

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare del Materano S.p.A., Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.a., BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SPA

**Corpo:** C - Deposito a piano secondo

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare del Materano S.p.A., Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.a., BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SPA

### 5 Comproprietari

.

**Beni:** Via Buonsanti Lanzillotti n. 146 - Ferrandina (MT) - 75013

**Lotto:** 001 - Edificio pluripiano con attività commerciale al piano terra

**Corpo:** A - Negozio a piano terra

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - Deposito a piano primo

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C - Deposito a piano secondo

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Buonsanti Lanzillotti n. 146 - Ferrandina (MT) - 75013



**Lotto:** 001 - Edificio pluripiano con attività commerciale al piano terra

**Corpo:** A - Negozio a piano terra

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - Deposito a piano primo

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C - Deposito a piano secondo

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Buonsanti Lanzillotti n. 146 - Ferrandina (MT) - 75013

**Lotto:** 001 - Edificio pluripiano con attività commerciale al piano terra

**Corpo:** A - Negozio a piano terra

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Corpo:** B - Deposito a piano primo

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Corpo:** C - Deposito a piano secondo

**Continuità delle trascrizioni:** NO

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Buonsanti Lanzillotti n. 146 - Ferrandina (MT) - 75013

**Lotto:** 001 - Edificio pluripiano con attività commerciale al piano terra

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



**Beni in Ferrandina (MT)**  
Località/Frazione  
Via Buonsanti Lanzillotti n. 146

### **Lotto: 001 - Edificio pluripiano con attività commerciale al piano terra**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si - Il lotto d

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** No - SI evi-  
denza avvenuto decesso della sig.ra a cui è seguita la denuncia di succes-  
sione registrata a Matera il 03/06/1993 al vol.164 n. 334 e mai trascritta presso la conservatoria dei registri  
immobiliari. Inoltre si precisa che occorre anche la trascrizione dell'accettazione di eredità da parte degli  
eredi.

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

**Identificativo corpo: A - Negozio a piano terra.**

**Negozio [N] sito in Via Buonsanti Lanzillotti n. 146**

Note: Superficie posta al piano terra provvista di comodo accesso da strada pubblica con ampia vetrina in metallo e vetro, già adibita ed arredata a supermercato. Le aperture verso l'esterno sono quelle su Via Lanzillotti. Non presente un ascensore di collegamento con i piani superiori.

**Quota e tipologia del diritto**

**12/18 di**

- Residenza: Via Lanzillotti n. 146

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/18 di**

- Residenza: Ferrandina, Via Lanzillotti n. 146

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/18 di**

- Residenza: Ferrandina, Via Papa giovanni XXIII n. 8/I

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/18 di**

- Residenza: Matera, Via Arrigo Boito n.5

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/18 di**

- Residenza: Ferrandina, Via degli Olmi n. 142

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/18 di**

- Residenza: Matera, Via Paradiso n. 6/A



Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/18 di**

- Residenza: Milano, Via Melchiorre Gioia n.5

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 44, particella 556, subalterno 1, indirizzo Via Buonsanti Lanzillotti n. 146, piano Terra, comune Ferrandina, categoria C/1, classe 1, consistenza 144, superficie 165, rendita € 1732,82

Derivante da:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Partizioni interne Distribuzione planimetrica di pareti divisorie interne fisse e servizi igienici assenti nelle planimetrie catastali

Regolarizzabili mediante: Sanatoria - SCIA

Descrizione delle opere da sanare: Presenza di servizio igienico nella parte terminale della superficie a piano terra in corrispondenza dell'androne. Presenza di parete vetrata di separazione tra scale e vano antistante l'ingresso al deposito ricavato nel costone calcareo a confine con l'immobile.

SCIA in sanatoria: € 400,00

Aggiornamento planimetria catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 900,00**

Note: Le spese sono commisurate per gli oneri professionali relativi alla redazione della pratica autorizzativa presso il Comune e per l'aggiornamento della planimetria catastale, e tasse correlate previste.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B - Deposito a piano primo.**

**Deposito [D] sito in Via Buonsanti Lanzillotti n. 146**

Note: Superficie posta al piano primo provvista di accesso con scala di collegamento dal piano terra e scala di collegamento verso il piano secondo. Le aperture verso l'esterno sono quelle su Via Lanzillotti con balcone a sbalzo dalla facciata principale ove si aprono una porta finestra e due finestre, a destra e sinistra, simmetriche a questa. E' presente un servizio igienico al piano. Nella parte retrostante si affaccia sullo spazio del piano terra antistante il vano scavato nel costone.

**Quota e tipologia del diritto**

**12/18 di**

Eventuali comproprietari:



Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**  
**1/18 di**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**  
**1/18 di**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**  
**1/18 di**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**  
**1/18 di**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**  
**1/18 di**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**  
**1/18 di**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 44, particella 556, subalterno 2, indirizzo Via Buonsanti Lanzillotti  
n. 146, piano Primo, comune Ferrandina, categoria C/2, classe 2, consistenza 91, superficie  
104, rendita € 206,79

Derivante da:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Servizio igienico assente nelle planimetrie catastali

Regolarizzabili mediante: Sanatoria - SCIA

Descrizione delle opere da sanare: Presenza di servizio igienico sulla superficie a piano primo in corrispondenza del vano scala.

Aggiornamento planimetria catastale: € 500,00



Scia in sanatoria: € 400,00

Oneri Totali: € 900,00

Note: Le spese sono commisurate per gli oneri professionali relativi alla redazione della pratica autorizzativa presso il Comune e per l'aggiornamento della planimetria catastale, e tasse correlate previste.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

### **Identificativo corpo: C - Deposito a piano secondo.**

#### **Deposito [D] sito in Via Buonsanti Lanzillotti n. 146**

Note: Superficie posta al piano secondo provvista di accesso dall'esterno dalla strada posta sul prospetto secondario (posta sul costone) dalla quale si arriva su un terrazzo antistante una porta che permette di entrare nel corpo C. Il corpo B è provvisto anche di accesso dall'interno con scala di collegamento dal piano primo. Le aperture verso l'esterno sono quelle su Via Lanzillotti con balcone a sbalzo dalla facciata principale ove si aprono una porta finestra e due finestre, a destra e sinistra, simmetriche a questa. La superficie a pavimento è rifinita con pavimento in ceramica. Il corpo C presenta superficie reale netta inferiore ad A e B. L'immobile è allo stato rustico per il soffitto e le pareti verticali. I serramenti sono assenti ma ci sono solo avvolgibili poste a coperture dei varchi creati per le finestre e porte finestre.

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

12/18 di

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

1/18 d

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

1/18 d

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

1/18 d

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

1/18 di

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

1/18 di

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

1/18 di



Cod. Fiscale:

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il lotto è ubicato all'interno dell'insediamento urbano del Comune di Ferrandina , in provincia di Matera nella Regione Basilicata. Il lotto si compone di un piano terra adibito a negozio (cat. C1) , un primo piano adibito a deposito, ed un secondo piano adibito a deposito (cat. C2). La posizione del lotto è all'interno di un area totalmente edificata e destinata ad un edilizia residenziale di iniziativa privata. Nei piani terra degli immobile circostanti, è possibile individuare garages, despositi e attività commerciali, come nel caso del loto in questione. Le attività commerciali e l'accessibilità agli edifici della zona è favorita dalla prospiscenza su strada principale di passaggio a traffico normale provvista di parcheggi. Gli edifici circostanti, assieme al lotto oggetto di analisi, formano una cortina edilizia che da un lato volge verso la strada carrabile e dall'altro volge verso un costone scosceso, ove a mezzo stradine favorisce gli accessi secondari ai piani più alti di detti edfici.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** Regime d'uso insediativo residenziale - Zona B ( DM 1444/68) a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Arre per l'istruzione - Scuole (buono), Verde pubblico (normale), Negozi (normale), Accesso su strada principale (buona), Spazi per le attrezzature pubbliche di interesse g (normale)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Altri comuni della Valle.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valle del Basento.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee extraurbane 1 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** A - Negozio a piano terra



**Negozio [N] sito in Ferrandina (MT), Via Buonsanti Lanzillotti n. 146**

**Libero**

Note: Il corpo presente al piano terra tutti gli arredi tipici di un supermercato come scaffali, cassa e con banco salumeria e strumenti annessi. Il piano primo è arredato con mobili di vario genere, come da rilievo fotografico, del tipo per uso civile abitazione. Il secondo piano è allo stato semirustico con presenza di suppellettili vari e utilizzato a deposito.

**Identificativo corpo: B - Deposito a piano primo**

**Deposito [D] sito in Ferrandina (MT), Via Buonsanti Lanzillotti n. 146**

**Libero**

Note: Il piano primo è arredato con mobili di vario genere, come da rilievo fotografico, del tipo per uso civile abitazione. Il secondo piano è allo stato semirustico con presenza di suppellettili vari e utilizzato a deposito.

**Identificativo corpo: C - Deposito a piano secondo**

**Deposito [D] sito in Ferrandina (MT), Via Buonsanti Lanzillotti n. 146**

**Libero**

Note: Il piano secondo o corpo C non è arredato ma è adibito a deposito, come da rilievo fotografico. Il corpo C è allo stato semirustico con presenza di suppellettili vari e presenta pareti verticali e soffitto non intonacato.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare del Materano S.p.A.

oteca: € 280000; Importo capitale: € 140000 ; A rogito di Notaio Angelo Disabato in data 10/04/2003 ai nn. 49787; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in data 14/04/2003 ai nn. 3002/521

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Negozio a piano terra



- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.a. contro

Importo  
ipoteca: € 99000; Importo capitale: € 55000 ; A rogito di Notaio Ettore Lonigro in data  
14/01/2011 ai nn. 88148/11643; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera  
in data 20/01/2011 ai nn. 510/59

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Negozio a piano terra

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare del Materano S.p.A. contro

; Importo ip-  
oteca: € 280000; Importo capitale: € 140000 ; A rogito di Notaio Angelo Disabato in  
data 10/04/2003 ai nn. 49787; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera  
in data 14/04/2003 ai nn. 3002/521

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Deposito a piano primo

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.a. contro

Importo  
ipoteca: € 99000; Importo capitale: € 55000 ; A rogito di Notaio Ettore Lonigro in data  
14/01/2011 ai nn. 88148/11643; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera  
in data 20/01/2011 ai nn. 510/59

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Deposito a piano primo

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare del Materano S.p.A. contro

; Importo ip-  
oteca: € 280000; Importo capitale: € 140000 ; A rogito di Notaio Angelo Disabato in  
data 10/04/2003 ai nn. 49787; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera  
in data 14/04/2003 ai nn. 3002/521

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Deposito a piano secondo

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.a. contro

Importo  
ipoteca: € 99000; Importo capitale: € 55000 ; A rogito di Notaio Ettore Lonigro in data  
14/01/2011 ai nn. 88148/11643; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera  
in data 20/01/2011 ai nn. 510/59

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Deposito a piano secondo

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SPA contro

iscritto/trascritto a  
Agenzia del Territorio di Matera in data 15/10/2012 ai nn. 8638/6931;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Negozio a piano terra

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SPA contro

iscritto/trascritto a  
Agenzia del Territorio di Matera in data 15/10/2012 ai nn. 8638/6931;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Deposito a piano primo



- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SPA contro

iscritto/trascritto a

Agenzia del Territorio di Matera in data 15/10/2012 ai nn. 8638/6931;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Deposito a piano secondo

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A - Negozio a piano terra**

**Negozio [N] sito in Ferrandina (MT), Via Buonsanti Lanzillotti n. 146**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B - Deposito a piano primo**

**Deposito [D] sito in Ferrandina (MT), Via Buonsanti Lanzillotti n. 146**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: C - Deposito a piano secondo**



**Deposito [D] sito in Ferrandina (MT), Via Buonsanti Lanzillotti n. 146**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Negozio [N] sito in Via Buonsanti Lanzillotti n. 146**

Numero pratica: Concessione n. 48 del 21 Settembre 1985

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione rilasciata dal Sindaco del Comune di Ferrandina n. 48 del 21 Settembre 1985, Approvazione della Commissione edilizia con verbale n. 128 del 20 Maggio 1985

Per lavori: Demolizione pianto terra e primo piano esistenti e Ricostruzione di fabbricato da destinarsi ad attività commerciale al piano terra e primo piano e abitazioni al terzo piano

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/02/1985 al n. di prot. 2763

Rilascio in data 21/09/1985 al n. di prot.

NOTE: Progetto delle strutture depositato in data 24 Giugno 1985. Rilascio avvenuto certificato di deposito all'ufficio del Genio Civile in data 3 Luglio 1985 al n. 2090 ai sensi della legge regionale 40/82 e n. 237 ai sensi della legge 1086/71

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Negozio a piano terra

**Deposito [D] sito in Via Buonsanti Lanzillotti n. 146**

Numero pratica: Concessione n. 48 del 21 Settembre 1985

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione rilasciata dal Sindaco del Comune di Ferrandina n. 48 del 21 Settembre 1985, Approvazione della Commissione edilizia con verbale n. 128 del 20 Maggio 1985

Per lavori: Demolizione pianto terra e primo piano esistenti e Ricostruzione di fabbricato da destinarsi ad attività commerciale al piano terra e primo piano e abitazioni al terzo piano

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/02/1985 al n. di prot. 2763

Rilascio in data 21/09/1985 al n. di prot.

NOTE: Progetto delle strutture depositato in data 24 Giugno 1985. Rilascio avvenuto certificato di deposito all'ufficio del Genio Civile in data 3 Luglio 1985 al n. 2090 ai sensi della legge regionale 40/82 e n. 237 ai sensi della legge 1086/71

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Deposito a piano primo

**Deposito [D] sito in Via Buonsanti Lanzillotti n. 146**

Numero pratica: Concessione n. 48 del 21 Settembre 1985

Tipo pratica: Concessione Edilizia



Note tipo pratica: Concessione rilasciata dal Sindaco del Comune di Ferrandina n. 48 del 21 Settembre 1985, Approvazione della Commissione edilizia con verbale n. 128 del 20 Maggio 1985

Per lavori: Demolizione pianto terra e primo piano esistenti e Ricostruzione di fabbricato da destinarsi ad attività commerciale al piano terra e primo piano e abitazioni al terzo piano

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/02/1985 al n. di prot. 2763

Rilascio in data 21/09/1985 al n. di prot.

NOTE: Progetto delle strutture depositato in data 24 Giugno 1985. Rilascio avvenuto certificato di deposito all'ufficio del Genio Civile in data 3 Luglio 1985 al n. 2090 ai sensi della legge regionale 40/82 e n. 237 ai sensi della legge 1086/71

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Deposito a piano secondo

## 7.1 Conformità edilizia:

### Negozio [N]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Progetto Strutturale ( i pilastri presenti nel progetto strutturale, posti al centro del negozio, come anche l'ascensore e il vano scala in posizione centrale, non sono corrispondenti allo stato attuale dei luoghi)

Regolarizzabili mediante: Sanatoria e nuovo deposito strutturale

Descrizione delle opere da sanare: Il progetto strutturale depositato presso l'ufficio del genio civile il 3 Luglio 1985, non è completo ai sensi di legge poichè manca il nome dell'impresa che ha effettuato le opere strutturali, la relazione a struttura ultimata, il collaudo e la nomina del collaudatore. Il progetto delle strutture relative al corpo e quindi al lotto riporta una planimetria relativi ai pilastri diversi dalla distribuzione attuale. A questa si congiunge l'assenza di una scala prevista nella porzione del negozio, con annesso vano ascensore, e successivamente spostata come risulta dall'approvazione del progetto di variante in data 25 settembre 1986

Analisi e verifiche strutturali: € 2.000,00

Prove sui materiali: € 2.500,00

Collaudo: € 800,00

Eventuale Scia in sanatoria: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 6.300,00**

Note: Per sanare le difformità strutturali occorre provvedere ad una verifica strutturale del telaio esistente in cemento armato ai sensi della legge vigente all'epoca della costruzione, previa diagnosi certificata a mezzo adeguate prove in situ dei materiali utilizzati nelle opere e costituenti le strutture per la definizione di tutti i parametri da utilizzare nelle verifiche.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il progetto architettonico allegato alla richiesta di concessione del 19 Febbraio 1985 non corrisponde all'attuale situazione dei luoghi ispezionati. Si allegano alla presente perizia documenti che attestano un'autorizzazione del sindaco ad un progetto di variante del 25 settembre 1986. Dagli atti in possesso, prelevati dall'ufficio tecnico del Comune di Ferrandina, non si evidenziano elaborati grafici a corredo di codesto progetto di variante che testimoniano lo spostamento della scala, mentre si evidenzia solo la presenza di una corrispondente relazione tecnica al progetto di variante stessa, dove si indica solo lo spostamento della scala nella parte retrostante. In assenza di prove grafiche rilasciate dall'Ufficio tecnico del Comune di Ferrandina che testimoniano che lo stato dei luoghi corrisponda alle opere autorizzate dal Comune stesso, e considerato che ci sono irregolarità nella pratica depositata all'ufficio del Genio Civile, si dichiara la non conformità edilizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Negozio a piano terra

### Deposito [D]



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Progetto Strutturale ( i pilastri presenti nel progetto strutturale, posti al centro del negozio, come anche l'ascensore e il vano scala in posizione centrale, non sono corrispondenti allo stato attuale dei luoghi)

Regolarizzabili mediante: Sanatoria e nuovo deposito strutturale

Descrizione delle opere da sanare: Il progetto strutturale depositato presso l'ufficio del genio civile il 3 Luglio 1985, non è completo ai sensi di legge poichè manca il nome dell'impresa che ha effettuato le opere strutturali, la relazione a struttura ultimata, il collaudo e la nomina del collaudatore. Il progetto delle strutture relative al corpo e quindi al lotto riporta una planimetria relativi ai pilastri diversi dalla distribuzione attuale. A questa si congiunge l'assenza di una scala prevista nella porzione del negozio, con annesso vano ascensore, e successivamente spostata come risulta dall'approvazione del progetto di variante in data 25 settembre 1986

Analisi e verifiche strutturali: € 0,00

Prove sui materiali: € 0,00

Collaudo: € 0,00

Eventuale Scia in sanatoria: € 0,00

Note: Per sanare le difformità strutturali occorre provvedere ad una verifica strutturale del telaio esistente in cemento armato ai sensi della legge vigente all'epoca della costruzione, previa diagnosi certificata a mezzo adeguate prove in situ dei materiali utilizzati nelle opere e costituenti le strutture per la definizione di tutti i parametri da utilizzare nelle verifiche. Gli importi relativi agli oneri di regolarizzazione sono stati conteggiati già per il corpo A e valgono per tutto il lotto unico 001.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il progetto architettonico allegato alla richiesta di concessione del 19 Febbraio 1985 non corrisponde all'attuale situazione dei luoghi ispezionati. Si allegano alla presente perizia documenti che attestano un'autorizzazione del sindaco ad un progetto di variante del 25 settembre 1986. Dagli atti in possesso, prelevati dall'ufficio tecnico del Comune di Ferrandina, non si evidenziano elaborati grafici a corredo di codesto progetto di variante che testimoniano lo spostamento della scala, mentre si evidenzia solo la presenza di una corrispondente relazione tecnica al progetto di variante stessa, dove si indica solo lo spostamento della scala nella parte retrostante. In assenza di prove grafiche rilasciate dall'Ufficio tecnico del Comune di Ferrandina che testimoniano che lo stato dei luoghi corrisponda alle opere autorizzata dal Comune stesso, e considerato che ci sono irregolarità nella pratica depositata all'ufficio del Genio Civile, si dichiara la non conformità edilizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Deposito a piano primo

### **Deposito [D]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Progetto Strutturale ( i pilastri presenti nel progetto strutturale, posti al centro del negozio, come anche l'ascensore e il vano scala in posizione centrale, non sono corrispondenti allo stato attuale dei luoghi)

Regolarizzabili mediante: Sanatoria e nuovo deposito strutturale

Descrizione delle opere da sanare: Il progetto strutturale depositato presso l'ufficio del genio civile il 3 Luglio 1985, non è completo ai sensi di legge poichè manca il nome dell'impresa che ha effettuato le opere strutturali, la relazione a struttura ultimata, il collaudo e la nomina del collaudatore. Il progetto delle strutture relative al corpo e quindi al lotto riporta una planimetria relativi ai pilastri diversi dalla distribuzione attuale. A questa si congiunge l'assenza di una scala prevista nella porzione del negozio, con annesso vano ascensore, e successivamente spostata come risulta dall'approvazione del progetto di variante in data 25 settembre 1986

Analisi e verifiche strutturali: € 0,00

Prove sui materiali: € 0,00

Collaudo: € 0,00

Eventuale Scia in sanatoria: € 0,00

Note: Per sanare le difformità strutturali occorre provvedere ad una verifica strutturale del telaio



esistente in cemento armato ai sensi della legge vigente all'epoca della costruzione, previa diagnosi certificata a mezzo adeguate prove in situ dei materiali utilizzati nelle opere e costituenti le strutture per la definizione di tutti i parametri da utilizzare nelle verifiche. Gli importi relativi agli oneri di regolarizzazione sono stati conteggiati già per il corpo A e valgono per tutto il lotto unico 001.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il progetto architettonico allegato alla richiesta di concessione del 19 Febbraio 1985 non corrisponde all'attuale situazione dei luoghi ispezionati. Si allegano alla presente perizia documenti che attestano un'autorizzazione del sindaco ad un progetto di variante del 25 settembre 1986. Dagli atti in possesso, prelevati dall'ufficio tecnico del Comune di Ferrandina, non si evidenziano elaborati grafici a corredo di codesto progetto di variante che testimoniano lo spostamento della scala, mentre si evidenzia solo la presenza di una corrispondente relazione tecnica al progetto di variante stessa, dove si indica solo lo spostamento della scala nella parte retrostante. In assenza di prove grafiche rilasciate dall'Ufficio tecnico del Comune di Ferrandina che testimoniano che lo stato dei luoghi corrisponda alle opere autorizzate dal Comune stesso, e considerato che ci sono irregolarità nella pratica depositata all'ufficio del Genio Civile, si dichiara la non conformità edilizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Deposito a piano secondo

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Negozio [N]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico - DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO AD ACTA n. 16 del 5 Agosto 2014 - Legge Regionale n. 23/99 art. 36. Esame osservazioni e approvazione Regolamento Urbanistico e Regolamento Edi
Zona omogenea:	Zona B secondo DM 1444/68 (indicata come zona territoriale B2_11 nelle NTA ovvero TRFNC2)
Norme tecniche di attuazione:	Tessuto di Recente Formazione Non Consolidato Regime d'Intervento della Trasformazione B (RIT2) Sottozona TRFN2e assimilabile alla zona omogenea B2.11
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5 mc/mq in presenza di Piano Attuativo
Altezza massima ammessa:	14 metri
Residua potenzialità edificatoria:	NO

### Note sulla conformità:

Nessuna.



**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Negozio a piano terra**Deposito [D]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico - DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO AD ACTA n. 16 del 5 Agosto 2014 - Legge Regionale n. 23/99 art. 36. Esame osservazioni e approvazione Regolamento Urbanistico e Regolamento Edi
Zona omogenea:	Zona B secondo DM 1444/68 (indicata come zona territoriale B2_11 nelle NTA ovvero TRFNC2)
Norme tecniche di attuazione:	Tessuto di Recente Formazione Non Consolidato Regime d'Intervento della Trasformazione B (RIT2) Sottozona TRFN2e assimilabile alla zona omogenea B2.11
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5 mc/mq in presenza di Piano Attuativo
Altezza massima ammessa:	14 metri
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Deposito a piano primo**Deposito [D]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico - DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO AD ACTA n. 16 del 5 Agosto 2014 - Legge Regionale n. 23/99 art. 36. Esame osservazioni e approvazione Regolamento Urbanistico e Regolamento Edi
Zona omogenea:	Zona B secondo DM 1444/68 (indicata come zona territoriale B2_11 nelle NTA ovvero TRFNC2)
Norme tecniche di attuazione:	Tessuto di Recente Formazione Non Consolidato



	Regime d'Intervento della Trasformazione B (RIT2) Sottozona TRFN2e assimilabile alla zona omogenea B2.11
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5 mc/mq in presenza di Piano Attuativo
Altezza massima ammessa:	14 metri
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Deposito a piano secondo

**Descrizione: Negozio [N] di cui al punto A - Negozio a piano terra**

Il corpo identificato nella presente relazione con "A" presenta una superficie destinata alle attività di supermercato e quindi di negozio pari a 100 mq, una vano adiacente da cui è possibile accedere alle scale che portano al primo piano pari a 35,7 mq e che funge da zona di collegamento con il deposito ricavato nel cuore del costone calcareo di superficie pari a 48,4 mq. L'altezza interna del negozio è pari a mt 3.65, mentre in corrispondenza delle travi perimetrali pari a 3.35 mt. Il vano di collegamento al deposito retrostante presenta un'altezza pari a 8.65 mt essendo questo chiuso con solaio vetrato, per l'illuminazione, posto alla quota del solaio del secondo piano. Il vano adibito a deposito è ricavato nel costone calcareo della collina adiacente il lotto, presenta copertura voltata con altezza al colmo di 4,20 mt e 3,50 mt e altezza all'imposta di 2,12 mt. Il corpo presenta in adiacenza alla porta d'ingresso al deposito retrostante un bagno. La struttura portante del corpo è in cemento armato con travi-pilastrini intelaiati e solai in latero-cemento.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**12/18 di L**

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/18 di**



Nessuno

### 3. Quota e tipologia del diritto

1/18 di

### 4. Quota e tipologia del diritto

1/18 di

### 5. Quota e tipologia del diritto

1/18 di

o

### 6. Quota e tipologia del diritto

1/18 di

### 7. Quota e tipologia del diritto

1/18 di

Superficie complessiva di circa mq **135,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 146; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.65

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il corpo è in condizioni generali buone nella parte adibita a negozio mentre presenta condizioni di insalubrità nella parte retrostante soprattutto in prossimità del deposito ove affiorano muffe e condense e screpolature dell'intonaco sulle pareti, principalmente dovute a mancanza di sufficiente aerazione e umidità. La superficie adibita a negozio è adeguatamente arredato e funzionale a svolgere l'attività commerciale di supermercato e l'ambiente interno è pitturato adeguatamente sulle pareti e dotato di impianto di illuminazione, ma sprovvisto di impianto di riscaldamento.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **da ristrutturare**

Solai

tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature par-allele** condizioni: **buone**



Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

Riferito limitatamente a: porta principale d'ingresso al negozio

Scale

posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone****Impianti:**

Condizionamento

- Note: Impianto assente

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Gas

- Note: Impianto assente

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non identificato
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico permette il funzionamento dei corpi illuminanti a vista nel negozio e di alcune luci nel piano primo e secondo.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio	sup reale netta	124,00	1,00	124,00
Scale	sup reale netta	11,00	1,00	11,00
		<b>135,00</b>		<b>135,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2018/1

Zona: Zona C2 - Semicentrale/FOGLIO 43P E 44P - FOSSO CO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

**Accessori**

A - Negozio a piano terra

1. Vano scavato nel costone calcareo

Posto al piano terra

Composto da ambiente con copertura a volta comunicante con il negozio

Sviluppa una superficie complessiva di 48,4 mq ad altezza variabile per presenza di volta mq

Destinazione urbanistica: deposito

Valore a corpo: **€ 10000**

Note: Il vano non è areato ma provvisto di porta di ingresso/uscita su vano adiacente le scale del piano terra ed è posto nella parte retrostante il negozio.



Descrizione: **Deposito [D]** di cui al punto **B - Deposito a piano primo**

Il corpo identificato nella presente relazione con "B" presenta una superficie destinata a magazzino e deposito di circa 110 mq, con scale che portano al secondo piano e al piano terra. L'altezza interna del negozio è pari a mt 3.65, mentre in corrispondenza delle travi perimetrali pari a 3.35 mt. A questo piano del lotto è presente un servizio igienico. Nella parte retrostante si affaccia sul volume illuminato dal solaio in vetro cemento posto a livello del secondo piano. La struttura portante del corpo è in cemento armato con travipilastri intelaiati e solai in latero-cemento. Il corpo è caratterizzato da un ambiente unico dotato di buone finiture. E' pavimentato e intonacato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

12/18 di

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/18 di

**3. Quota e tipologia del diritto**

1/18 di

**4. Quota e tipologia del diritto**

1/18 di

**5. Quota e tipologia del diritto**

1/18 di

**6. Quota e tipologia del diritto**

1/18 di

**7. Quota e tipologia del diritto**

1/18 di

Superficie complessiva di circa mq **118,52**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 146; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.65

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il corpo è in condizioni generali sufficienti per la porzione più vicine al balcone su Via Lanzillotti (vedi all. fotografico) mentre nella parte retrostante affiorano muffe e condense e screpolature dell'intonaco sulle pareti verticali, e i soffitti principalmente dovute a mancanza di sufficiente aerazione, umidità e infiltrazioni. Il corpo B è adeguatamente arredato e funzionale a svolgere funzioni per uso civile abitazione e l'ambiente interno è pitturato adeguatamente sulle pareti e dotato di impianto di illuminazione, ma sprovvisto di impianto di riscaldamento. Il corpo B non presenta partizioni interne con tramezzi salvo la presenza del servizio igienico e due porte vetrate in alluminio, di cui una separa le scale di accesso al piano secondo con detto piano, e l'altra la scala di accesso al piano terra con detto piano.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: accesso al balcone
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Condizionamento	- Note: Impianto assente
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non a norma</b>
Gas	- Note: Impianto assente

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:



Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non identificato
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico permette il funzionamento dei corpi illuminanti a vista presenti al piano primo e al piano secondo.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale di Deposito	sup reale netta	105,89	1,00	105,89
Scale	sup reale netta	12,63	1,00	12,63
		<b>118,52</b>		<b>118,52</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2018/1

Zona: Zona C2 - Semicentrale/FOGLIO 43P E 44P - FOSSO CO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Deposito



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 250

Valore di mercato max (€/mq): 370

Descrizione: **Deposito [D]** di cui al punto **C - Deposito a piano secondo**

Il corpo identificato nella presente relazione con "C" presenta una superficie destinata a magazzino e deposito di circa 86 mq, con una scala che portano al primo piano o copro B. L'altezza interna del negozio è pari a mt 2.85. Non sono presenti servizi igienici. Il corpo è costituito da unico vano di pianta rettangolare. In adiacenza alla porta che volge verso la scala vi è un accesso su terrazzo scoperto di circa 22 mq. Da codesto terrazzo è possibile con una scala arrivare alla quota della strada secondaria posta sul prospetto secondario del lotto. La struttura portante del corpo è in cemento armato con travi-pilastri intelaiati e solai in laterocemento. Il corpo è allo stato semirustico essendoci solo un pavimento in ceramica. E

**1. Quota e tipologia del diritto**

**12/18** di

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/18** di

**3. Quota e tipologia del diritto**

**1/18** di

**4. Quota e tipologia del diritto**

**1/18** di

**5. Quota e tipologia del diritto**

**1/18** di

Cod.

**6. Quota e tipologia del diritto**

**1/18** di



C

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**7. Quota e tipologia del diritto****1/18** diSuperficie complessiva di circa mq **107,11**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 146; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.85

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il corpo è in condizioni generali mediocre . (vedi all. fotografico). Nel vano scala tra piano primo e secondo affiorano muffe e condense e screpolature dell'intonaco sulle pareti verticali e sui soffitti, principalmente dovute a mancanza di sufficiente aerazione, umidità e infiltrazioni. Le chiusure trasparenti sono assenti e in sostituzione di esse ci sono solo delle avvolgibili tali da rendere esteticamente accettabile il prospetto principale.

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

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: porte di accesso al balcone del piano secondo
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Pareti e soffitti sono ammalorati da fenomeni superficiali di degrado.

**Impianti:**

Condizionamento	- Note: Impianto assente
-----------------	--------------------------

Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b>
-----------	---



Gas

- Note: Impianto assente

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non identificato
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico permette il funzionamento dei corpi illuminanti a vista posti a soffitto.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale di Deposito	sup reale netta	85,46	1,00	85,46
Terrazzo scoperto	sup reale netta	21,65	1,00	21,65
		<b>107,11</b>		<b>107,11</b>



**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2018/1

Zona: Zona C2 - Semicentrale/FOGLIO 43P E 44P - FOSSO CO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Deposito

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 250

Valore di mercato max (€/mq): 370

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

Analisi dei volumi di compravendita e dei relativi prezzi come rilevati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il primo semestre dell'anno 2018.

Analisi dei prezzi desunti dalle compravendite effettuate da soggetti (agenzie immobiliari) autorizzati e preposti al mercato immobiliare nel Comune di riferimento.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Comune di Ferrandina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare Atlantis.Ld di Lisanti Domenica.

OMI - Agenzia delle Entrate della Provincia di Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Come rilevato dall'OMI

Residenze di tipo economico 680 - 1000 €/ mq (min-max)

Negozzi 500-750 €/ mq (min-max)

Magazzini 250 - 370 €/ mq (min-max).

**8.3 Valutazione corpi:****A - Negozio a piano terra. Negozio [N] con annesso Vano scavato nel costone calcareo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.000,00.

Stima comparativa su analisi dei prezzi delle compravendite avvenute nell'ultimo anno

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	124,00	€ 900,00	€ 111.600,00
Scale	11,00	€ 400,00	€ 4.400,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 116.000,00
Valore corpo	€ 116.000,00
Valore Accessori	€ 10.000,00
Valore complessivo intero	€ 126.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 126.000,00

**B - Deposito a piano primo. Deposito [D]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.429,20.

Stima sintetico-comparativa su analisi dei prezzi delle compravendite di immobili avvenute nell'ultimo anno da agenzie immobiliari locali e OMI dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Ferrandina.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale di Deposito	105,89	€ 450,00	€ 47.650,50
Scale	12,63	€ 250,00	€ 3.157,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 50.808,00
Buone finiture tipiche di edifici per civile abitazione aumento del 15.00%	€ 7.621,20
Valore corpo	€ 58.429,20
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 58.429,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 58.429,20

**C - Deposito a piano secondo. Deposito [D]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.596,50.

Stima comparativa su analisi dei prezzi delle compravendite avvenute nell'ultimo anno

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale di Deposito	85,46	€ 400,00	€ 34.184,00
Terrazzo scoperto	21,65	€ 250,00	€ 5.412,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 39.596,50
Valore corpo	€ 39.596,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 39.596,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 39.596,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Negozio a piano terra	Negozio [N] con annesso Vano scavato nel costone calcareo	135,00	€ 126.000,00	€ 126.000,00
B - Deposito a piano primo	Deposito [D]	118,52	€ 58.429,20	€ 58.429,20
C - Deposito a piano secondo	Deposito [D]	107,11	€ 39.596,50	€ 39.596,50

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.100,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00



Giudizio di comoda divisibilità: La divisibilità del lotto allo stato attuale dei luoghi non è possibile per l'assenza di un vano scala interno che non ha diretto accesso dall'esterno con indipendenza per ogni corpo. La divisibilità del lotto è possibile con la creazione di un accesso al lotto 001 dalla strada principale o dalla strada secondaria a mezzo vano scala indipendente che permetta di raggiungere tutti i livelli ovvero i tre corpi.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 215.925,70</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 0,00</b>

**Allegati**

- 1\_ Allegato Verbale di sopralluogo
- 2\_ Allegato Ipocatastale
- 3\_ Allegato Inquadramento urbanistico
- 4\_ Allegato Rilievo
- 5\_ Allegato Concessione + variante scala
- 6\_ Allegato Rilievo Fotografico
- 7\_ Allegato Progetto strutturale depositato
- 8\_ Allegato raccomandate e richieste

Data generazione:  
21-11-2018

L'Esperto alla stima  
**ING. FRANCESCO PAOLO LAMACCHIA**

