

TRIBUNALE DI MATERA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BPER BANCA S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **107/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Laboratorio artigianale con
annessa area di corte

Esperto alla stima: GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI
Codice fiscale: FLRGPP57R09A942F
Studio in: VIALE SIRIS 122 - NOVA SIRI
Telefono: 0835/877320
Email: giuseppe@filardi.it
Pec: giuseppe.filardi@geopec.it

**BENI IN ROTONDELLA (MT)
LOCALITÀ/FRAZIONE ROTONDELLA DUE
VIA IVO LABATTAGLIA SNC.**

Lotto: 001 - Laboratorio artigianale con annessa area di corte

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

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

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

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

Identificativo corpo: A - Foglio n° 46, particella n° 679 sub. 3 e 4.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Rotondella (MT) CAP: 75026 frazione: Rotondella Due, via Ivo Labattaglia snc.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale:

- Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale:

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

nata ad) il ;

nato a) il .,

foglio 46, particella 679, subalterno 3, indirizzo Rotondella Due, piano Terra, comune Rotondella (MT) , categoria C/3, classe 2, consistenza mq. 437,00, superficie mq. 466,00, rendita € 1.309,01

Derivante da:

Variazione del 18/03/2003 - Costituzione;

Variazione del 06/04/2009 - Frazionamento e ultimazione fabbricato;

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento dati superficie in visura

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al piano terra è delimitata sui tre lati da corte esclusiva identificata come particella n° 679. La stessa particella confina a NORD con p.lla 537 in ditta ad altri soggetti, a Ovest con viabilità comunale, a SUD con la particella n° 809 in ditta ad altri soggetti, ad EST con la particella n° 537 in ditta ad altri soggetti.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

nata ad) il

nato a) il .,

foglio 46, particella 679, subalterno 4, indirizzo Rotondella Due, piano Terra, comune Rotondella (MT) , categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie mq. 102,00, rendita € 630,08

Derivante da:

Variazione del 18/03/2003 - Costituzione;

Variazione del 06/04/2009 - Frazionamento e ultimazione fabbricato;

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento dati superficie in visura

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al piano terra è delimitata sui tre lati da corte esclusiva identificata come particella n° 679. La stessa particella confina a NORD con p.lla 537 in ditta ad altri soggetti, a Ovest con viabilità comunale, a SUD con la particella n° 809 in ditta ad altri soggetti, ad EST con la particella n° 537 in ditta ad altri soggetti.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

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

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, sezione territorio, per l'unità immobiliare in oggetto, non sono emerse difformità da segnalare. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Le unità immobiliari costituenti il lotto 001 oggetto di stima sono ubicate nel comune di Rotondella, comune italiano di 2.538 della provincia di Matera. Il centro urbano sorge su un monte a 576 m s.l.m. nella zona sud-occidentale della provincia. Il territorio confina a nord con il comune di Tursi (26 km), ad est con il comune di Policoro (22 km), a sud con il comune di Nova Siri (7 km), mentre ad ovest con i territori di Valsinni (14 km) e Colobraro (22 km). Dista 87 km da Matera e 151 km dal capoluogo di regione Potenza. La zona in cui è ubicato l'immobile, è detta Rotondella Due, è porzione del nucleo urbano e storico di Rotondella, frazione distante circa 6 km dal centro abitato. A destinazione artigianale e sufficientemente urbanizzata si presenta dotata di servizi e ben collegato al centro urbano e ai centri limitrofi.

Caratteristiche zona: extraurbano normale

Area urbanistica: artigianale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Assenti

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Policoro, Scanzano Jonico.

Attrazioni paesaggistiche: Litorali del metapontino.

Attrazioni storiche: Centri lucani della fascia Metapontina.

Principali collegamenti pubblici: Fermata bus extraurbano 10 metri

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **A - Foglio n° 46, particella n° 679 sub. 3 e 4**

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 46, particella n° 679, sub. 3 e 4, è identificabile in un locale per laboratori e mestieri, all'attualità ad uso deposito con annessa corte circostante. Edificato agli inizi degli anni 90, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in c.a e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è a terrazzo e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

Ubicata al piano terra ed accessibile da area di corte che dà su viabilità comunale, si presenta costituita da due distinti ambienti di cui il primo ad uso di laboratorio artigianale ed il secondo destinato a uffici, archivio, sala disegno, con servizio igienico, il tutto per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 568,00 circa

L'intero complesso (opificio e ufficio) grava su una superficie complessiva di circa 1.000,00; l'area esclusiva dell'opificio che è circostante allo stesso su tre lati, è delimitata con muretto in blocchi e sovrastante rete metallica e cancello in ferro scorrevole per l'accesso.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta quando segue: Nel laboratorio, le pareti sono del tipo in laterizio o muratura, rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera, la pavimentazione è del tipo battuto in cemento, gli infissi esterni si presentano in lamiera sagomate con vetro semplice mentre le porte di accesso sono in lamierato di ferro; Nell'altro ambiente posto anch'esso al piano terra e contiguo destinato ad ufficio, archivio, sala disegno ecc. il pavimento si presenta in ceramica come pure per il locale igienico che presenta le pareti rivestite in piastrelle. gli infissi interni si presentano in legno tamburato di tipo economico, gli infissi esterni in alluminio smaltato nel colore bianco e lastratura in vetro doppio, gli ambienti destinati ad ufficio sono dotati di impianto di riscaldamento costituito da pannelli radianti e caldaia a gas metano. Le unità, direttamente illuminate ed areate sono dotate dell'impianto idrico, fognario ed elettrico. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale:

- Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale:

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.000,00 (superficie catastale del lotto)**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1998

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc.; ha un'altezza utile interna di circa m. altezza interna laboratorio mt. 5,00 altezza interna ufficio mt. 3,60

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche interne ed esterne. Per l'area esterna circostante l'immobile si rileva uno stato di abbandono per quanto riguarda le aree destinate a prato e allevamento di essenze arboree.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a gas
Stato impianto	Funzionante
Potenza nominale	25 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Millesimi di proprietà: Per le unità immobiliari in oggetto non vi sono millesimi di proprietà in quanto trat-

tasi di singola unità immobiliare.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è adattabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Ai sensi della normativa vigente, vista la categoria catastale C/3 dell'immobile non è previsto il rilascio della prestazione energetica, mentre per l'annesso A/10 destinato ad ufficio è previsto il rilascio della prestazione energetica. In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di immobile interessato da esecuzione immobiliare (vendita forzata) nella presente relazione tecnica di stima si riporta a titolo puramente indicativo il solo indice di prestazione energetica dell'ufficio, precisando che per la redazione dello stesso l'importo occorrente ammonta a circa € 300,00 oltre I.V.A e Cassa spettanti al professionista incaricato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

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

Identificativo corpo: A - Foglio n° 46, particella n° 679 sub. 3 e 4.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Rotondella (MT) CAP: 75026 frazione: Rotondella Due, via Ivo Labattaglia snc.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale:

- Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale:

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

nata ad) il ;

nato a) il.,

foglio 46, particella 679, subalterno 3, indirizzo Rotondella Due, piano Terra, comune Rotondella (MT) , categoria C/3, classe 2, consistenza mq. 437,00, superficie mq. 466,00, rendita € 1.309,01

Derivante da:

Variazione del 18/03/2003 - Costituzione;

Variazione del 06/04/2009 - Frazionamento e ultimazione fabbricato;

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento dati superficie in misura

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al piano terra è delimitata sui tre lati da corte esclusiva identificata

come particella n° 679. La stessa particella confina a NORD con p.lla 537 in ditta ad altri soggetti, a Ovest con viabilità comunale, a SUD con la particella n° 809 in ditta ad altri soggetti, ad EST con la particella n° 537 in ditta ad altri soggetti.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

nata ad) il

nato a) il .,

foglio 46, particella 679, subalterno 4, indirizzo Rotondella Due, piano Terra, comune Rotondella (MT) , categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie mq. 102,00, rendita € 630,08

Derivante da:

Variazione del 18/03/2003 - Costituzione;

Variazione del 06/04/2009 - Frazionamento e ultimazione fabbricato;

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento dati superficie in visura

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al piano terra è delimitata sui tre lati da corte esclusiva identificata come particella n° 679. La stessa particella confina a NORD con p.lla 537 in ditta ad altri soggetti, a Ovest con viabilità comunale, a SUD con la particella n° 809 in ditta ad altri soggetti, ad EST con la particella n° 537 in ditta ad altri soggetti.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

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

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, sezione territorio, per l'unità immobiliare in oggetto, non sono emerse difformità da segnalare. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

CORPO: A - FOGLIO N° 46, PARTICELLA N° 679 SUB. 3 E 4

Dati catastali: nata ad) il ; nato a

(., foglio 46, particella 679, subalterno 3, indirizzo Rotondella Due, piano Terra, comune

Rotondella (MT) , categoria C/3, classe 2, consistenza mq. 437,00, superficie mq. 466,00, rendita € € 1.309,01

Quota e tipologia del diritto:

- 1/2 di - Piena proprietà

- 1/2 di - Piena proprietà

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

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

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

Titolare/Proprietario: , Usufruttuaria; Proprietaria per 1/1 dal 10/08/1990 al 31/01/1997. In forza di Frazionamento.

Note: Trattasi di frazionamento dell'originaria particella n° 330 in ditta a e

Titolare/Proprietario: Comune di Rotondella, proprietario per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 28/10/1997**. In forza di Atto da verificare - a rogito di Segretario Comunale, in data 31/01/1997, ai nn. 1.

Titolare/Proprietario: nata ad il Proprietaria per 1/2;
, nato a, Proprietario per 1/2 dal 28/10/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Costituzione.

Note: Trattasi di immobile di nuova costituzione, edificato sull'originaria particella n° 539 del foglio n° 46, pervenuta a e per atto del 28/10/1997 a rogito del Notaio Lacanna Vincenzo n° 46621 di repertorio.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 29 del 17/06/1998

Intestazione: nata ad) il

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di un opificio

Oggetto: nuova costruzione

Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Rotondella, per l'unità immobiliare in oggetto non sono emerse difformità edilizie di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	D.P.G.R. n° 858 del 12/061979 e regolamento Urbanistico approvato con DC.C. n° 9 del 27/04/2011
Zona omogenea:	Zona Artigianale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26 Regime di Intervento di Nuovo Impianto D. Regime d'Uso produttivo. Ammissibile alla zona omogenea D del D.M. 1444/68. Per il Centro Urbano di Rotondella Due, il progetto RU (nelle tavole da 4.c.1 a 4.c.7) prevede nuove aree destinate ad insediamenti produttivi, ad ampliamento della Zona PIP D3 esistente. Le destinazioni d'uso dei nuovi insediamenti produttivi devono essere compatibili con quella degli insediamenti esistenti. Iff: (indice di fabbricabilità fondiaria) = 3,7mc/mq.; Np: (Numero massimo piani fuori terra) = 2 (con possibilità di soppalchi per servizi ed uffici) con copertura piana; Rc: (Rapporto di copertura Massimo) = 50% dell'area (Sf); H: (Altezza massima) = 7,5 ml; Dc: (Distanza dai confini) = H x 0,5 (minimo di ml. 5,00) o in aderenza; Dpf: distanza tra pareti finestrate: 10 ml; Ds: distanza dalle strade: secondo gli allineamenti dei massima sporgenza o ml. 5,00; Ip: (Indice di piantumazione) = 1 albero ogni 100 mq. di superficie coperta; Pp: (Parcheggi privati) = minimo 10% del lotto. Per le nuove costruzioni con tipologie triplex e quadruplex deve essere presentato un progetto unitario.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del comune di Rotondella, l'immobile in oggetto regolarmente assentito da titolo edilizio è conforme agli stru-

menti urbanistici per tipologia e destinazione d'uso.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto, si fa presente che le unità immobiliari sono in custodia al Dott. Raffaele Affuso ed è in corso con lo stesso e i debitori, stipula di contratto d'affitto temporaneo.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- A favore della massa dei creditori contro, ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 10/10/2017 ai nn. 1478 iscritto/trascritto a Matera in data 19/10/2017 ai nn. 8703/6948;

- A favore della massa dei creditori contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 23/05/2012 ai nn. 527 iscritto/trascritto a Matera in data 20/07/2012 ai nn. 6179/5147;

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca legale annotata a favore di BPER BANCA S.P.A. contro , - ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000 ; A rogito di Notaio Ianaro in data 07/10/2009 ai nn. 5088/3384; Iscritto/trascritto a Matera in data 15/10/2009 ai nn. 8247/1338

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

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

L'unità in oggetto non ricade su suolo demaniale

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

Dalle ricerche effettuate, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, per il bene in oggetto non vi sono: comproprietari, diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato; servitù attive e passive, domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per le unità immobiliari in oggetto non vi sono spese condominiali.

Avvertenze ulteriori: Nessuna

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Foglio n° 46, particella n° 679 sub. 3 e 4 - Laboratori per arti e mestieri [C3]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occu-

pate dai muri interni e perimetrali;

B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
- verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle mura-
ture esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni
vengo-no computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra
due di-verse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% cia-
scuna e per-tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a
ver-de), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile
ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla
mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costi-
tuenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei
muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono o-
mogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti co-
efficienti:

➤ per la superficie dei parchi, giardini e simili:

- il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli ac-
cessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e
dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

➤ per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto
di quelli principali):
nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio di-
retto di quelli principali:
nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;
nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e as-
similate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce
che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori
a servizio diretto di quelli principali;

25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale deposito al foglio n° 46, particella n° 679, sub. 3	sup lorda di pavimento	466,00	1,00	466,00
Locali adibiti ad ufficio archivio, sala disegno, bagno ecc. annessa al laboratorio	sup lorda di pavimento	102,00	1,00	102,00
Area di corte dalla superficie di mq. 432,00	sup lorda di pavimento	432,00	0,10	43,20
		1.000,00		611,20

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II Sem. 2021

Zona: Rotondella

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Opificio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 300

Valore di mercato max (€/mq): 450

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

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

$$\text{Valore del bene} = \text{Sup. dell'immobile} \times \text{Valore medio di mercato}$$

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq.) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera - Sezione territoriale di Rotondella;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
 Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Rotondella;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Per la definizione del valore medio di mercato, per i fabbricati si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall' Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera), nonché del Borsino immobiliare.

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

Dalle ricerche effettuate, per la zona in esame sono stati accertati i seguenti valori unitari medi:

Capannoni tipici € 300 al mq.;

Altre fonti di informazione:

Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti..

8.3 Valutazione corpi:

A - Foglio n° 46, particella n° 679 sub. 3 e 4. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 183.360,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale deposito al foglio n° 46, particella n° 679, sub. 3	466,00	€ 300,00	€ 139.800,00
Locali adibiti ad ufficio archivio, sala disegno, bagno ecc. annessa al laboratorio, sub. 4	102,00	€ 300,00	€ 30.600,00
Area di corte dalla superficie residua di mq. 432,00	43,20	€ 300,00	€ 12.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 183.360,00
Valore corpo			€ 183.360,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 183.360,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 183.360,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Foglio n° 46, particella n° 679 sub. 3 e 4	Laboratori per arti e mestieri [C3]	611,20	€ 183.360,00	€ 183.360,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€183.360,00**

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

Per le unità immobiliari di cui al lotto 001 non è auspicabile alcuna divisione.

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

Identificativo corpo: A - Foglio n° 46, particella n° 679 sub. 3 e 4.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Rotondella (MT) CAP: 75026 frazione: Rotondella Due, via Ivo Labattaglia snc.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale:

- Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale:

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:Nessuno

Allegati

Allegato n° 1: Verbale di sopralluogo;

Allegato n° 2: Visure e planimetrie catastali;

Allegato n° 3: Documentazione fotografica;

Allegato n° 4: Sintesi ispezioni ipotecarie;

Allegato n° 5: Altra documentazione tecnica.

Data generazione: 22-06-2022

L'Esperto alla stima
GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI