

---

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

promossa da: **AGENZIA NAZIONALE PER L'ATTRAZIONE DEGLI INVESTIMENTI E  
LO SVILUPPO D'IMPRESA S.P.A.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **7/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19 Marzo 2024

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - UNICO**

**Esperto alla stima:** ING. DOMENICO BRIAMONTE  
**Codice fiscale:** BRMDNC62L15F052H  
**Studio in:** VIA PECCI 1 - MATERA  
**Email:** ingbriamonte@gmail.com  
**Pec:** domenico.briamonte@ingpec.eu



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto **ing. Domenico Briamonte**, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Matera al n° 418, con studio in Matera alla Via Anselmo Pecci n°1, in data 30 maggio 2023 è stato nominato Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva n. 07/2021 R.G.E.I. del Tribunale di Matera promossa [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in Palma Campania (NA), Via Nuova Nola 181 e ha accettato l'incarico e prestato giuramento per via telematica in data 07/06/2023, prendendo atto del contenuto dell'incarico conferito e delle prescrizioni formulate dal Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Francesca Patrizia Berloco, richiamate nel Verbale di giuramento sottoscritto.

L'oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è l'immobile di proprietà di [REDACTED] sito nel Comune di Matera in Zona Industriale di Jesce.

Il Giudice Dott.ssa Francesca Patrizia Berloco ha inoltre disposto il rinvio per il prosieguo all'udienza del 21.11.2023.

Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 15 novembre 2023 ha fatto richiesta al Giudice di Proroga di 60 giorni sui tempi di consegna della relazione a far data dal giorno 15 novembre 2023, che il Giudice ha poi concesso con provvedimento del 21 novembre 2023, rinviando a nuova udienza del 19.03.2024.

### PREMESSE

L'Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa S.p.A. (in seguito abbreviata in "Invitalia") in data 15.02.2001 stipulava con la società [REDACTED] un contratto di finanziamento garantito da ipoteca volontaria iscritta nei registri immobiliari del comune di Matera sul suolo sito in agro di Matera in Contrada Stasullo San Giuseppe. La suddetta garanzia ipotecaria veniva estesa ad ogni accessione, accessorio, servitù attiva, pertinenza e nuova costruzione, miglioramento, nonché a tutti gli impianti, attrezzature e macchinari immobili per natura o destinazione anche se non descritti nell'atto costitutivo ed anche se introdotti in seguito.

Dopo la concessione del finanziamento, sul suolo oggetto di ipoteca volontaria, veniva edificato il fabbricato industriale sede dell'azienda [REDACTED]

Seguivano Decreto ingiuntivo e opposizione ad esso fino a che, in data 08/07/2015 il giudizio veniva dichiarato estinto e il Decreto ingiuntivo veniva munito della formula esecutiva in data 28/08/2020.



Dopo la notifica del Decreto e l'estinzione del giudizio, la società [REDACTED] cambiava denominazione in [REDACTED]

In data 21/10/2020 Invitalia notificava ad [REDACTED] atto di precetto per complessivi € 1.224.687,19, cui seguiva in data 30.12.2020 Atto di Pignoramento sull'immobile di proprietà [REDACTED] sito nel Comune di Matera, alla Contrada Jesce, censito al catasto fabbricati del Comune di Matera al foglio 8, particella 872, subalterno 1, Cat. D7, superficie ha 01.10.33, notificato in data 14/01/2021.

All'esito del perfezionamento della notifica del pignoramento, veniva iscritta presso il Tribunale di Matera la Procedura Esecutiva rubricata al n. 7/2021 R.G.E.

Seguiva un tentativo di transazione della controversia, il cui esito negativo comportava la prosecuzione delle attività giudiziarie fino alla nomina del sottoscritto in qualità di Esperto Stimatore.

Con provvedimento del 30/05/2023 veniva nominata custode giudiziario degli immobili di cui alla procedura 07/2021 l'Avv. Benedetta Dicanio di Matera.

In data 29/11/2023 interveniva nel Procedimento l'Agenzia delle Entrate – Riscossione, creditrice nei confronti di [REDACTED] della somma di € 31.390,46.

### **SVOLGIMENTO DELLA C.T.U.**

Dopo la fase di studio dei documenti del procedimento e di esame e controllo della documentazione allegata prodotta dalle parti, il sottoscritto, congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Benedetta Dicanio, fissava la data del primo accesso presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva per il giorno 22.06.2023.

In data 21.06.2023 l'Avv. Francesca Panetta, per la società debitrice, formulava via PEC un'istanza di rinvio delle operazioni peritali per motivi di salute del legale rappresentante della [REDACTED].

Le operazioni peritali venivano pertanto avviate con il primo sopralluogo in Matera, presso l'immobile sede operativa della società debitrice, nel giorno 10.07.2023, previa comunicazione scritta inviata alle parti via PEC.

Le operazioni peritali si svolgevano come riportato nel verbale redatto in occasione della visita di sopralluogo e firmato dalle parti intervenute.

Lo stesso verbale viene qui di seguito riportato integralmente per comodità e facilità di lettura.

### ***Verbale di sopralluogo del 10 luglio 2023***



L'anno 2023 il giorno 10 del mese di Luglio, io sottoscritto ing. Domenico Briamonte, in qualità di CTU, Esperto Stimatore, nella Procedura Esecutiva n.07/2022 tra [REDACTED] [REDACTED], ho dato inizio alle operazioni peritali recandomi sopralluogo alle ore 17.00 nel rispetto di quanto comunicato via PEC dall'Avv. Benedetta Dicanio, nominata Custode Giudiziario nella stessa procedura. Sul posto ho riscontrato la presenza dei seguenti signori:

- Avv. Benedetta Dicanio, Custode Giudiziario;

- [REDACTED], Amministratore Unico della società [REDACTED]  
[REDACTED]

Alla presenza degli intervenuti è stato effettuato un primo sopralluogo in cui si è presa visione di tutto l'immobile sia dall'esterno che nei suoi ambienti interni sia della zona uffici-esposizione che della zona produttiva, eseguendo un rilievo fotografico delle situazioni più significative. Durante il sopralluogo la signora [REDACTED] mi ha consentito di prendere visione degli atti tecnico-amministrativi autorizzativi dell'esecuzione dell'immobile adibito ad Opificio Industriale, in particolare degli atti di cui alla Concessione Edilizia n. 3/4860/00 del 18/09/2001 e alla successiva Variante Prot. n. 2606/05 del 28/04/2005, comprese le tavole grafiche a firma dell'Arch. Luigi Maino di Altamura. Si è preso atto anche del Certificato di Agibilità del 24 maggio 2005. La [REDACTED] i dichiara disponibile a trasmettere copia della documentazione visionata a mezzo PEC direttamente al sottoscritto. Alle ore 18.35, completate le prime operazioni peritali, è stato redatto il presente verbale che, letto alle parti, viene confermato e sottoscritto come segue.

L.C.S.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Il giorno successivo al primo sopralluogo, 11 luglio 2023, l'Amministratore Unico della società debitrice [REDACTED], comunicava via PEC al sottoscritto e al Custode Giudiziario di aver revocato il mandato all'Avv. Panetta e di non avere altri difensori.

In data 25 luglio 2023 il sottoscritto presentava formale richiesta di Accesso agli atti ai sensi dell'Art. 22 L. 241/90 e ss.mm.ii. presso il portale SUDE del Comune di Matera con Pratica n. 71378, acquisita al prot. Generale del Comune di Matera al n. 74997 in pari data.



Nelle more del riscontro della richiesta, in data 02 agosto 2023, l'Amministratore Unico Sig.ra [REDACTED] trasmetteva via mail al sottoscritto copia della documentazione tecnico-amministrativa già visionata nel corso del primo sopralluogo e consistente nelle copie delle due Concessioni Edilizie (Originaria e di Variante), copia del Certificato di Agibilità, copia di tre Tavole grafiche relative al Progetto di Variante.

In data 26 settembre 2023 il Comune di Matera comunicava al sottoscritto il riscontro di accoglimento della richiesta di accesso agli atti del 25/07/2023 e, in pari data, il sottoscritto ritirava la documentazione richiesta, confrontando anche quella già in suo possesso come a lui trasmessa dalla società debitrice con la mail del 02/08/2023.

Il sottoscritto, preso atto di tutta la documentazione tecnico-amministrativa raccolta, fissava un secondo sopralluogo per il giorno 12.10.2023, con formale comunicazione alle parti a mezzo PEC del 02.10.2023.

Le operazioni peritali si svolgevano come riportato nel verbale redatto in occasione della visita di sopralluogo e firmato dalle parti intervenute.

Lo stesso verbale viene qui di seguito riportato integralmente per comodità e facilità di lettura.

### **Verbale di sopralluogo del 12 ottobre 2023**

*L'anno 2023 il giorno 12 del mese di Ottobre, io sottoscritto ing. Domenico Briamonte ho ripreso le operazioni peritali recandomi sopralluogo alle ore 16.00, nel rispetto di quanto comunicato. Sul posto ho riscontrato la presenza della [REDACTED]*

*Sulla scorta della documentazione tecnica rilasciata dal Comune di Matera pochi giorni fa a seguito di formale accesso agli atti, si è proceduto alla verifica planimetrica e altimetrica dei locali oggetto di perizia e delle parti esterne, eseguendo un dettagliato rilievo fotografico. La signora [REDACTED] dichiara che l'attività della [REDACTED] procede nella produzione, con incremento degli ordini, tanto da riscontrare la necessità di incrementare la manodopera con un contratto di tirocinio extra curriculare.*

*Alle ore 17.00 si concludono le operazioni peritali con la lettura del presente verbale.*

L.C.S.

[REDACTED]  
[REDACTED]



Le operazioni peritali si completavano con l'acquisizione dei documenti ipocatastali presso l'Agenzia delle Entrate e dei documenti relativi alla Pratica Antincendio presso il Comando Provinciale VV.F. di Matera.

Concluse così le operazioni peritali, si procede alla risposta ai quesiti formulati dal Giudice.



Beni in **Matera (MT)**  
Località/Frazione **Contrada Jesce**  
Via Giuseppe Quinto

## **Lotto:001 - UNICO**

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

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

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

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

**Identificativo corpo: A - CORPO UNICO - Fabbricato, Manufatti annessi, Area scoperta di pertinenza.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Contrada Jesce, Via Giuseppe Quinto**

Note: La valutazione del Corpo "A" comprende sia il Fabbricato sede dell'Opificio industriale e degli Uffici che gli annessi manufatti accessori (tettoia e locali impiantistici di servizio) che l'Area scoperta di pertinenza.

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

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Piena corrispondenza

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] sede PALMA CAMPANIA (NA) ([REDACTED]), foglio 8, particella 872, subalterno 1, indirizzo CONTRADA JESCE, piano T-1, comune MATERA, categoria D07, superficie ha 01.10.33, rendita € 7460,00

Derivante da: Accorpamento alla originaria particella 872 delle particelle 802,804,806,808,810,812,814. La particella 872 deriva dalla particella 799 per frazionamento, la quale deriva dalla particella 553 per frazionamento. La particella 802 deriva dalla particella 589 per frazionamento. La particella 804 deriva dalla particella 584 per frazionamento. La particella 806 deriva dalla particella 441 per frazionamento. La particella 808 deriva dalla particella 440 per frazionamento. La particella 810 deriva dalla particella 439 per frazionamento. La particella 812 deriva dalla particella 438 per frazionamento. La particella 814 deriva dalla particella 551 per frazionamento.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Piena corrispondenza



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Piena corrispondenza

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

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

L'immobile oggetto di stima è composto da un Lotto Industriale ubicato nel Comparto "A" della Zona Industriale di Jesce. L'area industriale di Jesce è situata in una zona pianeggiante a cavallo tra le province di Matera e Bari, al limite di confine dei territori dei comuni di Matera, Altamura (Ba) e Santeramo in Colle (Ba). L'agglomerato di Jesce rappresenta il polo più orientale degli insediamenti produttivi presenti nella provincia di Matera ed è situato a circa 14 km dal centro città, lungo la Strada Provinciale SP 271 che collega Matera a Santeramo in Colle. Nella zona industriale operano diverse aziende di vario settore, dal design al mobile imbottito, dal settore ferroviario al settore edilizio. L'azienda ██████████ si occupa della produzione di pavimenti e rivestimenti in graniglia, pasta e cementina ed è insediata su un lotto di 11.000 mq al confine Ovest del Comparto "A", di forma trapezoidale, avente due lati confinanti con la strada di piano e altri due lati interni confinanti con altri lotti industriali. Il lotto, completamente recintato, ha due accessi, uno principale sul lato Ovest e uno secondario sul lato Sud. Sul lotto è stato edificato un opificio industriale in un unico corpo (Capannone industriale) dell'estensione complessiva di mq 1.446,72 in cui trovano collocazione sia la zona Produttiva che la zona Uffici. Nella parte posteriore del capannone è stata realizzata una tettoia (porticato) della superficie complessiva di mq 215,10 per lo stoccaggio dei materiali.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** industriale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Niente di rilevante

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Città di Matera

**Attrazioni paesaggistiche:** Niente di rilevante

**Attrazioni storiche:** Niente di rilevante

**Principali collegamenti pubblici:** Niente di rilevante

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto  
**A - CORPO UNICO - Fabbricato, Manufatti annessi, Area scoperta di pertinenza**

Il Lotto oggetto di valutazione occupa una superficie di 11.000 mq di forma trapezoidale completamente recintata sui quattro lati da un muro perimetrale in calcestruzzo armato sormontato da recinzione metallica. Confina su due lati con la viabilità di piano, sugli altri due con altri lotti. L'accesso al Lotto è consentito da due aperture entrambe carrabili, delle quali una, quella sul lato obliquo ad Ovest del Lotto, è quella principale mentre l'altra, quella sul lato a Sud-Ovest, è un accesso secondario di servizio. Le due aperture sono dotate di cancello metallico scorrevole con apertura elettrica. L'ingresso è dotato anche di cancelletto per l'accesso pedonale, con impianto citofonico. L'area esterna del lotto è ben curata nella zona dell'accesso principale, con aiuole a verde e viabilità interna con pavimentazione bituminosa in buono stato di conservazione e ma-



nutenzione. La restante parte del lotto, utilizzata per lo stoccaggio della zona produttiva, presenta aree incolte a margine della viabilità di servizio con pavimentazione in pietrisco a secco. Nello spigolo Nord del Lotto sono ubicati i locali Cabina Enel e Gruppo Elettrogeno. All'interno del lotto si trova allocato l'immobile aziendale costituito da un capannone industriale di forma pressoché rettangolare di dimensioni in pianta pari a m 55,00 x m 24,00, per un totale di superficie lorda pari a mq 1.320,00. Il capannone ha struttura portante in cemento armato precompresso, con pilastri perimetrali e travi trapezie portanti i tegoli di copertura, anch'essi in cemento armato precompresso. L'altezza netta sotto trave è di m 7,00. Le tamponature esterne sono in pannelli prefabbricati di cemento da 30 cm di spessore a sviluppo orizzontale tra i quali sono inserite le aperture finestrate a nastro. La zona produttiva prende luce anche da due nastri zenitali inseriti tra i tegoli di copertura. La pavimentazione del capannone è di tipo industriale in cemento. La zona produttiva è completa di impianto elettrico sia per l'illuminazione che per le macchine. L'accesso alla zona produttiva può avvenire sia dalla zona esposizione-uffici che direttamente dall'esterno a mezzo di ampi portoni industriali o anche piccoli portoncini pedonali. A servizio dell'immobile e comunicante e in aderenza ad esso, sono ubicate le celle di essiccazione che occupano una superficie lorda in pianta di m 19,20 x m 6,60 per un totale di mq 126,72. Le pareti esterne completamente cieche sono in cemento armato a vista così come la soletta di copertura. L'altezza netta interna di tale locale accessorio è di m 5,00, inferiore rispetto all'adiacente capannone. A servizio dell'immobile è realizzata una tettoia (porticato) di forma a L, aderente al fabbricato nello spigolo a Sud, avente una superficie complessiva lorda in pianta pari a complessivi mq 215,10 (15,66x5,00 + 24,00x5,70). La tettoia, aperta su tutti i lati esterni, è realizzata con struttura in acciaio (pilastri e travi) e copertura con pannelli in lamiera coibentata. L'altezza netta interna della tettoia è di m 5,20. Il capannone accoglie nella zona di testata ad Ovest, prospiciente l'accesso principale, la zona esposizione e uffici, realizzata su due piani. La zona esposizione-uffici occupa una superficie complessiva lorda in pianta pari a mq 210,00 ed è ritagliata all'interno del capannone industriale. L'area produttiva ha pertanto una estensione effettiva di mq (1.320,00 - 210,00) = mq 1.110,00. Al suo interno sono posizionate i macchinari delle linee produttive che comunicano con tramogge esterne ubicate sotto la tettoia. Le linee produttive sono dotate di griglie per la raccolta dei liquidi reflui di lavorazione che li convogliano all'esterno nelle vasche di sedimentazione di raccolta dei fanghi. La parte di testata adibita a zona direzionale e servizi ha accesso a piano terra direttamente dal piazzale. Si compone al piano terra di un ampio locale espositivo dotato di servizi igienici per il pubblico e di un piccolo ufficio. L'estensione planimetrica lorda della zona direzionale è pari a mq 167,00, compresa l'area della scala interna che porta al piano superiore. La pavimentazione è in cemento di tipo industriale, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore grigio chiaro, il soffitto lascia a vista i tegoli del solaio intermedio. L'altezza netta interna sotto tegoli è di m 3,50. Il bagno per i clienti è pavimentato e rivestito con piastrelle di gres ed è idoneo per consentirne l'uso alle persone diversamente abili. Gli infissi sono metallici, di colore scuro, con serramenti apribili scorrevoli.

Una porta mette in comunicazione il vano ingresso con la retrostante zona produttiva. Da quest'ultima si accede ai locali di servizio, sempre al piano terra, per i lavoratori (Bagni e Spogliatoi) e al locale dei quadri elettrici. I locali di servizio sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di gres e dotati di pezzi igienici idonei e funzionanti. La superficie lorda in pianta di tale zona servizi a piano terra risulta di mq 43,00. Dalla zona di ingresso a piano terra un'ampia scala a vista a doppia rampa conduce al piano superiore (Piano primo) in cui trovano ubicazione gli uffici. La superficie lorda in pianta del piano primo, al netto del vano scala già imputato al piano terra, risulta di mq 200,00, con altezza netta interna pari a m 3,00. Il vano scala è isolato dalla zona uffici al primo piano da una vetrata che si apre nell'ampio disimpegno dal quale si raggiungono la Sala Riunioni, tre ampi locali ufficio, un archivio-deposito, due bagni e altri locali di servizio accessori. La pavimentazione è in piastrelle di gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, le porte interne sono a vetro con struttura in alluminio. Tutto il primo piano è controsoffittato con pannelli modulari chiari in cui trovano alloggiamento sia i sistemi di illuminazione degli ambienti che i diffusori dell'impianto di aria condizionata per il riscaldamento e raffrescamento. Gli infissi sono gli stessi del piano terra, in metallo ad ante scorrevoli. Le finiture sono pregevoli e lo stato di manutenzione è buono. Al momento del sopralluogo l'impianto di riscaldamento e raffrescamento non era funzionante per distacco dalla rete del gas. La superficie coperta globale dell'immobile e degli accessori risulta pari a complessivi mq 1662,00, derivanti



da mq 1320,00 (Capannone e Uffici), mq 126,72 (Celle di essiccazione) e mq 215,10 (Tettoia). L'area scoperta di pertinenza dell'immobile, destinata a viabilità interna, parcheggi, carico e scarico merci, stoccaggio, risulta pertanto pari a mq (11.000,00 - 1.662,00) = mq 9.338,00.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva lorda dell'immobile di circa mq **11.200,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 7,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 (per la sola zona Esposizione e Uffici) piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati nessuno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile risultano normali per quel che attiene alla zona produttiva e buone per quel che riguarda la zona direzionale. Anche le parti esterne, compresa la recinzione del lotto, sono in buono stato generale di manutenzione. Tuttavia risulta evidente lo stato di trascuratezza delle manutenzioni ordinarie soprattutto sugli impianti, sulle parti edili della zona produttiva e sulle aree e attrezzature esterne, ivi compresa la tettoia metallica.

## Impianti:

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A gas
Stato impianto	Non funzionante in quanto distaccato dalla rete del gas
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI



**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Non funzionante

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2009-03-10
Scadenza	2012-02-20
Note	L'istanza per il rilascio del CPI è stata presentata al Comando Provinciale VV.F. di Matera in data 31/03/2005 - Pratica N. 12442 - Attività n. 4/b e 91 del D.M. 16/02/1982. Il Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato è stato RINNOVATO d'Ufficio in data 10/03/2009 Prot. 0001911 con validità fino al 20.02.2012. Alla scadenza non è stato più rinnovato, come da informazioni di accesso agli atti presso il Comando Provinciale VV.F. di Matera.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

**Millesimi di proprietà:**1000/1000**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non dovuto per destinazione d'uso.**Indice di prestazione energetica:** Non dovuto per destinazione d'uso.**Note Indice di prestazione energetica:** Non dovuto per destinazione d'uso.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Assenza di vincoli.

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

**Identificativo corpo: A - CORPO UNICO - Fabbricato, Manufatti annessi,  
Area scoperta di pertinenza.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Contrada Jesce, Via Giuseppe Quinto**

Note: La valutazione del Corpo "A" comprende sia il Fabbricato sede dell'Opificio industriale e degli Uffici che gli annessi manufatti accessori (tettoia e locali impiantistici di servizio) che l'Area scoperta di pertinenza.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Piena corrispondenza

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] sede PALMA CAMPANIA (NA) ([REDACTED]), foglio 8, particella 872, subalterno 1, indirizzo CONTRADA JESCE , piano T-1, comune MATERA, categoria D07, superficie ha 01.10.33, rendita € 7460,00

Derivante da: Accorpamento alla originaria particella 872 delle particelle 802,804,806,808,810,812,814. La particella 872 deriva dalla particella 799 per frazionamento, la quale deriva dalla particella 553 per frazionamento. La particella 802 deriva dalla particella 589 per frazionamento. La particella 804 deriva dalla particella 584 per frazionamento. La particella 806 deriva dalla particella 441 per frazionamento. La particella 808 deriva dalla particella 440 per frazionamento. La particella 810 deriva dalla particella 439 per frazionamento. La particella 812 deriva dalla particella 438 per frazionamento. La particella 814 deriva dalla particella 551 per frazionamento.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Piena corrispondenza

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Piena corrispondenza





Foto Satellitare del LOTTO

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

**CORPO: A - CORPO UNICO - FABBRICATO, MANUFATTI ANNESSI, AREA SCOPERTA DI PERTINENZA**

**Dati catastali:** [REDACTED] sede PALMA CAMPANIA (NA) [REDACTED] foglio 8, particella 872, subalterno 1, indirizzo CONTRADA JESCE , piano T-1, comune MATERA, categoria D07, superficie ha 01.10.33, rendita € 7460,00

**Quota e tipologia del diritto:**

- 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:**

Piena corrispondenza

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Piena corrispondenza

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale.

**Conformità edilizia:** Si dichiara la conformità edilizia. Nessuna irregolarità, l'immobile è conforme ai Titoli Edilizi rilasciati.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica. Nessuna irregolarità, l'immobile è conforme alle Norme Urbanistiche della Zona.



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

**Titolare/Proprietario:** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ernesto Fornaro di Bari, in data 15/04/2002, ai nn. 145.454; trascritto a MATERA, in data 07/05/2002, ai nn. 3584/2854.

Note: TRASCRIZIONE A FAVORE

**Titolare/Proprietario:** . In forza di Espropriazione per Pubblica Utilita' - a rogito di Pubblico Ufficiale PRESIDENTE CONSORZIO A.S.I. MATERA, in data 08/07/2002, ai nn. 71; trascritto a MATERA, in data 17/07/2002, ai nn. 5750/4497.

Note: TRASCRIZIONE A FAVORE

**Titolare/Proprietario:** . In forza di Espropriazione per Pubblica Utilita' - a rogito di Pubblico Ufficiale PRESIDENTE CONSORZIO A.S.I. MATERA, in data 08/07/2002, ai nn. 72; trascritto a MATERA, in data 17/07/2002, ai nn. 5751/4498.

Note: TRASCRIZIONE FAVORE

**Titolare/Proprietario:** . In forza di Espropriazione per Pubblica Utilita' - a rogito di Pubblico Ufficiale PRESIDENTE CONSORZIO A.S.I. MATERA, in data 08/07/2002, ai nn. 72; trascritto a MATERA, in data 17/07/2002, ai nn. 5752/4499.

Note: TRASCRIZIONE A FAVORE

**Titolare/Proprietario:** . In forza di Espropriazione per Pubblica Utilita' - a rogito di Pubblico Ufficiale PRESIDENTE CONSORZIO A.S.I. MATERA, in data 08/07/2002, ai nn. 72; trascritto a MATERA, in data 17/07/2002, ai nn. 5753/4500.

Note: TRASCRIZIONE A FAVORE

**Titolare/Proprietario:** . In forza di Espropriazione per Pubblica Utilita' - a rogito di Pubblico Ufficiale PRESIDENTE CONSORZIO A.S.I. MATERA, in data 08/07/2002, ai nn. 72; trascritto a MATERA, in data 17/07/2002, ai nn. 5754/4501.

Note: TRASCRIZIONE A FAVORE

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

**PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 3/4860/00

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di uno stabilimento per la produzione di mattoni di graniglia, nell'agglomerato



industriale di  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 30/05/2001 al n. di prot.  
 Rilascio in data 18/09/2001 al n. di prot. 3/4860/00  
 Abitabilità/agibilità in data 24/05/2005 al n. di prot. 26549/05

Numero pratica: 2606/05  
 Intestazione: XXXXXXXXXX  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: di completamento per la costruzione di uno stabilimento per la produzione di mattoni di graniglia, nell'agglomerato industriale di "JESCE"  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 13/10/2004 al n. di prot. 56256/04  
 Rilascio in data 28/04/2005 al n. di prot. 2606/05  
 Abitabilità/agibilità in data 24/05/2005 al n. di prot. 26549/05

### **Conformità edilizia:**

#### **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità, l'immobile è conforme ai Titoli Edilizi rilasciati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Nessuna irregolarità, l'immobile è conforme ai Titoli Edilizi rilasciati.

### **Conformità urbanistica:**

#### **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di C.C. n. 19 del 11 marzo 2021 di Approvazione del R.U.
Zona omogenea:	D - Area industriale
Norme tecniche di attuazione:	Componente Spazio (Ambito) Extraurbano Sistema Aree extraurbane a disciplina pregressa confermata a destinazione produttiva - AEDP/6; D.M. 1444/68 - ZTO D - LOTTI INDUSTRIALI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	0,35



Altezza massima ammessa:	8,00 (SOLO PER GLI UFFICI)
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	2188,00 mq di superficie produttiva
Altro:	Come da Norme Tecniche d'Attuazione del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Matera - Piano di insediamento del nucleo di industrializzazione di JESCE
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità, l'immobile è conforme alle Norme Urbanistiche della Zona.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Nessuna irregolarità, l'immobile è conforme alle Norme Urbanistiche della Zona.**

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

Note: Alla data dei sopralluoghi nell'immobile della Società ██████████ si rilevava che l'attività produttiva era in corso, anche se in maniera limitata con la sola presenza di due familiari occupati nelle lavorazioni, oltre all'Amministratore Unico. Nella zona Uffici non erano presenti addetti né attività in corso.

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di AGENZIA NAZIONALE PER L'ATTRAZIONE DEGLI INVESTIMENTI E LO SVILUPPO D'IMPRESA S.P.A. contro ██████████ iscritto/trascritto a MATERA in data 23/02/2021 ai nn. 1.482/1.217; In forza di ATTO GIUDIZIARIO del 14/01/2021 Rep. 176/2021 Pubblico Ufficiale di Nola .

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.



*Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: PRIVILEGIO A FAVORE DI INVITALIA; A rogito di Notaio Ernesto Formaro di Bari in data 21/10/2003 ai nn. 155.649; Iscritto/trascritto a MATERA in data 30/07/2004 ai nn. 7.937/1.018;

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di AGENZIA NAZIONALE PER L'ATTRAZIONE DEGLI INVESTIMENTI E LO SVILUPPO D'IMPRESA S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED] Importo ipoteca: € 1572602,73; Importo capitale: € 1048401,82; A rogito di Notaio Ernesto Fornaro di Bari in data 05/08/2002 ai nn. 147.634; Iscritto/trascritto a MATERA in data 12/08/2002 ai nn. 6.619/1.006

- Ipoteca legale cancellata il 21/10/2022 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 31328,48; Importo capitale: € 15664,24; Iscritto/trascritto a MATERA in data 24/02/2011 ai nn. 1.682/217; Note: Annotazione n. 983 del 21/10/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; A rogito di Notaio Ernesto Fornaro di Bari in data 05/08/2002 ai nn. 147.634; Iscritto/trascritto a MATERA in data 21/06/2022 ai nn. 5786/635; Note: IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

*Pignoramenti:*

Nessuna.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**Misure Penali**

Nessuna.



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

NO

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

Non esistono altri pesi od oneri di altro tipo, noti o rappresentati allo scrivente.

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

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non pertinente, l'immobile non fa parte di alcun condominio.

**Avvertenze ulteriori:** Non note né rappresentate allo scrivente.

**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:**

**Identificativo corpo: A - CORPO UNICO - Fabbricato, Manufatti annessi, Area scoperta di pertinenza - Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della consistenza del Corpo Immobiliare oggetto di valutazione viene effettuata considerando innanzitutto la destinazione d'uso produttiva dell'immobile, per la quale è opportuno riferirla al parametro del metro quadrato di superficie lorda dei corpi edificati, da quello principale ai suoi accessori, e della superficie dell'area scoperta di pertinenza diretta a servizio dell'azienda. La superficie commerciale complessiva, da cui scaturisce la valorizzazione del bene, è calcolata ponderando le superfici dei vari componenti adottando coefficienti di omogeneizzazione in base alle caratteristiche dei corpi. In particolare viene adottato il coefficiente 1,00 per la superficie dell'Area Produttiva del Capannone, il coefficiente 1,00 per la superficie degli accessori diretti (Celle di essiccazione e Locali a servizio dell'area produttiva), il coefficiente 1,00 per la superficie della Zona Uffici ed Esposizione, il coefficiente 0,25 per la Tettoia esterna, il coefficiente 0,10 per l'Area scoperta della superficie residua del Lotto Industriale a servizio diretto dell'azienda. Il coefficiente 0,10 applicato all'Area scoperta tiene conto anche della capacità edificatoria residua del Lotto Industriale. Il prezzo unitario assegnato all'Area scoperta di €/mq 549,00 scaturisce rapportando la valutazione dell'intero immobile in tutte le sue componenti (672000,00+231210,00+28218,75 = € 931428,75) all'area della superficie coperta (mq 1662,00).



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area Produttiva	sup lorda di pavimento	1.110,00	1,00	1.110,00
Celle di essiccazione	sup lorda di pavimento	127,00	1,00	127,00
Locali di servizio della zona produttiva	sup lorda di pavimento	43,00	1,00	43,00
Area Esposizione al Piano Terra (Compresa la superficie del vano scala interno)	sup lorda di pavimento	167,00	1,00	167,00
Area Uffici al Piano Primo (con esclusione della superficie del vano scala già inclusa nel piano terra)	sup lorda di pavimento	200,00	1,00	200,00
Tettoia metallica esterna	sup lorda di pavimento	215,00	0,25	53,75
Area Scoperta residua del Lotto a servizio dell'azienda	sup lorda di pavimento	9.338,00	0,10	933,80
		<b>11.200,00</b>		<b>2.634,55</b>

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Considerato che la finalità della presente stima è la conoscenza del valore di mercato degli immobili in causa, essa è stata eseguita con il criterio del valore venale.

Metodo e parametro di stima

Si è pervenuti al valore di mercato adottando il procedimento sintetico, più appropriato al caso tra quelli in uso:

- il metodo comparativo,

che consente di giungere al valore di un bene attribuendo ad un parametro convenzionale, nella fattispecie il "mq", un valore unitario sinteticamente determinato mediante ponderati raffronti con i prezzi di mercato di beni similari aventi analoghe caratteristiche o sufficientemente prossime a quelle dei beni oggetto di stima.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Matera;

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



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): DESTINAZIONE PRODUTTIVA in Capannoni Industriali Anno 2023 - Semestre 1:

Da 420,00 €/mq a 630,00 €/mq di Superficie Lorda

per Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (Categoria Catastale D/7) in stato normale di conservazione;

**Si assume come valore di base per il calcolo della stima:**

- Per la Zona Produttiva quello medio di 525,00 €/mq.;

- Per la Zona Uffici quello massimo di 630,00 €/mq..

## 8. Valutazione corpi:

### A - CORPO UNICO - Fabbricato, Manufatti annessi, Area scoperta di pertinenza. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.372.747,15.

Considerato che la finalità della presente stima è la conoscenza del valore di mercato degli immobili in causa, essa è stata eseguita con il criterio del valore venale.

Metodo e parametro di stima

Si è pervenuti al valore di mercato adottando il procedimento sintetico, più appropriato al caso tra quelli in uso:

- il metodo comparativo,

che consente di giungere al valore di un bene attribuendo ad un parametro convenzionale, nella fattispecie il "mq", un valore unitario sinteticamente determinato mediante ponderati raffronti con i prezzi di mercato di beni similari aventi analoghe caratteristiche o sufficientemente prossime a quelle dei beni oggetto di stima.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area Produttiva	1.110,00	€ 525,00	€ 582.750,00
Celle di essiccazione	127,00	€ 525,00	€ 66.675,00
Locali di servizio della zona produttiva	43,00	€ 525,00	€ 22.575,00
Area Esposizione al Piano Terra (Compresa la superficie del vano scala interno)	167,00	€ 630,00	€ 105.210,00
Area Uffici al Piano Primo (con esclusione della superficie del vano scala già inclusa nel piano terra)	200,00	€ 630,00	€ 126.000,00
Tettoia metallica esterna	53,75	€ 525,00	€ 28.218,75
Area Scoperta residua del Lotto a servizio dell'azienda	933,80	€ 549,00	€ 512.656,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.444.084,95
Posizione perimetrale periferica nell'Area Industriale detrazione del 2.00%			€ -28.881,70
Stato di manutenzione ordinaria generale trascurato detrazione del 3.00%			€ -42.456,10
Valore corpo			€ 1.372.747,15
Valore Accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 1.372.747,15
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.372.747,15

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - CORPO UNICO - Fabbricato, Manufatti annessi, Area scoperta di pertinenza	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	2.634,55	€ 1.372.747,15	€ 1.372.747,15

**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% )	€ 205.912,07
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€1.166.835,08</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------

**VALORE IMMOBILE IN CIFRA TONDA: € 1.166.800,00**  
(euro unmilione centosessantaseimilaottocento/00)

**QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:**

Non attinente

**QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Identificativo corpo: A - CORPO UNICO - Fabbricato, Manufatti annessi, Area scoperta di pertinenza. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Contrada Jesce, Via Giuseppe Quinto

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Si allega Visura Camerale.



Matera, 09 febbraio 2024

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Esperto alla Stima**

**Ing. Domenico BRIAMONTE**

**ALLEGATI:**

- a) *Visura Camerale* [REDACTED]
- b) *Visure storiche catastali (n°2);*
- c) *Mappa catastale (n°1);*
- d) *Planimetria catastale degli immobili (n°1);*
- e) *Ispezioni ipotecarie (n°2);*
- f) *Elenco formalità (n°2)*
- g) *Mappa Zona Industriale Jesce – Comparto “A” (n°1);*
- h) *Copia Concessione Edilizia 3/4860/00 (n°1);*
- i) *Copia Permesso di Costruire 2606/05 n°1);*
- j) *Copia Certificato di Agibilità 26549/05 (n°2 – PARTE 1 e PARTE 2);*
- k) *Copia Tavole di Progetto (n°3);*
- l) *Richiesta di accesso agli atti presso Comune di Matera con esito (n°1);*
- m) *Copia CPI da accesso agli atti presso Comando VV.F. di Matera (n°1);*
- n) *Comunicazione da [REDACTED] di revoca di mandato ad avvocato (n°1);*
- o) *Documentazione fotografica;*
- p) *Verbali di Sopralluogo;*
- q) *Comunicazioni di convocazione;*
- r) *Tavole grafiche CTU (n°2)*
- s) *Attestazione Invio Copia alle Parti con ricevute.*

Matera, 09 febbraio 2024

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Esperto alla Stima**

**Ing. Domenico BRIAMONTE**

