

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

promossa da: **AUTOACCESSORIO DUE MARI SRL**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **101/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-11-2021

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 di esclusiva**  
**proprietà del debitore -**  
**calcolo indennità servitù di**  
**passaggio**

**Esperto alla stima:** ARCHITETTO PASQUALE TUFARIELLO  
**Codice fiscale:** TFRPQL81D18A662C  
**Email:** pasqualetufariello@hotmail.it  
**Pec:** pasquale.tufariello@archiworldpec.it

---



## INDICE SINTETICO LOTTO 001

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Trapani n.1 – 75023, Montalbano Jonico (MT)

**Lotto:** 001 – laboratorio artigianale con terreni circostanti e fabbricato rurale

**Corpo:** A

**Categoria:**

CATASTO FABBRICATI

- Foglio 41, particella 955, **subalterno 3**, indirizzo via Trapani n.1, piano T, Comune di Montalbano Jonico **categoria C/3**, classe 4, consistenza 222 mq, sup. catastale 252 mq, rendita € 836,97
- Foglio 41, particella 955, **subalterno 1**, indirizzo via Trapani n.1, piano T, Comune di Montalbano Jonico **categoria A/4**, classe 2, consistenza 1 VANO, sup. catastale totale 36 mq, tot. escluse aree esterne 36mq, rendita € 21,17

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Trapani n.1 – 75023, Montalbano Jonico (MT)

**Lotto:** 001 - laboratorio artigianale con terreni circostanti e fabbricato rurale

**Corpo:** A

**Possesso:** occupato da terzi con titolo

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

**Bene:** Via Trapani n.1 – 75023, Montalbano Jonico (MT)

**Lotto:** 001 - laboratorio artigianale con terreni circostanti e fabbricato rurale

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Trapani n.1 – 75023, Montalbano Jonico (MT)



**Lotto:** 001 - laboratorio artigianale con terreni circostanti e fabbricato rurale

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED] – Riscossione (creditore intervenuto)

## 5. Comproprietari

**Bene:** - Via Trapani n.1 – 75023, Montalbano Jonico (MT)

**Lotto:** 001 - laboratorio artigianale con terreni circostanti e fabbricato rurale

**Corpo:** A

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Trapani n.1 – 75023, Montalbano Jonico (MT)

**Lotto:** 001 - laboratorio artigianale con terreni circostanti e fabbricato rurale

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Via Trapani n.1 – 75023, Montalbano Jonico (MT)

**Lotto:** 001 - laboratorio artigianale con terreni circostanti e fabbricati rurali

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Trapani n.1 – 75023, Montalbano Jonico (MT)

**Lotto:** 001 - laboratorio artigianale con terreni circostanti e fabbricati rurali

**Valore complessivo intero:** € 50.317,00



Beni in **Montalbano Jonico (MT)**  
Via Trapani n.1

**Lotto: 001 – laboratorio artigianale con terreni circostanti e fabbricato rurale**

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.**

sito in via Trapani n.1 , 75023, Montalbano Jonico (MT)

**N.B.** *Le particelle identificate rappresentano il lotto 001 poiché confinanti tra loro, di piccole dimensioni e principalmente perché appartenenti ad un unico proprietario, ovvero il debitore esecutato, e quindi di più facile vendita.*

**Quota e tipologia del diritto**

a) 1/1 di [REDACTED] -  
Piena proprietà – [REDACTED] – Oneri  
usufruttuario parz. dell'area.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

- Foglio 41, particella 955, **subalterno 3**, indirizzo via Trapani n.1, piano T, Comune di Montalbano Jonico **categoria C/3**, classe 4, consistenza 222 mq, sup. catastale 252 mq, rendita € 836,97
- Foglio 41, particella 955, **subalterno 1**, indirizzo via Trapani n.1, piano T, Comune di Montalbano Jonico **categoria A/4**, classe 2, consistenza 1 VANO, sup. catastale totale 36 mq, tot. escluse aree esterne 36mq, rendita € 21,17

**N.B.** *La particella 955. Sub. 3 deriva dalla particella 955 sub. 2 a seguito di variazione del 24/05/2002 per ampliamento, demolizione parziale – deposito- officina per autocarrozzeria n. 1678.1/2002.*

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.



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

L'immobile sorge a est di Montalbano Jonico e il lotto risulta intercluso rispetto alla pubblica via. Esso si trova in zona periurbana ma nelle vicinanze della sede del Municipio. L'area di confine tra il tessuto urbano e la campagna, è fornita di urbanizzazioni primarie e secondarie.

**Caratteristiche zona:** urbana/ rurale

**Area urbanistica:** area di tutela idrogeologico e ambientale – zone di espansione soggette ad attuazione indiretta

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole / urbane

**Importanti centri limitrofi:** Matera, Policoro, Taranto

**Attrazioni paesaggistiche:** Costa Ionica, Parco Nazionale del Pollino,

**Attrazioni storiche:** Museo archeologico di Metaponto, Tavole Palatine, Sassi di Matera.

**Principali collegamenti pubblici:** SS 106 Ionica 19 km, SS 407 Basentana 27km, A2 90 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Il bene è risultato, al momento del sopralluogo, occupato da terzi aventi titolo (società Tekno Service srl)

## 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:

- Ipoteca legale a favore di Equitalia Matera spa contro [REDACTED] importo ipoteca: € 102.780,72 – importo capitale: 51.390,36; iscritto a Matera n. RG. 12645, n. RP. 2146 in data 08/11/2007
- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] importo ipoteca: € 32.500,00 – importo capitale: € 32.500,00; iscritto a Matera al n. RG 4794 e al n. RP 377
- Ipoteca amministrativa a favore di Equitalia – Servizi Riscossione spa contro [REDACTED] importo ipoteca: € 925.308,52 – importo capitale: € 462.654,26 iscritto a Matera al n. RG 10599 e al n. RP 1317
- 

#### 4.1.2 Pignoramenti:

- Atto esecutivo cautelare, verbale di pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] trascritto il 05/05/2010 a Matera al n. RG 4807 e al n. RP 3315,
- Atto esecutivo cautelare, verbale di pignoramento a favore di [REDACTED] a Matera al n. RG 9917 e al n. RP 7549



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

*Nessuna.*

**4.3 Misure Penali**

*Nessuna.*

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** si (sub.3), no (sub.1)

**Attestazione Prestazione Energetica:** -

**Indice di prestazione energetica:** -

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Riferito agli immobili accatastati al foglio 41 part. 955 sub. 1, 3 (ex 2).

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **attuale proprietario.** In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio Lacanna Vincenzo del 13/04/2001, trascritto a Matera il 24/04/2001 al nn. 3033/2290.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] gli immobili sono pervenuti con Testamento Olografo del 28/10/1990, a rogito del notaio Lacanna Vincenzo, Voltura in atti dal 28/09/1995 n, rep. 38434, sede Rotondella, vol. 190 n. 91 del 19/04/1991 – successione testata n. 3456.1/95

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: -Domanda Concessione edilizia in sanatoria del 22/03/1986- n. prot.gen. 2695.  
Richiedente [REDACTED]

- Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 06 del 28/02/2005 prot. n. 2934 con contestuale certificazione di agibilità/ abitabilità

RIFERITO ALL'IMMOBILE ACCATASTATO AL FOGLIO 41, PART. 955 SUB. 3.

L'immobile accatastato al foglio 41, part. 955 sub. 1 e il fabbricato rurale sono privi di titoli abilitativi poiché costruiti ante '67 .

**7.1 Conformità edilizia:**

Si dichiara la conformità edilizia



**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico (RU)
In forza della delibera:	D.C.C. n.24 del 22/06/2012
Zona omogenea:	art. 37- 38 NTA. zona E1 – zone rurali- Area di tutela idrogeologica e ambientale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	<p>Gli interventi di nuova edificazione in zona agricola, salvo maggiori limitazioni previste dalle norme PAI, sono ammessi solo se necessari e pertinenti alla conduzione agricola dei fondi. Non sono comunque ammessi trasferimenti di volumetrie da terreni non contigui e/o di altra proprietà. Inoltre in relazione alla differenziazione degli usi, le volumetrie derivanti dall'applicazione dei relativi indici di fabbricabilità debbono interessare fabbricati distinti con l'obbligo di presentazione, ai fini dell'approvazione di nuovi interventi edificatori in zona agricola, la simulazione preventiva delle trasformazioni prefigurate, nonché prevedere opere di mitigazione e compensazione per la tutela delle continuità ecologiche ( Circolare esplicativa approvata con D.G.R. n.1749 del 21.11.2006). Non è consentito l'uso residenziale.</p> <p>Aree escluse dalla zonizzazione del centro urbano. punto n.3 del DPGR del 03/08/2004 – "manutenzione ordinaria edifici esistenti".</p>
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	-
Se si, di che tipo?	-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	- 0,07 mc/mq per le altre funzioni diverse da quelle abitative
Volumetria massima ammessa:	30 mc per strutture leggere pertinenti alla conduzione agricola

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.



Descrizione: di cui al punto A

### FABBRICATO PRINCIPALE- LABORATORIO ARTIGIANALE – FG. 41 PART. 955 SUB.3

Il fabbricato principale, accatastato al foglio 41 part. 955 sub. 3 è destinato ad officina per autocarrozzeria e comunque a laboratorio artigianale.

Esso è di forma pressoché rettangolare ed è formato da due corpi di fabbrica resi indipendenti da un tramezzo interno in cartongesso. Quello più grande, a nord-ovest, ha una lunghezza di circa 18,70 m e una larghezza pari a circa 9,40 m. Ad esso sono collegati un piccolo bagno e un vano caldaia.

La copertura è realizzata con travi e travicelli in acciaio su cui sono montati pannelli coibentati con copertura plastificata.

Il vano è areato ed illuminato da finestre poste a circa 3,50 m di altezza sui lati nord-est, nord-ovest e sud-ovest.

L'altezza media interna è pari a circa 4,45 m.

La pavimentazione è realizzata con cemento industriale carrabile. E' presente un piccolo soppalco con struttura metallica di circa 9 mq.

Il prospetto posto a sud-ovest, laddove sono collocati gli ingressi con portoni in acciaio scorrevoli, sono intonacati e tinteggiati seppur le condizioni di manutenzione risultano mediocri. Il prospetto a nord-ovest e a nord-est non sono intonacati e presentano i paramenti esterni con mattoni forati portanti a vista portanti. L'edificio è realizzato con mattoni forati portanti perimetrali e travi in c.a. gettate in opera e una parte basamentale sui fronti nord-ovest e nord-est, in parte controterra, realizzata con muratura in c.a. gettato in opera.

L'edificio presenta un piazzale sul lato principale a sud-ovest e un altro piccolo piazzale sul fronte nord-est posto ad una quota più alta (data dall'andamento naturale del terreno) a cui è possibile accedere per mezzo di una rampa. Le pavimentazioni esterne sono realizzate in cemento industriale e/o asfalto.

Le sistemazioni esterne ricadono anche sulla particella 60 della stessa proprietà-

Come accennato l'immobile è stato diviso in due ambienti da un tramezzo precario in cartongesso. Ad entrambi i vani è possibile accedere da portoni scorrevoli in acciaio.

In generale le condizioni di manutenzione sono mediocri. La particella confina a nord con la particella 60 della stessa proprietà, a est con la particella 1071 e a sud con la particella 64 di altra proprietà.

Alla data del sopralluogo, al bene si accede da stradella interpoderale che da via Pisanelli attraversa le particelle 384,1160,768,767 e 60.

La particella n.767 del foglio 41 è di proprietà del Comune di Montalbano Jonico mentre la particella n. 1160 del foglio 41 appartiene al Demanio dello Stato.

**FABBRICATO – FG. 41 PART. 955 SUB.1:** L'edificio appare in gravissime condizioni sia strutturali che manutentive. Allo stato attuale è in stato di abbandono e risulta impraticabile. Esso è formato da due livelli. Al piano terra è presente un piccolo deposito, mentre al piano primo è presente un unico vano. Il tetto in legno è quasi del tutto crollato .

La struttura è in mattoni pieni in cotto e anch'essa risulta in forte stato di degrado e compromessa. All'interno dell'immobile è possibile constatare la presenza di gravi lesioni strutturali che denunciano la precarietà delle strutture e minacciano il crollo della struttura. La particella confina a nord con la particella 60 della stessa proprietà, a est con la particella 1071 e a sud con la particella 64 di altra proprietà.





**Caratteristiche descrittive destinate al laboratori artigianale:****Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: **muratura in mattoni forati portanti e travi in c.a.**  
condizioni: **discrete**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancelli tipologia: **scorrevoli** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni:  
**discrete**

Infissi esterni tipologia: **fissi / a vasistas con grate in ferro** materiale: **ferro** condizioni:  
**sufficienti**

Pareti esterne materiale: **mattoni forati intonacati e a vista.** rivestimento: **intonaco**  
condizioni: **mediocri**

Pavim. Interna materiale: **cemento industriale/** condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **pannelli coibentati** condizioni: **discrete**

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

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	no
----------------------------------	----



Impianto a norma	-
------------------	---

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	no
Esiste certificato prevenzione incendi	-

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	260	1,00	260,00
		<b>260,00</b>		<b>260,00</b>

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

Destinazione d'uso: industriale

Periodo: 1° semestre 2021

Tipo destinazione: commerciale - magazzini

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 300

Valore di mercato max (€/mq): 450,00

**Accessori**

- A  
1. Abitazione popolare
- Posto al piano terra/ primo  
Valore a corpo: € 0,00
- B  
3. Pertinenze esterne  
(cortile, spazi di manovra, parcheggi)
- Posto al piano terra  
Sviluppano una superficie complessiva di 262 mq  
Valore a corpo: € 2.500,00



### 7.3 CALCOLO DELL'INDENNITA' DI SERVITU' DI PASSAGGIO

L'area oggetto della servitù grava sulle particelle 384,1160,768,767 e 60 del foglio 41. Essa è rappresentata da una striscia rettangolare per il passaggio pedonale/carrabile di circa 3 m di larghezza che insisterebbe sulla già presente viabilità interpoderale.

Per la particella 384 la fascia destinata a servitù sarebbe lunga circa 33m, sulla particella 1160 5 m, sulla particella 768 circa 22m, sulla particella 767 circa 5 m e sulla particella 60 circa 53 m.

Per il calcolo dell'indennità si farà uso dei seguenti valori, come da prassi e secondo gli artt. 1038 comma 1 e 1053 del C.C :

- V =percentuale o frazione del valore venale del suolo oggetto di servitù (al lordo delle imposte e degli altri carichi inerenti al fondo);

- D= entità dei danni subiti dal proprietario del fondo servente, ivi compresi quelli derivanti dalla separazione in due o più parti o da altro deterioramento del fondo da intersecare; entità dei danni per soprassuolo; entità dei danni frutti per pendenti distrutti;

- Imp/r = capitalizzazione delle imposte

$$\text{Ind} = \text{V} + \text{Imp}/r + \text{D}$$

Al valore dei singoli terreni è stata applicata una quota di detrazione pari ad un 1/3 dato che il peso della servitù a carico dei fondi serventi non sono tali da privare interamente il proprietario della godibilità del bene e che l'area di servitù insisterebbe sulla già viabilità interna senza recare ulteriori danni al soprassuolo e ai frutti pendenti.

- **V** part.384= 0,0756 €/mq x 99 mq = 7,48 euro
- **V** part.1160= 0,0756 €/mq x 15 mq = 1,13 euro
- **V** part.768= 0,084 €/mq x 66 mq = 5,54 euro
- **V** part.767= 0,0756 €/mq x 15 mq = 1,13 euro
- **V** part.60= 0,50 €/mq x 159 mq = 80,42 euro

**V** TOT: 95,70 EURO

Ai fini del calcolo delle imposte i terreni considerati sono esenti da IMU come da circolare n. 9 del 14/06/1993.

La capitalizzazione del reddito sarà calcolata considerando l'Irpef sul reddito dominicale/agrario con un'aliquota del 23%, e un saggio di capitalizzazione del 5%.

1. **Imp/r** part.384=  $3,71 \cdot 0,25^* = 0,92 \cdot 135$  (coeff. di rivalutazione)= € 124,20\*0,23 (aliquota irpef)= € 28,56(tassazione annua) →  $28,56/0,05$  (saggio di capitalizzazione a 5 anni)= € 571,00



2. **Imp/r** part.60=  $40,26 \cdot 0,25^* = 10,06 \cdot 135$  (coeff. di rivalutazione)= € 1358,77\*0,23 (aliquota irpef)= € 312,51(tassazione annua)→  $312,51/0,05$  (saggio di capitalizzazione a 5 anni)= € 6.250,00
3. **Imp/r** part.768=  $2,53 \cdot 0,25^* = 0,63 \cdot 135$  (coeff. di rivalutazione)= € 85,38\*0,23 (aliquota irpef)= € 19,63(tassazione annua)→  $19,63/0,05$  (saggio di capitalizzazione a 5 anni)= € 392,60
4. **Imp/r** part.767=  $0,63 \cdot 0,25^* = 0,15 \cdot 135$  (coeff. di rivalutazione)= € 21,26\*0,23 (aliquota irpef)= € 4,89(tassazione annua)→  $19,63/0,05$  (saggio di capitalizzazione a 5 anni)= € 97,80
5. **Imp/r** part.1160= Demanio dello Stato

Non sono stati considerati danni poiché l'intervento non comporta perdita di frutti pendenti, né danni al soprassuolo dei fondi serventi.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La determinazione del più probabile valore venale dell'immobile avviene mediante l'uso del massimo numero di metodologie sintetiche applicabile nel caso di specie e precisamente:  
1- metodologia sintetica da indagine di mercato presso i locali mediatori ed agenzie immobiliari, basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi;

2- metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato. Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate.

Il parametro tecnico utilizzato è la superficie commerciale calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate con altre proprietà.

Nella valutazione si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci e dell'ubicazione dell'immobile considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti.

### 8.2 Fonti di informazione:

1. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
2. **Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:**
  - OMI (Osservatorio mercato immobiliare) (2° semestre 2022) - più probabile valore di mercato per magazzini e laboratori compreso tra 350 €/mq e 500 €/mq.
  - "Borsino immobiliare", sito web. Più probabile valore di mercato compreso tra 195 €/mq e 370 €/mq per laboratori.



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

- OMI: valore medio statistico pari a 425,00 €/mq
- Agenzie immobiliari: valore medio statistico pari a 283 €/mq

**Valore medio statistico di riferimento ottenuto: 354,00 €/mq**

### 8.3 Valutazione corpo

#### A. laboratorio artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
C/3	260,00	€ 354,00	€ 92.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.040,00
Stato di conservazione e vetustà: coeff. 0,6			- € 36.816,00
Valore corpo			€ 55.224,00
Valore Accessori			€ 2.500,00
Valore complessivo intero			€ 57.724,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.724,00

#### 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 artigianale con accessori	260	€ 57.724,00	€ 57.724,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi presunti per servitù di passaggio: €7.407,10  
secondo gli artt. 1038, 1053 C.C.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato): **€ 50.317,00**

Data generazione:  
29-06-2023

L' Esperto alla stima  
**ARCHITETTO PASQUALE TUFARIELLO**

