

---

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

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

contro:

N° Gen. Rep. **201/2012**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-11-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti A B C**

**Esperto alla stima:** ARCHITETTO GENNARO LAROCCA  
**Codice fiscale:** LRCGNR55A06F399P  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** VIA TURI 4 - MATERA  
**Telefono:** 0835/312697  
**Fax:**  
**Email:** gennarolarocca@libero.it  
**Pec:** gennaro.larocca@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Giuseppe Pennetti civ.2 - Stigliano (Matera)

**Lotto:** A

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** nato a -

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 52, particella 429, subalterno 5, indirizzo Via G. Pennetti n.2, piano S1-T, comune Stigliano, categoria C/2, classe 3, consistenza 43, superficie 42, rendita € 108,82

**Bene:** Via Giuseppe Pennetti civ.2 - Stigliano (Matera)

**Lotto:** B

**Corpo:** B

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** nato a -

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 52, particella 429, subalterno 6, indirizzo Via G. Pennetti n.2, piano S1-T, comune Stigliano, categoria C/2, classe 3, consistenza 26, superficie 31, rendita € 65,80

**Bene:** Via Giuseppe Pennetti civ.2 - Stigliano (Matera)

**Lotto:** C

**Corpo:** C

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** nato a -

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 52, particella 429, subalterno 9, indirizzo Via G. Pennetti n.2, piano 2-3, comune Stigliano, categoria F/3 - Unità in corso di costruzione

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Giuseppe Pennetti civ.2 - Stigliano (Matera)

**Lotto:** A

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Bene:** Via Giuseppe Pennetti civ.2 - Stigliano (Matera)

**Lotto:** B

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

**Bene:** Via Giuseppe Pennetti civ.2 - Stigliano (Matera)



**Lotto:** C  
**Corpo:** C  
**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Giuseppe Pennetti civ.2 - Stigliano (Matera)

**Lotto:** A  
**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Via Giuseppe Pennetti civ.2 - Stigliano (Matera)

**Lotto:** B  
**Corpo:** B  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Bene:** Via Giuseppe Pennetti civ.2 - Stigliano (Matera)

**Lotto:** C  
**Corpo:** C  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Giuseppe Pennetti civ.2 - Stigliano (Matera)

**Lotto:** A  
**Corpo:** A  
**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A., Equitalia Basilicata S.p.A.

**Bene:** Via Giuseppe Pennetti civ.2 - Stigliano (Matera)

**Lotto:** B  
**Corpo:** B  
**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A., Equitalia Basilicata S.p.A.

**Bene:** Via Giuseppe Pennetti civ.2 - Stigliano (Matera)

**Lotto:** C  
**Corpo:** C  
**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A., Equitalia Basilicata S.p.A.

### 5. Comproprietari



**Beni:** Via Giuseppe Pennetti civ.2 - Stigliano (Matera)

**Lotti:** A

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**Beni:** Via Giuseppe Pennetti civ.2 - Stigliano (Matera)

**Lotti:** B

**Corpo:** B

**Comproprietari:** Nessuno

**Beni:** Via Giuseppe Pennetti civ.2 - Stigliano (Matera)

**Lotti:** C

**Corpo:** C

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Giuseppe Pennetti civ.2 - Stigliano (Matera)

**Lotto:** A

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via Giuseppe Pennetti civ.2 - Stigliano (Matera)

**Lotto:** B

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via Giuseppe Pennetti civ.2 - Stigliano (Matera)

**Lotto:** C

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Giuseppe Pennetti civ.2 - Stigliano (Matera)

**Lotto:** A

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** null

**Bene:** Via Giuseppe Pennetti civ.2 - Stigliano (Matera)



**Lotto:** B  
**Corpo:** B  
**Continuità delle trascrizioni:** null

**Bene:** Via Giuseppe Pennetti civ.2 - Stigliano (Matera)

**Lotto:** C  
**Corpo:** C  
**Continuità delle trascrizioni:** null

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Giuseppe Pennetti civ.2 - Stigliano (Matera)

**Lotto:** A  
**Prezzo da libero:** € 17.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Bene:** Via Giuseppe Pennetti civ.2 - Stigliano (Matera)

**Lotto:** B  
**Prezzo da libero:** € 12.900,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Bene:** Via Giuseppe Pennetti civ.2 - Stigliano (Matera)

**Lotto:** C  
**Prezzo da libero:** € 112.300,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in **Stigliano (Matera)**  
Località/Frazione  
Via Giuseppe Pennetti civ.2

## Lotto: A

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

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Stigliano (Matera) CAP: 75018, Via Giuseppe Pennetti civ.2

#### Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: .

- Residenza:

- Stato Civile: coniugato - Regi-

me Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

nato a

- Proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 52, particella 429, subalterno 5, indirizzo Via G. Pennetti n.2, piano S1-T, comune Stigliano, categoria C/2, classe 3, consistenza 43, superficie 42, rendita € 108,82

Derivante da: sub.1-2-3 mediante variazione catastale con Docfa per divisione e ampliamento prot. MT0108970 del 5/4/2007

Confini: La presente U.I. non è coerente con la categoria catastale sopra riportata, in quanto utilizzata diversamente, pertanto va aggiornata con una variazione catastale Docfa. Confina con vano scale e cortile comune e con U.I. di proprietà dei coniugi

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazione d'uso e aumento consistenza

Regolarizzabili mediante: Variazione con Docfa

Descrizione delle opere da sanare: vedi sopra

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Al fine di regolarizzare la presente U.I. va redatta una variazione catastale di aggiornamento (Docfa) con cui sarà modificata



la destinazione d'uso della stessa.

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

Trattasi di una zona semicentrale all'abitato di Stigliano, considerata di nuova espansione, urbanisticamente datata dagli anni 80 e ad oggi del tutto completata. E' attrezzata di servizi pubblici e infrastrutture di supporto; il tutto si compone in unico tessuto urbano integrato. L'accesso al fabbricato di cui fanno parte le U.I. eseguite è agevole in quanto è interessato da strade pubbliche e parcheggi. Il fabbricato, nello specifico, è recintato con una piccola corte interna in cui è possibile la sosta privata per poche auto e consentire l'accesso carrabile ai due locali-garage posti al pianterreno.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 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 MEZZOGIORNO S.P.A. contro ; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00 ; A rogito di Notaio Marco Galante in data 26/06/2007; Iscritto/trascritto a Matera in data 28/06/2007 ai nn. 7838/1235



- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Equitalia Basilicata S.p.A. contro  
; Importo ipoteca: € 21.578,30; Importo capitale: € 10.789,15 ; Iscritto/trascritto a Matera in data 27/11/2009 ai nn. 9781/1699

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A. contro  
; iscritto/trascritto a Matera in data 20/12/2012 ai nn. 10524/8451;  
Trattasi di pignoramento trascritto in virtù di Decreto del Tribunale di Matera in data 12/12/2012 per un valore di € 119.472,81 oltre interessi e spese sino al soddisfo.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 0,00 €.

**Millesimi di proprietà:** Non risulta alcuna Tabella millesimale in vigore.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Oltre alla corte circostante il fabbricato la suddetta U.I. ha in comune con le proprietà dei coniugi anche il vano scale interno allo stabile.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Sebbene richiesto al proprietario, questi non mi ha fornito l'APE dell'immobile suddetto.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non esistono vincoli in merito.

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano procedimenti giudiziari in corso o atti ablativi da parte della Pubblica Amministrazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** e per 1/6; e per 4/6; per 1/6. **proprietario/i ante ventennio al 19/07/1980**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Loscalzo in data 22/02/1979 ai nn. - trascritto a Matera in data 14/01/1980 ai nn. 499/466.





**Titolare/Proprietario:** per 1/2 ciascuno. **proprietario/i ante ventennio al 30/05/2003** . In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Loscalzo in data 19/07/1980 ai nn. - trascritto a Matera in data 12/08/1980 ai nn. 5829/5106.

**Titolare/Proprietario:** **proprietario/i ante ventennio al 26/06/2007** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - trascritto a Matera in data 23/10/2003 ai nn. 10729/8622.

**Titolare/Proprietario:** dal 26/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Marco Galante in data 26/06/2007 ai nn. - trascritto a Matera in data 28/06/2007 ai nn. 7837/6040.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Costruzione di un fabbricato per civili abitazioni al Rione Serra

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di cui alla C.E. N°65/1980

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/04/1980 al n. di prot. 1435

Numero pratica: Costruzione di un fabbricato per civili abitazioni al Rione Serra

Intestazione:

Tipo pratica: Richiesta di voltura e proroga

Per lavori: di cui alla C.E. N°65/1980

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/09/1980 al n. di prot.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa destinazione d'uso rispetto a quella del progetto approvato; modifica di altezze interne, comunque contenute nella sagoma volumetrica dell'edificio, che ha consentito inoltre la realizzazione di una cantinola al piano seminterrato.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità

Descrizione delle opere da sanare: Cambio di destinazione d'uso al piano rialzato e variazione altimetrica interna con la realizzazione in aggiunta di cantinola seminterrata.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Fabbricazione
----------------------------------	------------------------



Zona omogenea:	C
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	4,30-2,21
Altezza massima ammessa:	20,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Note sulla conformità:**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Trattasi di U.I. (monolocale) al piano rialzato con sottostante cantinola seminterrata; quest'ultima oltre ad essere accessibile dal cortile è collegata con una scaletta interna al suddetto monolocale. Il monolocale, di superficie pari a mq.25.16 calpestabili e attualmente adibito ad uso residenziale, è rifinito in tutte le sue parti, compreso di bagno munito di tutti i servizi e di infissi esterni (finestre con persiane). La cantinola, di superficie pari a mq.24.55 calpestabili, è anch'essa rifinita in tutte le sue parti, con altezza utile di mt.1.70, e non ha infissi esterni a meno della porta di ingresso. Nel complesso le finiture dei due ambienti si possono ritenere buone.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **- Residenza:** **- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **49,71**

E' posto al piano: rialzato e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1980

ha un'altezza interna di circa: 2.85/1.73

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'U.I. risulta in buone condizioni e agibile.

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

Copertura **tipologia: a falde materiale: latero-cemento condizioni: sufficienti**

Fondazioni **tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: suffi-**



**cienti**

Scale tipologia: **interna** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole marsigliesi** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **fibra di vetro** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **lastre in pietra di Trani** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **lastre in pietra di Trani** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **funzionante ma non ci è stato fornito alcuna certificazione di conformità**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **funzionante ma non ci è stata fornita alcuna certificazione**



Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>funzionante ma non ci è stata fornita alcuna certificazione</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>funzionante ma non ci è stato fornito alcuna certificazione</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>funzionante ma non ci è stata fornita alcuna certificazione</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le informazioni e i dati riportati di seguito sono desumibili in dettaglio sull'Allegato N°11 (Grafico N°1) accluso alla presente Relazione di stima. Tali consistenze derivano dai rilievi eseguiti dal sottoscritto in loco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio - Mono-locale	sup reale netta	25,16	1,00	25,16
Cantinola	sup reale netta	24,55	0,50	12,28
			<b>49,71</b>	<b>37,44</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1980



Impianto a norma.  
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:  
Esiste impianto di riscaldamento.  
Tipologia di impianto: Autonomo  
Stato impianto: Buono

Epoca di realizzazione/adeguamento: 1980  
Impianto a norma.  
Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:  
Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione  
Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:  
Non esiste impianto antincendio.  
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:  
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:  
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Mediante notizie raccolte presso intermediari immobiliari locali e dai valori del 2° semestre 2015 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare



(O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Matera - Comune di Stigliano.

## 8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Intermediari immobiliari e tecnici locali, dati O.M.I.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 500.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio - Monolocale	25,16	€ 500,00	€ 12.580,00
Cantinola	12,28	€ 500,00	€ 6.137,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.717,50
Valore corpo			€ 18.717,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.717,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.717,50

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	37,44	€ 18.717,50	€ 18.717,50

## 8.4 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 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
arrotondamento al valore di stima	€ -17,50
variazione Docfa	€ -400,00
sanatoria edilizia	€ -1.300,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 17.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 17.000,00



Beni in **Stigliano (Matera)**  
Località/Frazione  
Via Giuseppe Pennetti civ.2

### **Lotto: B**

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

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

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

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Stigliano (Matera) CAP: 75018, Via Giuseppe Pennetti civ.2

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

**1000/1000** di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei

beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

nato a

- Proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 52, particella 429, subalterno 6, indirizzo Via G. Pennetti n.2, piano S1-T, comune Stigliano, categoria C/2, classe 3, consistenza 26, superficie 31, rendita € 65,80

Derivante da: sub.1-2-3 mediante variazione catastale con Docfa per divisione e ampliamento prot. MT0108970 del 5/4/2007

Confini: La presente U.I. non è coerente con la categoria catastale sopra riportata, in quanto utilizzata diversamente, pertanto va aggiornata con una variazione catastale Docfa. Confina con vano scale e cortile comune e con U.I. di proprietà dei coniugi

##### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazione d'uso e aumento di consistenza

Regolarizzabili mediante: Variazione con Docfa

Descrizione delle opere da sanare: vedi sopra

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Al fine di regolarizzare la presente U.I. va redatta una variazione catastale di aggiornamento (Docfa) con cui sarà modificata



la destinazione d'uso della stessa.

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

Trattasi di una zona semicentrale all'abitato di Stigliano, considerata di nuova espansione, urbanisticamente datata dagli anni 80 e ad oggi del tutto completata. E' attrezzata di servizi pubblici e infrastrutture di supporto; il tutto si compone in unico tessuto urbano integrato. L'accesso al fabbricato di cui fanno parte le U.I. eseguite è agevole in quanto è interessato da strade pubbliche e parcheggi. Il fabbricato, nello specifico, è recintato con una piccola corte interna in cui è possibile la sosta privata per poche auto e consentire l'accesso carrabile ai due locali-garage posti al pianterreno.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

###### 12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

###### 12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

##### 12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

###### 12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A. contro ; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00 ; A rogito di Notaio Marco Galante in data 26/06/2007; Iscritto/trascritto a Matera in data 28/06/2007 ai nn. 7838/1235





- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Equitalia Basilicata S.p.A. contro  
; Importo ipoteca: € 21.578,30; Importo capitale: € 10.789,15 ; Iscritto/trascritto a Matera in data 27/11/2009 ai nn. 9781/1699

*12.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A. contro  
; iscritto/trascritto a Matera in data 20/12/2012 ai nn. 10524/8451;  
Trattasi di pignoramento trascritto in virtù di Decreto del Tribunale di Matera in data 12/12/2012 per un valore di € 119.472,81 oltre interessi e spese sino al soddisfo.

*12.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**12.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 0,00 €.

**Millesimi di proprietà:** Non risulta alcuna Tabella millesimale in vigore.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Oltre alla corte circostante il fabbricato la suddetta U.I. ha in comune con le proprietà dei coniugi anche il vano scale interno allo stabile.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Sebbene richiesto al proprietario, questi non mi ha fornito l'APE dell'immobile suddetto.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non esistono vincoli in merito.

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano procedimenti giudiziari in corso o atti ablativi da parte della Pubblica Amministrazione.

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

per 4/6; per 1/6. **proprietario/i ante ventennio al 19/07/1980**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Loscalzo in data 22/02/1979 ai nn. - trascritto a Matera in data 14/01/1980 ai nn. 499/466.



**Titolare/Proprietario:** per 1/2 ciascuno. **proprietario/i ante ventennio al 30/05/2003** . In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Loscalzo in data 19/07/1980 ai nn. - trascritto a Matera in data 12/08/1980 ai nn. 5829/5106.

**Titolare/Proprietario:** **proprietario/i ante ventennio al 26/06/2007** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - trascritto a Matera in data 23/10/2003 ai nn. 10729/8622.

**Titolare/Proprietario:** ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Marco Galante in data 26/06/2007 ai nn. - trascritto a Matera in data 28/06/2007 ai nn. 7837/6040.

## 15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Costruzione di un fabbricato per civili abitazioni al Rione Serra  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: di cui alla C.E. N°65/1980  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 24/04/1980 al n. di prot. 1435

Numero pratica: Costruzione di un fabbricato per civili abitazioni al Rione Serra  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Richiesta di voltura e proroga  
 Per lavori: cui alla C.E. N°65/1980  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 17/09/1980 al n. di prot.

### 15.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa destinazione d'uso rispetto a quella del progetto approvato  
 Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità  
 Descrizione delle opere da sanare: vedi sopra

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 15.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Fabbricazione
Zona omogenea:	C



Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	4,30-2,21
Altezza massima ammessa:	20,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Note sulla conformità:**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto B**

Trattasi di U.I. al piano terra con destinazione urbanistica a deposito/garage, ma attualmente adattato per uso residenziale sebbene privo di servizi igienici. E' accessibile dal cortile mediante un'ampia apertura carrabile (sebbene questa sia tamponata all'interno da un pannello in cartongesso) ed anche dalla porta collegata con il vano scale comune. Ha superficie pari a mq.25,78 calpestabili ed è rifinito in tutte le sue parti, nonché munito di infisso esterno (una finestra con persiana). Nel complesso le finiture si possono ritenere buone.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di :

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data

Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25,78**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1980

ha un'altezza interna di circa: 3.95/4.45

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'U.I. risulta in buone condizioni e agibile.

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

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **latero-cemento** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**



Scale tipologia: **interna** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole marsigliesi** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **fibra di vetro** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **lastre in pietra di Trani** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **lastre in pietra di Trani** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **funzionante ma non ci è stato fornito alcuna certificazione di conformità**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **funzionante ma non ci è stata fornita alcuna certificazione**



Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>funzionante ma non ci è stata fornita alcuna certificazione</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>funzionante ma non ci è stato fornito alcuna certificazione</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>funzionante ma non ci è stata fornita alcuna certificazione</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le informazioni e i dati riportati di seguito sono desumibili in dettaglio sull'Allegato N°13 (Grafico N°2) accluso alla presente Relazione di stima. Tali consistenze derivano dai rilievi eseguiti dal sottoscritto in loco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Monocale	sup reale netta	25,78	1,00	25,78
		<b>25,78</b>		<b>25,78</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1980

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.



**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.  
Tipologia di impianto: Autonomo  
Stato impianto: Buono

Epoca di realizzazione/adeguamento: 1980

Impianto a norma.  
Non esiste la dichiarazione di conformità.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione  
Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Impianto antincendio:**

Non esiste impianto antincendio.  
Non esiste certificato prevenzione incendi.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

**Scarichi:**

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo  
Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

---

**1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**16. Criterio di stima:**

Mediante notizie raccolte presso intermediari immobiliari locali e dai valori del 2° semestre 2015 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Matera - Comune di Stigliano.

**16. Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Interme-



diari immobiliari e tecnici locali, dati O.M.I.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 550.

## 16. Valutazione corpi:

### B. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Monolocale	25,78	€ 550,00	€ 14.179,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.179,00
Valore corpo			€ 14.179,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.179,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.179,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Abitazione di tipo economico [A3]	25,78	€ 14.179,00	€ 14.179,00

## 16. 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 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
arrotondamento al valore di stima	€ 21,00
variazione Docfa	€ -300,00
sanatoria edilizia	€ -1.000,00

## 16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.900,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.900,00



Beni in **Stigliano (Matera)**  
Località/Frazione  
Via Giuseppe Pennetti civ.2

### Lotto: C

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

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

#### 17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Stigliano (Matera) CAP: 75018, Via Giuseppe Pennetti civ.2

#### Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei

beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato a - Proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 52, particella 429, subalterno 9, indirizzo Via G. Pennetti n.2, piano 2-3, comune Stigliano, categoria F/3 - Unità in corso di costruzione

Derivante da: sub.1-2-3 mediante variazione catastale con Docfa per divisione e ampliamento prot. MT0108970 del 5/4/2007

Confini: La presente U.I. estesa all'intero piano secondo dello stabile, non è ancora utilizzabile in quanto carente di tutte le finiture interne comprese le tramezzature. All'ultimazione delle finiture interne andrà aggiornata con una variazione catastale (Docfa). E' soprastante l'alloggio dei coniugi ð confina con vano scale comune. Risulta di pertinenza dell'U.I. principale parte della soprastante soffitta al piano terzo (50%) che confina con restante soffitta dei coniugi

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: All'ultimazione dei lavori di finitura interna, la presente U.I. va aggiornata con una variazione catastale (Docfa) con cui sarà modificata la rendita catastale della stessa.

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

Trattasi di una zona semicentrale all'abitato di Stigliano, considerata di nuova espansione, urbanisticamente datata dagli anni 80 e ad oggi del tutto completata. E' attrezzata di servizi pubblici e infrastrutture di supporto; il tutto si compone in unico tessuto urbano integrato. L'accesso al fabbricato di cui fanno parte le U.I. eseguite è agevole in quanto è interessato da strade pubbliche e parcheggi. Il fabbricato, nello specifico, è recintato con una piccola corte interna in cui è possibile





la sosta privata per poche auto e consentire l'accesso carrabile ai due locali-garage posti al pianterreno.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 19. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 20.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A. contro ; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00 ; A rogito di Notaio Marco Galante in data 26/06/2007; Iscritto/trascritto a Matera in data 28/06/2007 ai nn. 7838/1235

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Equitalia Basilicata S.p.A. contro ; Importo ipoteca: € 21.578,30; Importo capitale: € 10.789,15 ; Iscritto/trascritto a Matera in data 27/11/2009 ai nn. 9781/1699

#### 20.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A. contro ; iscritto/trascritto a Matera in data 20/12/2012 ai nn. 10524/8451;



Trattasi di pignoramento trascritto in virtù di Decreto del Tribunale di Matera in data 12/12/2012 per un valore di € 119.472,81 oltre interessi e spese sino al soddisfo.

*20.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**20.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 0,00 €.

**Millesimi di proprietà:** Non risulta alcuna Tabella millesimale in vigore.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Oltre alla corte circostante il fabbricato la suddetta U.I. ha in comune con le proprietà dei coniugi \_\_\_\_\_, anche il vano scale interno allo stabile.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Sebbene richiesto al proprietario, questi non mi ha fornito l'APE dell'immobile suddetto.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non esistono vincoli in merito.

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano procedimenti giudiziari in corso o atti ablativi da parte della Pubblica Amministrazione.

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ per 1/6;  
\_\_\_\_\_ per 4/6; \_\_\_\_\_ per 1/6. **proprietario/i ante ventennio al 19/07/1980**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Loscalzo in data 22/02/1979 ai nn. - trascritto a Matera in data 14/01/1980 ai nn. 499/466.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ per 1/2 ciascuno. **proprietario/i ante ventennio al 30/05/2003**. In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Loscalzo in data 19/07/1980 ai nn. - trascritto a Matera in data 12/08/1980 ai nn. 5829/5106.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ **proprietario/i ante ventennio al 26/06/2007**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - trascritto a Matera in data 23/10/2003 ai nn. 10729/8622.



**Titolare/Proprietario:** dal 26/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Marco Galante in data 26/06/2007 ai nn. - trascritto a Matera in data 28/06/2007 ai nn. 7837/6040.

### 23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Costruzione di un fabbricato per civili abitazioni al Rione Serra  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: di cui alla C.E. N°65/1980  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 24/04/1980 al n. di prot. 1435

Numero pratica: Costruzione di un fabbricato per civili abitazioni al Rione Serra  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Richiesta di voltura e proroga  
 Per lavori: cui alla C.E. N°65/1980  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 17/09/1980 al n. di prot.

#### 23.1 Conformità edilizia:

##### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### 23.2 Conformità urbanistica:

##### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Fabbricazione
Zona omogenea:	C
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	4,30-2,21
Altezza massima ammessa:	20,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

##### **Note sulla conformità:**

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

##### **Note sulla conformità:**



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **C**

Trattasi di U.I. (alloggio) che si sviluppa per l'intero piano secondo dello stabile e a cui si accede dal vano scale comune. E' pertinente a questa il 50% della soffitta soprastante al piano terzo, con accesso dallo stesso vano scale comune. L'U.I. al piano secondo, di superficie pari a mq.139.75 calpestabili è attualmente non utilizzabile in quanto sprovvisto di tutte le opere interne necessarie alla agibilità ad uso residenziale. Le uniche opere terminate risultano essere le tamponature esterne (al netto dell'intonaco interno) ed è munito di tutti gli infissi esterni (finestre e porte-balcone con persiane). La superficie complessiva dei balconi, tutti completamente rifiniti in ogni parte, è pari a mq.43.39. La soffitta soprastante, di superficie pari a mq.71.49 calpestabili, presenta le stesse caratteristiche di finitura dell'alloggio sottostante a cui è pertinenziale. Nel complesso le finiture esterne dei due immobili si possono ritenere buone.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000** di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data

Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **254,63**

E' posto al piano: rialzato e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1980

ha un'altezza interna di circa: 2.85/1.73

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'U.I. risulta non ancora ultimato nelle finiture interne per cui non è ancora agibile.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>latero-cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>interna</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	
Manto di copertura	materiale: <b>tegole marsigliesi</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>



Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>fibra di vetro</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>lastre in pietra di Trani</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>funzionante ma non ci è stata fornita alcuna certificazione</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>funzionante ma non ci è stata fornita alcuna certificazione</b>
Idrico	
Termico	



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le informazioni e i dati riportati di seguito sono desumibili in dettaglio sull'Allegato N°15 (Grafico N°3) accluso alla presente Relazione di stima. Tali consistenze derivano dai rilievi eseguiti dal sottoscritto in loco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio non ultimato	sup reale netta	139,75	1,00	139,75
Balconi	sup reale netta	43,39	0,60	26,03
Soffitta	sup reale netta	71,49	0,30	21,45
		<b>254,63</b>		<b>187,23</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.



Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

---

## 2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24. Criterio di stima:

Mediante notizie raccolte presso intermediari immobiliari locali e dai valori del 2° semestre 2015 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Matera - Comune di Stigliano.

### 24. Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Intermediari immobiliari e tecnici locali, dati O.M.I.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 600.

### 24. Valutazione corpi:



**C. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio non ultimato	139,75	€ 600,00	€ 83.850,00
Balconi	26,03	€ 600,00	€ 15.620,40
Soffitta	21,45	€ 600,00	€ 12.868,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 112.338,60
Valore corpo			€ 112.338,60
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 112.338,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 112.338,60

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C	Abitazione di tipo economico [A3]	187,23	€ 112.338,60	€ 112.338,60

**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 forfettario 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
arrotondamento al valore di stima	€ -38,60

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 112.300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 112.300,00

**Allegati**

- RGE 2012-201\_01-avviso inizio operazioni;
- RGE 2012-201\_02-verbale di sopralluogo;
- RGE 2012-201\_03-atto notarile di provenienza;
- RGE 2012-201\_04-visura aggiornata ipotecaria;
- RGE 2012-201\_05-stralcio di mappa;
- RGE 2012-201\_06-visura e pianta Lotto A;
- RGE 2012-201\_07-visura e pianta Lotto B;
- RGE 2012-201\_08-visura storica Lotto C;





- RGE 2012-201\_09-titolo edilizio;
- RGE 2012-201\_10-foto esterni;
- RGE 2012-201\_11-grafico Lotto A;
- RGE 2012-201\_12-foto Lotto A;
- RGE 2012-201\_13-grafico Lotto B;
- RGE 2012-201\_14-foto Lotto B;
- RGE 2012-201\_15-grafico Lotto C;
- RGE 2012-201\_16-foto Lotto C.

Data generazione:  
08-02-2016

L'Esperto alla stima  
**ARCHITETTO GENNARO LAROCCA**

