
TRIBUNALE DI MATERA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CURATELA FALLIMENTO**
S.P.A.

- ITALFONDIARIO

contro:

N° Gen. Rep. **63/1986**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI
Codice fiscale: FLRGPP57R09A942F
Studio in: VIALE SIRIS 122 - NOVA SIRI
Telefono: 0835/877320
Email: giuseppe@filardi.it
Pec: giuseppe.filardi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Strada Prov.le Pisticci San Basilio nc. 18 - Marconia di Pisticci - Pisticci (Matera) - 75020

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: , foglio 33, particella 390, subalterno 2, indirizzo Strada Provinciale Pisticci San Basilio, piano Terra, comune Pisticci, categoria A/2, classe 3, consistenza Vani 8,5, superficie 215,00 mq., rendita € 746,28

2. Stato di possesso

Bene: Via Strada Prov.le Pisticci San Basilio nc. 18 - Marconia di Pisticci - Pisticci (Matera) - 75020

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Strada Prov.le Pisticci San Basilio nc. 18 - Marconia di Pisticci - Pisticci (Matera) - 75020

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Strada Prov.le Pisticci San Basilio nc. 18 - Marconia di Pisticci - Pisticci (Matera) - 75020

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: CURATELA FALLIMENTO ITALFONDIARIO S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Strada Prov.le Pisticci San Basilio nc. 18 - Marconia di Pisticci - Pisticci (Matera) - 75020

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni



Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Strada Prov.le Pisticci San Basilio nc. 18 - Marconia di Pisticci - Pisticci (Matera) - 75020

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Strada Prov.le Pisticci San Basilio nc. 18 - Marconia di Pisticci - Pisticci (Matera) - 75020

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Strada Prov.le Pisticci San Basilio nc. 18 - Marconia di Pisticci - Pisticci (Matera) - 75020

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 228.400,00

Prezzo da occupato: € 228.400,00



BENI IN PISTICCI (MATERA)
LOCALITÀ/FRAZIONE MARCONIA DI PISTICCI
STRADA PROVINCIALE PISTICCI SAN BASILIO NC. 18

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pisticci (Matera) CAP: 75020 frazione: Marconia di Pisticci, Strada Provinciale Pisticci San Basilio nc. 18.

Note: L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, identificata in catasto fabbricati al foglio n° 33, particella n° 390, sub. 2, consta di un abitazione unifamiliare, con annesso locale garage censito in catasto fabbricati quale sub. 1, oltre a locale sottotetto non abitabile. Nella presente relazione di stima sarà individuato un unico lotto comprendente abitazione, garage, sottotetto/terrazzo e corte comune.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Marconia di Pisticci - Strada Provinciale Pisticci San Basilio, n° 18 - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni - Data Matrimonio: 04-01-1968

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

Identificazione: foglio 33, particella 390, subalterno 2, indirizzo Strada Provinciale Pisticci San Basilio, piano Terra, comune Pisticci, categoria A/2, classe 3, consistenza Vani 8,5, superficie 215,00 mq., rendita € 746,28

Dati intestazione derivante da: Sentenza traslativa del 11/06/2009- Rogante TRIBUNALE DI MATERA

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto non presenta diritti per millesimi di proprietà di parti comuni in quanto unità autonoma.

Confini: L'unità immobiliare è delimitata sui quattro lati da area di corte confinante a NORD con particella n° 41 del foglio n° 33, a EST con particella n° 564, ad OVEST con particella n° 593 e a SUD con particella n° 1372, 566, 594 e 595 quest'ultima di accesso dalla S.P. Pisticci San Basilio.



Note: Il locale garage accorpato all'abitazione è censito in catasto fabbricati al foglio n° 33, particella n° 390, sub. 1, quale categoria C/6, di classe 5, consistenza 27 mq., superficie catastale di 36 mq., e rendita di € 93,43.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Matera, è emerso un errata rappresentazione grafica dello stato dei luoghi, dovuta ad un accorpamento catastale dell'abitazione e del locale garage, mentre in catasto fabbricati sono censiti rispettivamente come sub.2 e sub.1

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie catastali

Descrizione delle opere da sanare: Alla luce delle difformità catastali riscontrate, per poter procedere alla regolarizzazione della situazione catastale occorre: Aggiornare la planimetria catastale dell'unità riportando riportando in due distinti elaborati grafici l'unità abitativa e il locale garage. Tale aggiornamento comporta la soppressione degli attuali subalterni catastale, la costituzione di nuove unità catastali e la realizzazione dell'elaborato planimetrico generale dei subalterni.

Aggiornamento planimetria catastale: € 500,00

Redazione nuovo elaborato planimetrico: € 500,00

Soppressione e costituzione di nuovi subalterni: € 250,00

Oneri Totali: € 1.250,00

Note: Gli importi di cui alla regolarizzazione delle difformità catastali comprendono i costi spettanti al libero professionista incaricato di redigere la pratica catastale e i costi spettanti all'agenzia delle entrate per diritti di segreteria e oneri catastali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata alla frazione Marconia/borgo Agricolo del Comune di Pisticci, identificabile quale principale frazione del territorio Comunale con ben 12.200 abitanti residenti. Il centro urbano di Marconia fu costituito frazione di Pisticci e rimase scarsamente popolato fino agli anni sessanta quando il flusso migratorio di pisticcesi, ma anche di gente proveniente da altri paesi, si fece più massiccio. Fino agli anni settanta Marconia era una semplice frazione che non offriva molti servizi e svaghi ai suoi abitanti, che appena possibile si recavano a Pisticci. Durante gli anni settanta si verificò una grande speculazione edilizia nella frazione; difatti, le frane avvenute nel centro storico di Pisticci, costrinsero il trasferimento di parte dei disagiati in nuovi alloggi popolari edificati a Marconia; lo sviluppo urbanistico continuò ininterrottamente da allora e l'edificazione avvenne su suoli di proprietà di persone allora in consiglio comunale che, sapendo dove il PRG permetteva la costruzione, comprarono a basso prezzo dei terreni agricoli per poi rivenderli ai costruttori a prezzi molto più alti. Il quartiere dove sorge l'unità è ubicato in una



zona periferica del Borgo di Marconia, prettamente agricola, un tempo destinato all'urbanizzazione riservata al Genio Civile. Quartiere ormai consolidato del tessuto urbano presenta una destinazione prevalentemente residenziale, tranquillo di notte e interessato da un traffico sostenuto nell'arco della giornata.

Caratteristiche zona: extraurbano normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale.

Servizi offerti dalla zona: Negozi (Buona), Bar, Tabacchi (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pisticci, Policoro, Scanzano Jonico, Metaponto Lido, Bernalda.

Attrazioni paesaggistiche: Borghi del Metapontino.

Attrazioni storiche: //

Principali collegamenti pubblici: Fermata Bus Urbano 100 metri, Strada Provinciale Pisticci 0,00 km

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

Sentenza Traslativa a favore di _____ Derivante da: Sentenza Traslativa ; A rogito di Tribunale di Matera in data 11/06/2009 ai nn. 444/2009 iscritto/trascritto a Matera in data 22/02/2016 ai nn. 1603/1308;

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 legale annotata; A favore di _____ Derivante da: Sentenza Traslativa ; A rogito di Tribunale di Matera in data 11/06/2009 ai nn. 444/2009; I-
scritto/trascritto a Matera in data 22/02/2016 ai nn. 1604/151
Ipoteca giudiziale annotata; A favore di CURATELA FALLIMENTO _____ contro



TRICARICO Derivante da: Decreto Ingiuntivo ; A rogito di Tribunale di Matera in data 09/02/2016 ai nn. 255/2016; Iscritto/trascritto a Matera in data 22/02/2016 ai nn. 1605/152

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di ITALFONDIARIO S.P.A. contro Derivante da: TRASCRIZIONE IN RINNOVAZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MATERA in data 27/06/1986 ai nn. iscritto/trascritto a Matera in data 04/05/2010 ai nn. 4768/3281; Trattasi di trascrizione in rinnovazione di pignoramento. Formalità di riferimento n° 4532 del 25/07/1986..

Pignoramento a favore di CURATELA FALLIMENTO contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MATERA in data 22/03/2016 ai nn. 145/2016 iscritto/trascritto a Matera in data 11/04/2016 ai nn. 3232/2614;

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: Nessuna

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

Millesimi di proprietà: L'unità immobiliare in oggetto in quanto unità immobiliare autonoma non presenta spese fisse di gestione o di manutenzione condominiali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è adattabile ed accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di immobile interessato da esecuzione immobiliare (vendita forzata) nella presente relazione tecnica di stima si riporta a titolo puramente indicativo il solo indice di prestazione energetica dell'unità immobiliare de-



stinata a civile abitazione, precisando che per la redazione dello stesso l'importo occorrente ammonta a circa € 500,00 oltre I.V.A e Cassa spettanti al professionista incaricato.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Linares Mario, in data 05/05/1976, ai nn. ; trascritto a Matera, in data 06/05/1976, ai nn. 3517.

Titolare/Proprietario: dal 11/06/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Sentenza Traslativa - a rogito di Tribunale di Matera, in data 11/06/2009, ai nn.444/2009 ; trascritto a Matera, in data 22/02/2016, ai nn. 151/1604.

7. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Pratica n°11 del 28/01/1971

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pisticci, il fascicolo relativo alla pratica edilizia in oggetto non è stata rintracciata.

Per lavori: di costruzione di fabbricato in località Centro Agricolo di Marconia di Pisticci

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/01/1971 al n. di prot.//

Abitabilità/agibilità in data 30/11/1979 al n. di prot.//

7.1 Conformità edilizia

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare oggetto del procedimento, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Pisticci, non sono emerse irregolarità edilizie rispetto ai titoli edilizi rilasciati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------



In forza della delibera:	Approvato con D.P.G.R. n° 781 del 9 luglio 1990
Zona omogenea:	Zona E2 e Fascia di rispetto stradale
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 31 delle Norme tecniche di attuazione Integrate dalle prescrizioni contenute nella delibera di Giunta Regionale n. 4219 del 3 luglio 1990 Le aree comprese nelle zone "E2" del territorio comunale non altrimenti individuate, sono destinate ad uso agricolo; su dette aree è consentita la costruzione di manufatti ed impianti sia di tipo produttivo che abitativo, strettamente necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici. Le concessioni gratuite di cui all'art. 9 della L. 10/77 saranno assoggettate ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene la destinazione d'uso delle costruzioni. Nessuna costruzione potrà essere concessa su fondi agricoli di superficie inferiore ad 1 ettaro ad eccezione di piccoli locali per ricovero di attrezzi agricoli della superficie coperta massima di mq. 20.00 e dell'altezza max di ml.3.00 e comunque nel rispetto del rapporto di cui al comma successivo. Per quanto riguarda i manufatti e gli impianti destinati alle lavorazioni e commercializzazioni connesse con le attività agricole questi dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche: a. superficie coperta non superiore a 1/60 della superficie disponibile, comprendente anche quella delle abitazioni di cui al comma seguente;</p> <p>b. altezza massima ml. 5,00 con esclusione di silos, camini, ed altri corpi tecnici;</p> <p>c. distanza dai confini non inferiore a ml. 10,00;</p> <p>d. distanza dalle strade esistenti o in progetto, conforme a quanto disposto nel D.M. 1° aprile 1968 n. 1404 e successive modifiche ed integrazioni. Per quanto riguarda i manufatti destinati ad uso di abitazione, questi dovranno rispondere ai seguenti requisiti: a. indice di fabbricazione fondiario non superiore a 0.03 mc./mq. di area disponibile secondo quanto tassativamente disposto al punto 4) dell'art. 7 del D.M. 2.04.1968 n. 1444;</p> <p>b. altezza massima non superiore a ml.6.50;</p> <p>c. distanza dai confini non inferiore a ml. 10,00;</p> <p>d. distanza dalle strade esistenti e di progetto, conformi a quanto disposto nel D.M. 1.04.1968. b. Zone di rispetto stradale e ferroviario. Art. 41.b - Zone di rispetto Le fasce di rispetto stradale, anche se non indicate nel PRG, dovranno avere una profondità, a norma del D.M. 1.04.1968, n. 1404, di: Le fasce di rispetto dalle ferrovie avranno una profondità minima di m.30 misurata dal ciglio o dal piede della scarpata. Nelle fasce di rispetto della viabilità e della ferrovia, è consentita unicamente la realizzazione di opere a</p>



	servizio delle strade, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione (ristoranti, motels, alberghi, stazioni di servizio che svolgono un'attività diversa da quella del soccorso immediato). E' consentita, a titolo precario, la realizzazione di punti di vendita di carburanti e servizi connessi con aree di sosta, di strade di raccordo alla viabilità locale e/o all'edificazione retrostante. Ogni accesso all'arteria stradale dei fondi limitrofi o da strade secondarie cui al presente vincolo dovrà essere autorizzato dall'Ente gestore della strada stessa. Per le costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria (definiti dall'art. 31 della Legge n. 457/78). Sono consentiti anche ampliamenti delle costruzioni esistenti entro i limiti del 10 % del suo volume attuale, a condizioni che detti ampliamenti siano realizzati sul lato opposto alla strada e per esigenze di adeguamento igienico-funzionale.
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:	0.03 mc/mq
Rapporto di copertura:	1/60
Altezza massima ammessa:	metri 6,50 con limite di n° 3 piani fuori terra.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per ulteriori chiarimenti si rimanda alle norme tecniche di attuazione.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare oggetto del procedimento, dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio Tecnico del Comune di Pisticci, non sono state riscontrate difformità urbanistiche di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione dell' **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L' unità immobiliare in oggetto consta in una villetta unifamiliare ubicata in agro di Marconia di Pisticci - frazione Centro Agricolo, alla Via Strada Provinciale Pisticci-San Basilio, n° 18. Edificato da oltre quaranta anni, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una



struttura portante in muratura e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile fratazzato, la copertura è del tipo a terrazzo e a falde, la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nella corte circostante l'immobile. L'unità immobiliare in oggetto, censita come abitazione ed avente una superficie complessiva omogeneizzata di circa mq.215,00, presenta una distribuzione interna semplice e funzionale, caratterizzata dalla presenza di un ambiente soggiorno, un cucinino, sala da pranzo, due stanze da letto uno studiolo e nr. 2 un locali igienici, il tutto collegato da un disimpegno centrale che funge da ingresso e collegamento a un vano scala (allo stato rustico) di accesso al piano sottotetto/terrazzo e al locale garage attiguo. Completamente autonoma, è ubicata al piano terra e contornata da spazio verde di proprietà delimitata da recinzione in muratura sormontata da ringhiera metallica. Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta che le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio rifiniti con intonaco civile liscio tinteggiate con pittura a tempera. La pavimentazione interna è del tipo in ceramica come pure per i locali igienici (tanto per il pavimento che per le pareti). Gli infissi esterni sono in legno, con inserti in vetro semplice, gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno del tipo economico. L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti tecnologici atti a garantire il confort abitativo, quali impianto idrico/fognario, elettrico e di riscaldamento, funzionanti ma non adeguati alla normativa vigente. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Marconia di Pisticci - Strada Provinciale Pisticci San Basilio, n° 18 - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni - Data Matrimonio: 04-01-1968

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **215,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel corso degli anni settanta

L'edificio è stato ristrutturato: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 18 di via Strada Provinciale Pisticci-San Basilio;

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, di non recente costruzione, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto per l'impianto strutturale che per le opere di finiture architettonica interne ed esterne.



Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo e dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

A. vani principali e accessori diretti misurata come segue:

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm;
- la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini; • nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;

B. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare Balconi, terrazzi e similari:

- dette pertinenze non sono frequentemente presenti; viene computata nella misura del 10%;
- Superficie scoperta è computata nella misura del 10%.

C. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura:

- del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
- del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).

Precisazioni: Per il calcolo della superficie commerciale con molta approssimazione e limitatamente, si potranno considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie pari al 10%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Civile abitazione	sup lorda di pavimento	215,00	1,10	236,50
		215,00		236,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2016

Zona: Pisticci

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

Accessori

A1. Corte

Identificata al Foglio 33, particella n°390

composta da Area di corte circostante l'immobile, ad uso esclusivo.

Sviluppa una superficie complessiva di 500 mq -

Destinazione urbanistica: Verde privato

Valore a corpo: **€ 6000**

Note: Analogamente alla stima dell'unità immobiliare, anche per la stima del relativo accessorio si è adottato il criterio di stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'accessorio attraverso la relazione:

$$\text{Valore del bene} = \text{Superficie del bene} \times \text{Valore medio di mercato}$$

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq.). Il valore dell'area di corte, inteso come valore della disponibilità dell'area è stato determinato adottando un valore unitario di 12,00 €/mq., così come ricavato dalle indagini svolte presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera.

A2. Garage

Identificato al Foglio 33, particella n°390, sub. 1

posto al piano Terra

composto da unico vano -

Sviluppa una superficie complessiva di 36 mq

Destinazione urbanistica: garage

Valore a corpo: **€ 10.800**

Note: Il locale garage, costituisce porzione indivisa dell'unità abitativa ed è censito in catasto al foglio n° 33,



particella n° 390, sub.1. Analogamente alla stima dell'unità immobiliare, anche per la stima del relativo accessorio si è adottato il criterio di stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'accessorio attraverso la relazione:

$$\text{Valore del bene} = \text{Superficie del bene} \times \text{Valore medio di mercato}$$

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq.). Il valore del locale garage, è stato determinato adottando un valore unitario di 300 €/mq., così come desunto dai Valori dell'Osservatorio Immobiliare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

$$\text{Valore del bene} = \text{Sup. dell'immobile} \times \text{Valore medio di mercato}$$

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq.) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Pisticci;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Civile abitazione 500 /750 €/mq.

Altre fonti di informazione: Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti.



8.3 Valutazione corpi

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Corte, con annesso Garage

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Civile abitazione	236,50	€ 750,00	€ 177.375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 177.375,00
Incremento del 15% per terrazzo e sottotetto non abitabile entrambi acces-			€ 35.475,00
Valore corpo			€ 212.850,00
Valore Accessori			€ 16.800,00
Valore complessivo intero			€ 229.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 229.650,00

Riepilogo

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Corte, con annesso Garage	236,50	€ 229.650,00	€ 229.650,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.250,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità:	no

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 228.400,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 228.400,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 228.400,00

Allegati

Allegato n° 1: Verbale di sopralluogo; Allegato n° 2: Visure e planimetrie catastali; Allegato n° 3: Documentazione fotografica; Allegato n° 4: Titoli edilizi abilitativi; Allegato n° 5: Sintesi ispezioni ipotecarie; Allegato n° 6: Altra documentazione tecnica.

Data generazione: 08-02-2017

L'Esperto alla stima
GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI

