

---

**TRIBUNALE DI MATERA**  
**FALLIMENTO** [REDACTED]

N. Gen. Rep. 1/2016

Giudice Delegato: Dott.ssa TIZIANA CARADONIO

Curatore: Avv. STEFANIA COLUCCI

---

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001**

**Deposito (C/2) fg. 31 particella 3082 sub 10 – 3083 sub 9 – 3084 sub 7  
3085 sub 3 – 3086 sub 3 – 3088 sub 3 (graffate)**

**Lotto 002**

**Fabbricati e locali per esercizi sportivi (D/6) fg. 31 particella 3082 sub 6 – 3083 sub 6  
(graffate)**

**Lotto 003**

**Abitazione (A/3) fg. 31 particella 3084 sub 5**

**Lotto 004**

**Abitazione (A/3) fg. 31 particella 3084 sub 3**

**Lotto 005**

**Abitazione (A/2) fg. 31 particella 3082 sub 4 – 3083 sub 4**

**Lotto 006**

**Abitazione (A/2) fg. 31 particella 3082 sub 7 – 3083 sub 7 (graffate)**

---

**Esperto alla stima:** Geometra GIOVANNI SACCO  
**Codice fiscale:** SCC GNN 68H13 F052S  
**Studio in:** Via Trieste, 1 - MATERA  
**Email:** coluccisacco@gmail.com  
**Pec:** giovanni.sacco@geopec.it

---



**INDICE SINTETICO**

**Lotto:** 001

**Bene:** Via Francesco Petrarca snc - Bernalda (Matera) – 75012

– fg. 31 particella 3082 sub 10 – 3083 sub 9 – 3084 sub 7 - 3085 sub 3 – 3086 sub 3 – 3088 sub 3 (graffate), C/2 di mq 578, piano S1.

**Categoria:** Magazzini e locali deposito (C/2)

**1. Dati catastali**

**Dati catastali:** [redacted] proprietario 1/1, foglio 31, particella 3082 sub 10 – 3083 sub 9 – 3084 sub 7 - 3085 sub 3 – 3086 sub 3 – 3088 sub 3 (graffate), Via Francesco Petrarca snc, piano S1, categoria C/2, classe 3, mq 567, superficie catastale 669 mq, rendita € 1.786,27.

**2. Stato di possesso**

**Possesso:** Libero.

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

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**4. Vincoli**

Iscrizioni: Nota del 24/05/2022 – Reg. Part. 534 – Reg. Generale 4793

Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo A.d.E. repertorio nn. 2093/6722 del 24/05/2022.

Trascrizioni: Nota del 30/07/2018 – Reg. Part. 5427 – Reg. Generale 7165

Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione repertorio n. 96 del 25/07/2018

Annotazioni: Nota del 25/06/2025 – Reg. Part. 610 – Reg. Gen. 6020

Annotazione per inefficacia totale atto di compravendita del 01/08/2013 rep. 12899 per notaio Lapelosa, nota trascrizione del 02/08/2013 Reg. part n. 5319, Reg. Gen. n. 6331

**5. Comproprietari**

**Regime patrimoniale:** ----- **Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure penali**

**Misure penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Continuità delle trascrizioni:**

L'immobile oggetto di stima sito in Bernalda riportato al fg. 31 particella 3082 sub 10 – 3083 sub 9 – 3084 sub 7 - 3085 sub 3 – 3086 sub 3 – 3088 sub 3 (graffate) è stato oggetto dei seguenti atti di trasferimento:

■ Atto di compravendita a rogito del Notaio Ornella Vitelli in data 17/04/1986, repertorio 1721 registrato a Matera in data 07/05/1986 al n. 1249 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 12/05/1986 ai nn. 3499/3098, [redacted]

■ Atto di regolarizzazione società di fatto a rogito del Notaio Deodato Lapelosa in data 04/05/2000, repertorio 2169 registrato a Pisticci in data 11/05/2000 al n. 337, la [redacted]

■ Atto di cessione di quote a rogito del Notaio Deodato Lapelosa in data 11/04/2013, repertorio 12776 registrato a Pisticci in data 16/04/2013 al n. 571, [redacted]



## Rapporto di stima Fallimento – n. 1/2016

■ Atto di compravendita a rogito del Notaio Deodato Lapelosa in data 01/08/2013, repertorio 12899 registrato a Pisticci in data 02/08/2013 al n. 1095 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 02/08/2013 ai nn. 6331/5319, ■ acquistava dalla ■

Si precisa che a seguito di domanda giudiziale, revoca atti soggetti a trascrizione, n. 96 del 25/07/2018, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 30/07/2018 ai nn. 5427/7165 e relativa sentenza del Tribunale di Matera in data 07/07/2020 Rep. n. 411, tale atto è stato dichiarato inefficace, con conseguente annotazione a margine trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 25/06/2025 ai nn. 610/6020.

### 8. Prezzo

**Prezzo: € 178.000,00**



**Bene in BERNALDA (Matera)**

Località/Frazione

Via Francesco Petrarca snc – Bernalda (Matera) – 75012

**Lotto: 001**

**- Deposito (C/2) fg. 31 particella 3082 sub 10 – 3083 sub 9 – 3084 sub 7 - 3085 sub 3 – 3086 sub 3 – 3088 sub 3 (graffate), mq 578, piano S1.**

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore risulta completa? SI**

L'immobile sito in Bernalda riportato al fg. 31 particella 3082 sub 10 – 3083 sub 9 – 3084 sub 7 - 3085 sub 3 – 3086 sub 3 – 3088 sub 3 (graffate) è stato oggetto dei seguenti atti di trasferimento:

1) Atto di compravendita a rogito del Notaio Ornella Vitelli in data 17/04/1986, repertorio 1721 registrato a Matera in data 07/05/1986 al n. 1249 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 12/05/1986 ai nn. 3499/3098, [REDACTED]

[REDACTED] Atto di regolarizzazione società di fatto a rogito del Notaio Deodato Lapelosa in data 04/05/2000, repertorio 2169 registrato a Pisticci in data 11/05/2000 al n. 337, la [REDACTED]

3) Atto di cessione di quote a rogito del Notaio Deodato Lapelosa in data 11/04/2013, repertorio 12776 registrato a Pisticci in data 16/04/2013 al n. 571 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, la [REDACTED]

[REDACTED] Bernalda  
[REDACTED] Atto di compravendita a rogito del Notaio Deodato Lapelosa in data 01/08/2013, repertorio 12899, registrato a Pisticci in data 02/08/2013 al n. 1095, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 02/08/2013 ai nn. 6331/5319, [REDACTED].

Si precisa che a seguito di domanda giudiziale, revoca atti soggetti a trascrizione n. 96 del 25/07/2018, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 30/07/2018 ai nn. 5427/7165 e relativa sentenza del Tribunale di Matera in data 07/07/2020 Rep. n. 411, tale atto è stato dichiarato inefficace, con conseguente annotazione a margine trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 25/06/2025 ai nn. 610/6020.

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE**

**Identificativo**

**- fg. 31 particella 3082 sub 10 – 3083 sub 9 – 3084 sub 7 - 3085 sub 3 – 3086 sub 3 – 3088 sub 3 (graffate), Magazzini e locali deposito (C/2) di mq 567, piano S1.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di 3 ELLE TI SRL – Proprietà**

Cod. Fiscale: 01163990771 – Stato civile: ----- – Regime patrimoniale: -----

Eventuali comproprietari

Nessuno

**Identificato al catasto fabbricati**

Intestazione: [REDACTED], proprietario 1/1, foglio 31, particella 3082 sub 10 – 3083 sub 9 – 3084 sub 7 - 3085 sub 3 – 3086 sub 3 – 3088 sub 3 (graffate), Via Francesco Petrarca snc, piano S1, categoria C/2, classe 3, mq 567, superficie catastale 669 mq, R.C. 1.786,27.



Confini: L'immobile confina con particella 3592, ed è sottostante unità immobiliare fg. 31 particella 3082 sub 6-3083 sub 6, unità immobiliare fg. 31 particella 3084 sub 5

**Conformità catastale:**

**Intestazione**

L'intestazione catastale, [REDACTED], non è conforme a quanto riviene dai titoli di provenienza, considerata la dichiarata inefficacia, con sentenza del Tribunale di Matera in data 07/07/2020 Rep. n. 411, dell'atto di compravendita del 01/08/2013.

**Planimetria**

Lo stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale in atti depositata con protocollo MT 0071622 in data 31/07/2013.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale in riferimento alla intestazione ed alla planimetria.

Per la regolarizzazione catastale, previa acquisizione dei titoli edilizi, viene stimato un costo complessivo di € 700,00 ca.

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

Locale deposito-magazzino ubicato in uno stabile condominiale sito in abitato di Bernalda tra via Francesco Petrarca e via Anacreonte, in zona centrale.

**Caratteristiche zona:** Abitato di Bernalda zona centrale

**Area urbanistica:** Zona edificata

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole, attività commerciali

**Caratteristiche zone limitrofe:** Zone limitrofe completamente urbanizzate

**Importanti centri limitrofi:** Matera - Metaponto Lido - zona balneare

**Attrazioni paesaggistiche:** Rioni Sassi - Metaponto Tavole Palatine

**Attrazioni storiche:** Rioni Sassi - Metaponto Tavole Palatine

**Principali collegamenti pubblici:** Terminal bus.

**3. STATO DI POSSESSO**

**Possesso:** Libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici**

**4.1.1 Iscrizioni**

Nota del 24/05/2022 – Reg. Part. 534 – Reg. Generale 4793

Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo Agenzia delle Entrate repertorio nn. 2093/6722 del 24/05/2022.

**4.1.2 Trascrizioni**

Nota del 30/07/2019 – Reg. Part. 5427 – Reg. Generale 7165

Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione repertorio n. 96 del 25/07/2018

**4.1.3 Annotazioni**

Nota del 25/06/2025 – Reg. Part. 610 – Reg. Gen. 6020

Annotazione per inefficacia totale atto di compravendita del 01/08/2013 rep. 12899 per notaio Lapelosa, nota trascrizione del 02/08/2013 Reg. part n. 5319, Reg. Gen. n. 6331

**4.1.4 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**

Nessuna

**4.1.5 Atti di asservimento urbanistico**

Nessuno

**4.1.6 Altre limitazioni d'uso**

Nessuno



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Redazione Attestazione Prestazione Energetica:** -----  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

- 1) Atto di compravendita a rogito del Notaio Ornella Vitelli in data 17/04/1986, repertorio 1721 registrato a Matera in data 07/05/1986 al n. 1249 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 12/05/1986 ai nn. 3499/3098, [redacted] acquistavano da D'Alessandro Ida
- 2) Atto di regolarizzazione società di fatto a rogito del Notaio Deodato Lapelosa in data 04/05/2000, repertorio 2169 registrato a Pisticci in data 11/05/2000 al n. 337, [redacted] Ida.
- [redacted] Atto di cessione di quote a rogito del Notaio Deodato Lapelosa in data 11/04/2013, repertorio 12776 registrato a Pisticci in data 16/04/2013 al n. 571 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, [redacted]
- [redacted] Atto di compravendita a rogito del Notaio Deodato Lapelosa in data 01/08/2013, repertorio 12899, registrato a Pisticci in data 02/08/2013 al n. 1095, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 02/08/2013 ai nn. 6331/5319 [redacted] acquistava dalla [redacted]

Si precisa che a seguito di domanda giudiziale, revoca atti soggetti a trascrizione n. 96 del 25/07/2018, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 30/07/2018 ai nn. 5427/7165 e relativa sentenza del Tribunale di Matera in data 07/07/2020 Rep. n. 411, tale atto è stato dichiarato inefficace, con conseguente annotazione a margine trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 25/06/2025 ai nn. 610/6020.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

### 7.1 Conformità edilizia

Dalle ricerche svolte è emerso che l'unità oggetto di valutazione è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967

Si precisa che non risultano presentati al Comune di Bernalda titoli edilizi abilitativi, per legittimare gli atti di aggiornamento catastali:

- Dem. Parziale, diversa distribuzione degli spazi interni, del 31/07/2013 n. MT0071622;

La regolarizzazione urbanistica sarà possibile ai sensi del D.P.R. n. 380/2001.

Per la definizione della pratica sarà necessario espletare le seguenti operazioni tecnico-economiche, progettazione, pagamento oblazione, pagamento oneri comunali.

Per tutte le operazioni di cui sopra viene stimato un costo complessivo di € 3.500,00 ca.

Sarà comunque l'Amministrazione comunale a determinare con esattezza i costi di propria competenza.



**7.2 Conformità urbanistica**

|                                                                |                         |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Strumento urbanistico adottato                                 | REGOLAMENTO URBANISTICO |
| In forza di delibera                                           |                         |
| Zona omogenea                                                  |                         |
| Norme tecniche di attuazione                                   |                         |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico         |                         |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità           | NO                      |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari |                         |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale                 |                         |
| Altezza massima ammessa                                        |                         |
| Residua potenzialità edificatoria                              | NO                      |
| Se sì, quanto:                                                 |                         |
| Altro                                                          |                         |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT                     |                         |
| Note                                                           |                         |

**Descrizione****Stabile**

L'edificio è ubicato in abitato di Bernalda

L'unità immobiliare fa parte di uno stabile con accesso da via Anacreonte ed accesso retrostante da via Petrarca, costituito da tre piani fuori terra rispetto a via Anacreonte e quattro piani fuori terra rispetto a via Petrarca.

La zona è provvista di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato è realizzato, piano seminterrato, con struttura in muratura portante e solaio in putrelle in ferro e voltine di tufo, piani in elevazione con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai misti in latero-cemento, murature diOMPAGNO in mattoni.

**Immobile**

L'unità si sviluppa su un unico livello, piano seminterrato, con altezza utile interna variabile, ml 3,50, ml 4,70; è formato da una porzione a pianta rettangolare con pilastri in muratura, che costituisce la originaria costruzione, nel tempo risultano realizzati altri ambienti, per una superficie complessiva di mq 560, è dotata inoltre di una superficie scoperta, pertinenza, di mq 500,00

Stato di manutenzione: discreto

**Caratteristiche descrittive****Componenti edilizia costruttive**

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Cancello               | SI                           |
| Infissi esterni        | Legno                        |
| Infissi interni        | Legno                        |
| Manto di copertura     | Piano – Terrazzo a livello   |
| Pareti esterne         | Intonacate e tinteggiate     |
| Pavimentazione esterna | Area di pertinenza asfaltata |
| Pavimentazione interna | Marmette                     |
| Portone di ingresso    | Legno                        |



**Impianti**

Antenna collettiva

|                 |    |
|-----------------|----|
| Condizionamento | NO |
| Elettrico       | SI |
| Fognatura       | SI |
| Gas             | NO |
| Idrico          | NO |
| Telefonico      | NO |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico**

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI |
| Impianto a norma                                            | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note                                                        |    |

**Riscaldamento**

|                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | NO    |
| Tipologia di impianto                 | ----- |
| Stato impianto                        | ----- |
| Impianto a norma                      | ----- |
| Esiste la dichiarazione di conformità |       |

**Condizionamento e climatizzazione**

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione        | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note                                                        |    |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri dettati dal DPR 138/98 pari a mq 578,00.

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Intero edificio

**Valori relativi all'Agenzia del Territorio**

Periodo: 2-2025

Zona: Bernalda, centrale

Tipo di destinazione: Commerciale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Tipologia: Magazzino, deposito

Valori di mercato: minimo (€/mq): 600,00 - massimo (€/mq): 900,00



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

Per la valutazione dell'unità immobiliare è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo.

Tale criterio è basato sul confronto del bene da stimare con altri simili esistenti nella zona, pertanto, è stata intrapresa una indagine, l'Agenzia del Territorio di Matera, agenzie immobiliari, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del locale mercato edilizio.

Il valore emerso è stato corretto ed adeguato attraverso l'applicazione di parametri, coefficienti di merito, che tengono conto della specificità e delle reali caratteristiche del bene, finiture, ubicazione, vetustà, stato di conservazione, consistenza.

Il parametro di riferimento per la valutazione è la superficie determinata ai sensi del DPR 138/98.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate di Matera Direzione Provinciale di Matera Ufficio Provinciale Territorio Servizi catastali – Osservatorio Mercato Immobiliare, parametri medi di zona per destinazione commerciale (€/mq).

Alla luce di quanto sopra esposto risulta che i valori di mercato recentemente attribuiti, nella zona, a beni aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto di indagine rientrano nei valori riscontrati dall'osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, fascia centrale, zona B1, destinazione commerciale: - minimo di € 600,00/mq; massimo di 900,00/mq;

Per la determinazione del valore, si ritiene congruo assumere come riferimento, il valore minimo pari ad € 600,00/mq, ed il valore, accertato attraverso la verifica di atti compravendita stipulati di recente, anno 2025, nella zona, di € 300,00/mq. Da tali considerazioni si rileva un valore unitario medio pari ad € 450,00/mq.

Tale valore da correggere ed adeguare attraverso l'applicazione di parametri, coefficienti di merito, che tengono conto della specificità e delle reali caratteristiche del bene, finiture, vetustà e stato di conservazione, consistenza, considerando che la superficie commerciale, mq 578,00, è superiore alla media, elemento che influisce in maniera inversamente proporzionale sul valore unitario.

Alla luce di tali considerazioni si ritiene corretto e congruo applicare un coefficiente di merito 0,70, pertanto si avrà:

- € 450,00/mq x 0,70 = € 315,00/mq

**8.3 Valutazione**

Stima sintetica comparativa parametrica

| Destinazione | Superficie | Valore Unitario | Valore Complessivo  |
|--------------|------------|-----------------|---------------------|
| Magazzino    | 578,00     | € 315,00        | <b>€ 182.070,00</b> |

Al valore così determinato vanno detratti:

- l'importo, pari ad € 3.500,00 ca., quantificato per la definizione della pratica di sanatoria;

- l'importo, pari ad € 700,00 ca., quantificato per l'aggiornamento catastale;

Si avrà:

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| Valore immobile               | € 182.070,00        |
| Costi sanatoria               | € 3.500,00          |
| Costi aggiornamento catastale | € 700,00            |
| Valore finale                 | <b>€ 177.870,00</b> |
| In cifra tonda                | <b>€ 178.000,00</b> |



**INDICE SINTETICO**

**Lotto:** 002

**Bene:** Via Anacreonte, 16 - Bernalda (Matera) – 75012

– **fg. 31 particella 3082 sub 6 – 3083 sub 6 (graffate), D/6, di mq 330, piano T -**

**Categoria:** Fabbricati e locali per esercizi sportivi (D/6)

**1. Dati catastali**

**Dati catastali:** [REDACTED], proprietario 1/1, foglio 31, particella 3082 sub 6 – 3083 sub 6, Via Anacreonte, 16, piano T, categoria D/6, R.C. € 2.957,75.

**2. Stato di possesso**

**Possesso:** Occupato

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

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

**4. Vincoli**

Iscrizioni: Nota del 24/05/2022 – Reg. Part. 534 – Reg. Generale 4793

Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo A.d.E. repertorio nn. 2093/6722 del 24/05/2022.

Trascrizioni: Nota del 30/07/2018 – Reg. Part. 5427 – Reg. Generale 7165

Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione repertorio n. 96 del 25/07/2018

Annotazioni: Nota del 25/06/2025 – Reg. Part. 610 – Reg. Gen. 6020

Annotazione per inefficacia totale atto di compravendita del 01/08/2013 rep. 12899 per notaio Lapelosa, nota trascrizione del 02/08/2013 Reg. part n. 5319, Reg. Gen. n. 6331

**5. Comproprietari**

**Regime patrimoniale:** ----- **Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure penali**

**Misure penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Continuità delle trascrizioni:**

L'immobile sito in Bernalda riportato al fg. 31 particella 3082 sub 6 – 3083 sub 6 (graffate) è stato oggetto dei medesimi atti di trasferimento che hanno interessato il bene di cui al lotto 1, vedi *capitolo 7. Continuità delle trascrizioni - Lotto 1*

**8. Prezzo**

**Prezzo:** € 110.000,00



Bene in **BERNALDA (Matera)**

Località/Frazione

Via Anacreonte, 16 – Bernalda (Matera) – 75012

**Lotto: 002**

- **Locale per esercizi sportivi (D/6), fg. 31 particella 3082 sub 6 – 3083 sub 6 (graffate), mq 330, piano T.**

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore risulta completa? SI**

L'immobile, sito in Bernalda riportato al fg. 31 particella 3082 sub 6 – 3083 sub 6 (graffate), è stato oggetto dei medesimi atti di trasferimento che hanno interessato il bene di cui al lotto 1, vedi capitolo 7. *Continuità delle trascrizioni - Lotto 1*

## **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE**

### **Identificativo**

- fg. 31 particella 3082 sub 6 – 3083 sub 6 (graffate), D/6 di mq 380, piano T.

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

1/1 di [REDACTED] – Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Stato civile: ----- – Regime patrimoniale: -----

Eventuali comproprietari

Nessuno

### **Identificato al catasto fabbricati**

Intestazione: [REDACTED], proprietario 1/1, foglio 31, particella 3082 sub 6 – 3083 sub 6 (graffate), Via Anacreonte, 16, piano T, categoria D/6, R.C. 2.957,75.

Confini: L'immobile confina con unità immobiliare fg. 31 particella 3084 sub 5, ed è sottostante unità immobiliare fg. 31 particella 3082 sub 4-particella 3083 sub 4.

### **Conformità catastale:**

#### **Intestazione**

L'intestazione catastale, [REDACTED], non è conforme a quanto riassume dai titoli di provenienza, considerata la dichiarata inefficacia, sentenza del Tribunale di Matera in data 07/07/2020 Rep. n. 411, dell'atto di compravendita del 01/08/2013.

#### **Planimetria**

Lo stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale in atti depositata con protocollo 104/1994 in data 27/05/1994.

Le difformità riguardano la diversa destinazione, attualmente D/6, fabbricati e locali per esercizi sportivi non conforme a quella della destinazione urbanistica B/6, attività creative, una diversa distribuzione interna, ed una porzione dell'unità, indicata come ingresso, che costituisce area comune per l'accesso al vano scala per raggiungere le unità immobiliari sovrastanti.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale in riferimento alla intestazione ed alla planimetria.

Per la regolarizzazione catastale, previa acquisizione dei titoli edilizi, viene stimato un costo complessivo di € 700,00 ca.

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

Locale per attività ricreative ubicato in uno stabile condominiale sito in abitato di Bernalda tra via Francesco Petrarca e via Anacreonte, in zona centrale.

**Caratteristiche zona:** Abitato di Bernalda zona centrale

**Area urbanistica:** Zona edificata

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole, attività commerciali



**Caratteristiche zone limitrofe:** Zone limitrofe completamente urbanizzate

**Importanti centri limitrofi:** Matera - Metaponto Lido - zona balneare

**Attrazioni paesaggistiche:** Rioni Sassi - Metaponto Tavole Palatine

**Attrazioni storiche:** Rioni Sassi - Metaponto Tavole Palatine

**Principali collegamenti pubblici:** Terminal bus.

### **3. STATO DI POSSESSO**

**Possesso:** Occupato.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato in virtù di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale, circolo ricreativo, stipulato il 30/11/2014 - Registrato a Pisticci il 03/12/2014 n. 1099 - 3T, per un canone mensile di € 800,00 e per la durata di anni 6.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici**

##### **4.1.1 Iscrizioni**

Nota del 24/05/2022 - Reg. Part. 534 - Reg. Generale 4793

Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo Agenzia delle Entrate repertorio nn. 2093/6722 del 24/05/2022.

##### **4.1.2 Trascrizioni**

Nota del 30/07/2018 - Reg. Part. 5427 - Reg. Generale 7165

Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione repertorio n. 96 del 25/07/2018

##### **4.1.3 Annotazioni**

Nota del 25/06/2025 - Reg. Part. 610 - Reg. Gen. 6020

Annotazione per inefficacia totale atto di compravendita del 01/08/2013 rep. 12899 per notaio Lapelosa, nota trascrizione del 02/08/2013 Reg. part n. 5319, Reg. Gen. n. 6331

##### **4.1.4 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**

Nessuna

##### **4.1.5 Atti di asservimento urbanistico**

Nessuno

##### **4.1.6 Altre limitazioni d'uso**

Nessuno

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

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Redazione Attestazione Prestazione Energetica:** -----

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

L'immobile, sito in Bernalda riportato al fg. 31 particella 3082 sub 6 - 3083 sub 6 (graffate), è stato oggetto dei medesimi atti di trasferimento che hanno interessato il bene di cui al lotto 1, vedi *capitolo 6. Attuali e precedenti proprietari - Lotto 1*

### **7. PRATICHE EDILIZIE**

#### **7.1 Conformità edilizia**

Dalle ricerche svolte è emerso che l'unità oggetto di valutazione è stata realizzata a seguito di rilascio da parte del Comune di Bernalda di Licenza Edilizia prot. n. 595 del 27/04/1966, che i relativi lavori sono iniziati in data 27/04/1966 e terminati in data 31/12/1967.



## Rapporto di stima Fallimento – n. 1/2016

A seguito di cambio di destinazione d'uso è stata presentata domanda di condono ai sensi della L. n. 47/85. Per tale domanda di condono è stata rilasciata dal Comune di Bernalda, in data 27/03/2002, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 634.

Si precisa che non risultano presentati al Comune di Bernalda titoli edilizi abilitativi, per la esecuzione di diversa disposizione interna.

La regolarizzazione urbanistica sarà possibile ai sensi del D.P.R. n. 380/2001. Per la definizione della pratica sarà necessario espletare le seguenti operazioni tecnico-economiche, progettazione, pagamento oblazione, pagamento oneri comunali.

Per tutte le operazioni di cui sopra viene stimato un costo complessivo di € 3.500,00 ca.

Sarà comunque l'Amministrazione comunale a determinare con esattezza i costi di propria competenza.

### 7.2 Conformità urbanistica

|                                                                |                         |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Strumento urbanistico adottato                                 | REGOLAMENTO URBANISTICO |
| In forza di delibera                                           |                         |
| Zona omogenea                                                  |                         |
| Norme tecniche di attuazione                                   |                         |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico         |                         |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità           | NO                      |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari |                         |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale                 |                         |
| Altezza massima ammessa                                        |                         |
| Residua potenzialità edificatoria                              | NO                      |
| Se sì, quanto:                                                 |                         |
| Altro                                                          |                         |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT                     |                         |
| Note                                                           |                         |

### Descrizione

#### Stabile

L'edificio è ubicato in abitato di Bernalda

L'unità immobiliare fa parte di uno stabile con accesso da via Anacreonte ed accesso retrostante da via Petrarca, costituito da tre piani fuori terra rispetto a via Anacreonte e quattro piani fuori terra rispetto a via Petrarca.

La zona è provvista di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato è realizzato, piano seminterrato, con struttura in muratura portante e solaio in putrelle in ferro e voltine di tufo, piani in elevazione con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai misti in latero-cemento, murature diOMPAGNO in mattoni.

#### Immobile

L'unità ha destinazione per attività ricreativa, come indicato nella Concessione Edilizia in Sanatoria, si sviluppa su un unico livello, piano terra-rialzato, con altezza utile interna variabile, ml 3,50; ha pianta rettangolare per una superficie di mq 330.

Stato di manutenzione: sufficiente



**Caratteristiche descrittive****Componenti edilizia costruttive**

|                        |                            |                            |  |
|------------------------|----------------------------|----------------------------|--|
| Cancello               | NO                         |                            |  |
| Infissi esterni        | Metallo                    |                            |  |
| Infissi interni        | Legno                      |                            |  |
| Manto di copertura     | Piano – Terrazzo a livello |                            |  |
| Pareti esterne         | Intonacate e tinteggiate   |                            |  |
| Pavimentazione esterna | -----                      |                            |  |
| Pavimentazione interna | Marmette                   |                            |  |
| Portone di ingresso    | Metallo                    |                            |  |
| Rivestimento           | ubicazione: <b>bagno</b>   | materiale: <b>ceramica</b> |  |
|                        | condizioni: <b>pessime</b> |                            |  |

**Impianti**

|                    |    |
|--------------------|----|
| Antenna collettiva |    |
| Condizionamento    | NO |
| Elettrico          | SI |
| Fognatura          | SI |
| Gas                | NO |
| Idrico             | SI |
| Telefonico         | NO |

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

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico                                   | NO |
| Impianto a norma                                            | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note                                                        |    |

**Riscaldamento**

|                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | NO    |
| Tipologia di impianto                 | ----- |
| Stato impianto                        | ----- |
| Impianto a norma                      | ----- |
| Esiste la dichiarazione di conformità |       |

**Condizionamento e climatizzazione**

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione        | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note                                                        |    |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri dettati dal DPR 138/98, pari a mq 330,00.



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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Intero edificio

**Valori relativi all'Agenzia del Territorio**

Periodo: 2-2025

Zona: Bernalda, centrale

Tipo di destinazione: Commerciale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Tipologia: Magazzino, deposito

Valori di mercato: minimo (€/mq): 600,00 - massimo (€/mq): 900,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

**8.1 Criterio di stima**

Per la valutazione dell'unità immobiliare è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo.

Tale criterio è basato sul confronto del bene da stimare con altri simili esistenti nella zona, pertanto, è stata intrapresa una indagine, l'Agenzia del Territorio di Matera, agenzie immobiliari, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del locale mercato edilizio.

Il valore emerso è stato corretto ed adeguato attraverso l'applicazione di parametri, coefficienti di merito, che tengono conto della specificità e delle reali caratteristiche del bene, finiture, ubicazione, vetustà, stato di conservazione, consistenza.

Il parametro di riferimento per la valutazione è la superficie determinata ai sensi del DPR 138/98 pari a mq 330,00.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate di Matera Direzione Provinciale di Matera Ufficio Provinciale Territorio Servizi catastali – Osservatorio Mercato Immobiliare, parametri medi di zona per destinazione commerciale (€/mq).

Alla luce di quanto sopra esposto risulta che i valori di mercato recentemente attribuiti, nella zona, a beni aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto di indagine rientrano nei valori riscontrati dall'osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, fascia centrale, zona B1, destinazione commerciale:

- minimo di € 600,00/mq; massimo di 900,00/mq;

Per la determinazione del valore, si ritiene congruo assumere come riferimento, il valore minimo pari ad € 600,00/mq, ed il valore, accertato attraverso la verifica di atti compravendita stipulati di recente, anno 2025, nella zona, di € 300,00/mq. Da tali considerazioni si rileva un valore unitario pari ad € 500,00/mq.

Tale valore da correggere ed adeguare attraverso l'applicazione di parametri, coefficienti di merito, che tengono conto della specificità e delle reali caratteristiche del bene, finiture, vetustà e stato di conservazione, consistenza, considerando che la superficie commerciale, mq 330,00, è superiore alla media, elemento che influisce in maniera inversamente proporzionale sul valore unitario.

Alla luce di tali considerazioni si ritiene corretto e congruo applicare un coefficiente di merito 0,70, pertanto si avrà:

- € 500,00/mq x 0,70 = € 350,00/mq



### 8.3 Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica

| Destinazione           | Superficie | Valore Unitario | Valore Complessivo  |
|------------------------|------------|-----------------|---------------------|
| Locale att. ricreative | 330,00     | € 350,00        | <b>€ 115.500,00</b> |

Al valore così determinato vanno detratti:

- l'importo, pari ad € 3.500,00 ca., quantificato per la definizione della pratica di sanatoria;

- l'importo, pari ad € 700,00 ca., quantificato per l'aggiornamento catastale;

Si avrà:

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| Valore immobile               | € 115.500,00        |
| Costi sanatoria               | € 3.500,00          |
| Costi aggiornamento catastale | <u>€ 700,00</u>     |
| Valore finale                 | <b>€ 111.300,00</b> |
| In cifra tonda                | <b>€ 110.000,00</b> |



**INDICE SINTETICO**

**Lotto:** 003

**Bene:** Via Anacreonte, 22 - Bernalda (Matera) – 75012

– fg. 31 particella 3084 sub 5, Abitazione A/3 di vani 5, piano T.

**Categoria:** Abitazione di tipo economico (A/3)

**1. Dati catastali**

**Dati catastali:** [REDACTED], proprietario 1/1, foglio 31, particella 3084 sub 5, Via Anacreonte, 22, piano T, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale 114 mq, R.C. € 374,43.

**2. Stato di possesso**

**Possesso:** Occupato.

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

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**4. Vincoli**

Iscrizioni: Nota del 24/05/2022 – Reg. Part. 534 – Reg. Generale 4793

Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo A.d.E. repertorio nn. 2093/6722 del 24/05/2022.

Trascrizioni: Nota del 30/07/2018 – Reg. Part. 5427 – Reg. Generale 7165

Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione repertorio n. 96 del 25/07/2018

Annotazioni: Nota del 25/06/2025 – Reg. Part. 611 – Reg. Gen. 6021

Annotazione per inefficacia totale atto di compravendita del 31/10/2013 rep. 12977 per notaio Lapelosa, nota trascrizione del 12/11/2013 Reg. part n. 7223, Reg. Gen. n. 8667

**5. Comproprietari**

**Regime patrimoniale:** ----- **Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure penali**

**Misure penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Continuità delle trascrizioni:**

L'immobile oggetto di stima sito in Bernalda riportato al fg. 31 particella 3084 sub 5 è stato oggetto dei seguenti atti di trasferimento:

1) Atto di compravendita a rogito del Notaio Ornella Vitelli in data 17/04/1986, repertorio 1721 registrato a Matera in data 07/05/1986 al n. 1249 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 12/05/1986 ai nn. 3499/3098, [REDACTED]

[REDACTED] Atto di regolarizzazione società di fatto a rogito del Notaio Deodato Lapelosa in data 04/05/2000, repertorio 2169 registrato a Pisticci in data 11/05/2000 al n. 337, la [REDACTED]

[REDACTED] Atto di cessione di quote a rogito del Notaio Deodato Lapelosa in data 11/04/2013, repertorio 12776 registrato a Pisticci in data 16/04/2013 al n. 571, la [REDACTED] con sede in Bernalda



## Rapporto di stima Fallimento – n. 1/2016

4) Atto di compravendita a rogito del Notaio Deodato Lapelosa in data 31/10/2013, repertorio 12977, registrato a Pisticci in data 11/11/2013 al n. 1502, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 12/11/2013 ai nn. 8667/7223, [REDACTED]

Si precisa che a seguito di domanda giudiziale, revoca atti soggetti a trascrizione n. 96 del 25/07/2018, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 30/07/2018 ai nn. 5427/7165 e relativa sentenza del Tribunale di Matera Rep. n. 411 del 07/07/2020, tale atto è stato dichiarato inefficace, con conseguente annotazione a margine trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 25/06/2025 ai nn. 611/6021.

### 8. Prezzo

**Prezzo: € 75.000,00**



Bene in **BERNALDA (Matera)**

Località/Frazione

Via Anacreonte, 22 – Bernalda (Matera) – 75012

**Lotto: 003**

**– Abitazione (A/3) fg. 31 particella 3084 sub 5, vani 5, piano T.**

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore risulta completa? SI**

L'immobile oggetto di stima sito in Bernalda riportato al fg. 31 particella 3084 sub 5 è stato oggetto dei seguenti atti di trasferimento e relative note di trascrizione:

1) Atto di compravendita a rogito del Notaio Ornella Vitelli in data 17/04/1986, repertorio 1721 registrato a Matera in data 07/05/1986 al n. 1249 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 12/05/1986 ai nn. 3499/3098, [REDACTED]

[REDACTED] Atto di regolarizzazione società di fatto a rogito del Notaio Deodato Lapelosa in data 04/05/2000, repertorio 2169 registrato a Pisticci in data 11/05/2000 al n. 337, la [REDACTED]

[REDACTED] Atto di cessione di quote a rogito del Notaio Deodato Lapelosa in data 11/04/2013, repertorio 12776 registrato a Pisticci in data 16/04/2013 al n. 571 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, la [REDACTED]

[REDACTED] Atto di compravendita a rogito del Notaio Deodato Lapelosa in data 31/10/2013, repertorio 12977 registrato a Pisticci in data 11/11/2013 al n. 1502 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 12/11/2013 ai nn. 8667/7223, [REDACTED] acquistava dalla [REDACTED]

Si precisa che a seguito di domanda giudiziale, revoca atti soggetti a trascrizione n. 96 del 25/07/2018, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 30/07/2018 ai nn. 5427/7165 e relativa sentenza del Tribunale di Matera in data 07/07/2020 Rep. n. 411, tale atto è stato dichiarato inefficace, con conseguente annotazione a margine trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 25/06/2025 ai nn. 611/6021.

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE**

**Identificativo**

**– fg. 31 particella 3084 sub 5, Abitazione di tipo economico (A/3) di vani 5, piano T.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di 3 ELLE TI SRL – Proprietà**

Cod. Fiscale: 01163990771 – Stato civile: ----- – Regime patrimoniale: -----

Eventuali comproprietari

Nessuno

**Identificato al catasto fabbricati**

Intestazione: [REDACTED], proprietario 1/1, foglio 31, particella 3084 sub 5, Via Anacreonte, 22, piano T, categoria A/3, classe 3, vani 5, superficie catastale 114 mq, R.C. 374,43.

Confini: L'immobile confina con unità immobiliare fg. 31 particella 3082 sub 6-3083 sub 6 (graffate) ed è sottostante unità immobiliare fg. 31 particella 3084 sub 3.



**Conformità catastale:**

**Intestazione**

L'intestazione catastale [REDACTED], non è conforme a quanto riviene dai titoli di provenienza, considerata la dichiarata inefficacia, sentenza del Tribunale di Matera del 07/07/2020 Rep. n. 411, dell'atto di compravendita del 31/10/2013.

**Planimetria**

Lo stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale in atti depositata con protocollo 176/1986 in data 28/02/1986, la difformità riguarda una diversa distribuzione interna e l'accesso diretto dalla strada.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale in riferimento alla intestazione ed alla planimetria.

Per la regolarizzazione catastale, previa acquisizione dei titoli edilizi, viene stimato un costo complessivo di € 700,00 ca.

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

Abitazione ubicata in uno stabile condominiale sito in abitato di Bernalda tra via Francesco Petrarca e via Anacreonte, in zona centrale.

**Caratteristiche zona:** Abitato di Bernalda zona centrale

**Area urbanistica:** Zona edificata

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole, attività commerciali

**Caratteristiche zone limitrofe:** Zone limitrofe completamente urbanizzate

**Importanti centri limitrofi:** Matera - Metaponto Lido - zona balneare

**Attrazioni paesaggistiche:** Rioni Sassi - Metaponto Tavole Palatine

**Attrazioni storiche:** Rioni Sassi - Metaponto Tavole Palatine

**Principali collegamenti pubblici:** Terminal bus.

**3. STATO DI POSSESSO**

**Possesso:** Occupato.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato in virtù di contratto di comodato ad uso abitazione stipulato il 15/10/2013 non registrato.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici**

**4.1.1 Iscrizioni**

Nota del 24/05/2022 - Reg. Part. 534 - Reg. Generale 4793

Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo Agenzia delle Entrate repertorio nn. 2093/6722 del 24/05/2022.

**4.1.2 Trascrizioni**

Nota del 30/07/2018 - Reg. Part. 5427 - Reg. Generale 7165

Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione repertorio n. 96 del 25/07/2018

**4.1.3 Annotazioni**

Nota del 25/06/2025 - Reg. Part. 611 - Reg. Gen. 6021

Annotazione per inefficacia totale atto di compravendita del 31/10/2013 rep. 12977 per notaio Lapelosa, nota trascrizione del 12/11/2013 Reg. part n. 7223, Reg. Gen. n. 8667

**4.1.4 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**

Nessuna

**4.1.5 Atti di asservimento urbanistico**

Nessuno



4.1.6 Altre limitazioni d'uso  
Nessuno

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Redazione Attestazione Prestazione Energetica:** -----  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Atto di compravendita a rogito del Notaio Ornella Vitelli in data 17/04/1986, repertorio 1721 registrato a Matera in data 07/05/1986 al n. 1249 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 12/05/1986 ai nn. 3499/3098, [REDACTED]

[REDACTED], in proprio e quali unici soci contitolari della Società di Fatto [REDACTED]

Atto di regolarizzazione società di fatto a rogito del Notaio Deodato Lapelosa in data 04/05/2000, repertorio 2169 registrato a Pisticci in data 11/05/2000 al n. 337, [REDACTED]

Atto di cessione di quote a rogito del Notaio Deodato Lapelosa in data 11/04/2013, repertorio 12776 registrato a Pisticci in data 16/04/2013 al n. 571 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, [REDACTED] cedeva alla [REDACTED]

Atto di compravendita a rogito del Notaio Deodato Lapelosa in data 31/10/2013, repertorio 12977, registrato a Pisticci in data 11/11/2013 al n. 1502, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 12/11/2013 ai nn. 8667/7223 [REDACTED] acquistava dalla [REDACTED]

Si precisa che a seguito di domanda giudiziale, revoca atti soggetti a trascrizione n. 96 del 25/07/2018, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 30/07/2018 ai nn. 5427/7165 e relativa sentenza del Tribunale di Matera in data 07/07/2020 Rep. n. 411 del 07/07/2020, tale atto è stato dichiarato inefficace, con conseguente annotazione a margine trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 25/06/2025 ai nn. 611/6021.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

### 7.1 Conformità edilizia

Dalle ricerche svolte è emerso che l'unità oggetto di valutazione è stata realizzata a seguito di rilascio da parte del Comune di Bernalda di Licenza Edilizia prot. n. 9305 del 08/01/1972, che i relativi lavori sono iniziati in data 08/01/1972 e terminati in data 31/12/1972.

A seguito di cambio di destinazione d'uso è stata presentata domanda di condono ai sensi della L. n. 47/85. Per tale domanda di condono è stata rilasciata dal Comune di Bernalda, in data 27/03/2002, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 634.

Si precisa che non risultano presentati al Comune di Bernalda titoli edilizi abilitativi, per la realizzazione dell'accesso diretto dalla strada, la diversa disposizione interna.

La regolarizzazione urbanistica sarà possibile ai sensi del D.P.R. n. 380/2001. Per la definizione della pratica sarà necessario espletare le seguenti operazioni



tecnico-economiche, progettazione, pagamento oblazione, pagamento oneri comunali.

Per tutte le operazioni di cui sopra viene stimato un costo complessivo di € 3.500,00 ca.

Sarà comunque l'Amministrazione comunale a determinare con esattezza i costi di propria competenza.

## **7.2 Conformità urbanistica**

|                                                                |                         |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Strumento urbanistico adottato                                 | REGOLAMENTO URBANISTICO |
| In forza di delibera                                           |                         |
| Zona omogenea                                                  |                         |
| Norme tecniche di attuazione                                   |                         |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico         |                         |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità           | NO                      |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari |                         |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale                 |                         |
| Altezza massima ammessa                                        |                         |
| Residua potenzialità edificatoria                              | NO                      |
| Se sì, quanto:                                                 |                         |
| Altro                                                          |                         |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT                     |                         |
| Note                                                           |                         |

## **Descrizione**

### **Stabile**

L'edificio è ubicato in abitato di Bernalda

L'unità immobiliare fa parte di uno stabile con accesso da via Anacreonte ed accesso retrostante da via Petrarca, costituito da tre piani fuori terra rispetto a via Anacreonte e quattro piani fuori terra rispetto a via Petrarca.

La zona è provvista di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato è realizzato, piano seminterrato, con struttura in muratura portante e solaio in putrelle in ferro e voltine di tufo, piani in elevazione con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai misti in latero-cemento, murature diOMPAGNO in mattoni.

### **Immobile**

L'unità si sviluppa su un unico livello, piano terra, con altezza utile interna di ml 3,00. E' costituito da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, n. 2 camere, per una superficie di mq 88,00, balcone di mq 8,00.

Stato di manutenzione: buono

### **Caratteristiche descrittive**

#### **Componenti edilizia costruttive**

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| Cancello               | NO                         |
| Infissi esterni        | PVC                        |
| Infissi interni        | Legno                      |
| Manto di copertura     | Piano – Terrazzo a livello |
| Pareti esterne         | Intonacate e tinteggiate   |
| Pavimentazione esterna | -----                      |
| Pavimentazione interna | Parquet in legno           |



## Rapporto di stima Fallimento – n. 1/2016

|                     |                           |                            |  |
|---------------------|---------------------------|----------------------------|--|
| Portone di ingresso | Legno                     |                            |  |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>bagno</b>  | materiale: <b>ceramica</b> |  |
|                     | condizioni: <b>buone</b>  |                            |  |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>cucina</b> | materiale: <b>ceramica</b> |  |
|                     | condizioni: <b>buone</b>  |                            |  |

### Impianti

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Antenna collettiva | NO    |
| Condizionamento    | Split |
| Elettrico          | SI    |
| Fognatura          | SI    |
| Gas                | SI    |
| Idrico             | SI    |
| Telefonico         | SI    |

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI |
| Impianto a norma                                            | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note                                                        |    |

#### Riscaldamento

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI                   |
| Tipologia di impianto                 | Caldaia a gas metano |
| Stato impianto                        | Buono                |
| Impianto a norma                      | SI                   |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO                   |

#### Condizionamento e climatizzazione

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione        | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note                                                        |    |

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri dettati dal DPR 138/98 pari a mq 91,00.

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero edificio

### Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2-2025

Zona: Bernalda, centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Normale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Valori di mercato: minimo (€/mq): 580,00 - massimo (€/mq): 840,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima

Per la valutazione dell'unità immobiliare è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo.

Tale criterio è basato sul confronto del bene da stimare con altri simili esistenti nella zona, pertanto, è stata intrapresa una indagine, l'Agenzia del Territorio di Matera, agenzie immobiliari, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del locale mercato edilizio.

Il valore emerso è stato corretto ed adeguato attraverso l'applicazione di parametri, coefficienti di merito, che tengono conto della specificità e delle reali caratteristiche del bene, finiture, ubicazione, vetustà, stato di conservazione, consistenza.

Il parametro di riferimento per la valutazione è la superficie determinata ai sensi del DPR 138/98, pari a mq 91,00

### 8.2 Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Matera Direzione Provinciale di Matera Ufficio Provinciale Territorio Servizi catastali – Osservatorio Mercato Immobiliare, parametri medi di zona per destinazione commerciale (€/mq).

Alla luce di quanto sopra esposto risulta che i valori di mercato recentemente attribuiti, nella zona, a beni aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto di indagine rientrano nei valori riscontrati dall'osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, fascia centrale, zona B1, destinazione residenziale: - minimo di € 580,00/mq; massimo di € 840,00/mq;

Per la determinazione del valore, si ritiene congruo assumere come riferimento, il valore massimo pari ad € 840,00/mq, ed il valore, accertato attraverso la verifica di atti compravendita stipulati di recente, anno 2025, nella zona, di € 1.100,00/mq. Da tali considerazioni si rileva un valore unitario medio pari ad € 970,00/mq.

Tale valore da correggere ed adeguare attraverso l'applicazione di parametri, coefficienti di merito, che tengono conto della specificità e delle reali caratteristiche del bene, finiture, vetustà e stato di conservazione, livello di piano.

Alla luce di tali considerazioni si ritiene corretto e congruo applicare un coefficiente di merito 0,90, pertanto si avrà:

- € 970,00/mq x 0,90 = € 873,00/mq in cifra tonda € 870,00/mq

### 8.3 Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica

| Destinazione | Superficie | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------|-----------------|--------------------|
| Abitazione   | 91,00      | € 870,00        | <b>€ 79.170,00</b> |

Al valore così determinato vanno detratti:

- l'importo, pari ad € 3.500,00 ca., quantificato per la definizione della pratica di sanatoria;

- l'importo, pari ad € 700,00 ca., quantificato per l'aggiornamento catastale;

Si avrà:

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Valore immobile               | € 79.170,00        |
| Costi sanatoria               | € 3.500,00         |
| Costi aggiornamento catastale | € 700,00           |
| Valore finale                 | <b>€ 74.970,00</b> |
| In cifra tonda                | <b>€ 75.000,00</b> |



**INDICE SINTETICO**

**Lotto:** 004

**Bene:** Via Anacreonte, 22 - Bernalda (Matera) – 75012

– **fg. 31 particella 3084 sub 3, Abitazione A/3 di vani 6, piano 1.**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico (A/3)

**1. Dati catastali**

**Dati catastali:** [REDACTED] c.f. 01163990771, proprietario 1/1, foglio 31, particella 3084 sub 3, Via Anacreonte, 22, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, superficie catastale 114 mq, R.C. € 449,32.

**2. Stato di possesso**

**Possesso:** Occupato.

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

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

**4. Vincoli**

Iscrizioni: Nota del 24/05/2022 – Reg. Part. 534 – Reg. Generale 4793

Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo A.d.E. repertorio nn. 2093/6722 del 24/05/2022.

Trascrizioni: Nota del 30/07/2018 – Reg. Part. 5427 – Reg. Generale 7165

Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione repertorio n. 96 del 25/07/2018

Annotazioni: Nota del 25/06/2025 – Reg. Part. 611 – Reg. Gen. 6021

Annotazione per inefficacia totale atto di compravendita del 31/10/2013 rep. 12977 per notaio Lapelosa, nota trascrizione del 12/11/2013 Reg. part n. 7223, Reg. Gen. n. 8667

**5. Comproprietari**

**Regime patrimoniale:** ----- **Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure penali**

**Misure penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Continuità delle trascrizioni:**

L'immobile sito in Bernalda riportato al fg. 31 particella 3084 sub 3 è stato oggetto dei medesimi atti di trasferimento che hanno interessato il bene di cui al lotto 3, vedi *capitolo 7. Continuità delle trascrizioni - Lotto 3.*

**8. Prezzo**

**Prezzo:** € 81.000,00



Bene in **BERNALDA (Matera)**

Località/Frazione

Via Anacreonte, 22 – Bernalda (Matera) – 75012

**Lotto: 004**

**– Abitazione (A/3) fg. 31 particella 3084 sub 3, vani 6, piano 1.**

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore risulta completa? SI**

L'immobile sito in Bernalda riportato al fg. 31 particella 3084 sub 3 è stato oggetto dei medesimi atti di trasferimento che hanno interessato il bene di cui al lotto 3, vedi capitolo 7. *Continuità delle trascrizioni - Lotto 3.*

## **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE**

### **Identificativo**

**– fg. 31 particella 3084 sub 3, Abitazione A/3 di vani 6, piano 1.**

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

**1/1 [REDACTED] – Proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Stato civile: ----- – Regime patrimoniale: -----

Eventuali comproprietari

Nessuno

### **Identificato al catasto fabbricati**

Intestazione: [REDACTED], proprietario 1/1, foglio 31, particella 3084 sub 3, Via Anacheronte, 22, piano 1, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale 114 mq, R.C. 449,32.

Confini: L'immobile confina con unità immobiliare fg. 31 particella 3082 sub 4-3083 sub 4 (graffate) ed è sovrastante unità immobiliare fg. 31 particella 3084 sub 5.

### **Conformità catastale:**

#### **Intestazione**

L'intestazione catastale, [REDACTED], non è conforme a quanto riassume dai titoli di provenienza, considerata la dichiarata inefficacia, sentenza del Tribunale di Matera in data 07/07/2020 Rep. n. 411, dell'atto di compravendita del 31/10/2013.

#### **Planimetria**

Lo stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale in atti depositata con protocollo 176/1986 in data 28/02/1986, la difformità riguarda una diversa distribuzione interna.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale in riferimento alla intestazione ed alla planimetria.

Per la regolarizzazione catastale, previa acquisizione dei titoli edilizi, viene stimato un costo complessivo di € 700,00 ca.

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

Abitazione ubicata in uno stabile condominiale sito in abitato di Bernalda tra via Francesco Petrarca e via Anacreonte, in zona centrale.

**Caratteristiche zona:** Abitato di Bernalda zona centrale

**Area urbanistica:** Zona edificata

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole, attività commerciali

**Caratteristiche zone limitrofe:** Zone limitrofe completamente urbanizzate

**Importanti centri limitrofi:** Matera - Metaponto Lido - zona balneare

**Attrazioni paesaggistiche:** Rioni Sassi - Metaponto Tavole Palatine

**Attrazioni storiche:** Rioni Sassi - Metaponto Tavole Palatine

**Principali collegamenti pubblici:** Terminal bus.



### 3. STATO DI POSSESSO

**Possesso:** Occupato.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato in virtù di contratto di locazione di immobile ad abitazione, stipulato il 31/10/2013 – Registrato AdE Ufficio Territoriale di Pisticci il 28/11/2013 n. 2266 – 3, per un canone mensile di € 210,00 e per la durata di anni 10.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici

##### 4.1.1 Iscrizioni

Nota del 24/05/2022 – Reg. Part. 534 – Reg. Generale 4793

Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo Agenzia delle Entrate repertorio nn. 2093/6722 del 24/05/2022.

##### 4.1.2 Trascrizioni

Nota del 30/07/2018 – Reg. Part. 5427 – Reg. Generale 7165

Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione repertorio n. 96 del 25/07/2018

##### 4.1.3 Annotazioni

Nota del 25/06/2025 – Reg. Part. 611 – Reg. Gen. 6021

Annotazione per inefficacia totale atto di compravendita del 31/10/2013 rep. 12977 per notaio Lapelosa, nota trascrizione del 12/11/2013 Reg. part n. 7223, Reg. Gen. n. 8667

##### 4.1.4 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Nessuna

##### 4.1.5 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

##### 4.1.6 Altre limitazioni d'uso

Nessuno

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Redazione Attestazione Prestazione Energetica:** -----

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile, sito in Bernalda riportato al fg. 31 particella 3084 sub 3, è stato oggetto dei medesimi atti di trasferimento che hanno interessato il bene di cui al lotto 3, vedi capitolo 6. *Attuali e precedenti proprietari – Lotto 3.*

### 7. PRATICHE EDILIZIE

#### 7.1 Conformità edilizia

Dalle ricerche svolte è emerso che l'unità oggetto di valutazione è stata realizzata a seguito di rilascio da parte del Comune di Bernalda di Licenza Edilizia prot. n. 10767 del 25/05/1972, che i relativi lavori sono iniziati in data 25/05/1972 e terminati in data 31/12/1972.

Si precisa che non risultano presentati al Comune di Bernalda titoli edilizi abilitativi, per la realizzazione della diversa disposizione interna.

La regolarizzazione urbanistica sarà possibile ai sensi del D.P.R. n. 380/2001. Per la definizione della pratica sarà necessario espletare le seguenti operazioni tecnico-economiche, progettazione, pagamento oblazione, pagamento oneri comunali.



## Rapporto di stima Fallimento – n. 1/2016

Per tutte le operazioni di cui sopra viene stimato un costo complessivo di € 3.500,00 ca.

Sarà comunque l'Amministrazione comunale a determinare con esattezza i costi di propria competenza.

### 7.2 Conformità urbanistica

|                                                                |                         |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Strumento urbanistico adottato                                 | REGOLAMENTO URBANISTICO |
| In forza di delibera                                           |                         |
| Zona omogenea                                                  |                         |
| Norme tecniche di attuazione                                   |                         |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico         |                         |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità           | NO                      |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari |                         |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale                 |                         |
| Altezza massima ammessa                                        |                         |
| Residua potenzialità edificatoria                              | NO                      |
| Se sì, quanto:                                                 |                         |
| Altro                                                          |                         |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT                     |                         |
| Note                                                           |                         |

### Descrizione

#### Stabile

L'edificio è ubicato in abitato di Bernalda

L'unità immobiliare fa parte di uno stabile con accesso da via Anacreonte ed accesso retrostante da via Petrarca, costituito da tre piani fuori terra rispetto a via Anacreonte e quattro piani fuori terra rispetto a via Petrarca.

La zona è provvista di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato è realizzato, piano seminterrato, con struttura in muratura portante e solaio in putrelle in ferro e voltine di tufo, piani in elevazione con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai misti in latero-cemento, murature di tompagno in mattoni.

#### Immobile

L'unità si sviluppa su un unico livello, piano primo, con altezza utile interna di ml 3,00; è costituito da: soggiorno-cucina, corridoio, bagno, lavanderia-w.c., n. 2 camere, ripostiglio, per una superficie di mq 95,00, balconi di mq 12,00.

Stato di manutenzione: buono

#### Caratteristiche descrittive

##### Componenti edilizia costruttive

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| Cancello               | NO                         |
| Infissi esterni        | PVC                        |
| Infissi interni        | Legno                      |
| Manto di copertura     | Piano – Terrazzo a livello |
| Pareti esterne         | Intonacate e tinteggiate   |
| Pavimentazione esterna | -----                      |
| Pavimentazione interna | Ceramica                   |
| Portone di ingresso    | Legno                      |



## Rapporto di stima Fallimento – n. 1/2016

|                    |                           |                            |
|--------------------|---------------------------|----------------------------|
| Rivestimento       | ubicazione: <b>bagno</b>  | materiale: <b>ceramica</b> |
|                    | condizioni: <b>buone</b>  |                            |
| Rivestimento       | ubicazione: <b>cucina</b> | materiale: <b>ceramica</b> |
|                    | condizioni: <b>buone</b>  |                            |
| <b>Impianti</b>    |                           |                            |
| Antenna collettiva | NO                        |                            |
| Condizionamento    | Split                     |                            |
| Elettrico          | SI                        |                            |
| Fognatura          | SI                        |                            |
| Gas                | SI                        |                            |
| Idrico             | SI                        |                            |
| Telefonico         | SI                        |                            |

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI |
| Impianto a norma                                            | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note                                                        |    |

#### Riscaldamento

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI                   |
| Tipologia di impianto                 | Caldaia a gas metano |
| Stato impianto                        | Buono                |
| Impianto a norma                      | NO                   |
| Esiste la dichiarazione di conformità |                      |

#### Condizionamento e climatizzazione

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione        | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note                                                        |    |

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri dettati dal DPR 138/98, pari a mq 98,00.

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero edificio

### Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2-2025

Zona: Bernalda, centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Tipologia: abitazione di tipo economico



Valori di mercato: minimo (€/mq): 580,00 - massimo (€/mq): 840,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima

Per la valutazione dell'unità immobiliare è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo.

Tale criterio è basato sul confronto del bene da stimare con altri simili esistenti nella zona, pertanto, è stata intrapresa una indagine, l'Agenzia del Territorio di Matera, agenzie immobiliari, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del locale mercato edilizio.

Il valore emerso è stato corretto ed adeguato attraverso l'applicazione di parametri, coefficienti di merito, che tengono conto della specificità e delle reali caratteristiche del bene, finiture, ubicazione, vetustà, stato di conservazione, consistenza.

Il parametro di riferimento per la valutazione è la superficie determinata ai sensi del DPR 138/98 pari a mq 98,00.

### 8.2 Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Matera Direzione Provinciale di Matera Ufficio Provinciale Territorio Servizi catastali – Osservatorio Mercato Immobiliare, parametri medi di zona per destinazione commerciale (€/mq).

Alla luce di quanto sopra esposto risulta che i valori di mercato recentemente attribuiti, nella zona, a beni aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto di indagine rientrano nei valori riscontrati dall'osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, fascia centrale, zona B1, destinazione residenziale: - minimo di € 580,00/mq; massimo di € 840,00/mq;

Per la determinazione del valore, si ritiene congruo assumere come riferimento, il valore massimo pari ad € 840,00/mq, ed il valore, accertato attraverso la verifica di atti compravendita stipulati di recente, anno 2025, nella zona, di € 1.100,00/mq. Da tali considerazioni si rileva un valore unitario medio pari ad € 970,00/mq.

Tale valore da correggere ed adeguare attraverso l'applicazione di parametri, coefficienti di merito, che tengono conto della specificità e delle reali caratteristiche del bene, finiture, vetustà e stato di conservazione, livello di piano.

Alla luce di tali considerazioni si ritiene corretto e congruo applicare un coefficiente di merito 0,90, pertanto si avrà:

- € 970,00/mq x 0,90 = € 873,00/mq in cifra tonda € 870,00/mq

### 8.3 Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica

| Destinazione | Superficie | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------|-----------------|--------------------|
| Abitazione   | 98,00      | € 870,00        | <b>€ 85.260,00</b> |

Al valore così determinato vanno detratti:

- l'importo, pari ad € 3.500,00 ca., quantificato per la definizione della pratica di sanatoria;

- l'importo, pari ad € 700,00 ca., quantificato per l'aggiornamento catastale;

Si avrà:

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Valore immobile               | € 85.260,00        |
| Costi sanatoria               | € 3.500,00         |
| Costi aggiornamento catastale | <u>€ 700,00</u>    |
| Valore finale                 | <b>€ 81.060,00</b> |
| In cifra tonda                | <b>€ 81.000,00</b> |



**INDICE SINTETICO**

**Lotto:** 005

**Bene:** Via Anacreonte, 16 - Bernalda (Matera) – 75012

– **fg. 31 particella 3082 sub 4-3083 sub 4 (graffate), Abitazione A/2 di vani 9, piano 1.**

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2)

**1. Dati catastali**

**Dati catastali:** [REDACTED], proprietario 1/1, foglio 31, particella 3082 sub 4 - 3083 sub 4 (graffate), Via Anacreonte, 16, piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 9, superficie catastale 246 mq, R.C. € 627,50.

**2. Stato di possesso**

**Possesso:** Libero.

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

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

**4. Vincoli**

Iscrizioni: Nota del 24/05/2022 – Reg. Part. 534 – Reg. Generale 4793

Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo A.d.E. repertorio nn. 2093/6722 del 24/05/2022.

Trascrizioni: Nota del 30/07/2018 – Reg. Part. 5427 – Reg. Generale 7165

Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione repertorio n. 96 del 25/07/2018

Annotazioni: Nota del 25/06/2025 – Reg. Part. 611 – Reg. Gen. 6021

Annotazione per inefficacia totale atto di compravendita del 31/10/2013 rep. 12977 per notaio Lapelosa, nota trascrizione del 12/11/2013 Reg. part n. 7223, Reg. Gen. n. 8667

**5. Comproprietari**

**Regime patrimoniale:** ----- **Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure penali**

**Misure penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Continuità delle trascrizioni:**

L'immobile sito in Bernalda riportato al fg. 31 particella 3082 sub 4 – 3083 sub 4 (graffate) è stato oggetto dei medesimi atti di trasferimento che hanno interessato i beni di cui ai lotti 3-4, vedi *capitolo 7. Continuità delle trascrizioni – Lotto 3*

**8. Prezzo**

**Prezzo:** € 115.000,00



Bene in **BERNALDA (Matera)**

Località/Frazione

Via Anacreonte, 16 – Bernalda (Matera) – 75012

**Lotto: 005**

**– Abitazione (A/2) fg. 31 particella 3082 sub 4 – 3083 sub 4 (graffate), vani 9, piano 1.**

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore risulta completa? SI**

L'immobile sito in Bernalda riportato al fg. 31 particella 3082 sub 4 – 3083 sub 4 (graffate) è stato oggetto dei medesimi atti di trasferimento che hanno interessato i beni di cui ai lotti 3-4, vedi capitolo 7. *Continuità delle trascrizioni – Lotto 3*

## **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE**

### **Identificativo**

**– fg. 31 particella 3082 sub 4 – 3083 sub 4 (graffate), Abitazione A/2 di vani 9, piano 1.**

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

**1/1 di [REDACTED] – Proprietà**

Cod. Fiscale: 01163990771 – Stato civile: ----- – Regime patrimoniale: -----

Eventuali comproprietari

Nessuno

### **Identificato al catasto fabbricati**

Intestazione: [REDACTED], proprietario 1/1, foglio 31, particella 3082 sub 4 – 3083 sub 4 (graffate), Via Anacreonte, 16, piano 1, categoria A/2, classe 1, vani 9, superficie catastale 246 mq, R.C. 627,50.

Confini: L'immobile confina con unità immobiliare fg. 31 particella 3084 sub 3 ed è sovrastante unità immobiliare fg. 31 particella 3082 sub 6-3083 sub 6 (graffate).

### **Conformità catastale:**

#### **Intestazione**

L'intestazione catastale, [REDACTED], non è conforme a quanto riviene dai titoli di provenienza, considerata la dichiarata inefficacia, sentenza del Tribunale di Matera in data 07/07/2020 Rep. n. 411, dell'atto di compravendita del 31/10/2013.

#### **Planimetria**

Lo stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale in atti depositata con protocollo 176/1986 in data 28/02/1986, la difformità riguarda una diversa distribuzione interna e realizzazione doppio ingresso.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale in riferimento alla intestazione ed alla planimetria.

Per la regolarizzazione catastale, previa acquisizione dei titoli edilizi, viene stimato un costo complessivo di € 700,00 ca.

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

Abitazione ubicata in uno stabile condominiale sito in abitato di Bernalda tra via Francesco Petrarca e via Anacreonte, in zona centrale.

**Caratteristiche zona:** Abitato di Bernalda zona centrale

**Area urbanistica:** Zona edificata

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole, attività commerciali

**Caratteristiche zone limitrofe:** Zone limitrofe completamente urbanizzate

**Importanti centri limitrofi:** Matera - Metaponto Lido - zona balneare



**Attrazioni paesaggistiche:** Rioni Sassi – Metaponto Tavole Palatine

**Attrazioni storiche:** Rioni Sassi - Metaponto Tavole Palatine

**Principali collegamenti pubblici:** Terminal bus.

### **3. STATO DI POSSESSO**

**Possesso:** Libero.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici**

##### **4.1.1 Iscrizioni**

Nota del 24/05/2022 – Reg. Part. 534 – Reg. Generale 4793

Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo Agenzia delle Entrate repertorio nn. 2093/6722 del 24/05/2022.

##### **4.1.2 Trascrizioni**

Nota del 30/07/2018 – Reg. Part. 5427 – Reg. Generale 7165

Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione repertorio n. 96 del 25/07/2018

##### **4.1.3 Annotazioni**

Nota del 25/06/2025 – Reg. Part. 611 – Reg. Gen. 6021

Annotazione per inefficacia totale atto di compravendita del 31/10/2013 rep. 12977 per notaio Lapelosa, nota trascrizione del 12/11/2013 Reg. part n. 7223, Reg. Gen. n. 8667

##### **4.1.4 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**

Nessuna

##### **4.1.5 Atti di asservimento urbanistico**

Nessuno

##### **4.1.6 Altre limitazioni d'uso**

Nessuno

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

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Redazione Attestazione Prestazione Energetica:** -----

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

L'immobile, sito in Bernalda riportato al fg. 31 particella 3082 sub 4 – 3083 sub 4, è stato oggetto dei medesimi atti di trasferimento che hanno interessato i beni di cui ai lotti 3-4, vedi *capitolo 6. Attuali e precedenti proprietari – Lotto 3*.

### **7. PRATICHE EDILIZIE**

#### **7.1 Conformità edilizia**

Dalle ricerche svolte è emerso che l'unità oggetto di valutazione è stata realizzata a seguito di rilascio da parte del Comune di Bernalda di Licenza Edilizia prot. n. 595 del 27/04/1966, che i relativi lavori sono iniziati in data 27/04/1966 e terminati in data 31/12/1967.

A seguito di ampliamento è stata presentata domanda di condono ai sensi della L. n. 47/85 e rilasciata dal Comune di Bernalda, in data 27/03/2002, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 634.

Si precisa che non risultano presentati al Comune di Bernalda titoli edilizi abilitativi, per la realizzazione della diversa disposizione interna e realizzazione secondo ingresso.

La regolarizzazione urbanistica sarà possibile ai sensi del D.P.R. n. 380/2001. Per la definizione della pratica sarà necessario espletare le seguenti operazioni



tecnico-economiche, progettazione, pagamento oblazione, pagamento oneri comunali.

Per tutte le operazioni di cui sopra viene stimato un costo complessivo di € 3.500,00 ca.

Sarà comunque l'Amministrazione comunale a determinare con esattezza i costi di propria competenza.

## **7.2 Conformità urbanistica**

|                                                                |                         |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Strumento urbanistico adottato                                 | REGOLAMENTO URBANISTICO |
| In forza di delibera                                           |                         |
| Zona omogenea                                                  |                         |
| Norme tecniche di attuazione                                   |                         |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico         |                         |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità           | NO                      |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari |                         |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale                 |                         |
| Altezza massima ammessa                                        |                         |
| Residua potenzialità edificatoria                              | NO                      |
| Se sì, quanto:                                                 |                         |
| Altro                                                          |                         |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT                     |                         |
| Note                                                           |                         |

## **Descrizione**

### **Stabile**

L'edificio è ubicato in abitato di Bernalda

L'unità immobiliare fa parte di uno stabile con accesso da via Anacreonte ed accesso retrostante da via Petrarca, costituito da tre piani fuori terra rispetto a via Anacreonte e quattro piani fuori terra rispetto a via Petrarca.

La zona è provvista di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato è realizzato, piano seminterrato, con struttura in muratura portante e solaio in putrelle in ferro e voltine di tufo, piani in elevazione con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai misti in latero-cemento, murature di compagno in mattoni.

### **Immobile**

L'unità si sviluppa su un unico livello, piano primo, con altezza utile interna di ml 3,00, è dotata di doppio ingresso; è costituita da: soggiorno, disimpegno, rip., cucina, corridoio, n. 2 bagni, n. 4 camere, per una superficie di mq 188,00, balcone di mq 3,00, terrazzo a livello di mq 135,00.

Si sono rilevati, nel vano soggiorno, a causa infiltrazioni dal terrazzo a livello del sovrastante immobile (lotto 6), danni al solaio con caduta di parte della componente laterizia.

Stato di manutenzione: sufficienti

### **Caratteristiche descrittive**

#### **Componenti edilizia costruttive**

|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| Cancello           | NO                         |
| Infissi esterni    | PVC                        |
| Infissi interni    | Legno                      |
| Manto di copertura | Piano – Terrazzo a livello |



## Rapporto di stima Fallimento – n. 1/2016

|                        |                                                                                  |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Pareti esterne         | Intonacate e tinteggiate                                                         |
| Pavimentazione esterna | -----                                                                            |
| Pavimentazione interna | Marmette                                                                         |
| Portone di ingresso    | Legno                                                                            |
| Rivestimento           | ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b><br>condizioni: <b>buone</b>  |
| Rivestimento           | ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b><br>condizioni: <b>buone</b> |

### Impianti

|                    |    |
|--------------------|----|
| Antenna collettiva | NO |
| Condizionamento    | NO |
| Elettrico          | SI |
| Fognatura          | SI |
| Gas                | NO |
| Idrico             | NO |
| Telefonico         | NO |

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI |
| Impianto a norma                                            | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note                                                        |    |

#### Riscaldamento

|                                       |                                  |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI                               |
| Tipologia di impianto                 | Caldaia a gas metano             |
| Stato impianto                        | Immobile attualmente non abitato |
| Impianto a norma                      | NO                               |
| Esiste la dichiarazione di conformità |                                  |

#### Condizionamento e climatizzazione

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione        | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note                                                        |    |

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri dettati dal DPR 138/98, pari a mq 198,00.

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero edificio



**Valori relativi all'Agenzia del Territorio**

Periodo: 2-2025

Zona: Bernalda, centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Si puntualizza che l'unità pur classificata catastalmente come A/2, abitazione di tipo civile, lo scrivente ha basato la valutazione su abitazioni di tipo economico in considerazione del contesto edilizio e stato di manutenzione.

Valori di mercato: minimo (€/mq): 580,00 - massimo (€/mq): 840,00

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

Per la valutazione dell'unità immobiliare è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo.

Tale criterio è basato sul confronto del bene da stimare con altri simili esistenti nella zona, pertanto, è stata intrapresa una indagine, l'Agenzia del Territorio di Matera, agenzie immobiliari, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del locale mercato edilizio.

Il valore emerso è stato corretto ed adeguato attraverso l'applicazione di parametri, coefficienti di merito, che tengono conto della specificità e delle reali caratteristiche del bene, finiture, ubicazione, vetustà, stato di conservazione, consistenza.

Il parametro di riferimento per la valutazione è la superficie determinata ai sensi del DPR 138/98 pari a mq 198,00.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate di Matera Direzione Provinciale di Matera Ufficio Provinciale Territorio Servizi catastali – Osservatorio Mercato Immobiliare, parametri medi di zona per destinazione commerciale (€/mq).

Alla luce di quanto sopra esposto risulta che i valori di mercato recentemente attribuiti, nella zona, a beni aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto di indagine rientrano nei valori riscontrati dall'osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, fascia centrale, zona B1, destinazione residenziale:

- minimo di € 580,00/mq; massimo di € 840,00/mq;

Per la determinazione del valore, si ritiene congruo assumere come riferimento, il valore massimo pari ad € 840,00/mq, ed il valore, accertato attraverso la verifica di atti compravendita stipulati di recente, anno 2025, nella zona, di € 1.100,00/mq. Da tali considerazioni si rileva un valore unitario medio pari ad € 970,00/mq.

Tale valore da correggere ed adeguare attraverso l'applicazione di parametri, coefficienti di merito, che tengono conto della specificità e delle reali caratteristiche del bene, finiture, vetustà e stato di conservazione, livello di piano.

Alla luce di tali considerazioni si ritiene corretto e congruo applicare un coefficiente di merito 0,60, pertanto si avrà:

- € 970,00/mq x 0,60 = € 582,00/mq in cifra tonda € 600,00/mq

**8.3 Valutazione**

Stima sintetica comparativa parametrica

| Destinazione | Superficie | Valore Unitario | Valore Complessivo  |
|--------------|------------|-----------------|---------------------|
| Abitazione   | 198,00     | € 600,00        | <b>€ 118.800,00</b> |



## Rapporto di stima Fallimento – n. 1/2016

Al valore così determinato vanno detratti:

- l'importo, pari ad € 3.500,00 ca., quantificato per la definizione della pratica di sanatoria;
- l'importo, pari ad € 700,00 ca., quantificato per l'aggiornamento catastale;

Si avrà:

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| Valore immobile               | € 118.800,00        |
| Costi sanatoria               | € 3.500,00          |
| Costi aggiornamento catastale | € <u>700,00</u>     |
| Valore finale                 | <b>€ 114.600,00</b> |
| In cifra tonda                | <b>€ 115.000,00</b> |



**INDICE SINTETICO**

**Lotto:** 006

**Bene:** Via Anacreonte - Bernalda (Matera) – 75012

– fg. 31 particella 3082 sub 7-particella 3083 sub 7 (graffate), Abitazione A/2 di vani 7,5, piano 2.

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2)

**1. Dati catastali**

**Dati catastali:** [REDACTED] c.f. 01163990771, proprietario 1/1, foglio 31, particella 3082 sub 7 - 3082 sub 7 (graffate), Via Anacreonte, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7,5, superficie catastale 172 mq, R.C. € 716,58.

**2. Stato di possesso**

**Possesso:** Occupato.

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

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

**4. Vincoli**

Iscrizioni: Nota del 24/05/2022 – Reg. Part. 534 – Reg. Generale 4793

Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo A.d.E. repertorio nn. 2093/6722 del 24/05/2022.

Trascrizioni: Nota del 30/07/2018 – Reg. Part. 5427 – Reg. Generale 7165

Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione repertorio n. 96 del 25/07/2018

Annotazioni: Nota del 25/06/2025 – Reg. Part. 611 – Reg. Gen. 6021

Annotazione per inefficacia totale atto di compravendita del 31/10/2013 rep. 12977 per notaio Lapelosa, nota trascrizione del 12/11/2013 Reg. part n. 7223, Reg. Gen. n. 8667

**5. Comproprietari**

**Regime patrimoniale:** ----- **Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure penali**

**Misure penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Continuità delle trascrizioni:**

L'immobile sito in Bernalda riportato al fg. 31 particella 3082 sub 7 – 3083 sub 7 (graffate) è stato oggetto dei medesimi atti di trasferimento che hanno interessato i beni di cui ai lotti 3-4-5, vedi *capitolo 7. Continuità delle trascrizioni – Lotto 3*

**8. Prezzo**

**Prezzo:** € 83.000,00



Bene in **BERNALDA (Matera)**

Località/Frazione

Via Anacreonte – Bernalda (Matera) – 75012

**Lotto: 006**

**– Abitazione (A/2) fg. 31 particella 3082 sub 7 – 3083 sub 7 (graffate), vani 7,5, piano 2.**

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore risulta completa? SI**

L'immobile oggetto di stima sito in Bernalda riportato al fg. 31 particella 3082 sub 7 – 3083 sub 7 (graffate) è stato oggetto dei medesimi atti di trasferimento che hanno interessato i beni di cui ai lotti 3-4-5, vedi *capitolo 7. Continuità delle trascrizioni – Lotto 3*

## **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE**

### **Identificativo**

**– fg. 31 particella 3082 sub 7 – 3083 sub 7 (graffate), Abitazione A/2 di vani 7,5, piano 2.**

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

**1/1 di [REDACTED] – Proprietà**

Cod. Fiscale: 01163990771 – Stato civile: ----- – Regime patrimoniale: -----

Eventuali comproprietari

Nessuno

### **Identificato al catasto fabbricati**

Intestazione: [REDACTED], proprietario 1/1, foglio 31, particella 3082 sub 7 – 3083 sub 7 (graffate), Via Anacreonte, piano 2, categoria A/2, classe 3, vani 7,5, superficie catastale 172 mq, R.C. 716,58.

Confini: L'immobile è sovrastante unità immobiliare fg. 31 particella 3082 sub 4-3083 sub 4 (graffate).

### **Conformità catastale:**

#### **Intestazione**

L'intestazione catastale [REDACTED], non è conforme a quanto riviene dai titoli di provenienza, considerata la dichiarata inefficacia, sentenza del Tribunale di Matera in data 07/07/2020 Rep. n. 411, dell'atto di compravendita del 31/10/2013.

#### **Planimetria**

Lo stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale in atti depositata con protocollo 177/1986 in data 28/02/1986, la difformità riguarda una diversa distribuzione interna.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale in riferimento alla intestazione ed alla planimetria.

Per la regolarizzazione catastale, previa acquisizione dei titoli edilizi, viene stimato un costo complessivo di € 700,00 ca.

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

Abitazione ubicata in uno stabile condominiale sito in abitato di Bernalda tra via Francesco Petrarca e via Anacreonte, in zona centrale.

**Caratteristiche zona:** Abitato di Bernalda zona centrale

**Area urbanistica:** Zona edificata

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole, attività commerciali



**Caratteristiche zone limitrofe:** Zone limitrofe completamente urbanizzate

**Importanti centri limitrofi:** Matera - Metaponto Lido – zona balneare

**Attrazioni paesaggistiche:** Rioni Sassi – Metaponto Tavole Palatine

**Attrazioni storiche:** Rioni Sassi - Metaponto Tavole Palatine

**Principali collegamenti pubblici:** Terminal bus.

### **3. STATO DI POSSESSO**

**Possesso:** Occupato.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato in virtù di contratto di locazione di immobile ad abitazione, stipulato il 31/10/2013 – Registrato AdE Ufficio Territoriale di Pisticci il 28/11/2013 n. 2263 – 3, per un canone mensile di € 230,00 e per la durata di anni 10.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici**

##### **4.1.1 Iscrizioni**

Nota del 24/05/2022 – Reg. Part. 534 – Reg. Generale 4793

Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo Agenzia delle Entrate repertorio nn. 2093/6722 del 24/05/2022.

##### **4.1.2 Trascrizioni**

Nota del 30/07/2018 – Reg. Part. 5427 – Reg. Generale 7165

Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione repertorio n. 96 del 25/07/2018

##### **4.1.3 Annotazioni**

Nota del 25/06/2025 – Reg. Part. 611 – Reg. Gen. 6021

Annotazione per inefficacia totale atto di compravendita del 31/10/2013 rep. 12977 per notaio Lapelosa, nota trascrizione del 12/11/2013 Reg. part n. 7223, Reg. Gen. n. 8667

##### **4.1.4 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**

Nessuna

##### **4.1.5 Atti di asservimento urbanistico**

Nessuno

##### **4.1.6 Altre limitazioni d'uso**

Nessuno

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

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Redazione Attestazione Prestazione Energetica:** -----

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

L'immobile, sito in Bernalda riportato al fg. 31 particella 3082 sub 7 – 3083 sub 7, è stato oggetto dei medesimi atti di trasferimento che hanno interessato i beni di cui ai lotti 3-4-5, vedi *capitolo 6. Attuali e precedenti proprietari – Lotto 3.*



**7. PRATICHE EDILIZIE****7.1 Conformità edilizia**

Dalle ricerche svolte è emerso che l'unità oggetto di valutazione è stata realizzata a seguito di rilascio da parte del Comune di Bernalda di Licenza Edilizia prot. n. 3505 del 25/05/1971, che i relativi lavori sono iniziati in data 25/05/1971 e terminati in data 31/12/1972.

A seguito di ampliamento è stata presentata domanda di condono ai sensi della L. n. 47/85 e rilasciata dal Comune di Bernalda, in data 27/03/2002, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 634.

Si precisa che non risultano presentati al Comune di Bernalda titoli edilizi abilitativi, per la realizzazione della diversa disposizione interna.

La regolarizzazione urbanistica sarà possibile ai sensi del D.P.R. n. 380/2001. Per la definizione della pratica sarà necessario espletare le seguenti operazioni tecnico-economiche, progettazione, pagamento oblazione, pagamento oneri comunali.

Per tutte le operazioni di cui sopra viene stimato un costo complessivo di € 3.500,00 ca.

Sarà comunque l'Amministrazione comunale a determinare con esattezza i costi di propria competenza.

**7.2 Conformità urbanistica**

|                                                                |                         |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Strumento urbanistico adottato                                 | REGOLAMENTO URBANISTICO |
| In forza di delibera                                           |                         |
| Zona omogenea                                                  |                         |
| Norme tecniche di attuazione                                   |                         |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico         |                         |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità           | NO                      |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari |                         |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale                 |                         |
| Altezza massima ammessa                                        |                         |
| Residua potenzialità edificatoria                              | NO                      |
| Se sì, quanto:                                                 |                         |
| Altro                                                          |                         |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT                     |                         |
| Note                                                           |                         |

**Descrizione****Stabile**

L'edificio è ubicato in abitato di Bernalda

L'unità immobiliare fa parte di uno stabile con accesso da via Anacreonte ed accesso retrostante da via Petrarca, costituito da tre piani fuori terra rispetto a via Anacreonte e quattro piani fuori terra rispetto a via Petrarca.

La zona è provvista di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato è realizzato, piano seminterrato, con struttura in muratura portante e solaio in putrelle in ferro e voltine di tufo, piani in elevazione con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai misti in latero-cemento, murature diOMPAGNO in mattoni.

**Immobile**

L'unità si sviluppa su un unico livello, piano secondo, con altezza utile interna di ml 2,80; è costituito da: soggiorno, cucina, corridoio, n. 3 bagni, n. 3 camere, ripostiglio, per una superficie di mq 130,00, balcone di mq 3,00, terrazzo a livello di mq 72,00.



## Rapporto di stima Fallimento – n. 1/2016

Stato di manutenzione: sufficiente

### Caratteristiche descrittive

#### Componenti edilizia costruttive

|                        |                                                       |                            |  |
|------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------|--|
| Cancello               | NO                                                    |                            |  |
| Infissi esterni        | PVC                                                   |                            |  |
| Infissi interni        | Legno                                                 |                            |  |
| Manto di copertura     | Piano – Terrazzo a livello                            |                            |  |
| Pareti esterne         | Intonacate e tinteggiate                              |                            |  |
| Pavimentazione esterna | -----                                                 |                            |  |
| Pavimentazione interna | Ceramica                                              |                            |  |
| Portone di ingresso    | Legno                                                 |                            |  |
| Rivestimento           | ubicazione: <b>bagno</b><br>condizioni: <b>buone</b>  | materiale: <b>ceramica</b> |  |
| Rivestimento           | ubicazione: <b>cucina</b><br>condizioni: <b>buone</b> | materiale: <b>ceramica</b> |  |

### Impianti

|                    |    |
|--------------------|----|
| Antenna collettiva | NO |
| Condizionamento    | NO |
| Elettrico          | SI |
| Fognatura          | SI |
| Gas                | SI |
| Idrico             | SI |
| Telefonico         | SI |

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI |
| Impianto a norma                                            | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note                                                        |    |

#### Riscaldamento

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI                   |
| Tipologia di impianto                 | Caldaia a gas metano |
| Stato impianto                        | Buono                |
| Impianto a norma                      | SI                   |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO                   |

#### Condizionamento e climatizzazione

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione        | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note                                                        |    |



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri dettati dal DPR 138/98, pari a mq 140,00.

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero edificio

**Valori relativi all'Agenzia del Territorio**

Periodo: 2-2025

Zona: Bernalda, centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Si puntualizza che l'unità pur classificata catastalmente come A/2, abitazione di tipo civile, lo scrivente ha basato la valutazione su abitazioni di tipo economico in considerazione del contesto edilizio e manutenzione

Valori di mercato: minimo (€/mq): 580,00 - massimo (€/mq): 840,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

**8.1 Criterio di stima**

Per la valutazione dell'unità immobiliare è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo.

Tale criterio è basato sul confronto del bene da stimare con altri simili esistenti nella zona, pertanto, è stata intrapresa una indagine, l'Agenzia del Territorio di Matera, agenzie immobiliari, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del locale mercato edilizio.

Il valore emerso è stato corretto ed adeguato attraverso l'applicazione di parametri, coefficienti di merito, che tengono conto della specificità e delle reali caratteristiche del bene, finiture, ubicazione, vetustà, stato di conservazione, consistenza.

Il parametro di riferimento per la valutazione è la superficie determinata ai sensi del DPR 138/98 pari a mq 140,00

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate di Matera Direzione Provinciale di Matera Ufficio Provinciale Territorio Servizi catastali – Osservatorio Mercato Immobiliare, parametri medi di zona per destinazione commerciale (€/mq).

Alla luce di quanto sopra esposto risulta che i valori di mercato recentemente attribuiti, nella zona, a beni aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto di indagine rientrano nei valori riscontrati dall'osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, fascia centrale, zona B1, destinazione residenziale:

- minimo di € 580,00/mq; massimo di € 840,00/mq;

Per la determinazione del valore, si ritiene congruo assumere come riferimento, il valore massimo pari ad € 840,00/mq, ed il valore, accertato attraverso la verifica di atti compravendita stipulati di recente, anno 2025, nella zona, di € 1.100,00/mq. Da tali considerazioni si rileva un valore unitario medio pari ad € 970,00/mq.

Tale valore da correggere ed adeguare attraverso l'applicazione di parametri, coefficienti di merito, che tengono conto della specificità e delle reali



## Rapporto di stima Fallimento – n. 1/2016

caratteristiche del bene, finiture, vetustà e stato di conservazione, livello di piano.

Alla luce di tali considerazioni si ritiene corretto e congruo applicare un coefficiente di merito 0,65, pertanto si avrà:

- € 970,00/mq x 0,65 = € 624,00/mq in cifra tonda € 620,00/mq

### 8.3 Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica

| Destinazione | Superficie | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------|-----------------|--------------------|
| Abitazione   | 140,00     | € 620,00        | <b>€ 86.800,00</b> |

Al valore così determinato vanno detratti:

- l'importo, pari ad € 3.500,00 ca., quantificato per la definizione della pratica di sanatoria;

- l'importo, pari ad € 700,00 ca., quantificato per l'aggiornamento catastale;

Si avrà:

Valore immobile € 86.800,00

Costi sanatoria € 3.500,00

Costi aggiornamento catastale € 700,00

Valore finale **€ 82.600,00**

In cifra tonda **€ 83.000,00**

### RIEPILOGO

**Lotto:** 001 – DEPOSITO (C/2)

- fg. 31 p.la 3082 sub 10 – 3083 sub 9 – 3084 sub 7  
- 3085 sub 3 – 3086 sub 3 – 3088 sub 3 (graffate), € 178.000,00

**Lotto:** 002 – ATTIVITA' RICREATIVE

- fg. 31 p.la 3082 sub 6 – 3083 sub 6 (graffate), € 110.000,00

**Lotto:** 003 – ABITAZIONE (A/3)

- fg. 31 p.la 3084 sub 5, € 75.000,00

**Lotto:** 004 – ABITAZIONE (A/3)

- fg. 31 p.la 3084 sub 3, € 81.000,00

**Lotto:** 005 – ABITAZIONE (A/2)

- fg. 31 p.la 3082 sub 4 – 3083 sub 4 (graffate), € 115.000,00

**Lotto:** 006 – ABITAZIONE (A/2)

- fg. 31 p.la 3082 sub 7 – 3083 sub 7 (graffate), € 83.000,00

Valore totale **€ 642.000,00**

Matera, 12 maggio 2026

Il C.T.U.  
(geom. G. Sacco)



Allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo del 12/01/2026;
- 2) Verbale di sopralluogo del 28/01/2026;
- 3) Atto di compravendita del 17/04/1986;
- 4) Atto di compravendita del 01/08/2013;
- 5) Atto di compravendita del 31/10/2013;
- 6) Stralcio planimetrico fg. 31 p.lle 3082-3083-3084-3085-3086-3088 Comune di Bernalda – Lotti 1-6;
- 7) Elaborato planimetrico fg. 31 p.lle 3082-3083-3084-3085-3086-3088 Comune di Bernalda – Lotti 1-6;
- 8) Planimetria catastale unità Comune di Bernalda fg. 31 p.lla 3082 sub 10 – 3083 sub 9 – 3084 sub 7 – 3085 sub 3 – 3086 sub 3 – 3088 sub 3 (graffate) - Lotto 1;
- 9) Visura catastale unità Comune di Bernalda fg. 31 p.lla 3082 sub 10 – 3083 sub 9 – 3084 sub 7 – 3085 sub 3 – 3086 sub 3 – 3087 sub 3 (graffate) - Lotto 1;
- 10) Planimetria catastale unità Comune di Bernalda fg. 31 p.lla 3082 sub 6 – 3083 sub 6 (graffate) - Lotto 2;
- 11) Visura catastale unità Comune di Bernalda fg. 31 p.lla 3082 sub 6 – 3083 sub 6 (graffate) - Lotto 2;
- 12) Planimetria catastale unità Comune di Bernalda fg. 31 p.lla 3084 sub 5 - Lotto 3;
- 13) Visura catastale unità Comune di Bernalda fg. 31 p.lla 3084 sub 5 - Lotto 3;
- 14) Planimetria catastale unità Comune di Bernalda fg. 31 p.lla 3084 sub 3 - Lotto 4;
- 15) Visura catastale unità Comune di Bernalda fg. 31 p.lla 3084 sub 3 - Lotto 4;
- 16) Planimetria catastale unità Comune di Bernalda fg. 31 p.lla 3082 sub 4 -3083 sub 4 - Lotto 5;
- 17) Visura catastale unità Comune di Bernalda fg. 31 p.lla 3083 sub 4 - Lotto 5;
- 18) Planimetria catastale unità Comune di Bernalda fg. 31 p.lla 3082 sub 7 – 3083 sub 7 (graffate) - Lotto 6;
- 19) Visura catastale unità Comune di Bernalda fg. 31 p.lla 3082 sub 7 – 3083 sub 7 (graffate) - Lotto 6;
- 20) Elenco sintetico formalità;
- 21) Domanda di annotazione a trascrizione nn. 610/6020 del 25/06/2025;
- 22) Domanda di annotazione a trascrizione nn. 611/6021 del 25/06/2025;
- 23) Inquadramento urbanistico;
- 24) Richiesta accesso agli atti Comune di Bernalda;
- 25) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 634 del 27/03/2002 Comune di Bernalda;



26) Report fotografico:

Esterne – Foto nn. 1-6

Lotto 1 – Foto nn. 7-15

Lotto 2 – Foto nn. 16-20

Lotto 3 – Foto nn. 21-27

Lotto 4 – Foto nn. 28-34

Lotto 5 – Foto nn. 35-44

Lotto 6 – Foto nn. 45-52

