

---

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

promossa da: **UBI BANCA SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **69/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Officina Piano**  
**terra**

**Esperto alla stima:** Ingegnere BRUNO SACCO  
**Codice fiscale:** SCCBRN67b04f052k  
**Studio in:** Recinto della roverella 15 - 75100 Matera  
**Email:** bsacco@tiscali.it  
**Pec:** bruno.sacco@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Corso Alcide De Gasperi 91 - 91/A - San Mauro Forte (MT) - 75010

**Lotto:** 001 - Officina Piano terra

**Corpo:** A

**Categoria:** Laboratorio artigiano [LA]

nato a , foglio 16, particella 279, subalterno 1, comune San Mauro Forte

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Corso Alcide De Gasperi 91 - 91/A - San Mauro Forte (MT) - 75010

**Lotto:** 001 - Officina Piano terra

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Corso Alcide De Gasperi 91 - 91/A - San Mauro Forte (MT) - 75010

**Lotto:** 001 - Officina Piano terra

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Corso Alcide De Gasperi 91 - 91/A - San Mauro Forte (MT) - 75010

**Lotto:** 001 - Officina Piano terra

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** UBI BANCA SPA, BANCA CARIME S.P.A, EQUITALIA SUD S.P.A.

### 5 Comproprietari

**Beni:** Corso Alcide De Gasperi 91 - 91/A - San Mauro Forte (MT) - 75010

**Lotto:** 001 - Officina Piano terra

**Corpo:** A

Comproprietari:

### 6. Misure Penali

**Beni:** Corso Alcide De Gasperi 91 - 91/A - San Mauro Forte (MT) - 75010



**Lotto:** 001 - Officina Piano terra

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Corso Alcide De Gasperi 91 - 91/A - San Mauro Forte (MT) - 75010

**Lotto:** 001 - Officina Piano terra

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Corso Alcide De Gasperi 91 - 91/A - San Mauro Forte (MT) - 75010

**Lotto:** 001 - Officina Piano terra

**Valore complessivo intero:** 53.722,00



Beni in **San Mauro Forte (MT)**  
Località/Frazione  
Corso Alcide De Gasperi 91 - 91/A

**Lotto: 001 - Officina Piano terra**

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

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Laboratorio artigiano [LA] sito in San Mauro Forte (MT) CAP: 75010, Corso Alcide De Gasperi 91 - 91/A**

Note: Officina Auto

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: nato a , foglio 16, particella 279, subal-terno 1, comune San Mauro Forte

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Locale al piano terra posto in zona semicentrale

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**



**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di UBI BANCA SPA contro iscritto/trascritto a Matera in data 11/06/2018 ai nn. 5507/4154;

*4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA CARIME S.P.A contro ; Importo ipoteca: € 52500; Importo capitale: € 35000 ; A rogito di MADIO NICOLA in data 04/05/2005 ai nn. 38546; Iscritto/trascritto a Matera in data 05/05/2005 ai nn. 3666/813

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CARIME S.P.A contro ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 30000; Importo capi-tale: € 20172.68 ; Iscritto/trascritto a Matera in data 15/03/2018 ai nn. 2612/455

- Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 77052.24; Importo capitale: € 38526.12 ; Iscritto/trascritto a Matera in data 10/03/2016 ai nn. 2179/226

*4.2.2 Pignoramenti:*

Nessuna.

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**



Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** proprietario/i ante ventennio al **06/02/1974** . In forza di nuova edificazione.

**Titolare/Proprietario:** dal 06/02/1974 al 29/03/2001 . In forza di donazione - a rogito di notaio Tarsia, in data 06/02/1974, ai nn. ; trascritto a Matera, in data 23/02/1974, ai nn. 1087/1226.

**Titolare/Proprietario:** dal 29/03/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di donazione - a rogito di notaio Nicola Madio, in data 29/03/2001, ai nn. 31731; registrato a Matera, in data 17/04/2001, ai nn. 915; trascritto a Matera, in data 31/03/2001, ai nn. 1883/2462.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza n. 4/75

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione officina meccanica con soprastante casa di abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data al n. di prot.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Laboratorio artigiano [LA]**



Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Laboratorio artigiano [LA]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Programma di Fabbricazione DPGR n. 109 del 03/02/1999 Regione Basilicata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Laboratorio artigiano [LA]** di cui al punto **A**

Officina per auto posta al piano terra con doppio ingresso

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **129,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 91 e 91/a; ha un'altezza utile interna di circa m. 4.10

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:



Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1975
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
officina	sup lorda di pavimento	129,00	1,00	129,00
		<b>129,00</b>		<b>129,00</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II-2019

Zona: san mauro forte

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: officina

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 420

Valore di mercato max (€/mq): 580





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

Comparativa

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Comune di San Mauro Forte;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;

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

**8.3 Valutazione corpi:****A. Laboratorio artigiano [LA]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
officina	129,00	€ 500,00	€ 64.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.500,00
Valore corpo			€ 64.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 64.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 64.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Laboratorio artigiano [LA]	129,00	€ 64.500,00	€ 64.500,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 9.675,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 1.103,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € 53.722,00



trova:

Data generazione:  
15-09-2020

L'Esperto alla stima  
**Ingegnere BRUNO SACCO**

