

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **116/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA PATRIZIA BERLOCO**

Custode Giudiziario: **FRANCESCA MONTEMURRO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Locale Commer-
ciale

Esperto alla stima: ing MATTEO BUONO
Codice fiscale: BNUMTT74C17F052E
Email: buonomatteo.ing@gmail.com
Pec: matteo.buono@ingpec.eu

Beni in **Policoro (MT)**
Località/Frazione
Via Nicola Stigliano n.26

Lotto: 001 - Locale Commerciale

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.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

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Identificativo corpo: A - Foglio 19, part. 437, sub.3.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Nicola Stigliano n.26

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Si riscontra la corrispondenza tra il diritto reale indicato nell' atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 19, particella 437, subalterno 3, scheda catastale MT0023641, indirizzo Via Nicola Stigliano n.26, piano Terra, comune Policoro, categoria C/1, classe 3, consistenza 100 mq, superficie 113 mq, rendita € 1471,90

Derivante da: Variazione del 12/02/2016 protocollo n.MT0012704 in atti dal 12/02/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 4041.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 176,30

Confini: Come si evince dall'estratto di mappa foglio n.19, la proprietà immobiliare oggetto di stima (p.lla 437 con pertinenza graffata), confina a Sud con proprietà [REDACTED] (p.lla 445), ad Est in parte con proprietà [REDACTED] e in parte con la proprietà [REDACTED] (p.lla 447), a Nord con la proprietà [REDACTED] e vano scala condominiale (p.lla 437). Si attesta la non coerenza delle proprietà confinanti con quanto riportato nelle planimetrie catastali in atti.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: C'è corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Soppalco irregolare

Regolarizzabili mediante: non regolarizzabile

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: C'è corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare ricade nella zona omogenea "Città consolidata" e nello specifico nella sottozona B.1/a - Tessuti consolidati della Borgata della Riforma Fondiaria e sue prime espansioni (anni '50/'60), individuata dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, ai sensi della L.R. n.23/1999 e del D.M. n. 1444/68. Tale zona si è sviluppata subito dopo la nascita dei centri storici e prima dei quartieri di nuova realizzazione. Si tratta di una zona a prevalente carattere residenziale, tuttavia sono presenti al suo interno piccoli uffici, attività commerciali di vario genere, depositi e magazzini, posti generalmente al piano terra dei fabbricati. Sono presenti scuole, centri commerciale, e diverse spazi aperti pubblici (piazze, giardini, etc.). La zona B.1/a in cui l'immobile ricade, risulta limitata a Est dalla strada SS 106 e confinante con le zone B6 e D12/6, a Nord con la zona A2, a Ovest con la zona B4 e B8/4a, a Sud con B2 e B1/b. Ad eccezione della zona A2, che è parte della zona omogenea "Vestigia della 1^ città e tessuti della 2^ città", tutte le altre zone di confine ricadono nella medesima zona omogenea. L'immobile interessato ha fronte principale lungo Via Nicola Stigliano, e insieme ad altri lotti edificati, forma un lungo isolato rettangolare: nello specifico l'immobile insiste su un lotto delimitato dalle due strade parallele Via Nicotera e Via N. Stigliano e dalla strada di collegamento Via Trapani. Nel quartiere, a prevalente uso residenziale ma con fronti commerciali, sono presenti negozi, ristoranti/pizzerie, bar, farmacie, uffici postali e banche. Inoltre, sussiste a poca distanza l'area dei Giardini Murati, e il Castello Baronale di Policoro. Sia l'uscita che l'ingresso alla Strada Statale jonica 106, sono raggiungibili dall'immobile oggetto di perizia estimativa percorrendo una distanza di circa 200 m.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola Secondaria di secondo Grado (Buono), Supermercati (Buono), Ospedale (Buono), Banche (Buono), Poste (Buono), Farmacie (Buono), Giardini Pubblici (Buono), Piazze (Buono), Scuola Primaria (Buono), Centri Commerciali (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Scanzano Jonico, Rotondella, Tursi, Matera, Metaponto..

Attrazioni paesaggistiche: Bosco Pantano - Oasi WWF..

Attrazioni storiche: Castello baronale(Palazzo Belingieri), Parco Archeologico -Acropolicità di Herakleia fondata nel 433/32 a.C. e i santuari urbani, Borgo Casalini.

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale jonica 106 200 m

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A - Foglio 19, part. 437, sub.3**

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata la piano terra di un edificio di 4 piani: piano terra, piano primo, piano secondo e piano copertura. Al piano terra si trovano anche un garage e il vano scala a servizio dei piani in elevazione; quest'ultimo in posizione centrale rispetto al garage e all'unità immobiliare in oggetto. Per ognuno dei piani primo e secondo sono presenti n.3 unità immobiliari ad uso residenziale. La superficie del piano copertura è adibita in parte a locali ad uso lavatoio e in parte a terrazzo. L'edificio di epoca di costruzione antecedente al 1 settembre 1967, presenta una struttura di tipo misto. La struttura portante verticale è realizzata in muratura portante e intelaiatura in cemento armato per pilastri, travi, fondazioni e scale di accesso. I solai in cemento armato sono del tipo prefabbricato a nervature parallele, con travetti in c.a. e pignatte in laterizi. Le tamponature sono realizzate in blocchi di tufo e laterizi forati di spessore 30 cm, mentre le tramezzature sono in laterizi forati con spessore 8 cm (Relazione tecnica –

Progetto di variante in sanatoria, Prat. N. 97, 8/11/1995). L'unità immobiliare si trova in posizione di testata e presenta affacci sui tre prospetti SUD, EST ed OVEST. Sul prospetto OVEST vi è l'ingresso principale su via Nicola Stigliano (Foto 1). Sono presenti due aree scoperte pertinenziali a cui si accede dall'interno dell'unità immobiliare, l'una posta sul retro del locale (lato EST) di 7,45 mq, e l'altra posta sul lato SUD di 8,00 mq (Foto 2). L'unità immobiliare è un locale ad uso commerciale. Allo stato attuale, internamente si compone di un locale-negozio in cui si svolge l'attività commerciale (Foto 3), un soppalco (Foto 4) ad uso deposito/archivio e un bagno (Foto 5). Il negozio presenta una superficie utile di 80,70 mq al netto delle superfici in corrispondenza del volume soppalcato. L'altezza utile del negozio è di 3,90 m; questa si riduce a 1,77 m nella zona sottostante il soppalco, che invece risulta adibita a deposito/ripostiglio, avente superficie 15,60 mq. Il soppalco presenta un'altezza utile di 1,93 m ed una superficie di 15,15 mq. Ha struttura orizzontale (piano di calpestio) costituita con profilati in acciaio HE e IPE chiusa da tavellonato completamente da soletta in cls, e struttura verticale costituita da pilastri in c.a. a sezione circolare, con diametro di 25 cm, e muratura portante originaria perimetrale. Il piano di calpestio è rifinito da pavimentazione in gres; sul perimetro presenta una balaustra in muratura di spessore 10 cm. La scala di accesso al soppalco è stata realizzata in ferro con impronta a terra di 1,80 mq. Il bagno presenta una superficie utile calpestabile di 2,45 mq e un'altezza utile 2,18 m. Il locale nel suo complesso è sufficientemente areato e illuminato. L'ambiente interno è diviso mediante una struttura in cartongesso, con funzione di mobile ufficio.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **132,52**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: iniziato antecedentemente al 01/09/1967 - ultimato nel 1995

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 26; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,90

L'intero fabbricato è composto da n. 4 (piano terra, primo, secondo e piano copertura) piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare presenta condizioni di manutenzione nel complesso discrete. Le finiture interne relative alle pareti sono in buono stato, ad esclusione di alcuni pannelli murari perimetrali che presentano limitate zone di ammaloramento, o con completa assenza dello strato di intonaco; tale stato di danneggiamento è stato causato da infiltrazioni dovute alla rottura locale delle condotte di adduzione e scarico dell'impianto idrico-fognario condominiale. Le spese relative ai lavori di ripristino delle condotte, dello strato di intonaco e di finitura superficiale (pitturazione) sono state interamente prese in carico dal condominio; pertanto tali spese non sono state computate come eventuale decurtazione monetaria al valore di mercato finale dell'immobile. La controsoffittatura in pannelli di cartongesso, i rivestimenti verticali del bagno e la pavimentazione interna si presentano in buono stato di manutenzione. Esternamente la facciata del prospetto principale, posto su via Nicola Stigliano è in buono stato di conservazione.



**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone Riferito limitatamente a: posta sul prospetto SUD
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: tap-parelle materiale protezione: ferro condizioni: buone Riferito limitatamente a: posta sul prospetto EST
Infissi esterni	tipologia: vasistas materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone Riferito limitatamente a: posta sul prospetto SUD
Infissi esterni	tipologia: vasistas materiale: pvc protezione: inesistente condizioni: buone Riferito limitatamente a: finestra situata nel bagno
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente e vetrata fissa adiacente materiale:

	alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Riferito limitatamente a: posto sul prospetto Ovest
--	--

Impianti:

Antifurto	tipologia: a radars condizioni: buone conformità: non a norma
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: buone conformità: non a norma Note: L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è costituito da una pompa di calore aria-aria con unità esterna e n.3 fan coil (ventilconvettore) all'interno
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: scarse conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: non a norma Riferito limitatamente a: l'impianto idrico serve il bagno

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto di raffrescamento e riscaldamento costituito da pompa di calore aria-aria con unità esterna e n. 3 fan coil interni

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
---	----

Varie:

controsoffittatura in pannelli di gesso nella quale sono integrati i punti luce

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Millesimi di proprietà: 176,30

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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 sussiste nessun vincolo di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Identificativo corpo: A - Foglio 19, part. 437, sub.3.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Nicola Stigliano n.26

Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Si riscontra la corrispondenza tra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in

titolarità all'esecutato

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 19, particella 437, subalterno 3, scheda catastale MT0023641, indirizzo Via Nicola Stigliano n.26, piano Terra, comune Policoro, categoria C/1, classe 3, consistenza 100 mq, superficie 113 mq, rendita € 1471,90

Derivante da: Variazione del 12/02/2016 protocollo n.MT0012704 in atti dal 12/02/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 4041.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 176,30

Confini: Come si evince dall'estratto di mappa foglio n.19, la proprietà immobiliare oggetto di stima (p.lla 437 con pertinenza graffata), confina a Sud con proprietà [REDACTED] (p.lla 445), ad Est in parte con proprietà [REDACTED] e in parte con la proprietà [REDACTED] (p.lla 447), a Nord con la proprietà [REDACTED] e vano scala condominiale (p.lla 437). Si attesta la non coerenza delle proprietà confinanti con quanto riportato nelle planimetrie catastali in atti.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: C'è corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Soppalco irregolare

Regolarizzabili mediante: non regolarizzabile

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: C'è corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento



Immagini ©2021 Maxar Technologies, Dati cartografici ©2021 20 m
Foto Satellitare Localizzazione Immobile

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: A - FOGLIO 19, PART. 437, SUB.3

Dati catastali: [REDACTED], foglio 19, particella 437, subalterno 3, scheda catastale MT0023641, indirizzo Via Nicola Stigliano n.26, piano Terra, comune Policoro, categoria C/1, classe 3, consistenza 100 mq, superficie 113 mq, rendita € 1471,90

Quota e tipologia del diritto:

- 100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Si riscontra la corrispondenza tra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: C'è corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia. Ai sensi dell'Art.54 del Regolamento edilizio vigente (R.E. della Variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n.267 del 28/07/1999), sono ammessi i soppalchi, cioè i solai intermedi, nei locali di categoria A e S purché con altezza minima di ml. 1.90 nella parte sottostante. Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, con altezza minima netta di m 1,90 sia al di sotto che al di sopra del soppalco. Inoltre ai sensi dell'art. 52 (modifica al R.E. 1999 approvata con deliberazione di C.C. n.13 del 19.05.2011 Locali di categoria A2) l'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 punto e) magazzini e depositi e punto a) relativamente a negozi di vendita, sale esposizione, definiti all'art. 51, non deve essere inferiore a m 2.70 per ambienti fino a 100 mq e 3.00 m per ambienti di superficie superiore a mq. 100, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici. Pertanto, essendo l'altezza utile al di sopra del soppalco pari a 1,93m, e al di sotto pari a 1,77m, il soppalco non è regolarizzabile mediante pratica edilizia in sanatoria, essendo stato realizzato all'interno di una unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale adibita a negozio. Al fine di ripristinare lo stato originario dei luoghi, il soppalco e la scala di accesso ad esso, dovranno essere rimossi. Ai sensi dell'Art.52 del Regolamento edilizio vigente (R.E. della Variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n.267 del 28/07/1999) l'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, (con esclusione dei punti S2a) e S2g), ed S3, (con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici. Anche l'altezza utile del bagno pari a 2,18 m dovrà essere incrementata al fine di soddisfare i requisiti igienico sanitari minimi fino ad un'altezza utile interna di almeno 2,40 m. L'insegna luminosa al di sopra della porta di ingresso (prospetto prospiciente via Nicola Stigliano) è stata apposta in assenza di titolo edilizio. Tutte le suddette irregolarità dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di SCIA in sanatoria. La somma monetaria necessaria alla realizzazione dell'intervento, deriva dalla computazione delle spese da sostenere per la pratica edilizia SCIA in sanatoria, per l'intervento relativo alla modifica della quota di imposta del solaio di copertura del bagno, e per l'intervento di demolizione del soppalco con relativo conferimento a discarica. I costi da sostenere per tali interventi sono stati stimati a corpo facendo riferimento al prezziario regione Basilicata 2020.

Conformità urbanistica: NON si dichiara la conformità urbanistica. Ai sensi dell'Art.54 del Regolamento edilizio vigente (R.E. della Variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n.267 del 28/07/1999), sono ammessi i soppalchi, cioè i solai intermedi, nei locali di categoria A e S purché con altezza minima di ml. 1.90 nella parte sottostante. Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, con altezza minima netta di m 1,90 sia al di sotto che al di sopra del soppalco. Inoltre ai sensi dell'art. 52 (modifica al R.E. 1999 approvata con deliberazione di C.C. n.13 del 19.05.2011 Locali di categoria A2) l'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 punto e) magazzini e depositi e punto a) relativamente a negozi di vendita, sale esposizione definiti all'art. 51, non deve essere inferiore a m 2.70 per ambienti fino a 100 mq e 3.00 m per ambienti di superficie superiore a mq. 100, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici. Pertanto, essendo l'altezza utile al di sopra del soppalco pari a 1,93m, e al di sotto pari a 1,77m, il soppalco non è regolarizzabile mediante pratica edilizia in sanatoria, essendo stato realizzato all'interno di una unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale adibita a negozio. Ai sensi dell'Art.52 del Regolamento edilizio vigente (R.E. della Variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n.267 del 28/07/1999) l'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, (con esclusione dei punti S2a) e S2g), ed S3, (con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici. Anche l'altezza utile del bagno pari a 2,18 m dovrà essere incrementata al fine di soddisfare i requisiti igienico sanitari minimi fino ad un'altezza utile interna di almeno 2,40 m. L'insegna luminosa al di sopra della porta di ingresso (prospetto prospiciente via Nicola Stigliano) è stata apposta in assenza di titolo edilizio. Tutte le suddette irregolarità dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di SCIA in sanatoria. Tutti i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile sono stati computati nel Corpo- Edilizia.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 10/05/1999** . In forza di atto di compravendita - a rogito di ATTO DI COMPRAVENDITA, in data 28/12/1991, ai nn. 2228/563; registrato a STIGLIANO, in data 10/01/1992, ai nn. 22/1V; trascritto a MATERA, in data 30/12/1991, ai nn. 8598/7216.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 03/02/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di ATTO DI COMPRAVENDITA, in data 10/05/1999, ai nn. 48649/11886; registrato a POLICORO, in data 26/05/1999, ai nn. 488; trascritto a MATERA, in data 14/05/1999, ai nn. 3719/2825.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di ATTO DI COMPRAVENDITA, in data 03/02/2006, ai nn. 22766/7591; registrato a MATERA, in data 06/02/2006, ai nn. 258/1T; trascritto a MATERA, in data 06/02/2006, ai nn. 1181/887.

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 21

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione del primo e secondo piano da adibire ad abitazione in sopraelevazione del fabbricato (realizzato precedentemente al 01/09/1967) posto alla via Nicola Stigliano dell'abitato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/03/1989 al n. di prot. 4311

Rilascio in data 15/06/1990 al n. di prot.

NOTE: Sulla Concessione Per La Esecuzione Delle Opere edili "pratica n.21", non si evidenzia il protocollo di uscita.

Numero pratica: 97/95

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: Fabbricato per civile abitazione in via N. Stigliano variante in sanatoria ai sensi dell'art. 13 legge 47/85 (in riferimento all'ordinanza Comunale n. 1317 del 05/04/1992 - Nulla Osta Regione n.393 d

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/07/1992 al n. di prot. 14654

Rilascio in data 08/11/1995 al n. di prot.

NOTE: Sulla Concessione Per La Esecuzione Delle Opere Edili in Sanatoria "pratica n.97/95", non si evidenzia il protocollo di uscita. Nulla - Osta regione Basilicata n. 3948/92/U43 del 05/08/1993 Parere U.S.L. n.524 del 07/06/1994

Numero pratica: 6683/86/59

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: Sanatoria con condono edilizio dei locali ripostiglio soprastanti al secondo piano

Oggetto: Condono Edilizio

Presentazione in data 21/03/1995 al n. di prot. 6683

Rilascio in data 16/09/1998 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 16/09/1998 al n. di prot.

NOTE: Contestualmente alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6683/86/59 del 16/09/1998, veniva rilasciato il certificato di Abitabilità/Agibilità. Sulla Concessione Per La Esecuzione Delle Opere Edili in Sanatoria "pratica n. 6683/86/59 del 16/09/1998", non si evidenzia il protocollo di uscita. Nulla - Osta regione Basilicata n. 3948/92/U43 del 05/08/1993

Numero pratica: 9532

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Progetto per la realizzazione di un soppalco da adibire ad archivio, realizzazione di apertura e chiusura di una finestra sul lato posteriore dell'unità immobiliare, apposizione di insegna luminosa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/04/2006 al n. di prot. 9534

Rilascio in data al n. di prot. La pratica non è mai stata rilasciata.

Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: soppalco irregolare, altezza utile bagno, insegna luminosa
Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Soppalco e relativa scala di accesso; Ridefinizione altezza utile del bagno; Insegna luminosa

SCIA in sanatoria: € 1.500,00

Costo degli interventi di demolizione soppalco e ridefinizione altezza utile del bagno: € 3.000,00

Oneri Totali: € 4.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Ai sensi dell'Art.54 del Regolamento edilizio vigente (R.E. della Variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n.267 del 28/07/1999), sono ammessi i soppalchi, cioè i solai intermedi, nei locali di categoria A e S purché con altezza minima di ml. 1.90 nella parte sottostante. Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, con altezza minima netta di m 1,90 sia al disotto che al di sopra del soppalco.

Inoltre ai sensi dell'art. 52 (modifica al R.E. 1999 approvata con deliberazione di C.C. n.13 del 19.05.2011 Locali di categoria A2) l'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 punto e) magazzini e depositi e punto a) relativamente a negozi di vendita, sale esposizione, definiti all'art. 51, non deve essere inferiore a m 2.70 per ambienti fino a 100 mq e 3.00 m per ambienti di superficie superiore a mq. 100, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Pertanto, essendo l'altezza utile al di sopra del soppalco pari a 1,93m, e al di sotto pari a 1,77m, il soppalco non è regolarizzabile mediante pratica edilizia in sanatoria, essendo stato realizzato all'interno di una unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale adibita a negozio. Al fine di ripristinare lo stato originario dei luoghi, il soppalco e la scala di accesso ad esso, dovranno essere rimossi.

Ai sensi dell'Art.52 del Regolamento edilizio vigente (R.E. della Variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n.267 del 28/07/1999) l'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, (con esclusione dei punti S2a) e S2g), ed S3, (con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici. Anche l'altezza utile del bagno pari a 2,18 m dovrà essere incrementata al fine di soddisfare i requisiti igienico sanitari minimi fino ad un'altezza utile interna di almeno 2,40 m.

L'insegna luminosa al di sopra della porta di ingresso (prospetto prospiciente via Nicola Stigliano) è stata apposta in assenza di titolo edilizio.

Tutte le suddette irregolarità dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di SCIA in sanatoria.

La somma monetaria necessaria alla realizzazione dell'intervento, deriva dalla computazione delle spese da sostenere per la pratica edilizia SCIA in sanatoria, per l'intervento relativo alla modifica della quota di imposta del solaio di copertura del bagno, e per l'intervento di demolizione del soppalco con relativo conferimento a discarica. I costi da sostenere per tali interventi sono stati stimati a corpo facendo riferimento al prezzario regione Basilicata 2020.

Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Adottato:	Variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n.267 del 28/07/1999
In forza della delibera:	D.C.C. (Deliberazione del Consiglio Comunale) n.10 del 21 Aprile 2017
Zona omogenea:	B.1a/b/c - Tessuti consolidati della Borgata della Riforma Fondiaria e sue prime espansioni (anni '50/'60)
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. marzo 2014-aggiornamenti novembre 2014
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:	Iff: indice di fabbricabilità fondiario: 3 mc./mq.
Altezza massima ammessa:	H: altezza massima: 11,00 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Ai sensi dell'Art.54 del Regolamento edilizio vigente (R.E. della Variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n.267 del 28/07/1999), sono ammessi i soppalchi, cioè i solai intermedi, nei locali di categoria A e S purché con altezza minima di ml. 1.90 nella parte sottostante. Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, con altezza minima netta di m 1,90 sia al disotto che al di sopra del soppalco. Inoltre ai sensi dell'art. 52 (modifica al R.E. 1999 approvata con deliberazione di C.C. n.13 del 19.05.2011 Locali di categoria A2) l'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 punto e) magazzini e depositi e punto a) relativamente a negozi di vendita, sale esposizione definiti all'art. 51, non deve essere inferiore a m 2.70 per ambienti fino a 100 mq e 3.00 m per ambienti di superficie superiore a mq. 100, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici. Pertanto, essendo l'altezza utile al di sopra del soppalco pari a 1,93m, e al di sotto pari a 1,77m, il soppalco non è regolarizzabile mediante pratica edilizia in sanatoria, essendo stato realizzato all'interno di una unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale adibita a negozio. Ai sensi dell'Art.52 del Regolamento edilizio vigente (R.E. della Variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n.267 del 28/07/1999) l'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, (con esclusione dei punti S2a) e S2g), ed S3, (con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici. Anche l'altezza utile del bagno pari a 2,18 m dovrà essere incrementata al fine di soddisfare i requisiti igienico sanitari minimi fino ad un'altezza utile interna di almeno 2,40 m. L'insegna luminosa al di sopra della porta di ingresso (prospetto prospiciente via Nicola Stigliano) è stata apposta in assenza di titolo edilizio. Tutte le suddette irregolarità dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di SCIA in sanatoria. Tutti i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile sono stati computati nel Corpo Edilizia.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Alle date di sopralluogo del 15/04/2019, del 17/01/2020 e del 23/10/2020, l'unità immobiliare era attiva come negozio

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 216.000,00; Importo capitale: € 120.000,00 ; A rogito di ATTO NOTARILE PUBBLICO - NOTAIO BRUNELLA CARRIERO in data 03/02/2006 ai nn. 22767; Iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DI MATERA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE in data 06/02/2006 ai nn. 1182/220 ; Note: La suddetta ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario, risulta estinta a seguito di rinegoziazione per nuovo mutuo fondiario, al quale è stata concessa una nuova ipoteca. Quest'ultima iscritta con data di presentazione 24/04/2009 Reg. Generale n.3695 e Reg. Particolare 525 a favore di Banca Meridiana S.p.a. (attualmente BancApulia S.p.a.)

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 306.000,00; Importo capitale: € 170.000,00 ; A rogito di ATTO NOTARILE PUBBLICO - NOTAIO IANNARO VINCENZO - MONTALBANO JONICO (MT) in data 22/04/2009 ai nn. 4855/3210; Iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DI MATERA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE in data 24/04/2009 ai nn. 3695/525

- Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: 0300 RUOLI; Importo ipoteca: € 32.936,34; Importo capitale: € 16.468,17 ; A rogito di ATTO AMMINISTRATIVO in data 27/07/2010 ai nn. 1107/2010; Iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DI MATERA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE in data 29/07/2010 ai nn. 7812/1814

- Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N.602 DEL 1973); Importo ipoteca: € 336.543,46; Importo capitale: € 168.271,73 ; A rogito di ALTRO ATTO in data 15/01/2013 ai nn. 103/6713; Iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DI MATERA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE in data 16/01/2013 ai nn. 536/28

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO-UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MATERA in data 18/10/2016 ai nn. 1588 iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DI MATERA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE in data 07/11/2016 ai nn. 9651/7753;

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:

il bene pignorato non ricade su suolo demaniale

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

non vi è l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna. Nessuna

Avvertenze ulteriori: no si riscontrano cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Foglio 19, part. 437, sub.3 - Negozi, botteghe [C1]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza e quindi il computo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base dei criteri

previsti dall'Agenzie delle entrate (Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI) per la tipologia "negozi tradizionali e assimilabili". Nello specifico la superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Le superfici delle aree scoperte o di pertinenze esclusive sono state computate nella misura del 20%. Ai fini del calcolo della superficie commerciale, la superficie reale lorda relativa al locale negozio è stata calcolata non considerando la presenza del soppalco, in quanto trattasi di opera non regolarizzabile attraverso pratica edilizia di sanatoria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
negozio	sup reale lorda	112,45	1,00	112,45
bagno	sup reale lorda	4,62	1,00	4,62
pertinenze	sup reale lorda	15,45	0,20	3,09
		132,52		120,16

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° SEMESTRE-2020

Zona: POLOCORO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: NEGOZIO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1600

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il Criterio di stima adottato è il "Procedimento per punti di merito (Sales comparison approach)". Esso prevede l'individuazione all'interno della zona omogenea di mercato, a cui il bene oggetto di stima appartiene, di beni simili (detti comparabili), portatori di prezzo di vendita, che sono stati oggetto di compravendita in un definito arco temporale. Il procedimento ammette che il valore di stima sia funzione di diverse caratteristiche, incidenti con un diverso peso.

A tal fine è stato selezionato un campione di beni comparabili, sufficientemente omogeneo in termini di epoca di costruzione, tipologia edilizia, destinazione d'uso e categoria catastale. Tuttavia essi differiscono per superficie, stato di conservazione, dotazione di impianti, livello di

qualità delle finiture, affaccio e posizione rispetto alle vie urbane principali. Il più probabile valore di mercato del bene oggetto stima, risulta da una serie di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati, in relazione alle caratteristiche che differenziano i comparabili dal bene oggetto di stima.

Gli atti di compravendita relativi ai beni comparabili sono stati acquistati dalla banca dati del sito web stimatrixcity.it (La banca dati del sito estrae gli atti di compravendita dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate), e ricadono all'interno di una finestra temporale di 30 mesi.

Tutti i suddetti beni appartengono alla medesima zona omogenea di mercato immobiliare del bene oggetto di stima, "zona B1/Centrale/SS.106 Ionica, Via Brescia, Puglia, Colombo, Potenza, F. Bandiera, Degli Artigiani" (OMI). Con riferimento all'interrogazione dell'Anno 2020-semestre 1, le quotazioni immobiliari (fonte: <https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>, ultimo accesso 19/01/2021) forniscono per tale zona e per la tipologia negozi, un range di variabilità del valore di mercato, compreso tra un valore minimo pari a 1100 €/mq e un valore massimo pari 1600 €/mq. Tali valori sono stati utilizzati in una prima fase, solo per orientare il giudizio di stima, ma non per determinarlo nella sua specificità.

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima:

1. Atti di compravendita dei beni comparabili acquistati dal sito web stimatrixcity.it:
 - Atto di compravendita con Repertorio n. 1.725, Raccolta n. 1399, data 9 dicembre 2020, notaio dott.ssa CHIARADIA Ilaria
 - Atto di compravendita con Repertorio n. 9996, Raccolta n. 5950, data 31 ottobre 2018, notaio dott. GALANTE Marco
 - Atto di compravendita con Repertorio n. 5326, Raccolta n. 2913, data 20 dicembre 2018, notaio dott. MORANO Nicolò Antonio
 - Atto di compravendita con Repertorio n. 91498, Raccolta n. 32733, data 23 dicembre 2020, notaio Dott. SPERANZA Patrizia

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):		Tipologia	Stato conservativo	
Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		
Min	Max			
Negozi	Normale	1100 1600	L	;

Altre fonti di informazione: Atti di compravendita dei beni comparabili acquistati dal sito web stimatrixcity.it:

- Atto di compravendita con Repertorio n. 1.725, Raccolta n. 1399, data 9 dicembre 2020, notaio dott.ssa CHIARADIA Ilaria
- Atto di compravendita con Repertorio n. 9996, Raccolta n. 5950, data 31 ottobre 2018, notaio dott. GALANTE Marco
- Atto di compravendita con Repertorio n. 5326, Raccolta n. 2913, data 20 dicembre 2018, notaio dott. MORANO Nicolò Antonio
- Atto di compravendita con Repertorio n. 91498, Raccolta n. 32733, data 23 dicembre 2020, notaio Dott. SPERANZA Patrizia.

8.3 Valutazione corpi:

A - Foglio 19, part. 437, sub.3. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 159.316,54.

Il Criterio di stima adottato è il "Procedimento per punti di merito (Sales comparison approach)". Esso prevede l'individuazione all'interno della zona omogenea di mercato, a cui il bene oggetto di stima appartiene, di beni simili (detti comparabili), portatori di prezzo di vendita, che sono stati oggetto di compravendita in un definito arco temporale. Il procedimento ammette che il valore di stima sia funzione di diverse caratteristiche, incidenti con un diverso peso.

A tal fine è stato selezionato un campione di beni comparabili, sufficientemente omogeneo in termini di epoca di costruzione, tipologia edilizia, destinazione d'uso e categoria catastale. Tuttavia essi differiscono per superficie, stato di conservazione, dotazione di impianti, livello di qualità delle finiture, affaccio e posizione rispetto alle vie urbane principali. Il più probabile valore di mercato del bene oggetto stima, risulta da una serie di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati, in relazione alle caratteristiche che differenziano i comparabili dal bene oggetto di stima.

Gli atti di compravendita relativi ai beni comparabili sono stati acquistati dalla banca dati del sito web stimatrixcity.it (La banca dati del sito estrae gli atti di compravendita dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate), e ricadono all'interno di una finestra temporale di 30 mesi.

Tutti i suddetti beni appartengono alla medesima zona omogenea di mercato immobiliare del bene oggetto di stima, "zona B1/Centrale/SS.106 Ionica, Via Brescia, Puglia, Colombo, Potenza, F. Bandiera, Degli Artigiani" (OMI). Con riferimento all'interrogazione dell'Anno 2020-semestre 1, le quotazioni immobiliari (fonte: <https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>, ultimo accesso 19/01/2021) forniscono per tale zona e per la tipologia negozi, un range di variabilità del valore di mercato, compreso tra un valore minimo pari a 1100 €/mq e un valore massimo pari 1600 €/mq. Tali valori sono stati utilizzati in una prima fase, solo per orientare il giudizio di stima, ma non per determinarlo nella sua specificità.

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima:

- Atti di compravendita dei beni comparabili acquistati dal sito web stimatrixcity.it:
 - Atto di compravendita con Repertorio n. 1.725, Raccolta n. 1399, data 9 dicembre 2020, notaio dott.ssa CHIARADIA Ilaria
 - Atto di compravendita con Repertorio n. 9996, Raccolta n. 5950, data 31 ottobre 2018, notaio dott. GALANTE Marco
 - Atto di compravendita con Repertorio n. 5326, Raccolta n. 2913, data 20 dicembre 2018, notaio dott. MORANO Nicolò Antonio
 - Atto di compravendita con Repertorio n. 91498, Raccolta n. 32733, data 23 dicembre 2020, notaio Dott. SPERANZA Patrizia

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	112,45	€ 1.325,87	€ 149.094,08
bagno	4,62	€ 1.325,87	€ 6.125,52
pertinenze	3,09	€ 1.325,87	€ 4.096,94
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 159.316,54
Valore corpo			€ 159.316,54
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 159.316,54
Valore complessivo diritto e quota			€ 159.316,54

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

A - Foglio 19, part. 437, sub.3	Negozi, botteghe [C1]	120,16	€ 159.316,54	€ 159.316,54
---------------------------------	-----------------------	--------	--------------	--------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 23.897,48
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Costo acquisizione APE	€ 350,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 131.269,06
---	---------------------

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:**QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Identificativo corpo: A - Foglio 19, part. 437, sub.3.
Negozi, botteghe [C1] sito in Via Nicola Stigliano n.26

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Data generazione:
 27-01-2021

L'Esperto alla stima
 ing **MATTEO BUONO**