
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

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

CATASTO TERRENI

- Foglio 41, particella 60, porz. AA, qualità seminativo, classe 3 ,superficie 33 are 90 ca, reddito dominicale € 13,13, reddito agrario € 7,88. Porz. AB, qualità uliveto, classe 4, superficie 53 are 24 ca, reddito dominicale € 8,25, reddito agrario € 11,00
- Foglio 41, part. 61, qualità fabbricato rurale, superficie 86 ca.
- Foglio 41, particella 384, porz. AA, qualità pascolo, classe 3 ,superficie 04 are 32 ca, reddito dominicale € 0,29, reddito agrario € 0,13. Porz. AB, qualità uliveto, classe 4, superficie 09 are 10 ca, reddito dominicale € 1,41, reddito agrario € 1,88
- Foglio 41, particella 768, qualità uliveto, classe 4, superficie 07 are 00 ca, reddito dominicale € 1,08, reddito agrario € 1,45

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: Autoaccessorio Due Mari srl, Agenzia delle Entrate – 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

Comproprietari: - particella 60 proprietà per 20/224 di Bronsini Pia nata a Catanzaro il 26/08/1915,

- particella 61 proprietà per 20/224 di Bronsini Pia nata a Catanzaro il 26/08/1915
- particella 384 proprietà per 20/224 di Bronsini Pia nata a Catanzaro il 26/08/1915
- particella 768 proprietà per 20/224 di Bronsini Pia nata a Catanzaro il 26/08/1915

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: NO, per le particelle accatastate al foglio **41 part. 60, 61, 384,768**

8. Prezzo

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

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

Valore complessivo intero: € 73.000,00



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?

NO, per le particelle accatastate al foglio **41 part. 60, 61, 384,768**

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 – QUINTO ANTONIO nato a Pisticci il 01/09/1970 – 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.*

- b) 204/224 di [REDACTED]
- Piena proprietà –

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Identificato al catasto terreni:



- Foglio 41, particella 60, porz. AA, qualità seminativo, classe 3 ,superficie 33 are 90 ca, reddito dominicale € 13,13, reddito agrario € 7,88. Porz. AB, qualità uliveto, classe 4, superficie 53 are 24 ca, reddito dominicale € 8,25, reddito agrario € 11,00
- Foglio 41, part. 61, qualità fabbricato rurale, superficie 86 ca.
- Foglio 41, particella 384, porz. AA, qualità pascolo, classe 3 ,superficie 04 are 32 ca, reddito dominicale € 0,29, reddito agrario € 0,13. Porz. AB, qualità uliveto, classe 4, superficie 09 are 10 ca, reddito dominicale € 1,41, reddito agrario € 1,88
- Foglio 41, particella 768, qualità uliveto, classe 4, superficie 07 are 00 ca, reddito dominicale € 1,08, reddito agrario € 1,45

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile sorge a est di Montalbano jonico e il sito è facilmente raggiungibile dalla viabilità urbana principale (via Firenze e via Pisanelli). Gli immobili si trovano 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 [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 Autoaccessorio Due Mari srl, 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 Autoaccessorio Due Mari srl, contro [REDACTED], trascritto il 18/11/2019 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

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] **proprietario ante ventennio fino al 13/04/2001 .**

Alla sig.ra [REDACTED] a 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



Riferito agli immobili accatastati al foglio 41 part. 60, 61, 384,768

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **attuale proprietario.** In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio Laporta Eugenio del 24/06/2005, trascritto a Matera il 28/06/2005 al nn. 5369/3577

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

proprietari ante ventennio fino al 13/04/2001 .

Le sig.re [REDACTED] per successione di morte di [REDACTED] del 15/03/2005.

Gli altri titolari per denunciata successione.

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 idrogeologico 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 autocarrozeria 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.

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.

TERRENO Part. 60: La particella 60, come già accennato, è occupata in parte dallo spiazzale pavimentato antistante il laboratorio artigianale e dalla strada di accesso alle proprietà per una superficie di circa 1000 mq. Il piazzale presenta una struttura in acciaio realizzata con travi e pilastri tipo HE. La superficie totale della particella è pari a circa 0,8 ettari e allo stato attuale risulta coltivata a frutteto e in parte ad uliveto. Sono presenti anche aree destinate a macchia soprattutto lungo i pendii. Il terreno è pressoché pianeggiante nella parte centrale mentre presenta acclivi sui lati. Su di esso insiste il rischio idrogeologico di pericolosità R1.



La forma è irregolare. Il bene risulta di classe 3 nella “Carta della capacità d’uso dei suoli”, e quindi con limitazioni molto severe sulla scelta delle colture con uso agricolo solo attraverso pratiche di conservazione, a causa di drenaggio, rocciosità, rischio inondazione, rischio erosione, pendenze. Il terreno confina a nord la particella 380 e 1160 di altra proprietà, a est con la particella 138 di altra proprietà e a sud con le particelle 254,67,956,65 e 1071 di altra proprietà.

FABBRICATO RURALE Part. 61: il fabbricato è di forma rettangolare con lato lungo pari a circa 5,35 m e lato corto pari a circa 4,60 m. La struttura è in muratura portante in mattoni pieni in stato di degrado, soprattutto riferito all’intonaco esterno ormai compromesso. L’immobile è coperto con volta a botte ad arco leggermente acuto rivestita esternamente con guaina bituminosa ardesiata in buono stato di conservazione.

L’ingresso avviene per mezzo di portoncino in ferro posto sul lato est. All’interno è presente un camino e l’ambiente risulta in sufficienti condizioni di manutenzione. Il pavimento è in mattonelle di ceramica e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

All’interno le murature presentano nicchie con arco a sesto acuto con cornice in mattoni a vista e in quella posta a nord è stato ricavato un angolo cottura con pareti piastrellate. Al di sopra della porta di ingresso, in sommità, è presente un piccolo finestrino per l’areazione e l’illuminazione naturale.

In generale il fabbricato è in sufficienti condizioni riferite all’ambiente interno, mentre, per l’esterno, necessita di opere di manutenzione straordinaria. La particella 61 confina a nord con la particella 1160 di altra proprietà e a sud e a est con la particella 768 della stessa proprietà.

TERRENI Part. 384-768: La particelle 384- 768 hanno medesime caratteristiche. Appaiono allo stato attuale come terreni incolti. Solamente la particella 768 di circa 700 mq è coltivata, per una piccola porzione di circa 200 mq con alberi da frutta. Il resto della particella risulta incolta e il terreno è acclive, la particella 384. Le particelle risultano di classe 3 nella “Carta della capacità d’uso dei suoli”, e quindi con limitazioni molto severe sulla scelta delle colture con uso agricolo solo attraverso pratiche di conservazione, a causa di drenaggio, rocciosità, rischio inondazione, rischio erosione, pendenze. La particella 384 confina a nord con la particella 56, a sud con la particella 1160 e a ovest con strada pubblica. La particella 768 confina a ovest con la particella 61 della stessa proprietà, a est con la particella 767 di altra proprietà e a nord con la particella 1160.



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/adequamento	-
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
		260,00		260,00

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

A

2. Fabbricato rustico Posto al piano terra
Sviluppa una superficie complessiva di 25 mq
Valore a corpo: € 2.500,00

A

3. Pertinenze esterne
(cortile, spazi di manovra,
parcheggi)

Posto al piano terra
Sviluppano una superficie complessiva di 700 mq
Valore a corpo: € 3.000,00
Per la quota di proprietà pari a 204/224 = € 2.732,00

A

4. Terreni

- **Particella 60**
- giacitura: acclive: 0,95
ubicazione: normale: 0,95
- accesso: buono: 1
- età: 2/3 dell'impianto: 0,9

V ulivo/seminativo/ frutteto = $(9340 * 0,95 * 0,95 * 1 * 0,9) = 7.586 \text{ €/ha} * 0,86 = \text{€ } 6.500,00$

Per la quota di proprietà pari a 204/224 = € 5.919,00

- **Particella 384**
- giacitura: acclive: 0,9
- ubicazione: normale: 0,9
- Accesso: buono: 1

V pascolo = $(1400 * 0,9 * 0,9 * 1) =$
1.134,00 €/ha * 0,15 = € 170,00

Per la quota di proprietà pari a 204/224 = € 155,00

- **Particella 768**
- giacitura: acclive: 1
- ubicazione: normale: 0,9
- Accesso: buono: 1

V pascolo = $(1400 * 1 * 0,9 * 1) =$
1.260,00 €/ha * 0,07 = € 90,00

Per la quota di proprietà pari a 204/224 = € 82,00



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, basata 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) (1° semestre 2021) - più probabile valore di mercato per magazzini e laboratori compreso tra 300 €/mq e 450 €/mq.
 - "Borsino immobiliare", sito web. Più probabile valore di mercato compreso tra 253,78 €/mq e 468,52 €/mq per laboratori.

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

- OMI: valore medio statistico pari a 375,00 €/mq
- Agenzie immobiliari: valore medio statistico pari a 361,15 €/mq

Valore medio statistico di riferimento ottenuto: 368,00 €/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	€ 368,00	€ 95.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.680,00
Stato di conservazione e vetustà: coeff. 0,6			- € 33.488,00
Valore corpo			€ 61.836,00
Valore Accessori			€ 12.260,00
Valore complessivo intero (arrotondato)			€ 74.000,00
Valore complessivo diritto e quota (arrotondato)			€ 73.000,00

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	€ 73.000,00	€ 73.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 73.000,00
---	--------------------

Allegati:

- allegato 1. RGE 101/2019_Rilievo fotografico lotto 001
- allegato 2. RGE 101/2019_Raccomandate A/R PEC - inizio operazioni peritali
- allegato 3. RGE 101/2019_Planimetrie/ visure catastali
- allegato 4. RGE 101/2019_Verbale di sopralluogo
- allegato 5: RGE 55/2019_ PEC – invio copia relazione di stima alle Parti
- allegato 6: RGE 101/2019_ Richiesta accesso agli atti
- allegato 7: RGE 101/2019_ Contratto di locazione
- allegato 8: RGE 101/2019_ Titolo abilitativo edilizio in sanatoria

Data generazione:
15-10-2021

L' Esperto alla stima
ARCHITETTO PASQUALE TUFARIELLO

