
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **60/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione ed
Autorimessa

Esperto alla stima: DOTT. FORESTALE EUSTACHIO DANILO VICENTI
Codice fiscale: VCNSCH77B18C134Q
Studio in: VIA DANTE ALICHERI 5 - MATERA
Email: ucciovicenti@gmail.com
Pec: e.vicenti@conafpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA TITO MACCIO PLAUTO N. 8 - MATERA - Matera (MT) - 75100

Lotto: 001 - Abitazione ed Autorimessa

Corpo: A - Abitazione e Autorimessa

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

1-
SCUNO PER I PROPRI DIRITTI;

(10) Oneri PER L'AREA - CIA-

2-
FABBR. E UTILISTA DELL' AREA PER 99 ANNI,

(10) Oneri PER IL

foglio 67, particella 1778, subalterno 38, indirizzo VIA TITO MACCIO PLAUTO n. 8/3 , interno 3,
piano T-2, comune MATERA, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 VANI, superficie Totale:
114 m² Totale escluse aree scoperte: 108 m², rendita € Euro 619,75

2. Stato di possesso

Bene: VIA TITO MACCIO PLAUTO N. 8 - MATERA - Matera (MT) - 75100

Lotto: 001 - Abitazione ed Autorimessa

Corpo: A - Abitazione e Autorimessa

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA TITO MACCIO PLAUTO N. 8 - MATERA - Matera (MT) - 75100

Lotto: 001 - Abitazione ed Autorimessa

Corpo: A - Abitazione e Autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA TITO MACCIO PLAUTO N. 8 - MATERA - Matera (MT) - 75100

Lotto: 001 - Abitazione ed Autorimessa

Corpo: A - Abitazione e Autorimessa

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: VIA TITO MACCIO PLAUTO N. 8 - MATERA - Matera (MT) - 75100

Lotto: 001 - Abitazione ed Autorimessa

Corpo: A - Abitazione e Autorimessa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA TITO MACCIO PLAUTO N. 8 - MATERA - Matera (MT) - 75100

Lotto: 001 - Abitazione ed Autorimessa

Corpo: A - Abitazione e Autorimessa

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA TITO MACCIO PLAUTO N. 8 - MATERA - Matera (MT) - 75100

Lotto: 001 - Abitazione ed Autorimessa

Corpo: A - Abitazione e Autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA TITO MACCIO PLAUTO N. 8 - MATERA - Matera (MT) - 75100

Lotto: 001 - Abitazione ed Autorimessa

Valore complessivo intero: 124.606,00

Beni in Matera (MT)
Località/Frazione MATERA
VIA TITO MACCIO PLAUTO N. 8

Lotto: 001 - Abitazione ed Autorimessa

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

La ricostruzione delle formalità pregiudizievoli e della provenienza del bene è stata effettuata sulla scorta della Certificazione Notarile già in atti. Ad integrazione della Certificazione Notarile in data 12.03.2019 è stata effettuata ispezione ipotecaria per immobile (Cfr. Allegato 4). Al 11.03.2019 non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli o passaggi di proprietà relativamente all'immobile oggetto di pignoramento.

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 e Autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Matera (MT) CAP: 75100 frazione: MATERA, VIA TITO MACCIO PLAUTO n. 8/3 piano: T-2

Quota e tipologia del diritto

1/1

Diritto di superficie

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile:

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1-

(10) Oneri PER L'AREA - CIA-

SCUNO PER I PROPRI DIRITTI;

2-

(10) Oneri PER IL

FABBR. E UTILISTA DELL'AREA PER 99 ANNI, foglio 67, particella 1778, subalterno 38, indirizzo VIA TITO MACCIO PLAUTO n. 8/3 , interno 3, piano T-2, comune MATERA, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 VANI, superficie Totale: 114 m² Totale escluse aree scoperte: 108 m², rendita € Euro 619,75

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: L'appartamento confina con :

vano scala, con P.lla 1778 sub 39 (piano secondo) intestata a

(Cfr. Allegato 3 - Elaborato planimetrico)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diversa distribuzione degli ambienti interni: dai sopralluoghi esperiti si è riscontrata difformità tra planimetria catastale (Cfr. Allegato 3) e stato attuale dei luoghi, anche in riferimento all'autorimessa, (Cfr. Allegato 6- Planimetrie dello stato attuale dei luoghi) consistente in diversa distribuzione degli spazi interni.

Allo stato attuale inoltre l'autorimessa è riportata nella stessa planimetria dell'abitazione pertanto ai fini della vendita è necessario procedere al frazionamento per la individuazione catastale di due unità immobiliari autonome con un proprio subalterno.

Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA Aggiornamento planimetria catastale / Frazionamento

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli ambienti interni; Errata individuazione catastale dell'Autorimessa.

DOCFA 100,00 euro (€ 50,00 per unità immobiliare) oltre pratica redatta da Tecnico abilitato € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.100,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene è allocato in VIA TITO MACCIO PLAUTO n. 8/3 piano: T-2, in un quartiere denominato "Matertera 2000" sorto negli anni 90' alla periferia nord oltre il rione San Giacomo. A circa 200 metri dall'immobile è presente un centro commerciale, mentre alle estremità del quartiere vi sono zone di espansione residenziale ai margini della collina di Serra Rifusa, denominate Aquarium, L'Arco e Parco Giada. Nelle immediate vicinanze sono presenti le scuole l' IIS G.B. Pentasuglia e l'Istituto Tecnico Commerciale Geometra Loperfido - Olivetti. La zona è inoltre ben servita da negozi di vario genere, farmacie e linea servizio bus urbana.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Altamura (BA), Gravina (BA).

Attrazioni paesaggistiche: Area archeologica colle di Timmari, Parco archeologico storico-naturale delle Chiese rupestri del Materano, Riserva Naturale Orientata Oasi San Giuliano, Parco Nazionale dell'Alta Murgia.

Attrazioni storiche: Sassi di Matera patrimonio dell'umanità UNESCO, Palazzo dell'Annunziata, Castello Tramontano, Palazzo del Sedile, Fontana Ferdinanda, Palazzo Lanfranchi, Cattedrale della Madonna della Bruna.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autolinea Miccolis a circa 130 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note:

In data 10.12.2018 il C.T.U. ha inoltrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Matera " *Richiesta copia contratti di affitto e/o locazione e/o comodato relativi a fabbricato ubicato nel Comune di MATERA (MT) - Fg 67 p.lla 1778 sub. 38* " (Cfr. Allegato 7).

L'Ufficio Territoriale di Matera dava riscontro al C.T.U. riportando testualmente " *Con l'istanza presentata in data odierna (acquisita al protocollo n.25322/2018) è stato richiesto di fornire copia*

dei contratti di comodato o locazione registrati dai sigg. r.

nella qualità di locatore, comodante o altro aventi ad oggetto l'immobile sito nel Comune di Matera (MT) catastalmente individuato al foglio 67, particella 1778 sub. 38 sito in via VIA PAUTO N. 8 – Piano T-2 (già Via Ovidio Piano T-2). Da ricerche effettuate in Anagrafe Tributaria, a partire dal 1991 non risulta registrato per tale immobile alcun contratto di comodato o di locazione sull'immobile indicato dai soggetti indicati." (Cfr. allegato 7)

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:

- Inoteca volontaria attiva a favore di

Derivante da: CONCESSIONE A GA-

RANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 260000; Importo capitale: € 130000 ; A rogito di Notaio Michele A. CASINO in data 13/04/2007 ai nn. 132204/28677; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Matera in data 17/04/2007 ai nn. 4639/738 ;

Note: IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di MATERA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/04/2007 ai nn. 4639/738, atto Notaio CASINO MICHELE ARCANGELO n. 132204/28677 di rep. del 13/04/2007, a favore

i-

per la quota di 1/1 in pro-

prietà superficiaria, contro

per la quota di 1/2 ciascuno. in proprietà

superficiaria; grava l'unità immobiliare in oggetto, importo totale € 260.000,00, importo capitale € 130.000,00, durata 20 anni.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 34000; Importo capitale: € 23753,20 ; A rogito di Tribunale di Matera in data 29/01/2014 ai nn. 113; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Matera in data 19/03/2014 ai nn.

2179/174 ;

Note: IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di MATERA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/03/2014 ai nn. 2179/174. atto TRIBUNALE di MATERA n. 113 di rep. del 29/01/2014, a favore

per la
quota di 1/1 in proprietà superficiaria; grava l'unità immobiliare in oggetto, importo totale € 34.000,00, importo capitale € 23.753,20.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di

Derivante da: ATTO ESECUTIVO VERBALE

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MATERA in data 04/05/2017 ai nn. 703 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di MATERA in data 15/05/2017 ai nn. 4047/3256; VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di MATERA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/05/2017 ai nn. 4047/3256, atto del UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MATERA n. 703 di rep. del 04/05/2017, a favore

Per la quota di 1/1 in proprietà (rectius proprietà superficiaria) grava l'unità immobiliare in oggetto. .

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: circa euro 530,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Da informazioni assunte presso l'Amministratore condominiale è risultato che il ha provveduto al pagamento del Suo Dovuto fino a tutto settembre 2018, al 15.01.2019 risulta scoperto l'ultimo trimestre 2018 pari ad euro 115,00 ed un riparto di spesa AQL (Acqua) pari ad euro 76,05; Al 15.01.2019 non ci sono spese straordinarie già deliberate.

Come meglio descritto nella sezione *conformità edilizia - irregolarità*, nel vano tecnico posto sul balcone lato nord è stato ricavato un bagno il quale è accessibile dall'interno dell'appartamento grazie all'eliminazione di una porzione del muro di tamponamento del locale caldaia (C.T.). Dalla consultazione del *Regolamento di Condominio* di Via Plauto n. 8 art. 6 Capo I – Disposizioni gene-

rali ed elementi comuni, è emerso riportando testualmente " *Nessun opera potrà essere eseguita su parti comuni dell'edificio. Qualunque opera e/o modifica su parte comune sarà possibile solo e solo se ci sarà accordo unanime (bucare per qualsiasi motivo il muro di tamponamento, cambiare colore alle tapparelle installare fili stenditoi in punti diversi da quelli predisposti). Le opere di migliorie eseguite su parti comuni senza preventiva autorizzazione dell'Amministratore, non saranno pagate*". In merito a quanto sopra riportato in data 05.03.2019 lo scrivente ha inoltrato all'Amministratore condominiale " *Richiesta di Informazioni relative ad opere edili eseguite a carico dell'immobile oggetto di pignoramento* . " (Cfr. Allegato 7) nella quale vengono richieste informazioni in merito ad eventuali sanzioni per i lavori edili realizzati a carico del muro di tamponamento ed altri lavori edili, riportando testualmente " ... omississ..

- dai sopralluoghi esperiti presso l'immobile oggetto di pignoramento si sono rilevati lavori edili a carico del locale caldaia sul balcone lato nord indicato con la dicitura C.T. nella planimetria di progetto, relativa alla Concessione Edilizia dell'immobile, allegata alla presente. Tali lavori edili hanno determinato l'apertura di una entrata nell'appartamento a carico del muro di tamponamento come riportato nella planimetria dello stato attuale dei luoghi allegata alla presente. Dalla consultazione del Regolamento di condominio di Via Plauto n. 8 art. 6 Capo I – Disposizioni generali ed elementi comuni, è emerso riportando testualmente " *Nessun opera potrà essere eseguita su parti comuni dell'edificio. Qualunque opera e/o modifica su parte comune sarà possibile solo e solo se ci sarà accordo unanime (bucare per qualsiasi motivo il muro di tamponamento, cambiare colore alle tapparelle installare fili stenditoi in punti diversi da quelli predisposti). Le opere di migliorie eseguite su parti comuni senza preventiva autorizzazione dell'Amministratore, non saranno pagate*".

- dai sopralluoghi esperiti si è rilevata sul balcone lato sud la presenza di un vano ripostiglio realizzato in serramenti PVC;

- dai sopralluoghi esperiti si è rilevata a carico del locale garage la presenza di un bagno per il quale è desumibile si sia reso necessario l'allaccio alla rete idrica/fognaria con lavori a carico presumibilmente anche delle parti comuni;

Alla luce di quanto sopra riportato lo scrivente C.T.U.

CHIEDE

1. Se il muro a carico del quale sono stati effettuati i lavori edili di "apertura di accesso all'appartamento" si configura come parte comune dell'edificio;

2. Se le opere edili sopra riportate costituiscono un abuso rispetto al regolamento condominiale per il quale si renderebbe necessario il nulla osta condominiale (ove non fosse già presente) anche ai fini della regolarizzazione presso gli Uffici Comunali per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria;

3. Se il vano ripostiglio realizzato sul balcone lato nord necessita di nulla osta/autorizzazione condominiale;

4. Se sono previste sanzioni anche in riferimento all'art. 12 del citato Regolamento di condominio; ... omississ ..."

Ad oggi nessuna risposta è pervenuta allo scrivente in merito ai quesiti sopra riportati.

Resta di fatto la possibilità che tali opere, con particolare riferimento al muro di tamponamento, rappresentino un abuso, per quanto riportato nel regolamento condominiale, e pertanto soggetto a sanzione o ripristino dello stato dei luoghi.

Millesimi di proprietà:

Tabella A: millesimi di proprietà abitazione 108,50/1.000,00 mill.garage 19.06 /1.000,00

Tab. B: Millesimi 113,20/1000,00

Tab.C : millesimi 108.50/1000,00 abitazione mill. 19,06 garage;

Le tabelle sono applicate in base all'art. 16 (Cfr. Allegato 7- Regolamento Condominiale e Tabelle millesimali)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Posto auto in cortile condominiale

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: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

coniugato in regime

ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Michele A. CASINO, in data 21/12/1992, ai nn. 51883/13917; registrato a MATERA, in data 07/01/1993, ai nn. 48; trascritto a MATERA, in data 19/01/1993, ai nn. 544/497.

Note: *Atto di Assegnazione* di alloggio Cooperativistico in proprietà superficiaria per la durata di 99 anni. (Cfr. Allegato 10 - Atto di assegnazione e Cfr. Allegato 8 - Convenzione tra il Comune di Matera e la Società Edilizia Consortile "Progresso '82 - Soc. Coop a.r.l.)"

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: B3/2610/89 del 26.07.1989

Intestazione: Consorzio Progresso '82

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento e variante della costruzione di n. 72 alloggi nel PEEP di Via Gravina

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 28/07/1993 al n. di prot. 3-3309-92

NOTE: La Società Consortile "Progresso 82" fu Autorizzata alla costruzione di 72 alloggi con Concessione Edilizia prot. N. B3/2610/89 del 26.07.1989 rettificata con provvedimento sindacale prot. N. B3/2610 del 18.06.1990 e successiva variante del 11.03.1992 prot. N. 3/9344/91 (Cfr. Allegato 8);

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dalla consultazione della *Pianta del Piano Tipo* (Cfr. Allegati 8), relativa alla Concessione Edilizia prot. N. B3/2610/89 del 26.07.1989 rettificata con provvedimento sindacale prot. N. B3/2610 del 18.06.1990 e successiva variante del 11.03.1992 prot. N. 3/9344/91, e della planimetria catastale attuale risalente al 22/01/1991 (Cfr. Allegato 3) sono emerse difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi (Cfr. Allegato 6 - Planimetria dello stato attuale dei luoghi) conseguenti lavori di ristrutturazione e ammodernamento e che per tali interventi non è stata rintracciata nessuna pratica edilizia abilitativa pertanto all'attualità l'immobile è interessato da abusi edilizi per lavori non dichiarati, consistenti in una diversa distribuzione degli ambienti interni, relativa anche all'autorimessa sita al piano terra, realizzazione di opere in cartongesso, tra cui controsoffittatura nell'ingresso, ed ampliamento di superficie volume.

Riguardo l'ampliamento, esso consiste nella realizzazione di un bagno, ricavato nel vano tecnico già esistente sul balcone lato nord e destinato da progetto a locale Caldaia Termica "C.T." (Cfr. Allegato 8 - Planimetria di progetto - *pianta del piano tipo*), il quale ha determinato un cambio di destinazione d'uso. L'accesso al servizio igienico avviene sia attraverso il balcone sia attraverso l'appartamento in quanto è stato aperto un varco nel muro di tamponamento (Cfr. Allegato 8 e Allegato 6 - planimetria dello stato attuale dei luoghi). Il bagno che ha determinato l'ampliamento viene indicato nella planimetria dello stato attuale dei luoghi come WC (1).

Tale abuso potrebbe essere sanato verificando e invocando il **Disposto Combinato** (salvo diverse disposizioni da parte degli Uffici competenti e salvo l'applicazione di altri iter sanzioni e normative vigenti in seguito a istruttoria e verifica della pratica edilizia) :

- art. 36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. 380/2001;

- Legge Regionale 25/2009 e s.m.e.i. (Piano Casa);
- Delibera D.G.C. n.62/2014 del Comune di Matera.

La regolarizzazione sarà però subordinata al rilascio del *Nulla Osta condominiale* e alla presentazione della documentazione attestante la sussistenza dei requisiti relativi al *Piano Casa* sul miglioramento della prestazione energetica (asseverata da Tecnico abilitato mediante redazione di un Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.), sull'adeguamento strutturale (relazione asseverata di un Tecnico abilitato), sulla tipologia strutturale dell'intervento eseguito, oltre eventuale altra documentazione richiesta dall'Ufficio competente. Quindi l'effettiva sanabilità dell'opera è subordinata all'istruttoria della pratica edilizia.

Riguardo i costi di regolarizzazione relativamente all'ampliamento il rilascio del permesso a costruire in in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia e degli oneri di urbanizzazione in misura doppia, in applicazione delle *tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione e costi di costruzione* del comune di Matera, oltre il dovuto per *costi di acquisizione aree standards e loro realizzazioni* per un totale di circa € 700,00 S&O, che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria della pratica edilizia.

Per quanto attiene gli abusi dovuti alla diversa distribuzione interna dell'appartamento e dell'Autorimessa la regolarizzazione potrà rientrare nell'*Accertamento di conformità* art. 36 D.P.R. 380/2001 sopra citato.

Ai costi su riportati andranno aggiunti i compensi spettanti al professionista incaricato per la redazione della pratica dei quali a solo titolo indicativo, essendo a discrezione del professionista, si riporta la somma pari a € 2.000,00.

Relativamente all'*Abitabilità* l'intero lotto di fabbrica, in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, è dotato di *Autorizzazione all'Abitabilità Prot. n. 2/3309/92* (Cfr. Allegato 8) relativa a 72 alloggi. La presenza dell'Ampliamento sopra descritto comporta la necessità di istruire pratica edilizia per "*integrazione dell'Abitabilità*" relativamente alla porzione di appartamento ampliata con costi: per diritti di segreteria pari a € 150,00 oltre compensi spettanti al professionista incaricato per la redazione della pratica dei quali a solo titolo indicativo, essendo a discrezione del professionista, si riporta la somma pari a € 1.500,00..

Laddove l'abuso relativo all'ampliamento in seguito all'istruttoria della pratica edilizia per il permesso a costruire in sanatoria risulti non sanabile, anche per la sola l'assenza del *Nulla Osta condominiale*, sarà prescritta la rimessione in pristino dello stato dei luoghi consistente nel ripristino della porzione di muro di tamponamento (circa 4 mq di muratura), rimozione dei sanitari e delle eventuali opere murarie realizzate per gli allacci degli impianti con costi, riportati a solo titolo indicativo, nella misura di € 4.000,00. Si è riscontrata anche una lieve differenza tra l'altezza interna riportata sulla planimetria della "*Pianta Del Piano Tipo*" 2,70 metri e quella media emersa dai rilievi metrici effettuati dallo scrivente circa 2,73 metri che determinano un lieve incremento di volume (stimato nella misura inferiore al 2% S&O) il quale, stando all'art. 34 del DPR 380/2001 e L. R. n. 28 del 28.12.2007, non dovrebbe costituire difformità rispetto al progetto originale salvo diversa disposizioni da parte dell' Ufficio in fase di istruttoria della pratica edilizia e accertamento e salvo l'applicazione di altri iter, misure e sanzioni previste da norme vigenti.

Regolarizzabili mediante:

Ampliamento:

Disposto Combinato :

- art. 36 "*accertamento di conformità*" del D.P.R. 380/2001;
- Legge Regionale 25/2009 e s.m.e.i. (Piano Casa);
- Delibera D.G.C. n.62/2014 del Comune di Matera.

Documentazione:

- *Nulla Osta condominiale*;
- Documentazione attestante i requisiti previsti dal Piano Casa;

Integrazione all'Abitabilità.

Diversa distribuzione degli spazi interni, lieve incremento di altezza interna:

art. 36 "accertamento di conformità" del D.P.R. 380/2001, art. 34 del D.P.R. 380/2001;

Descrizione delle opere da sanare:

Diversa distribuzione degli ambienti interni relativa ad Abitazione e Autorimessa, lieve incremento altezza relativa ad abitazione;

Ampliamento relativo all'abitazione;

Sanzione (soggetta ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia): € 700,00

Diritti di segreteria per accertamento di conformità (salvo conguaglio determinato dall'Ufficio):
€ 130,54

Diritti di segreteria per *Integrazione all'Abitabilità*: € 150,00

Competenze spettanti per redazione pratiche ai fini della sanatoria: € 3.500,00

Oneri Totali: € 4.480,54

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

2.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	
In forza della delibera:	versione adottata con Del C.C. 23.02.2000 n.1 con aggiornamenti in sede di controdeduzioni - Del C.C. 13.03.2003 n.10 e 23.04.2003 n.19 e con aggiornamenti a seguito delle osservazioni della Regione B
Zona omogenea:	Aree Urbane a Disciplina Progressiva - AUDP/5, PEEP Via Gravina sud
Norme tecniche di attuazione:	PIANO REGOLATORE GENERALE '99 versione adottata con Del C.C. 23.02.2000 n.1 con aggiornamenti in sede di controdeduzioni - Del C.C. 13.03.2003 n.10 e 23.04.2003 n.19 e con aggiornamenti a seguito delle osservazioni della Regione Basilicata Dip.to Ambiente e Territorio - Del G.R. 27.09.2004 n.214. Per le Norme Tecniche di Attuazione si consulti l'allegato 9 <i>Attestazione Certificato di Destinazione Urbanistica</i> con Estratto delle NTA del PRG vigente e R.U..
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Concessione di area con diritto di superficie.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Rep. n. 43731 del 03.08.1990 registrata a Matera il 08.08.1990 al n. 1332, Mod. I Atti Pubblici, stipulata tra il Comune di Matera e la Società Edilizia Consortile "Progresso 82" (Cfr. Allegato 8)
Obblighi derivanti:	L'aggiudicatario del bene subentrerà nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento dell'acquisto e nei diritti e obblighi previsti dalla

Convenzione rep. n. 43731 del 03.08.1990 registrata a Matera il 08.08.1990 al n. 1332, Mod. I Atti Pubblici, stipulata tra il Comune di Matera e la Società Edilizia Consortile "Progresso 82";

Resta da verificare l'estensione degli obblighi relativi ai *requisiti soggettivi* per ottenere l'assegnazione di alloggi economici popolari, così come previsto dall'art. 11 della Convenzione, anche ai partecipanti all'asta giudiziaria.

A questo proposito in data 19.02.2019 il C.T.U. ha inoltrato presso l'Ufficio Patrimonio del Comune di Matera richiesta di informazioni, nello specifico riportando testualmente:

" ... omississ... in riferimento all' unità immobiliare catastalmente individuata al Fg. di mappa 67 particella 1778 subalterno 38 intestata a

(oneri per l'area - ciascuno per i propri diritti) e

(oneri per il fabbricato e utilista dell'area per 99 anni);

1. *Se esiste la possibilità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione per prezzo massimo di cessione, del canone di locazione e dei vincoli inerenti i requisiti degli assegnatari previsti dalle vigenti norme in materia di edilizia economica popolare;*

2. *Qual' è il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione per prezzo massimo di cessione, del canone di locazione e dei vincoli inerenti i requisiti degli assegnatari previsti dalle vigenti norme in materia di edilizia economica popolare.*

3. *Se l'eventuale aggiudicatario del bene, acquistato mediante asta giudiziaria, potrà subentrare nell'opportunità di esercitare il diritto di riscatto del Diritto di Superficie al prezzo valutato secondo il punto 2. della presente anche in assenza dei requisiti degli assegnatari previsti dalle vigenti norme in materia di edilizia economica popolare;*

4. Si chiede la determinazione del prezzo di cessione del bene così come previsto dall'art. 12 della convenzione del 03.08.1990 Rep. 43731 Racc. n. 12017 (riportata in allegato alla presente);

5. Si chiede altresì di voler fornire copia di richiesta di conguaglio del costo del suolo inviate dall'Ufficio Servizio Patrimonio al

residente in
parte debitrice della procedura
esecutiva in oggetto;

6. Se esiste un diritto di prelazione da parte
sull'immobile sopra indicato
sottoposto a vendita giudiziaria. ... omissis ... "

In data 21.03.2019 lo scrivente riceveva mezzo raccomandata A/R riscontro dall'Ufficio Servizio Patrimonio, riportando testualmente "

1) La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione per l'immobile sopra riportato, sono regolati dall'art. 31 della L. 23.12.98 n.448 commi 47 e 48, modificato dalla L. 106 del 12.07.2011 che all'art. 5 comma 3 bis, ha introdotto i due nuovi commi 49 bis e 49 ter, questi ultimi modificati dalla L. n. 14 del 24.12.2012 art. 29 comma 16 undecies, recentemente modificati dall'art. 25 undecies della L. 136 del 17.12.2018, che ha introdotto il comma 49 quater, disponendo che la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva;

2) Il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione è, al momento, valutabile in €. 14.100,00 circa. Il comma 49 ter dell'art. 25 undecies della L. 136 del 17.12.2018, ha disposto, come già riportato al punto precedente, che la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva ;

3) *L'eventuale aggiudicatario del bene, che dovrà possedere i requisiti di legge per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi delle leggi nazionali e della L. Regionale n. 24 del 18.12.2007 e ss.mm.ii., subentrerà nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento dell'acquisto e nei diritti e obblighi previsti dalla convenzione rep. n. 43731 del 03.08.1990 registrata a Matera il 08.08.1990 al n. 1332, Mod. I Atti Pubblici, stipulata tra il Comune di Matera e la Società Edilizia Consortile "Progresso 82";*

4) *La determinazione del prezzo di cessione del bene previsto dall'art. 12 della convenzione rep. n. 43731 del 03.08.1990 è valutabile, al momento della presente nota, pari a circa € 128.000,00 (il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 28.07.1993;*

5) *Con nota prot. n. 61529 del 08 Settembre 2017 (allegata in copia) diffidava il con lettera raccomandata tornata indietro per compiuta giacenza, al pagamento del corrispettivo costo suolo assegnato alla Cooperativa Edilizia "Progresso 82", per l'immobile di sua proprietà. Alla data della presente, nessun versamento risulta essere stato effettuato dal*

6) *Non esiste in capo al Comune alcun diritto di prelazione in caso di alienazione a qualsiasi titolo dell'immobile."*

Per quanto riportato al punto 2) l'acquirente successivamente all'aggiudicazione, e alla sanatoria edilizia/urbanistica, potrà trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà rimuovendo i vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione con un costo pari a circa € 14.000,00 rimuovendo altresì, ai sensi del comma 49 ter dell'art. 25 undecies della L. 136 del 17.12.2018, qualsiasi vincolo di natura soggettiva nei futuri trasferimenti.

Per quanto riportato al punto 3) nella nota dell'Ufficio Patrimonio l'aggiudicatario del bene dovrà possedere i requisiti di legge per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi delle leggi na-

	zionali e della L. Regionale n. 24 del 18.12.2007 e ss.mm.ii riguardanti tra l'altro limiti di reddito, non titolarità di diritti di proprietà ecc.. così come previsto dall'art. 3 della summenzionata Legge - <i>Requisiti soggettivi per l'accesso alla edilizia residenziale pubblica.</i> Riguardo i requisiti soggettivi che l'aggiudicatario del bene all'asta giudiziaria dovrebbe possedere si lascia al Giudice Esecutivo la decisione nel merito essendo questo un aspetto prettamente giurisprudenziale.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Sanatoria degli abusi riportati nella sezione <i>informazioni sulla conformità edilizia/urbanistica - irregolarità</i> ; Eventuali requisiti relativi alla Convenzione rep. n. 43731 del 03.08.1990 .
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Cfr. Allegato 9
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Vale quanto esposto nella sezione "*informazioni sulla conformità edilizia - irregolarità*" con particolare riferimento all' ampliamento realizzato nel vano tecnico il quale determina un cambio di destinazione d'uso e la necessità di *integrazione dell'Abitabilità* esistente.

La procedura per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista edilizio produrrà anche la sanatoria urbanistica .

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento abitazione a carico di vano tecnico.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Abitazione e Autorimessa

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da appartamento sito al piano secondo, e da Autorimessa (garage) posta al piano terra, di Via Tito Maccio Plauto n. 8 Matera. Esso fa parte di un complesso edilizio di 72 alloggi distribuiti in 9 palazzine uguali, ogni palazzina è costituita da 8 alloggi distribuiti su quattro piani, due per piano. A piano terra trovano posto i garages. Da Certificato di Collaudo Statico (Cfr. Allegato 9) si è desunto quanto segue, riportando testualmente: " ... omissis... *La struttura portante delle palazzine è costituita da pilastri, setti e travi in C.A.; gli orizzontamenti e la copertura (a falde inclinate) sono realizzati con solai in latero-cemento (H=20+4) forniti dalla ILA-VALDADIGE di Matera. Le fondazioni sono a plinti isolati collegati con travi di irrigidimento trasversali (sez. 20x40) e longitudinali (sez. 30x40) sostenenti le tampona-*

ture.

Le facciate esterne dell'edificio sono in parte in mattoncini e in parte rifinite con intonaco civile in buono stato di conservazione. L'accesso al fabbricato è garantito da due ingressi uno su Via T.M. Plauto n. 8 e uno da cortile condominiale posteriore che può essere raggiunto da Via Ovidio.

L'appartamento oggetto di pignoramento ha una superficie netta di circa 98 mq oltre due balconi aventi superficie totale di circa 20 mq ed è costituito da cucina, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, tre camere da letto e due bagni. Tutti gli ambienti ad eccezione del ripostiglio e disimpegno sono dotati di finestra e/o accesso al balcone. Nell'ingresso è stata realizzata controsoffittatura con applicazione di faretti. Gli infissi esterni sono bianchi in PVC con vetro camera a basso emissivo e tapparelle in PVC. L'ingresso è dotato di porta blindata. Il bagno, denominato nella planimetria dello stato attuale come WC (1), è stato ricavato, in parte, nel vano destinato da progetto ad ospitare la Caldaia Termica ed è dotato di vaso sanitario, lavabo, box doccia e bidet mentre il bagno, denominato nella planimetria dello stato attuale dei luoghi (Cfr. allegato 6) come bagno (2), è dotato di vaso sanitario, lavabo, vasca e bidet. Si riporta che nel WC (1) sono presenti distaccamenti di intonaco.

Il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari sono garantiti da caldaia a tiraggio forzato, è presente impianto di condizionamento con split installati nel vano Letto (1) e vano soggiorno nel quale si trova anche camino del tipo aperto. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti ma privi di certificati di conformità.

Il garage posto al piano terra ha una superficie netta di circa 21 mq ed altezza media di circa 2,20 metri. All'interno è presente un bagno, di circa 1,65 mq, dotato esclusivamente di vaso sanitario e lavabo. E' presente impianto elettrico privo, come quello idraulico, di certificato di conformità.

Per una migliore comprensione dei luoghi si faccia riferimento alla documentazione fotografica (Cfr. Allegato 11) e alla planimetria dello stato attuale dei luoghi (Cfr. Allegato 6).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1

Diritto di superficie

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile:

- Re-

gime Patrimoniale:

- Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 156,67

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1989-1992

L'edificio è stato ristrutturato nel: sconosciuto

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 8 interno 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,73 metri (abitazione)- 2,20 metri (garage)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 oltre piano terra piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	sconosciuta

Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a tiraggio forzato
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	sconosciuta
Epoca di realizzazione/adeguamento	sconosciuta
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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Ascensore condominiale categoria A - N. impianto 383234- Matr. MT 433-91. Portata 4 persone peso massimo 315 kg.
Esistenza carri ponte	NO

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 dei sopralluoghi e dei rilievi metrici effettuati sui luoghi di causa. Per quanto attiene la superficie commerciale è stata calcolata una "superficie complessiva omogeneizzata equivalente" prendendo come riferimento le indicazioni riportate nelle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE"- Allegato 2 - Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" secondo cui la superficie commerciale è pari alla somma di:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
 - verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi : - vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato; - spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili); - copertura a terrazzo non praticabile; - superficie occupata dalle canne di aerazione o fu-

rie, dagli eventuali camini, dai cavedii; - superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

Vani principali e accessori diretti La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde, ecc.), valgono le seguenti indicazioni generali: la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno; - la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

– per la superficie dei parchi, giardini e simili:

– il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

– il 2% per superfici eccedenti detto limite. La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

– per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

– qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 30% fino a metri quadrati 25, nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.

– qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali: nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25; nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del: -50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali; -25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	112,75	1,00	112,75
Balconi	sup lorda di pavimento	19,62	0,30	5,89
Garage	sup lorda di pavimento	24,30	1,00	24,30
		156,67		142,94

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

Il metodo di calcolo adottato 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:

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

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq. per i fabbricati ed in Ha per i terreni) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq.) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale e della destinazione urbanistica, nonché della tipologia edilizia fabbricati e destinazione colturale per i terreni.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MATERA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;

Uffici del registro di MATERA;

Ufficio tecnico di MATERA;

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 (OMI Anno 2018 - Semestre 1) forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera) incrociandoli con i valori riportati dal Borsino Immobiliare - Osservatorio quotazioni immobiliari e assumendo quelli più conformi allo stato reale dei luoghi applicando rettifiche/aggiustamenti anche in considerazione dell'andamento del mercato reale della zona.

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI Anno 2018 - Semestre 1 - Agenzia delle Entrate.

Fascia/zona: Periferica/TOR.GRAVINA, LA GRAVINELLA, STURZO, DANTE, OLIVETTI, ARAGONESI, LA MARTELLA, SERRA RIFUSA, GRANULARI, SS MT-ALTAMURA, VENUSIO

Abitazione civile NORMALE 1300- 1550 €/mq. (OMI)

Autorimessa: 880-1050 €/mq. (OMI)

Borsino Immobiliare - Osservatorio quotazioni immobiliari.

Zona Tor.gravina, La Gravinella, Sturzo, Dante, Olivetti, Aragonesi, La Martella, Serra Rifu-
sa, Granulari, Ss Mt-Altamura, Venusio.

Abitazione civile 1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio) 1.241,00 €/mq

Abitazione civile FASCIA MEDIA 1.330,00 €/mq;

Abitazione civile 2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio) 1.418,00 €/mq

Autorimessa: FASCIA MEDIA 855,00 €/mq

Valore unico appalto 2018 : 1.297,92 €/mq

Valore assunto Abitazione €/mq 1.350,00.

Valore assunto Autorimessa €/mq 867,00

Altre fonti di informazione: Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente C.T.U. , ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al valore di mercato di fabbricati compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione, caratteristiche costruttive e di rifinitura, stato di conservazione e di manutenzione e della distribuzione e del taglio degli ambienti e caratteristiche specifiche della zona. Il valore assunto inoltre deriva dalla conoscenza diretta del mercato immobiliare locale da parte di chi scrive.

8.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione e Garage. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 179.084,10.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	112,75	€ 1.350,00	€ 152.212,50
Balconi	5,89	€ 1.350,00	€ 7.951,50
Garage	24,30	€ 867,00	€ 21.068,10

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 181.232,10

- Spese condominiali € 191,05; € -2224,79

- Corrispettivo costo suolo assegnato alla Cooperativa Edilizia "Progresso 82" per l'immobile sito in Via Plauto n. 8 Matera € 2033,74 detrazione di € 2.033,74;

Valore corpo € 179.007,31

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 179.007,31

Valore complessivo diritto e quota € 130.187,13

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione e Autorimessa	Abitazione di tipo civile [A2]	142,94	€ 179.007,31	€ 130.187,13

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.580,54

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 124.606,00

Data generazione:
21-03-2019

L'Esperto alla stima
DOTT. FORESTALE EUSTACHIO DAMILO VICENTI