
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **81/2011**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-09-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. LAURA MARRONE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 002 003

Esperto alla stima: ARCHITETTO CARMELITA ANNA FLORIO
Codice fiscale: FLRCML71R71F052I
Partita IVA: 01075400 778
Studio in: Pisticci, via C. Onorati 7
Cellulare: 3402512040
Tel/Fax: 0835382881
Email: onoratiflorio@alice.it
Pec: carmelitaanna.florio@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

- **Bene:** via Giovanni Battista Pirelli s.n.c. - Zona Industriale La Martella - Matera (Matera) - 75100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

Dati Catastali: [REDACTED] con sede in Matera, foglio 65, particella 2539, subalterno 2, indirizzo via Giovanni Battista Pirelli snc, piano T, comune Matera, categoria: in corso di costruzione

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: [REDACTED] con sede in Matera, foglio 65, particella 2539, subalterno 3, indirizzo via Giovanni Battista Pirelli snc, piano 1, comune Matera, categoria A/10, classe 1, consistenza 9,5, rendita € 2.001,79

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: [REDACTED] con sede in Matera, foglio 65, particella 2539, subalterno 4, indirizzo via Giovanni Battista Pirelli snc, piano 2, comune Matera, categoria A/10, classe 1, consistenza 10 vani, rendita € 2.107,14

2 Stato di possesso

- **Bene:** via Giovanni Battista Pirelli s.n.c. - Zona Industriale La Martella - Matera (Matera) - 75100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotti: 002 - 003

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Giovanni Battista Pirelli s.n.c. - Zona Industriale La Martella - Matera (Matera) - 75100

Lotti: 001- 002 – 003 **Corpo:** A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Giovanni Battista Pirelli s.n.c. - Zona Industriale La Martella - Matera (Matera) - 75100



Lotti: 001 – 002 - 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

5 Comproprietari

Beni: via Giovanni Battista Pirelli s.n.c. - Zona Industriale La Martella - Matera (Matera) - 75100

Lotti: 001- 002 - 003

Corpi: A

Comproprietari: La proprietà unica è della

6. Misure Penali

Beni: via Giovanni Battista Pirelli s.n.c. - Zona Industriale La Martella - Matera (Matera) - 75100

Lotti: 001- 002 - 003

Corpi: A

Misure Penali: No

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Giovanni Battista Pirelli s.n.c. - Zona Industriale La Martella - Matera (Matera) - 75100

Lotti: 001 – 002 - 003

Corpi: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Giovanni Battista Pirelli s.n.c. - Zona Industriale La Martella - Matera (Matera) - 75100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 141.517,955

Prezzo intero: € 214.701,50

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 342.295,28625

Prezzo intero: € 450.910,25

Lotto: 003

Prezzo da libero: € 355.656,81875

Prezzo intero: € 466.629,575

Note:

- 1.L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio, in quanto ha un'altezza fuori terra maggiore di quella dichiarata in progetto e una volumetria superiore a quella consentita.
2. Nel piazzale recintato ricade la particella 2478 del foglio 65 di 280mq, che non rientra tra i beni pignorati, pertanto non è stata oggetto di stima.



Beni in **Matera (Matera)**
Località/Frazione **Zona Industriale La Martella**
via Giovanni Battista Pirelli s.n.c.

Lotto: 001

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.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in frazione: Zona Industriale La Martella, via Giovanni Battista Pirelli s.n.c.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di ████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ████████ Residenza: ████████████████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ████████ con sede in ████████ foglio 65, particella 2539, subalterno 2, indirizzo via Giovanni Battista Pirelli snc, piano T, comune Matera, categoria in corso di costruzione.

Derivante da: COSTITUZIONE del 30/11/2006 n.910.1/2006 in atti dal 30/11/2006 (protocollo n. MT0084426) Registrazione: COSTITUZIONE

Confini: Confina con soprastante piano di stessa proprietà e cortile di pertinenza.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note: Presso l'Ufficio del Catasto non è depositata alcuna planimetria. Ciò è regolare perchè il fabbricato è in corso di costruzione; e' terminato solo l'involucro esterno, ma internamente non vi sono nè tramezzi, nè impianti nè rifiniture .

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'area industriale di La Martella sorge a circa 5 chilometri dalla città di Matera. Nel suo perimetro sono presenti aziende manifatturiere che operano nei settori della meccanica di precisione, dell'agroalimentare di qualità, del design e del mobile imbottito. Nata nei primi anni '90 l'area è tra le più moderne del Sud Italia. Grande importanza e valore aggiunto per l'area, sarà la conclusione (data per imminente) della strada statale 655 Bradanica che si snoda tra la Puglia e la Basilicata, e che termina proprio a La Martella. La strada costituisce un asse viario di importanza interregionale e ha ovunque le caratteristiche di strada a scorrimento veloce. Il territorio di Matera sta vivendo una fase di crescita nel settore del turismo. La nomina a Capitale europea della cultura per il 2019 ha già comportato nell'ultimo anno un notevole incremento del valore degli immobili residenziali e commerciali nel centro



della città, e per riflesso anche nelle aree periferiche: la propensione a destinare gli immobili della zona centrale ad attività ricettiva, ha comportato un aumento dei costi che ha spinto i residenti ad acquistare/locare immobili nelle aree più periferiche ma meno costose.

Caratteristiche zona: Industriale normale

Area urbanistica: industriale a traffico locale con parcheggi ottimi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: sistema di videosorveglianza.

Importanti centri limitrofi/vicini: Matera, Altamura, Gravina.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Attrazioni paesaggistiche: Sassi di Matera e la Gravina.

Attrazioni storiche: A poca distanza dall'Area Industriale sorge borgo La Martella: una frazione di Matera nota per un celebre intervento urbanistico degli anni cinquanta che coinvolse Adriano Olivetti e una folta schiera di architetti.

Principali collegamenti pubblici: Ferrovie Appulo-lucane (stazione di Matera) Km 4, Ferrovia linea Salerno-Altamura-Taranto (stazione km 22, Porto di Bari km 60, Porto di Taranto km 80, Aeroporto Bari-Palese km 55, Superstrada Basentana (uscita Tito) km 32, Autostrada A14 Taranto-Bologna (casello di Gioia d km 39).

Servizi offerti dalla zona: erogazione idrico potabile ed erogazione idrica industriale.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il sig. [REDACTED] in qualità di proprietario ha le chiavi delle porte di accesso all'immobile, che, però, essendo in fase di costruzione non è realmente occupato da nessuno.

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:

Nessuna.

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 attiva; A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 870240; Importo capitale: € 518000; Rogito: notaio Casino di Matera in data 07/03/2008 ai nn. 133389; Iscritto/trascritto a Matera in data 11/03/2011 ai nn. 2261/290

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 75000.00; Importo



capitale: € 61074.12; Iscritto/trascritto a Matera in data 11/08/2010 ai nn. 8367/1946

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario del tribunale di Matera Iscritto/trascritto a Matera in data 20/06/2011 ai nn. 5254/3925;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED] contro ;
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 75000.00; Importo capitale: € 61074.12; Iscritto/trascritto a Matera in data 11/08/2010 ai nn. 8367/1946.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non indicate

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: la cifra indicata dall'attuale proprietà è di 15.000,00 € per l'intera palazzina.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 8.001,96 € (vedasi allegato contabilità ASI)

Millesimi di proprietà: Attualmente l'intera palazzina e il piazzale è nella piena proprietà dell'esecutato. Una piccola parte del piazzale, corrispondente alla particella 2478 foglio 65 non rientra nel pignoramento.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile è accessibile ai soggetti diversamente abili. Tutti gli ingressi al vano scala-ascensore sono in piano con la corte interna. L'immobile al suo interno è accessibile in ogni sua parte, le aperture dei vani sono realizzate a norma con le prescrizioni dettate dal Capo III - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico del D.P.R. 380/01.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non presente. Non occorre per gli edifici in costruzione.

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: La particella 163 (poi 2465) del foglio 65 era pervenuta a [REDACTED] per acquisto da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] dal 12/12/1961 (ante ventennio) - In forza di atto di compravendita A rogito: notaio Madio in data 12/12/1961 ai nn. 6840 - trascritto a: Matera in data 04/04/1962 ai nn. 7089/251181

Titolare/Proprietario: Le particelle 164 (ex 2469) e 165 (ex 2473) del foglio 65 sono pervenute a [REDACTED] per acquisto da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]



██████████ al 26/04/1982 (ante ventennio) - In forza di atto di compravendita **A rogito:** notaio Mobilio in data 26/04/1982 ai nn. 1939 - trascritto a: Matera in data 26/04/1982 ai nn. 2919/2585 1-T - trascritto a: Matera in data 30/06/2005 ai nn. 5559/3724-5560/3725

Titolare/Proprietario: La particella 2539 sub 2, sub 3 e sub 4 sono state edificate dalla società ██████████ su area identificata catastalmente, quale Ente Urbano, con la particella 2539 del foglio 65, di are 19,84; quest'ultima particella deriva, a sua volta, dalla particella 2473 di are 8.98 (ex 165) e comprende le particelle 2465 di are 4.59 (ex 163) e la particella 2469 di are 6.27 (ex 164), tutte del foglio 65.

██████████ è proprietaria dal **30/11/2006 ad oggi** - In forza di Atto di COSTITUZIONE - registrato a: Matera in data 30/11/2006 ai nn. 910.1/2006

Titolare/Proprietario: ██████████ acquista la particella 2465 del foglio 65 di are 4.59 (ex 163) da ██████████ e le particelle 2473 di are 8.98 (ex 165) e 2469 di are 6.27 (ex 164) del foglio 65 da ██████████

██████████ dal **30/06/2005 ad oggi è proprietaria** - In forza di atto di compravendita. **Rogito** Notaio Casino del 09/06/2005 ai nn. 123053/26768 - registrato a: Matera in data 29/06/2005 ai nn. 10-54/

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 50131 del 30.09.2005

Intestazione: sig. ██████████ in qualità di Amministratore Unico della ditta ██████████

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Progetto per la realizzazione di un centro per servizi reali e gestionali alle imprese

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/05/2005 al n. di prot.

Rilascio in data 30/09/2005 al n. di prot. 50131

Numero pratica: 62115 del 16.11.2006

Intestazione: sig. ██████████ in qualità di Amministratore Unico della ditta ██████████

Tipo pratica: Permesso a costruire in variante

Per lavori: Progetto per la realizzazione di un centro per servizi reali e gestionali alle imprese

Oggetto: variante

Rilascio in data 16/11/2006 al n. di prot. 62115

Abitabilità/agibilità in data 14/11/2007 al n. di prot. 58629

7.1 Conformità edilizia:



Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aumento di volumetria. L'intera palazzina, da progetto doveva essere 7,5 m fuori terra, invece è 9 metri. La volumetria max edificabile di 2000 mc non è rispettata.

Regolarizzabili mediante: Pagamento del doppio del valore venale determinato dall'Agenzia del Territorio (Art 34 del DPR n.380)

Descrizione delle opere da sanare: La volumetria eccedente per l'intero immobile è di 232,84 mc (primo piano 248,55mq x3m= 745,65 mc; secondo piano 247,18mq x3 m=741,54 mc; piano terra 248,55 mq x 3m= mc 745,65. Totale mc 2232,84). Dividendo questa volumetria per 3m si ottengono i corrispondenti metri quadrati (77,61 mq). Se si ipotizza (è un ipotesi, non un dato certo!) un valore venale doppio pari a €/mq1450,00, la cifra per l'intera palazzina sarà di € 112.534,50.

Versamento importo calcolato dall'Agenzia del territorio: € 37.513,00

Oneri Totali: € 37.513,00

Note: La cifra su ipotizzata è relativa a tutta la palazzina, pertanto sarà suddivisa per i tre piani. Naturalmente se viene acquistato all'asta un solo piano, e se l'acquirente volesse regolarizzare subito l'immobile, probabilmente dovrà accollarsi l'intero importo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Strumento urbanistico Approvato:	PTC del Consorzio
In forza della delibera:	di Consiglio Regionale n.184 del 25.10.06
Zona omogenea:	ZONA PER SERVIZI GENERALI E PER ATTIVITA' COMMERCIALI
Norme tecniche di attuazione:	All'interno delle zone per servizi generali e per attività commerciali sono ammesse: attività pubbliche e/o private ad interesse collettivo, quali, a titolo di esempio, servizi commerciali, finanziari, amministrativi, rappresentativi, sociali, sportivi, ricreativo-ricettive, ristorativi, di sicurezza, protezione civile, stazioni di servizio, scuole ed asili, centri di ricerca, direzionali e di assistenza tecnica a sostegno delle aziende, attrezzature sanitarie e assistenziali, centri di formazione professionale, autoporti e centri intermodali, impianti di servizio al trasporto stradale (quali terminal autobus con relativi servizi, distributori di carburante), sedi operative di aziende municipalizzate o consorziali che gestiscono servizi pubblici. Non sono escluse le destinazioni complementari e compatibili con quelle sopra elencate a giudizio motivato del Consorzio, così come individuate dalla classificazione ISTAT relativamente alle categorie dei servizi. Nelle zone per



	<p>servizi generali e per attività commerciali è consentito, oltre che l'intervento diretto del Consorzio, anche l'intervento esterno, previa domanda di richiesta (Enti pubblici e privati, Associazioni, Consorzi ecc.) sulla base di un progetto planovolumetrico con le relative destinazioni d'uso, piano finanziario e di gestione e relativa convenzione da stipularsi con il Consorzio.</p> <p>Nei lotti per servizi generali e per attività commerciali non sono consentiti locali di abitazione residenziale; è consentita soltanto la realizzazione di un alloggio, per il custode e/o per il personale tecnico (turnisti), per una superficie massima all'uso destinabile di mq.120 da realizzare nel corpo del fabbricato industriale e/o per uffici. Il volume edilizio massimo destinabile ad uffici e servizi complementari non potrà superare mc.75 per ogni unità lavorativa assunta con qualifica di impiegato, come dichiarato dal rappresentante legale in sede di richiesta di assegnazione del suolo.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione fra il Consorzio per lo sviluppo industriale della provincia di Materae la ██████████ per la cessione di area compresa nell'agglomerato industriale di "La Martella"
Estremi delle convenzioni:	Convenzione del 03-03-2005 per l'assegnazione di mq 2.000 di suolo industriale nell'Agglomerato industriale di "La Martella" (vedasi Allegato)
Obblighi derivanti:	Il Consorzio cede alla ██████████ 2.000 mq di suolo ricadenti in zona "Piano CSI", e delega la ██████████ ad acquisire direttamente in nome e per conto di esso Consorzio le aree occorrenti per l'intervento progettato. L'opificio non deve avere una sup. coperta superiore ai 500mq e deve assorbire n.8 unità lavorative al terzo anno di ciclo produttivo. La ██████████ realizzerà a proprie spese tutte le opere di urbanizzazione a servizio dell'attività programmata, fino a quando il Consorzio non realizzerà le attrezzature di propria competenza dell'agglomerato. Quanto ceduto è inalienabile a terzi, in qualunque forma per un periodo di dieci anni successivi alla stipula della cessione definitiva. Tuttavia, durante tale periodo, la Società acquirente può chiedere al consorzio autorizzazione a trasferire il compendio immobiliare ad altro imprenditore. In tal caso è riservato al Consorzio il diritto di prelazione. Ove il Consorzio non eserciti il diritto di prelazione, al Consorzio medesimo, prima del rilascio dell'autorizzazione al trasferimento, è dovuta



dal cedente una somma pari alla differenza di valore del suolo al momento dell'alienazione e quello a suo tempo pagato, quest'ultimo rivalutato sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai.

Il Consorzio, anche successivamente all'atto pubblico di cessione e senza corrispettivo di sorta, si riserva il diritto di imporre sugli spazi non coperti da edifici tutte le servitù che a suo insindacabile giudizio si rendono necessarie per lo sviluppo e il potenziamento infrastrutturale degli agglomerati industriali.

I parametri edilizi da rispettare sono i seguenti:

- Indice di fabbricabilità fondiario: max=1,0 mc/mq

Le pensiline dei distributori di carburanti non configurano area coperta né volume se ad esclusiva protezione dell'impianto di distribuzione.

- Altezza della costruzione H: max mt. 15

- Distacchi dalle strade esistenti e di progetto: mt. 12 misurati dal limite del lotto assegnato.

- Distacchi delle costruzioni dai confini dei lotti: pari a metà dell'altezza dei fabbricati

stessi prospicienti detto confine, con un minimo di ml. 8,00; distacchi minimi tra fabbricati

pari alla media delle rispettive altezze; camini, ciminiera, torri di raffreddamento, silos ed

altri volumi tecnici a forte prevalenza verticale, avranno distanza di almeno 10 ml dai

confini del lotto con quelli contigui e di 20 ml dal

confine verso strada; la superficie totale

della loro proiezione al suolo non potrà superare comunque 1/30 della superficie totale del

lotto;

La superficie del lotto non coperta sarà oggetto di

sistemazioni a parcheggi e a verde sulla base

dei seguenti standard minimi:

- P (parcheggio) = Superficie a parcheggio all'interno del lotto, non inferiore al 40% della

superficie lorda utilizzata dagli edifici (con esclusione di depositi, laboratori, ecc.), oltre a

1mq/10 mc di volumetria da realizzare.

- V (verde) = 10% del lotto. La copertura degli edifici può ospitare giardini pensili,

attrezzature sportive e ricreative d'uso aziendale,

parcheggi, senza che ciò comporti

superficie utile e purché non si determinino nuove volumetrie.

Le cabine per l'allacciamento alla rete elettrica della società di Distribuzione Locale di Energia



	<p>Elettrica, alla rete di distribuzione di gas metano, alle centraline telefoniche, alla rete di acqua potabile e di ogni altro servizio di utenze, possono essere ubicate al confine verso strada, nonché a distanza non inferiore a mt. 3,00 dai confini di altri lotti, fatte salve le norme vigenti in materia e le prescrizioni degli Enti fornitori dei servizi stessi. Per le tettoie aperte (addossate ai capannoni) la distanza dai confini dei lotti non deve essere inferiore a mt. 5.</p> <p>Per i distacchi minimi tra pareti finestrate all'interno dei lotti valgono le norme del Codice Civile.</p> <p>Le opere di recinzione dovranno essere particolarmente curate; di norma, sono escluse opere con muratura continua e chiusa. Sono ammesse zoccolature in muratura di limitata altezza sul terreno, non superiore in ogni caso a mt. 0,60. I materiali da utilizzare per la recinzione dovranno garantire un aspetto omogeneo e saranno indicati caso per caso dal Consorzio.</p> <p>La portineria dovrà essere addossata alla recinzione esterna, fatta salva la distanza dagli altri lotti. Tale costruzione dovrà essere realizzata all'ingresso e potrà coprire al massimo mq. 80 ed essere alta non più di mt. 3,50; è inoltre ammessa la costruzione a confine di tettoie aperte adibite a parcheggio di auto, nonché la realizzazione di pese e bascule.</p> <p>E' consentita, nel rispetto delle distanze minime delle recinzioni dei lotti la costruzione di un piano interrato per parcheggi, depositi ed impianti al servizio delle attività produttive nel rispetto delle normative vigenti per le specifiche destinazioni richieste.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No. Il fabbricato pur rientrando in Area SIC e ZPS "Gravine di Matera" (Approvate con Delibera di Consiglio Regionale n.927 del 15/02/2005) non ha incidenze sul "Sito Natura 2000".
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO. Però va ricordato che non è consentito alcun cambio di destinazione.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Indice di fabbricabilità fondiario: max=1,0 mc/mq. Le pensiline dei distributori di carburanti non configurano area coperta né volume se ad esclusiva protezione dell'impianto di distribuzione



Altezza massima ammessa:	Altezza della costruzione H: max mt. 15.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Indice di fabbricabilità non rispettato

Note sulla conformità:

Per quanto sopra non si dichiara la conformità urbanistica solo perché l'intera palazzina non rispetta l'indice di fabbricabilità fondiaria.

Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al punto A

L'unità immobiliare della sup di circa mq 250, è un volume posto al piano terra di un fabbricato adibito ad uffici di tre piani fuori terra e circondato da un piazzale pertinenziale condominiale asfaltato e in ottime condizioni. Il piazzale è recintato e vi si accede da un cancello carrabile con comando elettrico e da un cancelletto pedonale. Nel perimetro del piazzale ricade anche la particella 2478 di proprietà della [REDACTED] ma non inserita nel pignoramento. Esternamente l'unità immobiliare che costituisce il Lotto 001 si presenta allo stato completo, dotata di infissi esterni e con le pareti intonacate. Internamente invece è un rustico privo di divisori. Ha una pianta di forma pressochè regolare (un rettangolo con l'angolo ad est arrotondato), con prospetto principale (lato più corto esposizione nord-est) parallelo alla strada consortile. L'accesso all'immobile è possibile da più punti, grazie a diverse porte-finestre posizionate lungo le facciate nord-est e nord-ovest. Lungo tutto il perimetro esterno corre un marciapiEDE pavimentato e dotato di battiscopa.

Descrizione dettagliata

Gli infissi esterni son in alluminio bianco a taglio termico, con doppio vetro. L'altezza interna è di 2,75 cm.

Pur trattandosi di un immobile in costruzione, quel che è stato realizzato è in buone condizioni. Non vi sono tracce di umidità di risalita e i mattoni forati appaiono integri e correttamente tessuti.

La sistemazione esterna consiste in un piazzale asfaltato da adibire a parcheggio e da un'area verde con la piantumazione di qualche alberello. I marciapiedi perimetrali all'edificio sono rivestiti con piastrelle e battiscopa in gres. La pavimentazione in prossimità dell'ascensore è in betonella. Il piazzale è illuminato.

La recinzione è realizzata con rete ancorata a paletti posti su muretto in c.a. dello spessore di 25 cm realizzato su idonea fondazione. Sul fronte stradale vi sono due accessi, uno carrabile e uno pedonale in profilato metallico. Il tutto appare in buone condizioni.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: con sede in Matera

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **719,05**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'edificio è ancora allo stato grezzo internamente

ha un'altezza interna di circa: 2,75 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici si considererà la superficie lorda ed un terzo del piazzale esterno (verrà sottratta la superficie di 28 centiarie della particella 2478 non pignorata) e dell'area verde condominiale e indivisibile. Per il piazzale e l'area verde si considererà un indice mercantile pari a 0,1, come indicato nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" redatto dall'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Muri esterni	sup reale netta	18,82	1,00	18,82
1/3 del piazzale ed area verde	sup reale netta	469,90	0,10	46,99
Superficie interna	sup reale netta	230,33	1,00	230,33
			719,05	296,14

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

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il Lotto 001, riferito alla data di stesura della presente. Premesso ciò, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: la tipologia edilizia; l'ubicazione; la consistenza, le rifiniture, lo stato conservativo e la manutenzione, l'ampiezza dei vani e l'estetica.

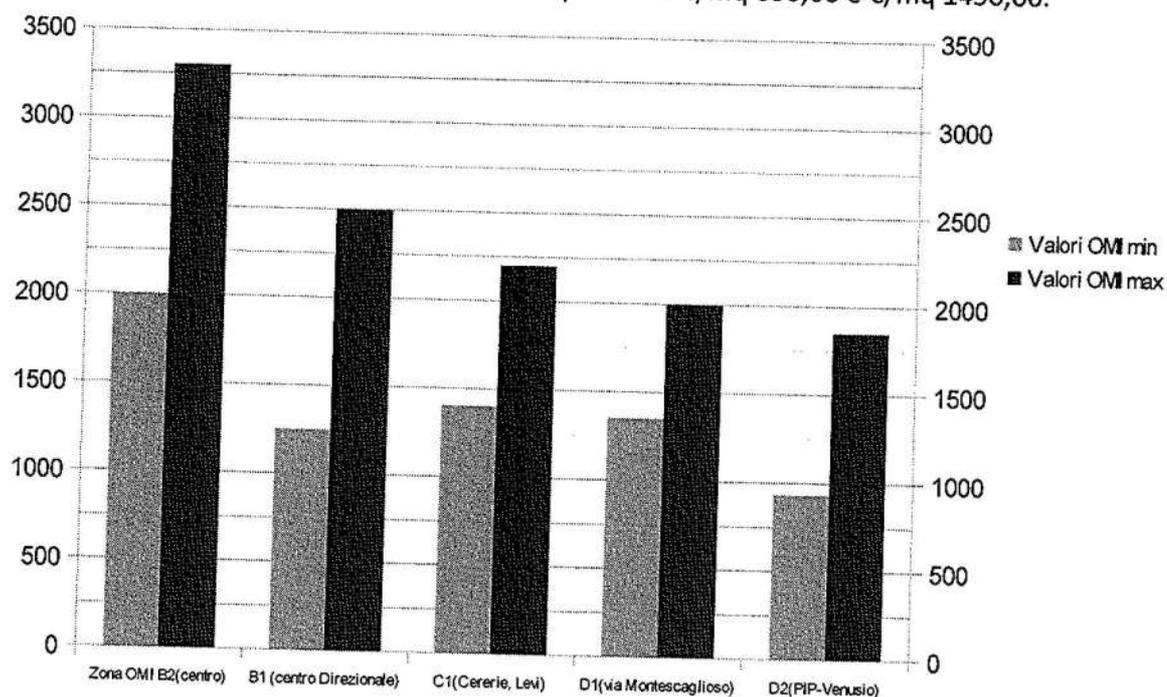
L'unità immobiliare del lotto L001 è in fase di costruzione: esternamente l'opera è completata, ma internamente mancano le partizioni, gli impianti, i pavimenti e le rifiniture oltre agli infissi interni. Il valore dell'immobile comprensivo degli infissi esterni sarà determinato calcolando solo il 50% di €/mq 1450 (riduzione dovuta al fatto che solitamente il 30% del costo serve per gli impianti; 15 % per le finiture; 3% per le partizioni; 2% per gli infissi interni).

L'Agenzia delle Entrate per la Fascia Suburbana Borgo La Martella/Zona Industriale (Piano ASI) non individua alcuna quotazione immobiliare per il terziario, ciò perché l'area ha uno specifico carattere Produttivo/Commerciale, più che terziario. Al fine di individuare un valore di mercato che potesse applicarsi all'immobile pignorato, si è proceduto nel seguente modo:

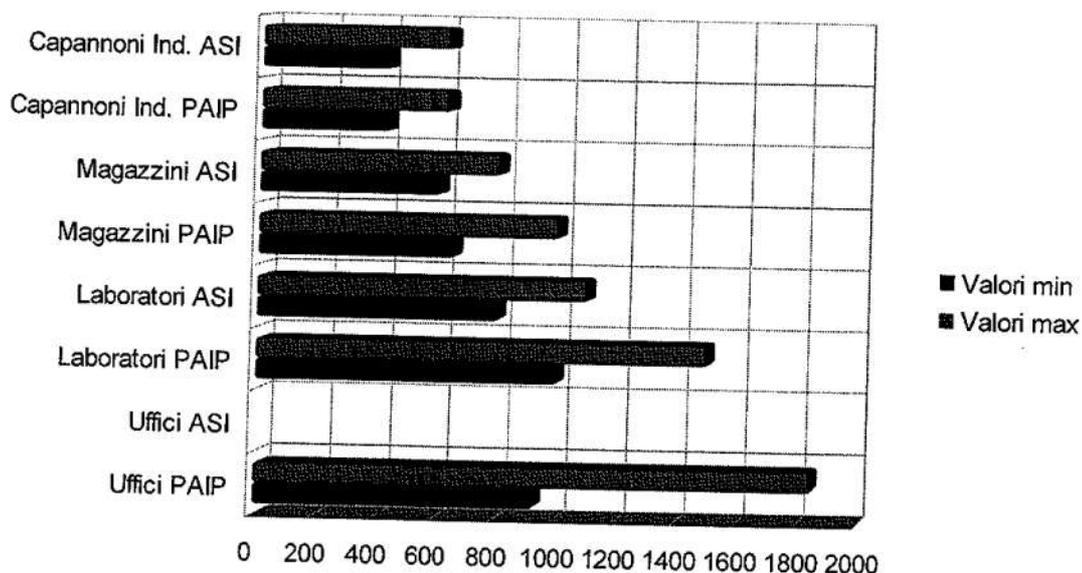
- individuazione dei valori OMI per gli il Terziario su tutta Matera (supportati da una ricerca di mercato);
- raffronto dei valori OMI tra le due aree Industriali di Matera: la Zona Paip e il Piano ASI (con immobili aventi caratteristiche simili);
- individuazione dei caratteri distintivi quali la distanza dal centro e la collocazione in Area industriale;



- individuazione del valore medio cercato compreso tra €/mq 630,00 e €/mq 1450,00.



Andamento valori OMI minimi e max per la Tipologia Edilizia Uffici nella città di Matera. Il valore max dell'immobile è inversamente proporzionale alla distanza dal Centro di Matera. Ciò presuppone che nella Zona Suburbana E1: Borgo La Martella-Zona industriale (Piano ASI), che è più distante dal centro della D2, il valore commerciale sarà ulteriormente più basso.



Tra le due Aree industriali i valori OMI per i Capannoni non cambiano, a differenza dei Magazzini(dalle 50 alle 200 euro/mq) e ancor più dei Laboratori (200-400 €/mq). Se i locali ad uso Ufficio fossero parte integrante di un opificio, probabilmente il loro valore si "aggancerebbe" a quello dell'immobile principale, ma parlando di una palazzina adibita ad uffici e aule di formazione, la dislocazione è importante, come lo è per i



Laboratori. Seguendo questa logica, si presuppone, che il valore degli Uffici in Zona ASI sarà tra i 630,00 e i 1450,00 €/mq

Per la stima non si è utilizzato il criterio del costo di costruzione, perché è penalizzante per un immobile dalle ottime caratteristiche intrinseche, e da un prossimo e dato per certo miglioramento delle caratteristiche estrinseche (collegamento dell'area industriale con la strada Bradanica e con la viabilità interregionale).

Ulteriore dato non trascurabile per l'individuazione/conferma del valore di mercato, è che il valore delle case a borgo La Martella secondo l'OMI variano tra i 1600 e i 2000 €/mq per le abitazioni civili in ottimo stato conservativo e tra i 1050 €/mq e i 1550 €/mq per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale.

Tenendo conto che l'immobile costituente il Lotto 001 è incompleto, gli sarà attribuito un valore di €/mq 725,00 (il 50% di 1450 €/mq).

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 - Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del territorio - Primo semestre 2015

- Annunci Immobiliari Agenzie Remax Sprint e Sefim, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Nella città di Matera i valori OMI per il terziario sono inversamente proporzionali alla loro distanza dal Centro Storico. Si pensi che un ufficio in Zona B2 (piazza Vittorio Emanuele/Corso) ha un valore medio di €/mq 2650,00, in Zona B1 (centro Direzionale) €/mq 1875, Zona C1 (Via Cererie, via degli Aragonesi, ex ospedale....) €/mq 1800, Zona D1 (via Montescaglioso) €/mq 1675, la zona Paip e Borgo Venusio €/mq 1390.

Parallelamente si desume che un valore corretto per immobili del terziario in Zona suburbana di La Martella potrebbe essere quello tra €/mq 630,00 e €/mq 1450,00. Tale considerazione è avvalorata anche dai valori OMI dei Capannoni Industriali e dei Laboratori. I primi hanno un valore compreso tra i 420 e i 630 €/mq sia per la zona Paip che per la zona industriale La Martella, mentre i Laboratori vanno da 1000 a 1500 al Paip e €/mq 800 a €/mq 1100 alla zona industriale La Martella: uno scarto medio di €/mq 300,00.,

Ulteriori fonti:

-TIPOLOGIE EDILIZIE – PREZZARIO 2014. IL PREZZARIO PER TIPOLOGIE EDILIZIE DI NAPOLI E PROVINCIA della Camera di Commercio di Napoli.
-ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, Allegato 2 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", Agenzia del Territorio)

8.3 Valutazione corpi:



A. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Muri esterni	18,82	€ 725,00	€ 13.644,50
1/3 del piazzale ed area verde	46,99	€ 725,00	€ 34.067,75
Superficie interna	230,33	€ 725,00	€ 166.989,25

Valore corpo	€ 214.701,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 214.701,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 214.701,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato in corso di costruzione [C]	296,14	€ 214.701,50	€ 214.701,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (per l'intero fabbricato € 8.001,96):

€ 2.667,32

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 37.513,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 798,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 141.517,955

8.6 Regime fiscale della vendita

CON IVA

ATTENZIONE!!!

La volumetria eccedente per l'intero immobile è di 232,84 mc (primo piano 248,55mq x 3m = 745,65 mc; secondo piano 247,18mq x 3 m = 741,54 mc; piano terra 248,55 mq x 3m = mc 745,65. Totale mc 2232,84). Dividendo questa volumetria per 3m si ottengono i corrispondenti metri quadrati (77,61 mq). Se si ipotizza (è un ipotesi, non un dato certo!) un valore venale doppio pari a €/mq 1450,00, la cifra da versare per l'intera palazzina dovrebbe essere verosimilmente di € 112.534,50. Salvo accettazione degli uffici competenti e salvo variazioni nel tempo.

Questo importo diviso per i tre Lotti è pari a € 37.513,00. Naturalmente se viene acquistato all'asta un solo Lotto, e se l'acquirente volesse regolarizzare l'unità immobiliare, probabilmente dovrà accollarsi il costo calcolato sull'intera palazzina.



Lotto: 002

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Zona Industriale La Martella,
via Giovanni Battista Pirelli s.n.c.**

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED] foglio 65, particella 2539, subalterno 3, indirizzo via Giovanni Battista Pirelli snc, piano 1, comune Matera, categoria A/10, classe 1, consistenza 9,5, rendita € 2.001,79

Derivante da: COSTITUZIONE del 30/11/2006 n.910.1/2006 in atti dal 30/11/2006 (protocollo n. MT0084426) Registrazione: COSTITUZIONE

Confini: Confina con sottostante e soprastante piano di stessa proprietà e cortile di pertinenza.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'area industriale di La Martella sorge a circa 5 chilometri dalla città di Matera. Nel suo perimetro sono presenti aziende manifatturiere che operano nei settori della meccanica di precisione, dell'agroalimentare di qualità, del design e del mobile imbottito. Nata nei primi anni '90 l'area è tra le più moderne del Sud Italia.

Grande importanza e valore aggiunto per l'area, sarà la conclusione (data per imminente) della strada statale 655 Bradanica che si snoda tra la Puglia e la Basilicata, e che termina proprio a La Martella. La strada costituisce un asse viario di importanza interregionale e ha ovunque le caratteristiche di strada a scorrimento veloce. Il territorio di Matera sta vivendo una fase di crescita nel settore del turismo. La nomina a Capitale europea della cultura per il 2019 ha già comportato nell'ultimo anno un notevole incremento del valore degli immobili residenziali e commerciali nel centro della città, e per riflesso anche nelle aree periferiche: la propensione a destinare gli immobili della zona centrale ad attività ricettiva, ha comportato un aumento dei costi che ha spinto i residenti ad acquistare/locare immobili nelle aree più periferiche ma meno costose.

Caratteristiche zona: Industriale normale

Area urbanistica: industriale a traffico locale con parcheggi ottimi.

Importanti centri limitrofi/vicini: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: sistema di videosorveglianza.

Importanti centri limitrofi: Matera, Altamura, Gravina, Bari.



Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Attrazioni paesaggistiche: Sassi di Matera e la Gravina.

Attrazioni storiche: A poca distanza dall'Area Industriale sorge borgo La Martella: una frazione di Matera nota per un celebre intervento urbanistico degli anni cinquanta che coinvolse Adriano Olivetti e una folta schiera di architetti.

Principali collegamenti pubblici: Ferrovie Appulo-lucane (stazione di Matera) Km 4, Ferrovia linea Salerno-Altamura-Taranto (stazione km 22, Porto di Bari km 60, Porto di Taranto km 80, Aeroporto Bari-Palese km 55, Superstrada Basentana (uscita Tito) km 32, Autostrada A14 Taranto-Bologna (casello di Gioia d km 39).

Servizi offerti dalla zona: erogazione idrico potabile ed erogazione idrica industriale.

11 STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario unico dell'immobile

1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

12.1. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 870.240; Importo capitale: € 518.000; Rogito: notaio Casino di Matera in data 07/03/2008 ai nn. 133389; Iscritto/trascritto a Matera in data 11/03/2011 ai nn. 2261/290

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, [REDACTED] contro ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 75000.00; Importo capitale: € 61074.12; Iscritto/trascritto a Matera in data 11/08/2010 ai nn. 8367/1946

12.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario del tribunale di Matera Iscritto/trascritto a Matera in data 20/06/2011 ai nn. 5254/3925;

12.2. Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, [REDACTED] contro ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 75000.00; Importo capitale: € 61074.12; Iscritto/trascritto a Matera in data 11/08/2010 ai nn.



8367/1946

12.3 Misure Penali

Nessuna.

1 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** non indicate**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** la cifra indicata dall'attuale proprietà è di 15.000,00 € per l'intera palazzina.**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 8.001,96 € (vedasi in allegato contabilità ASI)**Millesimi di proprietà:** Attualmente l'intera palazzina e il piazzale è nella piena proprietà dell'esecutato. Una piccola parte del piazzale, corrispondente alla particella 2478 foglio 65 non rientra nel pignoramento.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'immobile è accessibile ai soggetti diversamente abili. Tutti gli ingressi al vano scala-ascensore sono in piano con la corte interna. L'immobile al suo interno è accessibile in ogni sua parte, le aperture dei vani sono realizzate a norma con le prescrizioni dettate dal Capo III - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico del D.P.R. 380/01.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente. Nelle vendite forzate non vi è obbligo dell'APE. Il cui eventuale costo sarà probabilmente non inferiore agli 800,00 euro, trattandosi di un'intera palazzina.**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**14 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** La particella 163 (poi 2465) del foglio 65 era pervenuta a [REDACTED] per acquisto da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] dal **12/12/1961 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** notaio Madio in data 12/12/1961 ai nn. 6840 - trascritto a: Matera in data 04/04/1962 ai nn. 7089/251181**Titolare/Proprietario:** Le particelle 164 (ex 2469) e 165 (ex 2473) del foglio 65 sono pervenute a [REDACTED] per acquisto da [REDACTED] a nata a [REDACTED] il [REDACTED] dal **26/04/1982 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita **A rogito:** notaio Mobilio in data 26/04/1982 ai nn. 1939 - trascritto a: Matera in data 26/04/1982 ai nn. 2919/2585**Titolare/Proprietario:** La [REDACTED] acquista la particella 2465 del foglio 65 di are 4.59 (ex 163) da [REDACTED] e le particelle 2473 di are 8.98 (ex 165) e 2469 di are 6.27 (ex 164) del foglio 65 da [REDACTED] La [REDACTED] dal **30/06/2005 ad oggi è proprietaria** - In forza di atto di compravendita. **Rogito** Notaio Casino del 09/06/2005 ai nn. 123053/26768 - registrato a: Matera in data 29/06/2005 ai nn. 10-54/1-T - trascritto a: Matera in data 30/06/2005 ai nn. 5559/3724-5560/3725**Titolare/Proprietario:** La particella 2539 sub 2, sub 3 e sub 4 sono state edificate dalla

società [redacted] su area identificata catastalmente, quale Ente Urbano, con la particella 2539 del foglio 65, di are 19,84;
 quest'ultima particella deriva, a sua volta, dalla particella 2473 di are 8.98 (ex 165) e comprende le particelle 2465 di are 4.59 (ex 163) e la particella 2469 di are 6.27 (ex 164), tutte del foglio 65.

[redacted] è proprietaria dal 30/11/2006 ad oggi - In forza di Atto di COSTITUZIONE - registrato a: Matera in data 30/11/2006 ai nn. 910.1/2006

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 50131 del 30.09.2005

Intestazione: sig. [redacted] in qualità di Amministratore Unico della ditta [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Progetto per la realizzazione di un centro per servizi reali e gestionali alle imprese

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/05/2005 al n. di prot.

Rilascio in data 30/09/2005 al n. di prot. 50131

Numero pratica: 62115 del 16.11.2006

Intestazione: sig. [redacted] in qualità di Amministratore Unico della ditta [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire in variante

Per lavori: Progetto per la realizzazione di un centro per servizi reali e gestionali alle imprese

Oggetto: variante

Rilascio in data 16/11/2006 al n. di prot. 62115

Abitabilità/agibilità in data 14/11/2007 al n. di prot. 58629

15.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aumento di volumetria. L'intera palazzina da progetto doveva essere 7,5 m fuori terra, invece è 9 metri. La volumetria max edificabile di 2000 mc non è rispettata.

Regolarizzabili mediante: Pagamento del doppio del valore venale determinato dall'Agenzia del Territorio (Art 34 del DPR n.380)

Descrizione delle opere da sanare: La volumetria eccedente per l'intero immobile è di 232,84 mc (primo piano 248,55mq x3m= 745,65 mc; secondo piano 247,18mq x3 m=741,54 mc; piano terra 248,55 mq x 3m= mc 745,65. Totale mc 2232,84). Dividendo questa volumetria per 3m si ottengono i corrispondenti metri quadrati (77,61 mq). Se si ipotizza (è un ipotesi, non un dato certo!) un valore venale doppio pari a €/mq1450,00, la cifra per l'intera palazzina sarà di € 112.534,50.

Versamento importo calcolato dall'Agenzia del territorio: € 37.513,00



Oneri Totali: € 37.513,00

Note: La cifra su ipotizzata è relativa a tutta la palazzina, pertanto sarà suddivisa per i tre piani. Naturalmente se verrà acquistato all'asta un solo piano, e se l'acquirente volesse regolarizzare l'immobile, probabilmente dovrà accollarsi l'intero costo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	PTC del Consorzio
In forza della delibera:	Consiglio Regionale n.184 del 25.10.06
Zona omogenea:	ZONA PER SERVIZI GENERALI E PER ATTIVITA' COMMERCIALI
Norme tecniche di attuazione:	All'interno delle zone per servizi generali e per attività commerciali sono ammesse: attività pubbliche e/o private ad interesse collettivo, quali, a titolo di esempio, servizi commerciali, finanziari, amministrativi, rappresentativi, sociali, sportivi, ricreativo-ricettive, ristorativi, di sicurezza, protezione civile, stazioni di servizio, scuole ed asili, centri di ricerca, direzionali e di assistenza tecnica a sostegno delle aziende, attrezzature sanitarie e assistenziali, centri di formazione professionale, autoporti e centri intermodali, impianti di servizio al trasporto stradale (quali terminal autobus con relativi servizi, distributori di carburante), sedi operative di aziende municipalizzate o consorziali che gestiscono servizi pubblici. Non sono escluse le destinazioni complementari e compatibili con quelle sopra elencate a giudizio motivato del Consorzio, così come individuate dalla classificazione ISTAT relativamente alle categorie dei servizi. Nelle zone per servizi generali e per attività commerciali è consentito, oltre che l'intervento diretto del Consorzio, anche l'intervento esterno, previa domanda di richiesta (Enti pubblici e privati, Associazioni, Consorzi ecc.) sulla base di un progetto planovolumetrico con le relative destinazioni d'uso, piano finanziario e di gestione e relativa convenzione da stipularsi con il Consorzio. Nei lotti per servizi generali e per attività commerciali non sono consentiti locali di



	<p>abitazione residenziale; è consentita soltanto la realizzazione di un alloggio, per il custode e/o per il personale tecnico (turnisti), per una superficie massima all'uopo destinabile di mq.120 da realizzare nel corpo del fabbricato industriale e/o per uffici.</p> <p>Il volume edilizio massimo destinabile ad uffici e servizi complementari non potrà superare mc.75 per ogni unità lavorativa assunta con qualifica di impiegato, come dichiarato dal rappresentante legale in sede di richiesta di assegnazione del suolo.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione fra il Consorzio per lo sviluppo industriale della provincia di Materae la società [REDACTED] per la cessione di area compresa nell'agglomerato industriale di La Martella
Estremi delle convenzioni:	Convenzione del 03-03-2005 per l'assegnazione di mq 2.000 di suolo industriale nell'Agglomerato industriale di La Martella (in Allegato)
Obblighi derivanti:	<p>Il Consorzio cede alla [REDACTED] 2.000 mq di suolo ricadenti in zona "Piano CSI", e delega la [REDACTED] ad acquisire direttamente in nome e per conto di esso Consorzio le aree occorrenti per l'intervento progettato. L'opificio non deve avere una sup. coperta superiore ai 500mq e deve assorbire n.8 unità lavorative al terzo anno di ciclo produttivo. [REDACTED] realizzerà a proprie spese tutte le opere di urbanizzazione a servizio dell'attività programmata, fino a quando il Consorzio non realizzerà le attrezzature di propria competenza dell'agglomerato.</p> <p>Quanto ceduto è inalienabile a terzi, in qualunque forma per un periodo di dieci anni successivi alla stipula della cessione definitiva. Tuttavia, durante tale periodo, la Società acquirente può chiedere al consorzio autorizzazione a trasferire il compendio immobiliare ad altro imprenditore. In tal caso è riservato al Consorzio il diritto di prelazione. Ove il Consorzio non eserciti il diritto di prelazione, al Consorzio medesimo, prima del rilascio dell'autorizzazione al trasferimento, è dovuta dal cedente una somma pari alla differenza di valore del suolo al momento dell'alienazione e quello a suo tempo pagato, quest'ultimo rivalutato sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le</p>



	<p>famiglie di impiegati ed operai.</p> <p>Il Consorzio, anche successivamente all'atto pubblico di cessione e senza corrispettivo di sorta, si riserva il diritto di imporre sugli spazi non coperti da edifici tutte le servitù che a suo insindacabile giudizio si rendono necessarie per lo sviluppo e il potenziamento infrastrutturale degli agglomerati industriali.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO. Il fabbricato pur rientrando in Area SIC e ZPS "Gravine di Matera" (Approvate con Delibera di Consiglio Regionale n.927 del 15/02/2005) non ha incidenze sul "Sito Natura 2000".
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Divieto di cambio destinazione urbanistica
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	max=1,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	max 35%
Altezza massima ammessa:	H: max mt. 15
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	<ul style="list-style-type: none"> · Distacchi dalle strade esistenti e di progetto: mt. 12 misurati dal limite del lotto assegnato. · Distacchi delle costruzioni dai confini dei lotti: pari a metà dell'altezza dei fabbricati stessi prospicienti detto confine, con un minimo di ml. 8.00; distacchi minimi tra fabbricati pari alla media delle rispettive altezze; camini, ciminiere, torri di raffreddamento, silos ed altri volumi tecnici a forte prevalenza verticale, avranno distanza di almeno 10 ml dai confini del lotto con quelli contigui e di 20 ml dal confine verso strada; la superficie totale della loro proiezione al suolo non potrà superare comunque 1/30 della superficie totale del lotto; <p>La superficie del lotto non coperta sarà oggetto di sistemazioni a parcheggi e a verde sulla base dei seguenti standard minimi:</p> <ul style="list-style-type: none"> · P (parcheggio) = Superficie a parcheggio all'interno del lotto, non inferiore al 40% della superficie lorda utilizzata dagli edifici (con esclusione di depositi, laboratori, ecc.), oltre a 1mq/10 mc di volumetria da realizzare. · V (verde) = 10% del lotto. La copertura degli



edifici può ospitare giardini pensili, attrezzature sportive e ricreative d'uso aziendale, parcheggi, senza che ciò comporti superficie utile e purché non si determinino nuove volumetrie. Le cabine per l'allacciamento alla rete elettrica della società di Distribuzione Locale di Energia Elettrica, alla rete di distribuzione di gas metano, alle centraline telefoniche, alla rete di acqua potabile e di ogni altro servizio di utenze, possono essere ubicate al confine verso strada, nonché a distanza non inferiore a mt. 3,00 dai confini di altri lotti, fatte salve le norme vigenti in materia e le prescrizioni degli Enti fornitori dei servizi stessi. Per le tettoie aperte (addossate ai capannoni) la distanza dai confini dei lotti non deve essere inferiore a mt. 5.

Per i distacchi minimi tra pareti finestrate all'interno dei lotti valgono le norme del Codice Civile.

Le opere di recinzione dovranno essere particolarmente curate; di norma, sono escluse opere con muratura continua e chiusa. Sono ammesse zoccolature in muratura di limitata altezza sul terreno, non superiore in ogni caso a mt. 0,60. I materiali da utilizzare per la recinzione dovranno garantire un aspetto omogeneo e saranno indicati caso per caso dal Consorzio.

La portineria dovrà essere addossata alla recinzione esterna, fatta salva la distanza dagli altri lotti.

Tale costruzione dovrà essere realizzata all'ingresso e potrà coprire al massimo mq. 80 ed essere alta non più di mt. 3,50; è inoltre ammessa la costruzione a confine di tettoie aperte adibite a parcheggio di auto, nonché la realizzazione di pese e bascule.

E' consentita, nel rispetto delle distanze minime delle recinzioni dei lotti la costruzione di un piano interrato per parcheggi, depositi ed impianti al servizio delle attività produttive nel rispetto delle normative vigenti per le specifiche destinazioni richieste.

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

Non si può parlare di conformità urbanistica, solo perchè non è rispettato l'indice di utilizzazione fondiaria, per il resto non si rinvencono altre



irregolarità.

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A

Unità immobiliare che occupa tutto il primo piano di una palazzina destinata ad uffici, aule didattiche, centro consultazione, laboratorio informatico e archivio. Realizzata su lotto di terreno di forma trapezoidale di mq 2000. La superficie del piano in questione è di 250 mq circa, ha impianto pressochè rettangolare, accesso da ballatoio esterno raggiungibile tramite corpo scala esterno o ascensore. La distribuzione e la dislocazione dei vani di servizio è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale ad eccezione dei tre grandi vani esposti a sud-est che sono stati accorpati in un ambiente unico. Pertanto, la dislocazione è la seguente: reception con servizio igienico, corridoio centrale che termina ad ovest con il blocco bagni e ad est con aula adibita a laboratorio informatico, quest'ultima ha forma regolare ed è caratterizzata da una parete d'angolo curva e finestrata; lato lungo del corridoio che conduce con tre aperture all'aula di sud-est, mentre sul lato opposto ad un archivio.

L'ampiezza dei locali, la luminosità, le buone caratteristiche distributive e la scelta delle rifiniture valorizzano e caratterizzano l'intera struttura.

Descrizione dettagliata:

Struttura portante: realizzata in conglomerato cementizio gettato in opera e solaio in latero cemento. Scala esterna in c.a.

Solaio di copertura: solaio piano, coibentato e impermealizzato mediante un pacchetto composto da massetto con pendenza, pavimentazione calpestabile.

Murature di compagno: si legge nella relazione tecnica che la muratura è stata realizzata a cassa vuota di cortina dello spessore complessivo di cm 35, composte da paramento interno in blocchi di laterizio dello spessore di cm 10 e paramento esterno in laterizio alveolare da 20 cm, con interposto pannello coibente in lana di vetro.

Divisori interni: realizzati alcuni in muratura con blocchi in laterizio dello spessore di cm 8-10, posti in opera con malta cementizia; altri in struttura modulare in alluminio e tamponamento in pannello effetto legno, facilmente removibili e/o modificabili.

Intonaci: realizzati con malta cementizia premiscelata dello spessore di mm15, lisciata a frattazzo per le pareti esterne e rasata con stucco fine per le parti interne.

Rivestimenti: la pavimentazione è realizzata con piastrelle di gres porcellanato. La pavimentazione della scala esterna è in marmo. Il pavimento e il rivestimento dei locali bagno sono piastrelle maiolicate.

Infissi in PVC bianco a taglio termico con doppio vetro a camera d'aria.

Impianto elettrico sotto traccia, completo di quadri, di linee di distribuzione e di emergenza, di rilevatori di fumo. I corpi illuminanti sono a vista. Si allega la certificazione. L'edificio è dotato di messa a terra.

L'impianto di climatizzazione è alimentato a energia elettrica. Non c'è alcun allaccio con la rete di distribuzione del Gas.

Le reti di fogna sia bianca che nera sono realizzate con tubazioni in PVC con relativi pozzetti di ispezione.

C'è un antenna centralizzata.

Esiste un impianto citofonico e telefonico.

I contatori di luce e gas sono sulla strada pubblica in prossimità del cancello di ingresso.



I parapetti dei ballatoi e della scala sono in acciaio.

La sistemazione esterna consiste in un piazzale asfaltato da adibire a parcheggio e da un'area verde con la piantumazione di qualche alberello. I marciapiedi perimetrali all'edificio sono rivestiti con piastrelle e battiscopa in gres. La pavimentazione in prossimità dell'ascensore è in betonella. Il piazzale è illuminato.

La recinzione è realizzata con rete ancorata a paletti posti su muretto in c.a. dello spessore di 25 cm realizzato su idonea fondazione. Sul fronte stradale sono due accessi, uno carrabile e uno pedonale in profilato metallico. Il tutto appare in buone condizioni.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **780,18**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza interna di circa: 2,75m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni Generali dell'immobile: L'unità immobiliare in questione, ma anche l'intera palazzina sono in ottime condizioni.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In base al "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" redatto dall'Agenzia delle Entrate, per quanto concerne il computo della superficie di un intero edificio adibito ad ufficio deve essere sempre considerata la superficie di tutti gli elementi costitutivi dell'immobile, con le diverse destinazioni d'uso e le specifiche utilizzazioni.

La superficie commerciale dell'intero complesso è determinata dalla somma delle superfici:

- di ogni piano (fuori o entro terra) relativamente ai locali aventi "funzione principale" ed a servizio diretto di quelli principali;
- dei locali o delle dotazioni accessorie, nell'ambito di qualsiasi piano, opportunamente omogeneizzate a quella avente funzione principale;
- dell'area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza esclusiva opportunamente omogeneizzata a quella avente funzione principale;
- dei vani scala e dei pianerottoli, conteggiati ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'unità funzione principale.
- degli appartamenti di servizio e dei locali della guardiania o di eventuali altre dotazioni, da sommare agli ambienti con funzione principale, eventualmente omogeneizzate.
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, posti auto coperti e scoperti, box auto ecc.)

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile viene omogeneizzata nella misura del 10%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente



Aula didattica(15.30x6.60)	sup reale netta	100,98	1,00	100,98
Aula tecnologica	sup reale netta	46,20	1,00	46,20
Sala consultazione	sup reale netta	13,65	1,00	13,65
Blocco bagni	sup reale netta	18,66	1,00	18,66
Reception (4x5.4)	sup reale netta	21,60	1,00	21,60
WC reception	sup reale netta	6,85	1,00	6,85
Corridoio	sup reale netta	16,20	1,00	16,20
Muri esterni	sup reale netta	18,82	1,00	18,82
Divisori interni	sup reale netta	5,59	1,00	5,59
Ballatoio esterno	sup reale netta	46,73	0,25	11,68
Scala esterna	sup reale netta	15,00	0,25	3,75
Piazzale-area verde (1/3 di 1715-280))	sup reale netta	469,90	0,10	46,99
		780,18		310,97250

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto, riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: la tipologia edilizia; l'ubicazione; la consistenza, le rifiniture, lo stato conservativo e la manutenzione, l'ampiezza dei vani e l'estetica.

L'Agenzia delle Entrate per la Fascia Suburbana Borgo La Martella/Zona Industriale (Piano ASI) non individua alcuna quotazione immobiliare per il terziario, ciò è dovuto al fatto che l'area ha uno specifico carattere Produttivo/Commerciale, più che terziario.

Al fine di individuare un valore di mercato che potesse applicarsi sull'immobile pignorato, si è proceduto nel seguente modo:

- individuazione dei valori OMI per il Terziario su tutta Matera (supportati da una ricerca di mercato);
- confronto dei valori OMI tra le due aree Industriali di Matera: la Zona Paip e il Piano ASI (con immobili aventi caratteristiche simili);
- individuazione dei caratteri distintivi quali la distanza dal centro e la collocazione in Area industriale;
- individuazione del valore medio cercato compreso tra €/mq 630,00 e €/mq 1450,00.
- raffronto tra il costo di costruzione e il valore di mercato individuato

Un secondo metodo di stima applicabile è quello del costo di riproduzione o surrogazione, cioè il costo che sarebbe necessario da erogare all'attualità, per produrre un bene eventualmente richiesto, di analoga utilità, di limitrofa ubicazione e di uguale spazio utilizzabile.

Tale criterio va, però, a sottostimare un immobile dalle ottime caratteristiche intrinseche, e da un prossimo e dato per certo miglioramento delle caratteristiche estrinseche (collegamento dell'area industriale con la strada Bradanica e con la viabilità interregionale).

Altro dato da considerare è che il valore delle case a borgo La Martella, secondo l'OMI variano tra i 1600 e i 2000 €/mq per le abitazioni civili in ottimo stato conservativo e tra i 1050 e i 1550 per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale.

Riepilogando, sarà preso come riferimento il valore a mq di € 1.450,00, anche perchè la palazzina è più recente e ha caratteristiche migliori dell'edilizia terziaria della zona Paip di Matera.

16. 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 - Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del territorio - primo semestre 2015.

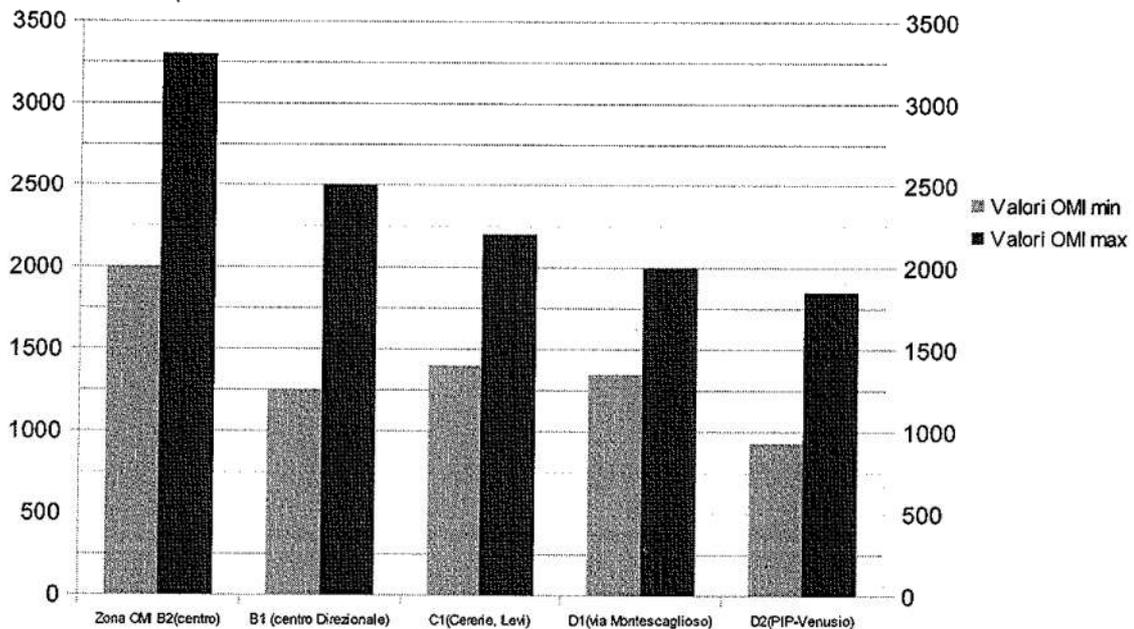
- Annunci Immobiliari Agenzie Remax Sprint e Sefim, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Nella città di Matera i valori OMI per il terziario sono inversamente proporzionali alla loro distanza dal Centro Storico. Si pensi che un ufficio in Zona B2 (piazza Vittorio Emanuele/Corso) ha un valore medio di €/mq 2650,00, in Zona B1 (centro Direzionale) €/mq 1875, Zona C1 (Via Cererie, via degli Aragonesi, ex ospedale....) €/mq 1800, Zona D1 (via Montescaglioso) €/mq 1675, la zona Paip e Borgo Venusio €/mq 1390.



Il valore degli immobili del Terziario ha un decremento tra una zona urbana e l'altra di €/mq 150,00, man mano che ci si allontana dal centro, mentre con l'area Paip c'è uno scarto di €/mq 285,00 (min €/mq 930,00 max €/mq 1850,00).

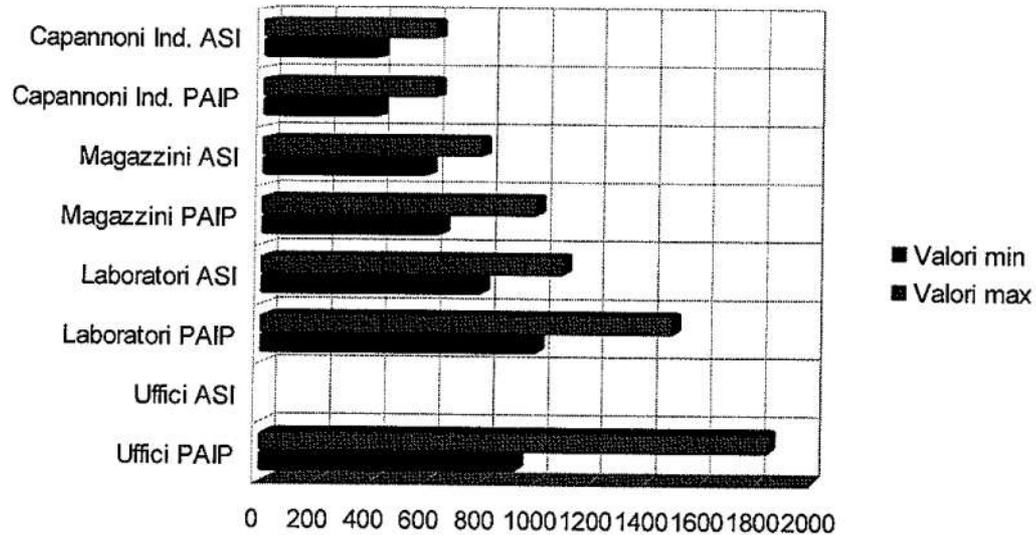
I valori OMI dei Capannoni Industriali hanno un valore compreso tra i 420 e i 630 €/mq sia per la zona Paip che per la zona industriale La Martella, mentre i Laboratori vanno da €/mq 1000,00 a €/mq 1500 al Paip e da €/mq 800 a €/mq 1100 nella zona industriale La Martella: uno scarto medio di €/mq 300,00. In conclusione, seguendo lo stesso criterio, un valore corretto per immobili del terziario in Zona suburbana di La Martella potrebbe essere quello tra €/mq 630,00 e €/mq 1450,00. Ulteriori fonti: -TIPOLOGIE EDILIZIE – PREZZARIO 2014. IL PREZZARIO PER TIPOLOGIE EDILIZIE DI NAPOLI E PROVINCIA della Camera di Commercio di Napoli. -ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, Allegato 2 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", Agenzia del Territorio

Andamento valori OMI minimi e max per la Tipologia Edilizia Uffici nella città di Matera.



Il valore max dell'immobile è inversamente proporzionale alla distanza dal Centro di Matera. Ciò presuppone che nella Zona Suburbana E1: Borgo La Martella-Zona industriale (Piano ASI), che è più distante dal centro della D2, il valore commerciale sarà ulteriormente più basso.





Tra le due Aree industriali i valori OMI per i Capannoni non cambiano, a differenza dei Magazzini (dalle 50 alle 200 euro/mq) e ancor più dei Laboratori (200-400 €/mq). Se i locali ad uso Ufficio fossero parte integrante di un opificio, probabilmente il loro valore si "aggancerebbe" a quello dell'immobile principale, ma parlando di una palazzina adibita ad uffici e aule di formazione, la dislocazione è importante, come lo è per i Laboratori. Seguendo questa logica, si presuppone, che il valore degli Uffici in Zona ASI sarà tra i 630,00 e i 1450,00 €/mq.

16. Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Costo di costruzione

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Aula didattica(15.30x6.60)	100,98	€ 1.450,00	€ 146.421,00
Aula tecnologica	46,20	€ 1.450,00	€ 66.990,00
Sala consultazione	13,65	€ 1.450,00	€ 19.792,50
Blocco bagni	18,66	€ 1.450,00	€ 27.057,00
Reception (4x5.4)	21,60	€ 1.450,00	€ 31.320,00
WC reception	6,85	€ 1.450,00	€ 9.932,50
Corridoio	16,20	€ 1.450,00	€ 23.490,00
Muri esterni	18,82	€ 1.450,00	€ 27.289,00
Divisori interni	5,59	€ 1.450,00	€ 8.105,50
Ballatoio esterno	11,68	€ 1.450,00	€ 16.939,63
Scala esterna	3,75	€ 1.450,00	€ 5.437,50
Piazzale e area verde(1/3 di 1715-280)	46,99	€ 1.450,00	€ 68.135,50

Valore corpo	€ 450.910,25
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 450.910,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 450.910,25



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Uffici e studi privati [A10]	310.9725	€ 450.910,25	€ 450.910,25

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.667,32

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 37.513,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 798,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 342.295,28625

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 342.295,28625

16. Regime fiscale della vendita

CON IVA

ATTENZIONE!!!

La volumetria eccedente per l'intero immobile è di 232,84 mc (primo piano 248,55mq x3m= 745,65 mc; secondo piano 247,18mq x3 m=741,54 mc; piano terra 248,55 mq x 3m= mc 745,65. Totale mc 2232,84). Dividendo questa volumetria per 3m si ottengono i corrispondenti metri quadrati (77,61 mq). Se si ipotizza (è un ipotesi, non un dato certo!) un valore venale doppio pari a €/mq 1450,00, la cifra da versare per l'intera palazzina dovrebbe essere verosimilmente di € 112.534,50. Salvo accettazione degli uffici competenti e salvo variazioni nel tempo.

Questo importo diviso per i tre Lotti è pari a €37.513,00. Naturalmente se viene acquistato all'asta un solo Lotto, e se l'acquirente volesse regolarizzare l'unità immobiliare, probabilmente dovrà accollarsi il costo calcolato sull'intera palazzina.

Lotto: 003

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Zona Industriale La Martella, via Giovanni Battista Pirelli s.n.c.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ Piena proprietà



Cod. Fiscale: [REDACTED]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED], foglio 65, particella 2539, subalterno 4, indirizzo via Giovanni Battista Pirelli snc, piano 2, comune Matera, categoria A/10, classe 1, consistenza 10 vani, rendita € 2.107,14

Derivante da: COSTITUZIONE del 30/11/2006 n.910.1/2006 in atti dal 30/11/2006 (protocollo n. MT0084426) Registrazione: COSTITUZIONE

Confini: Confina con sottostante piano di stessa proprietà e cortile di pertinenza.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'unica difformità trascurabile è che due vani catastali nella realtà sono un unico ambiente di grandi dimensioni.

18 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'area industriale di La Martella sorge a circa 5 chilometri dalla città di Matera. Nel suo perimetro sono presenti aziende manifatturiere che operano nei settori della meccanica di precisione, dell'agroalimentare di qualità, del design e del mobile imbottito. Nata nei primi anni '90 l'area è tra le più moderne ed efficienti del Sud Italia.

Grande importanza e valore aggiunto per l'area, sarà la conclusione (data per imminente) della strada statale 655 Bradanica che si snoda tra la Puglia e la Basilicata, e che termina proprio a La Martella. La strada costituisce un importante asse viario di importanza interregionale e ha ovunque le caratteristiche di strada a scorrimento veloce.

Il territorio di Matera sta inoltre vivendo una fase di crescita nel settore del turismo, specie di quello culturale. Matera, con i suoi "Sassi" Patrimonio mondiale Unesco, è la futura capitale europea della cultura per il 2019.

Questa nomina ha già comportato nell'ultimo anno un notevole incremento del valore degli immobili residenziali e commerciali nel centro della città, e per riflesso anche nelle aree periferiche: la propensione a destinare gli immobili della zona centrale ad attività ricettiva, ha comportato un aumento dei costi che ha spinto i residenti ad acquistare/locare immobili nelle aree più periferiche ma meno costose.

Caratteristiche zona: Industriale normale

Area urbanistica: industriale a traffico locale con parcheggi ottimi.

Importanti centri limitrofi/vicini: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: sistema di videosorveglianza.

Importanti centri limitrofi: Matera, Altamura, Gravina, Bari.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Attrazioni paesaggistiche: Sassi di Matera e la Gravina.

Attrazioni storiche: A poca distanza dall'Area Industriale sorge borgo La Martella: una frazione di Matera nota per un celebre intervento urbanistico degli anni cinquanta che coinvolse Adriano Olivetti e una folta schiera di architetti.

Principali collegamenti pubblici: Ferrovie Appulo-lucane (stazione di Matera) Km 4, Ferrovia_linea Salerno-Altamura-Taranto (stazione km 22, Porto di Bari km 60, Porto di Taranto km 80, Aeroporto Bari-Palese km 55, Superstrada Basentana (uscita Tito) km 32, Autostrada A14 Taranto-Bologna (casello di Gioia d km 39)

Servizi offerti dalla zona: erogazione idrico potabile (buona), erogazione idrica industriale (buona)



19 STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di unico proprietario dell'immobile

20 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

20.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna.

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

20.1. *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

20.1. *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

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

20.2. *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 870240; Importo capitale: € 518000; Rogito: notaio Casino di Matera in data 07/03/2008 ai nn. 133389; Iscritto/trascritto a Matera in data 11/03/2011 ai nn. 2261/290

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 75000.00; Importo capitale: € 61074.12; Iscritto/trascritto a Matera in data 11/08/2010 ai nn. 8367/1946

20.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario del tribunale di Matera Iscritto/trascritto a Matera in data 20/06/2011 ai nn. 3254/3925;

20.2. *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

20.2. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 75000.00; Importo capitale: € 61074.12; Iscritto/trascritto a Matera in data 11/08/2010 ai nn. 8367/1946

20.3 Misure Penali

Nessuna.

21 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non indicate

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: la cifra indicata dall'attuale proprietà è di 15.000,00 € per l'intera palazzina.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 8.001,96 € per l'intero immobile (allegato contabilità ASI)



Millesimi di proprietà: Attualmente l'intera palazzina e il piazzale è nella piena proprietà dell'esecutato. Una piccola parte del piazzale, corrispondente alla particella 2478 foglio 65 non rientra nel pignoramento.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile è accessibile ai soggetti diversamente abili. Tutti gli ingressi al vano scala-ascensore sono in piano con la corte interna. L'immobile al suo interno è accessibile in ogni sua parte, le aperture dei vani sono realizzate a norma con le prescrizioni dettate dal Capo III - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico del D.P.R. 380/01.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non presente. Nelle vendite forzate non vi è obbligo dell'APE. Il cui eventuale costo sarà probabilmente non inferiore agli 800,00 euro, trattandosi di un'intera palazzina.

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

22 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: La particella 163 (poi 2465) del foglio 65 era pervenuta a [redacted] per acquisto da [redacted] nato a [redacted] il [redacted], dal 12/12/1961 (ante ventennio) - In forza di atto di compravendita **A rogito:** notaio Madio in data 12/12/1961 ai nn. 6840 - trascritto a: Matera in data 04/04/1962 ai nn. 7089/251181

Titolare/Proprietario: Le particelle 164 (ex 2469) e 165 (ex 2473) del foglio 65 sono pervenute a [redacted] per acquisto da [redacted] a nata a [redacted] il [redacted] dal 26/04/1982 (ante ventennio) - In forza di atto di compravendita **A rogito:** notaio Mobilio in data 26/04/1982 ai nn. 1939 - trascritto a: Matera in data 26/04/1982 ai nn. 2919/2585

1-T - trascritto a: Matera in data 30/06/2005 ai nn. 5559/3724-5560/3725

Titolare/Proprietario: La particella 2539 sub 2, sub 3 e sub 4 sono state edificate dalla società [redacted] su area identificata catastalmente, quale Ente Urbano, con la particella 2539 del foglio 65, di are 19,84; quest'ultima particella deriva, a sua volta, dalla particella 2473 di are 8.98 (ex 165) e comprende le particelle 2465 di are 4.59 (ex 163) e la particella 2469 di are 6.27 (ex 164), tutte del foglio 65.

[redacted] è proprietaria dal 30/11/2006 ad oggi - In forza di Atto di COSTITUZIONE - registrato a: Matera in data 30/11/2006 ai nn. 910.1/2006

Titolare/Proprietario: [redacted] acquista la particella 2465 del foglio 65 di are 4.59 (ex 163) da [redacted] e le particelle 2473 di are 8.98 (ex 165) e 2469 di are 6.27 (ex 164) del foglio 65 da [redacted]

[redacted] dal 30/06/2005 ad oggi è proprietaria - In forza di atto di compravendita. **Rogito** Notaio Casino del 09/06/2005 ai nn. 123053/26768 - registrato a: Matera in data 29/06/2005 ai nn. 10-54/

23. PRATICHE EDILIZIE:



Numero pratica: permesso a costruire

Intestazione: sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della ditta [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Progetto per la realizzazione di un centro per servizi reali e gestionali alle imprese

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/05/2005 al n. di prot.

Rilascio in data 30/09/2005 al n. di prot. 50131

Numero pratica: 62115 del 16.11.2006

Intestazione: sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della ditta [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in variante

Per lavori: Progetto per la realizzazione di un centro per servizi reali e gestionali alle imprese

Oggetto: variante

Rilascio in data 16/11/2006 al n. di prot. 62115

Abitabilità/agibilità in data 14/11/2007 al n. di prot. 58629

23.1 **Conformità edilizia:**

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aumento di volumetria.

L'intera palazzina, da progetto doveva essere 7,5 m fuori terra, invece è 9 metri. La volumetria max edificabile di 2000 mc non è rispettata.

Regolarizzabili mediante: Pagamento del doppio del valore venale determinato dall'Agenzia del Territorio (Art 34 del DPR n.380)

Descrizione delle opere da sanare: La volumetria eccedente per l'intero immobile è di 232,84 mc (primo piano 248,55mq x3m= 745,65 mc; secondo piano 247,18mq x3 m=741,54 mc; piano terra 248,55 mq x 3m= mc 745,65. Totale mc 2232,84).

Dividendo questa volumetria per 3m si ottengono i corrispondenti metri quadrati (77,61 mq). Se si ipotizza (è un ipotesi, non un dato certo!) un valore venale doppio pari a €/mq1450,00, la cifra per l'intera palazzina sarà di € 112.534,50. ; € 37.513,00

Oneri Totali: € 37.513,00

Note: La cifra su ipotizzata è relativa a tutta la palazzina, pertanto sarà suddivisa per i tre piani. Naturalmente se venisse acquistato all'asta un solo piano, e se il suo acquirente volesse regolarizzare l'immobile, probabilmente dovrà accollarsi l'intero costo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

23.2 **Conformità urbanistica:**



Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	PTC del Consorzio
In forza della delibera:	Consiglio Regionale n.184 del 25.10.06
Zona omogenea:	ZONA PER SERVIZI GENERALI E PER ATTIVITA' COMMERCIALI
Norme tecniche di attuazione:	<p>All'interno delle zone per servizi generali e per attività commerciali sono ammesse: attività pubbliche e/o private ad interesse collettivo, quali, a titolo di esempio, servizi commerciali, finanziari, amministrativi, rappresentativi, sociali, sportivi, ricreativo-ricettive, ristorativi, di sicurezza, protezione civile, stazioni di servizio, scuole ed asili, centri di ricerca, direzionali e di assistenza tecnica a sostegno delle aziende, attrezzature sanitarie e assistenziali, centri di formazione professionale, autoporti e centri intermodali, impianti di servizio al trasporto stradale (quali terminal autobus con relativi servizi, distributori di carburante), sedi operative di aziende municipalizzate o consorziali che gestiscono servizi pubblici. Non sono escluse le destinazioni complementari e compatibili con quelle sopra elencate a giudizio motivato del Consorzio, così come individuate dalla classificazione ISTAT relativamente alle categorie dei servizi. Nelle zone per servizi generali e per attività commerciali è consentito, oltre che l'intervento diretto del Consorzio, anche l'intervento esterno, previa omanda di richiesta (Enti pubblici e privati, Associazioni, Consorzi ecc.) sulla base di un progetto planovolumetrico con le relative destinazioni d'uso, piano finanziario e di gestione e relativa convenzione da stipularsi con il Consorzio. Nei lotti per servizi generali e per attività commerciali non sono consentiti locali di abitazione residenziale; è consentita soltanto la realizzazione di un alloggio, per il custode e/o per il personale tecnico (turnisti), per una superficie massima all'uopo destinabile di mq.120 da realizzare nel corpo del fabbricato industriale e/o per uffici.</p> <p>Il volume edilizio massimo destinabile ad uffici e servizi complementari non potrà superare mc.75 per ogni unità lavorativa assunta con qualifica di impiegato, come dichiarato dal rappresentante legale in sede di richiesta di assegnazione del suolo.</p>
Immobile soggetto a	SI



convenzione:	
Se si, di che tipo?	Convenzione fra il Consorzio per lo sviluppo industriale della provincia di Materae la società [redacted] per la cessione di area compresa nell'agglomerato industriale di "La Martella"
Estremi delle convenzioni:	Convenzione del 03-03-2005 per l'assegnazione di mq2.000 di suolo industriale nell'Agglomerato de "La Martella" al fine di potervi insediare attività tesa alla realizzazione di un centro per servizi
Obblighi derivanti:	<p>Il Consorzio cede alla [redacted] 2.000 mq di suolo ricadenti in zona "Piano CSI", e delega la Efix srl ad acquisire direttamente in nome e per conto di esso Consorzio le aree occorrenti per l'intervento progettato. L'opificio non deve avere una sup. coperta superiore ai 500mq e deve assorbire n.8 unità lavorative al terzo anno di ciclo produttivo. [redacted] realizzerà a proprie spese tutte le opere di urbanizzazione a servizio dell'attività programmata, fino a quando il Consorzio non realizzerà le attrezzature di propria competenza dell'agglomerato.</p> <p>Quanto ceduto è inalienabile a terzi, in qualunque forma per un periodo di dieci anni successivi alla stipula della cessione definitiva. Tuttavia, durante tale periodo, la Società acquirente può chiedere al consorzio autorizzazione a trasferire il compendio immobiliare ad altro imprenditore. In tal caso è riservato al Consorzio il diritto di prelazione. Ove il Consorzio non eserciti il diritto di prelazione, al Consorzio medesimo, prima del rilascio dell'autorizzazione al trasferimento, è dovuta dal cedente una somma pari alla differenza di valore del suolo al momento dell'alienazione e quello a suo tempo pagato, quest'ultimo rivalutato sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai.</p> <p>Il Consorzio, anche successivamente all'atto pubblico di cessione e senza corrispettivo di sorta, si riserva il diritto di imporre sugli spazi non coperti da edifici tutte le servitù che a suo insindacabile giudizio si rendono necessarie per lo sviluppo e il potenziamento infrastrutturale degli agglomerati industriali.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO. Il fabbricato pur rientrando in Area SIC e ZPS "Gravine di Matera" (Approvate con Delibera di Consiglio Regionale n.927 del 15/02/2005) non ha



	incidenza sul "Sito Natura 2000".
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO. Ma la destinazione d'uso non potrà essere variata.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1mc/mq
Rapporto di copertura:	max 35%
Altezza massima ammessa:	15 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	<p>Distacchi dalle strade esistenti e di progetto: mt. 12 misurati dal limite del lotto assegnato.</p> <ul style="list-style-type: none"> · Distacchi delle costruzioni dai confini dei lotti: pari a metà dell'altezza dei fabbricati stessi prospicienti detto confine, con un minimo di ml. 8.00; distacchi minimi tra fabbricati pari alla media delle rispettive altezze; camini, ciminiere, torri di raffreddamento, silos ed altri volumi tecnici a forte prevalenza verticale, avranno distanza di almeno 10 ml dai confini del lotto con quelli contigui e di 20 ml dal confine verso strada; la superficie totale della loro proiezione al suolo non potrà superare comunque 1/30 della superficie totale del lotto; <p>La superficie del lotto non coperta sarà oggetto di sistemazioni a parcheggi e a verde sulla base dei seguenti standard minimi:</p> <ul style="list-style-type: none"> · P (parcheggio) = Superficie a parcheggio all'interno del lotto, non inferiore al 40% della superficie lorda utilizzata dagli edifici (con esclusione di depositi, laboratori, ecc.), oltre a 1mq/10 mc di volumetria da realizzare. · V (verde) = 10% del lotto. La copertura degli edifici può ospitare giardini pensili, attrezzature sportive e ricreative d'uso aziendale, parcheggi, senza che ciò comporti superficie utile e purché non si determinino nuove volumetrie. <p>Le cabine per l'allacciamento alla rete elettrica della società di Distribuzione Locale di Energia Elettrica, alla rete di distribuzione di gas metano, alle centraline telefoniche, alla rete di acqua potabile e di ogni altro servizio di utenze, possono</p>



essere ubicate al confine verso strada, nonché a distanza non inferiore a mt. 3,00 dai confini di altri lotti, fatte salve le norme vigenti in materia e le prescrizioni degli Enti fornitori dei servizi stessi. Per le tettoie aperte (addossate ai capannoni) la distanza dai confini dei lotti non deve essere inferiore a mt. 5.

Per i distacchi minimi tra pareti finestrate all'interno dei lotti valgono le norme del Codice Civile.

Le opere di recinzione dovranno essere particolarmente curate; di norma, sono escluse opere con muratura continua e chiusa. Sono ammesse zoccolature in muratura di limitata altezza sul terreno,

non superiore in ogni caso a mt. 0,60. I materiali da utilizzare per la recinzione dovranno garantire un aspetto omogeneo e saranno indicati caso per caso dal Consorzio.

La portineria dovrà essere addossata alla recinzione esterna, fatta salva la distanza dagli altri lotti.

Tale costruzione dovrà essere realizzata all'ingresso e potrà coprire al massimo mq. 80 ed essere alta non più di mt. 3,50; è inoltre ammessa la costruzione a confine di tettoie aperte adibite a parcheggio di auto, nonché la realizzazione di pese e bascule.

E' consentita, nel rispetto delle distanze minime delle recinzioni dei lotti la costruzione di un piano interrato per parcheggi, depositi ed impianti al servizio delle attività produttive nel rispetto delle normative vigenti per le specifiche destinazioni richieste.

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Non si può parlare di conformità urbanistica solo perchè non è rispettato l'indice di utilizzazione fondiaria, per il resto non si rinvergono altre irregolarità.
---	---

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A

Unità immobiliare che occupa tutto il secondo piano di una palazzina destinata ad uffici, aule didattiche, centro consultazione, laboratorio informatico e archivio. Realizzata su lotto di terreno di forma trapezoidale di mq 2000. La superficie del piano in questione è di 250 mq circa, ha impianto regolare, pressochè rettangolare, accesso da ballatoio esterno che corre sul prospetto nord-est e nord-ovest raggiungibile tramite corpo scala esterno o ascensore. La distribuzione e la dislocazione dei vani di servizio è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale ad eccezione di un vano che è stato accorpato a quello vicino, eliminando il divisorio in struttura d'alluminio e tamponamenti in



legno. Superate le sei rampe della scala esterna si giunge al ballatoio su cui si apre la porta finestra che conduce nel vano d'ingresso caratterizzata da una parete finestrata arrotondata. Dall'ingresso diparte il corridoio centrale, lungo il quale si aprono a destra e sinistra i vani ufficio e in fondo il corpo bagni. Un altro WC è annesso alla reception sul lato esposto a sud-est sono collocati due balconcini. I vani sono ampi e luminosi, la distribuzione è funzionale, le rifiniture di gusto e moderne.

Descrizione dettagliata:

Struttura portante: realizzata in conglomerato cementizio gettato in opera e solaio in latero cemento. Scala esterna in c.a.

Solaio di copertura: solaio piano, coibentato e impermealizzato mediante un pacchetto composto da massetto con pendenza, pavimentazione calpestabile.

Murature di compagno: si legge nella relazione tecnica che la muratura è stata realizzata a cassa vuota di cortina dello spessore complessivo di cm 35, composte da paramento interno in blocchi di laterizio dello spessore di cm 10 e paramento esterno in laterizio alveolare da 20 cm, con interposto pannello coibente in lana di vetro.

Divisori interni: realizzati alcuni in muratura con blocchi in laterizio dello spessore di cm 8-10, posti in opera con malta cementizia; altri in struttura modulare in alluminio e tamponamento in pannello effetto legno, facilmente removibili e/o modificabili.

Intonaci: realizzati con malta cementizia premiscelata dello spessore di mm15, lisciata a frattazzo per le pareti esterne e rasata con stucco fine per le parti interne.

Rivestimenti: la pavimentazione è realizzata con piastrelle di gres porcellanato. La pavimentazione della scala esterna è in marmo. Il pavimento e il rivestimento dei locali bagno sono piastrelle maiolicate.

Infissi in PVC bianco a taglio termico con doppio vetro a camera d'aria.

Impianto elettrico sotto traccia, completo di quadri, di linee di distribuzione e di emergenza, di rilevatori di fumo. I corpi illuminanti sono a vista. Si allega la certificazione. L'edificio è dotato di messa a terra.

L'impianto di climatizzazione è alimentato a energia elettrica. Non c'è alcun allaccio con la rete di distribuzione del Gas.

Le reti di fogna sia bianca che nera sono realizzate con tubazioni in PVC con relativi pozzetti di ispezione.

C'è un antenna centralizzata.

Esiste un impianto citofonico e telefonico.

I contatori di luce e gas sono sulla strada pubblica in prossimità del cancello di ingresso.

I parapetti dei ballatoi e della scala sono in acciaio.

La sistemazione esterna consiste in un piazzale asfaltato da adibire a parcheggio e da un'area verde con la piantumazione di qualche alberello. I marciapiedi perimetrali all'edificio sono rivestiti con piastrelle e battiscopa in gres. La pavimentazione in prossimità dell'ascensore è in betonella. Il piazzale è illuminato.

La recinzione è realizzata con rete ancorata a paletti posti su muretto in c.a. dello spessore di 25 cm realizzato su idonea fondazione. Sul fronte stradale sono due accessi, uno carrabile e uno pedonale in profilato metallico. Il tutto appare in buone condizioni.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **784,45**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza interna di circa: 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: ottimo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In base al "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" redatto dall'Agenzia delle Entrate, per quanto concerne il computo della superficie di un edificio adibito ad ufficio deve essere sempre considerata la superficie di tutti gli elementi costitutivi dell'immobile, con le diverse destinazioni d'uso e le specifiche utilizzazioni.

La superficie commerciale dell'intero complesso è determinata dalla somma delle superfici:

- di ogni piano (fuori o entro terra) relativamente ai locali aventi "funzione principale" ed a servizio diretto di quelli principali;
- dei locali o delle dotazioni accessorie, nell'ambito di qualsiasi piano, opportunamente omogeneizzate a quella avente funzione principale;
- dell'area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza esclusiva opportunamente omogeneizzata a quella avente funzione principale;
- dei vani scala e dei pianerottoli, conteggiati ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'unità funzione principale.
- degli appartamenti di servizio e dei locali della guardiania o di eventuali altre dotazioni, da sommare agli ambienti con funzione principale, eventualmente omogeneizzate.

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile viene omogeneizzata nella misura del 10%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Reception	sup reale netta	22,66	1,00	22,66
wc reception	sup reale netta	8,48	1,00	8,48
Corridoio	sup reale netta	15,00	1,00	15,00
blocco bagni	sup reale netta	15,12	1,00	15,12



Ufficio 1	sup reale netta	17,05	1,00	17,05
Ufficio 2	sup reale netta	44,50	1,00	44,50
Ufficio 3	sup reale netta	25,43	1,00	25,43
vano	sup reale netta	13,26	1,00	13,26
Direzione	sup reale netta	21,71	1,00	21,71
Direzione	sup reale netta	20,25	1,00	20,25
Ufficio	sup reale netta	17,80	1,00	17,80
Balconi	sup reale netta	4,80	2,50	12,00
Divisori	sup reale netta	7,70	1,00	7,70
Ballatoio	sup reale netta	47,57	0,25	11,89
Scala	sup reale netta	15,00	0,25	3,75
Piazzale e area verde (1/3 di 1715)	sup reale netta	469,90	0,10	46,99
Muri esterni	sup reale netta	18,22	1,00	18,22



784.45

321,8135

2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24. Criterio di stima:**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto, riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: la tipologia edilizia; l'ubicazione; la consistenza, le rifiniture, lo stato conservativo e la manutenzione, l'ampiezza dei vani e l'estetica.

L'Agenzia delle Entrate per la Fascia Suburbana Borgo La Martella/Zona Industriale (Piano ASI) non individua alcuna quotazione immobiliare per il terziario, ciò è dovuto al fatto che l'area ha uno specifico carattere Produttivo/Commerciale, più che terziario.

Al fine di individuare un valore di mercato che potesse applicarsi sull'immobile pignorato, si è proceduto nel seguente modo:

- individuazione dei valori OMI per il Terziario su tutta Matera (supportati da una ricerca di mercato);
- confronto dei valori OMI tra le due aree Industriali di Matera: la Zona Paip e il Piano ASI (con immobili aventi caratteristiche simili);
- individuazione dei caratteri distintivi quali la distanza dal centro e la collocazione in Area industriale
- individuazione del valore medio cercato compreso tra €/mq 630,00 e €/mq 1450,00.
- raffronto tra il costo di costruzione e il valore di mercato individuato

Un secondo metodo di stima applicabile è quello del costo di riproduzione o surrogazione, cioè il costo che sarebbe necessario da erogare all'attualità, per produrre un bene eventualmente richiesto, di analoga utilità, di limitrofa ubicazione e di uguale spazio utilizzabile.

Tale criterio va, però, a sottostimare un immobile dalle ottime caratteristiche intrinseche, e da un prossimo e dato per certo miglioramento delle caratteristiche estrinseche (collegamento dell'area industriale con la strada Bradanica e con la viabilità interregionale).

Altro dato utile per la stima è il valore delle case a borgo La Martella, che secondo l'OMI variano tra i 1600 e i 2000 €/mq per le abitazioni civili in ottimo stato conservativo e tra i 1050 e i 1550 per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale.

Riepilogando, sarà preso come riferimento il valore a mq di € 1.450,00, anche perchè la palazzina è più recente e ha caratteristiche migliori dell'edilizia terziaria della zona Paip di Matera.

24. 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 - Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del territorio - primo semestre 2015;

- Annunci Immobiliari Agenzie Remax Sprint e Sefim, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Nella città di Matera i valori OMI per il terziario sono inversamente proporzionali alla loro distanza dal Centro Storico. Si pensi che un ufficio



in Zona B2 (piazza Vittorio Emanuele/Corso) ha un valore medio di €/mq 2650,00, in Zona B1 (centro Direzionale) €/mq 1875, Zona C1 (Via Cererie, via degli Aragonesi, ex ospedale....) €/mq 1800, Zona D1 (via Montescaglioso) €/mq 1675, la zona Paip e Borgo Venusio €/mq 1390.

Relativamente al valore degli immobili del Terziario, si ha per la fascia urbana il decremento tra una zona e l'altra di €/mq 150,00, mentre con l'area Paip più vicina alla città €/mq 285,00 (min €/mq 930,00 max €/mq 1850,00).

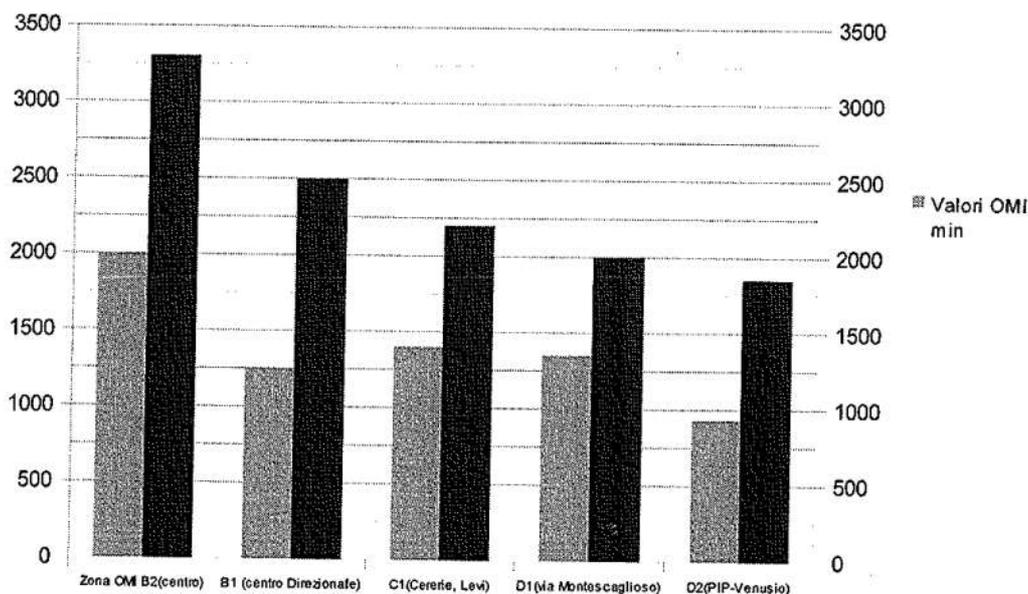
In conclusione, seguendo lo stesso criterio, un valore corretto per immobili del terziario in Zona suburbana di La Martella potrebbe essere quello tra €/mq 630,00 e €/mq 1450,00.

Tale considerazione è avvalorata anche dai valori OMI dei Capannoni Industriali e dei Laboratori. I primi hanno un valore compreso tra i 420 e i 630 €/mq sia per la zona Paip che per la zona industriale La Martella, mentre i Laboratori vanno da 1000 a 1500 al Paip e €/mq 800 a €/mq 1100 alla zona industriale La Martella: uno scarto medio di €/mq 300,00.

Altre fonti:

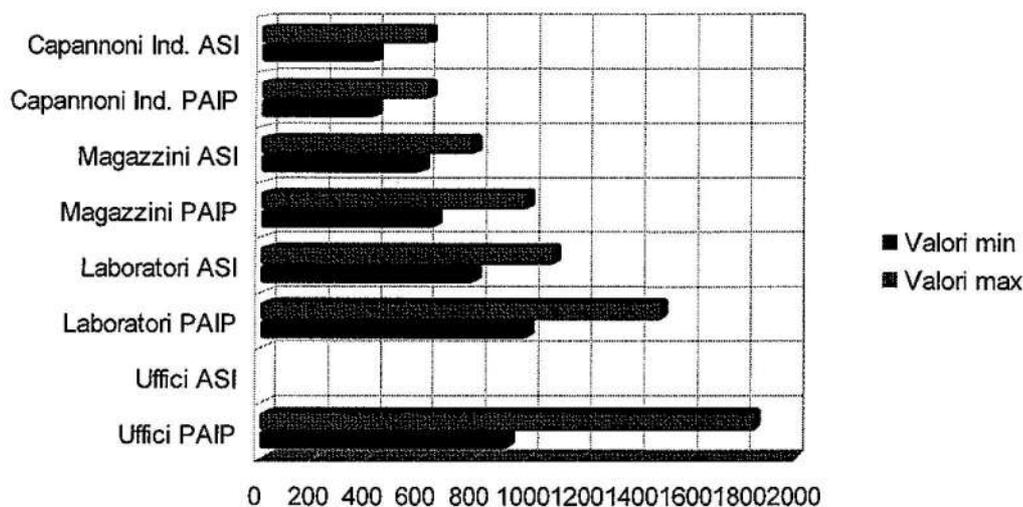
-TIPOLOGIE EDILIZIE – PREZZARIO 2014. IL PREZZARIO PER TIPOLOGIE EDILIZIE DI NAPOLI E PROVINCIA della Camera di Commercio di Napoli.
-ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, Allegato 2 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", Agenzia del Territorio

Andamento valori OMI minimi e max per la Tipologia Edilizia Uffici nella città di Matera.
Il valore max dell'immobile è inversamente proporzionale alla distanza dal Centro di



Matera. Ciò presuppone che nella Zona Suburbana E1: Borgo La Martella-Zona industriale (Piano ASI), che è più distante dal centro della D2, il valore commerciale sarà ulteriormente più basso.





Tra le due Aree industriali i valori OMI per i Capannoni non cambiano, a differenza dei Magazzini (dalle 50 alle 200 euro/mq) e ancor più dei Laboratori (200-400 €/mq). Se i locali ad uso Ufficio fossero parte integrante di un opificio, probabilmente il loro valore si "aggancerebbe" a quello dell'immobile principale, ma parlando di una palazzina adibita ad uffici e aule di formazione, la dislocazione è importante, come lo è per i Laboratori. Seguendo questa logica, si presuppone, che il valore degli Uffici in Zona ASI sarà tra i 630,00 e i 1450,00 €/mq.

24. Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Reception	22,66	€ 1.450,00	€ 32.857,00
wc reception	8,48	€ 1.450,00	€ 12.296,00
Corridoio	15,00	€ 1.450,00	€ 21.750,00
blocco bagni	15,12	€ 1.450,00	€ 21.924,00
Ufficio 1	17,05	€ 1.450,00	€ 24.723,95
Ufficio 2	44,50	€ 1.450,00	€ 64.525,00
Ufficio 3	25,43	€ 1.450,00	€ 36.873,50
vano	13,26	€ 1.450,00	€ 19.227,00
Direzione	21,71	€ 1.450,00	€ 31.479,50
Direzione	20,25	€ 1.450,00	€ 29.362,50
Ufficio	17,80	€ 1.450,00	€ 25.810,00
Balconi	12,00	€ 1.450,00	€ 17.400,00
Divisori	7,70	€ 1.450,00	€ 11.165,00
Ballatoio	11,89	€ 1.450,00	€ 17.244,13
Scala	3,75	€ 1.450,00	€ 5.437,50
Piazzale e area verde (1/3 di 1715-280)	46,99	€ 1.450,00	€ 68.135,50
Muri esterni	18,22	€ 1.450,00	€ 26.419,00

Valore corpo

€ 466.629,575



6Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 466.629,575
Valore complessivo diritto e quota	€ 466.629,575

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Uffici e studi privati [A10]	321,8135	€ 466.629,575	€ 466.629,575

24. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.667,32

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 37.513,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 798,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 355.656,81875

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 355.656,81875

24. Regime fiscale della vendita

CON IVA

ATTENZIONE!!!

La volumetria eccedente per l'intero immobile è di 232,84 mc (primo piano 248,55mq x3m= 745,65 mc; secondo piano 247,18mq x3 m=741,54 mc; piano terra 248,55 mq x 3m= mc 745,65. Totale mc 2232,84). Dividendo questa volumetria per 3m si ottengono i corrispondenti metri quadrati (77,61 mq). Se si ipotizza (è un ipotesi, non un dato certo!) un valore venale doppio pari a €/mq 1450,00, la cifra da versare per l'intera palazzina dovrebbe essere verosimilmente di € 112.534,50. Salvo accettazione degli uffici competenti e salvo variazioni nel tempo.

Questo importo diviso per i tre Lotti è pari a €37.513,00. Naturalmente se viene acquistato all'asta un solo Lotto, e se l'acquirente volesse regolarizzare l'unità immobiliare, probabilmente dovrà accollarsi il costo calcolato sull'intera palazzina.

Data generazione:
10-11-2015

L'Esperto alla stima
ARCHITETTO CARMELITA ANNA FLORIO

