

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **145/2012**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-11-2015 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 002

Esperto alla stima: GEOMETRA PAOLO MELIGENI
Codice fiscale: MLGPLA65C01F027J
Partita IVA:
Studio in: VIA DE MARTINO 53 - FERRANDINA
Telefono: 0835/556602
Fax:
Email: geometra.meligeni@tiscali.it
Pec: paolo.meligeni@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Via Galileo Galilei - Irsina (Matera) - 75022

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Opifici [D1]

Dati Catastali: con sede in Irsina CF proprietario per 100/100 , foglio 41, particella 3111, subalterno 2 e 3, indirizzo Via Galileo Galilei, piano T, comune Irsina, categoria D/1, rendita € Euro 5.796,00 per il sub. 2 e 1.934,00 per il sub. 3

Lotto: 002 Via Leonardo Da Vinci –Irsina (Matera) -75022

Corpo: B

Categoria: artigianale

Dati Catastali: 1) . con sede in Irsina CF oneri Diritto di Superficie per 99 anni; 2) Comune di Irsina con sede in Irsina CF Proprietà per l'area. , sezione censuaria Irsina, foglio 41, particella 2556, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.00.42, reddito dominicale: € 0,21, reddito agrario: € 0,10, 1) . con sede in Irsina CF oneri Diritto di Superficie per 99 anni; 2) Comune di Irsina con sede in Irsina CF Proprietà per l'area. , sezione censuaria Irsina, foglio 41, particella 2657, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.02.27, reddito dominicale: € 1,11, reddito agrario: € 0,53, 1) . con sede in Irsina CF oneri Diritto di Superficie per 99 anni; 2) Comune di Irsina con sede in Irsina CF Proprietà per l'area. , sezione censuaria Irsina, foglio 41, particella 2658, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.01.34, reddito dominicale: € 0,66, reddito agrario: € 0,31, 1) . con sede in Irsina CF oneri Diritto di Superficie per 99 anni; 2) Comune di Irsina con sede in Irsina CF Proprietà per l'area. , sezione censuaria Irsina, foglio 41, particella 2659, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.01.10, reddito dominicale: € 0,54, reddito agrario: € 0,26, 1) con sede in Irsina CF oneri Diritto di Superficie per 99 anni; 2) Comune di Irsina con sede in Irsina CF Proprietà per l'area. , sezione censuaria Irsina, foglio 41, particella 2660, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.01.75, reddito dominicale: € 0,86, reddito agrario: € 0,41, 1) con sede in Irsina CF oneri Diritto di Superficie per 99 anni; 2) Comune di Irsina con sede in Irsina CF Proprietà per l'area. , sezione censuaria Irsina, foglio 41, particella 2661, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.01.17, reddito dominicale: € 0,57, reddito agrario: € 0,27, 1) con sede in Irsina CF oneri Diritto di Superficie per 99 anni; 2) Comune di Irsina con sede in Irsina CF Proprietà per l'area. , sezione censuaria Irsina, foglio 41, particella 3075, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.02.01, reddito dominicale: € 0,99, reddito agrario: € 0,47, 1) con sede in Irsina CF oneri Diritto di Superficie per 99 anni; 2) Comune di Irsina con sede in Irsina CF Proprietà per l'area. , sezione censuaria Irsina, foglio 41, particella 3077, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.00.17, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,04, 1) con sede in Irsina CF oneri Diritto di Superficie per 99 anni; 2) Comune di Irsina con sede in Irsina CF Proprietà per l'area. , sezione censuaria Irsina, foglio 41, particella 3079, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.01.85, reddito

domenicale: € 0,91, reddito agrario: € 0,43

2. Stato di possesso

Bene: Via Galileo Galilei - Irsina (Matera) - 75022

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 002

Corpo: B

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Galileo Galilei - Irsina (Matera) - 75022

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Galileo Galilei - Irsina (Matera) - 75022

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A., EQUITALIA BASILICATA SPA

Lotto: 002

Corpo: B

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A., EQUITALIA BASILICATA SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Galileo Galilei - Irsina (Matera) - 75022

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotti: 002

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Galileo Galilei - Irsina (Matera) - 75022

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Galileo Galilei - Irsina (Matera) - 75022

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni:

8. Prezzo

Bene: Via Galileo Galilei - Irsina (Matera) - 75022

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 635.800,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 10.000,00

Beni in Irsina (Matera)

Località/Frazione

Via Galileo Galilei

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.

Opifici [D1] sito in , Via Galileo Galilei

Quota e tipologia del diritto**100/100** di .- **Piena proprietà**Cod. Fiscale: - Residenza: Irsina (MT) Via galileo Galilei - Ulteriori Informazioni sul
debitore: Amministratore unico della società nato a

residente in Irsina (MT) alla

6. Coniugato con in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: . con sede in Irsina CF proprietario per 100/100 ,
foglio 41, particella 3111, subalterno 2 e 3, indirizzo Via Galileo Galilei, piano T, comune Irsina,
categoria D/1, rendita € Euro 5.796,00 per il sub. 2 e 1.934,00 per il sub. 3Note: Le suddette particelle sub. 2 e sub. 3 sono state originate dalla soppressione della parti-
cella sub.1. Tali particelle comunicanti e pertinenti tra loro formano unico lotto.Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Allo stato attuale la disposizione in-
terna dell'immobile opificio risulta corrispondente con la planimetria catastale risultante dal
Catasto urbano di Matera.**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**Lotto unico composto da un opificio artigianale per la produzione e assemblaggio di carpenterie
metalliche e infissi con accesso dalla Via Galileo Galilei. Lo stesso fa parte di un capannone avente
altezza utile interna di circa mt. 8,00**Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** artigianale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Attrazioni paesaggistiche: nessuno.

Attrazioni storiche: nessuno.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ con locazione ultra novennale inerente al sub.2-opificio artigianale- in data 28/10/2011 per notar Vittoria Clara., con contratto di locazione .

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Tipologia contratto: , scadenza

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto:

Note: Il sub 3 -opificio artigianale- della superficie di circa mq. 226,00 risulta occupato dal debitore

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:

- Descrizione onere: scrittura privata con sottoscrizione autenticata per locazione ultranovennale a favore _____ con sede in Irsina codice fiscale _____ contro _____ con sede in Irsina codice fiscale _____ su immobile in Irsina per 1/1 di proprietà NCEU foglio 41 plla 3111 sub 2 ;Rogito: notaio Vittoria Clara in data 28/10/2011 ai nn. 3383/2397; Iscritto/trascritto a Matera in data 21/11/2011 ai nn. 9400 7212;

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. contro _____; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito contro la società _____ . gravante sull'immobile in oggetto ed altri immobili ; Importo ipoteca: € 770.000,00; Importo capitale: € 335.000,00; Rogito: notaio Lapelosa Deodato in data 12/01/2005 ai nn. 7304; Iscritto/trascritto a Matera in data 14/01/2005 ai nn. 361 36- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. contro _____; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento contro la società _____ gravante sull'immobile in oggetto ed altri immobili; Importo ipoteca: € 516.000,00; Importo capitale: € 258.000,00; Rogito: notaio Lapelosa Deodato in data 10/03/2006 ai nn. 8585; Iscritto/trascritto a Matera in data 14/03/2006 ai nn. 2656 495- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. contro _____; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario contro la società _____ . gravante sull'immobile in oggetto ed altri immobili; Importo ipoteca: € 284.000,00; Importo capitale: € 142.000,00; Rogito: notaio Lapelosa Deodato in data 10/03/2006 ai nn. 8586; Iscritto/trascritto a Matera in data _____

14/03/2006 ai nn. 2657 496- Ipoteca legale annotata; A favore di EQUITALIA BASILICATA SPA contro _____; Derivante da: ipoteca legale scaturita a ruolo nei confronti della Società _____ inerente all'immobile in oggetto ed altri immobili; Importo ipoteca: € 185.888,96; Importo capitale: € 92.944,48; Iscritto/trascritto a Matera in data 14/11/2008 ai nn. 10030 1749

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. contro _____; Derivante da: verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Matera Ufficiale Giudiziario gravante sull'immobile sopra citato ed altri immobili iscritto/trascritto a Matera in data 18/09/2012 ai nn. 7945 6449;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Pervenuti alla società _____ . (per 1/1 in proprietà) con trascrizione RRII Matera nn.9206/7391 del 20 settembre 2004 contro Comune di Irsina, con sede in Irsina, codice fiscale _____ atto di cessione per notaio Lapelosa Deodato del 10 settembre 2004. Pervenuti al Comune di Irsina con atto di cessione volontaria in luogo di esproprio a rogito del Segretario Comunale del Comune di Irsina Dr. Digiesi Francescopaolo in data 12 maggio 1990 registrato a Matera il 25 giugno 1990 al n. 1150 e trascrizione PRII Matera nn. 6611/5858 del 5 luglio 1990 contro _____

usufruttuaria e

fiscale _____ dal **al** - In forza di atto di cessione

A rogito: Lapelosa Deodato in data 10/09/2004 ai nn. 6932 - trascritto a: Matera in data 20/09/2004 ai nn. 9206 7391

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N° 17/2004

Intestazione: sig. _____ in qualità di legale rappresentante della società

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di un opificio artigianale
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 23/09/2004 al n. di prot. 8931
 Rilascio in data 07/10/2004 al n. di prot. 17/04
 Abitabilità/agibilità in data 22/08/2006 al n. di prot. 8/06

7.1 Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria da progetto approvato non corrisponde con lo stato attuale dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: Concessione in sanatoria per accertamento di conformità rilasciabile presso Ufficio Tecnico Comunale

Descrizione delle opere da sanare: Rilascio Concessione in sanatoria Costo presunto per rilascio

Concessione in sanatoria comprensiva spese tecniche: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Zona Artigianale P.I.P/D2
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione per la cessione di aree ricadenti nel Piano per Insediamenti Produttivi
Estremi delle convenzioni:	convenzione in data 10 settembre 2004 per nota Deodato Lapelosa in Matera rep. n. 6.932 raccolta n. 2.495 registrato a Pisticci il 24-09-2005 al n. 100061/1V trascritto a Matera il 20-09-2004
Obblighi derivanti:	Come da convenzione l'articolo 5 recita: 1) L'assegnatario dovrà realizzare entro 2 (due) anni dalla assegnazione, pena la decadenza della stessa, sul lotto cedutogli un insediamento produttivo secondo le prescrizioni del Permesso di Costruire che gli verrà rilasciato. salvi i collaudi previsti dalle vigenti disposizioni, il Comune ha facoltà di eseguire in qualsiasi momento, durante il corso dei lavori ed al termine di essi, qualunque ispezione o controllo utile o necessario per accertare la regolarità dei lavori stessi

	<p>e delle opere compiute, che dovranno rispettare le prescrizioni delle norme tecniche di attuazione del Piano, del vigente Regolamento edilizio comunale nonché di tutte le altre leggi in vigore in materia. 2) I lavori dovranno avere inizio e dovranno essere terminati entro i termini fissati dal permesso di costruire, salva, in entrambi i casi, proroga concessa con deliberazione motivata del Consiglio Comunale. 3) E' vietata la modificazione della destinazione d'uso dell'area o degli edifici costruiti su di essa. Tuttavia, previo nulla osta comunale, e consentita esclusivamente la trasformazione dell'attività nell'ambito di settori economici omogenei. 4) E' vietata l'alienazione, la costituzione di diritti reali o la locazione sull'area o sugli edifici su di essa costruiti prima che siano trascorsi cinque anni dal rilascio della licenza di agibilità degli immobili realizzati. Trascorso tale termine, è consentita l'alienazione o la locazione previa autorizzazione rilasciata con delibera del Consiglio Comunale, a favore di soggetti esercenti attività economiche similari a quella esercitata dal Concessionario. E' consentita in ogni tempo, inoltre, la costituzione di ipoteca (e la relativa subastrazione) -anche sulla proprietà superficiaria- a favore di Istituti di credito pubblici o privati che abbiano tra i loro fini istituzionali la concessione di mutui ipotecari a favore dell'edilizia economica e popolare o comunque la concessione di mutui o affidamenti contratti dagli assegnatari nell'esercizio della loro attività economica. In tutti i casi di alienazione, l'assegnatario resta obbligato a fare assumere tutti gli obblighi derivanti da questa convenzione al proprio cessionario, che a tal fine dovrà stipulare con il Comune apposita convenzione.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,9 mq/mq (2,88 mc./mq)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **A**

Opificio artigianale situato al piano terra composto da una superficie utile di circa mq. 930,00 e commerciale di circa mq. 960,00 . L'opificio si sviluppa su due livelli di piano e precisamente la zona artigianale comprensiva della zona spogliatoi e servizi igienici al piano terra e la zona uffici al piano soppalcato. La zona spogliatoi e la zona uffici collegati tramite scala interna risultano ubicati nella prima campata dell'opificio con superficie di ingombro di circa mq. 160,00; per un totale di superficie commerciale pari a circa mq. 1.120,00. L'opificio ha un'altezza utile di circa mt.8,00 è totale di circa mt. 9,15 (estradosso del solaio). Il manufatto ,per la produzione e assemblaggio di carpenterie metalliche ed infissi, risulta di forma rettangolare. Anno di costruzione dell'opificio 2004. L'immobile confina con Via Galileo Galilei, con proprietà p.lla 3228- e con Via Leonardo Da Vinci. Detto immobile non concorre a nessun diritto ed onere gravanti sulle parti condominiali del fabbricato (trattasi di unico immobile). L'esposizione è buona con fronte anteriore ad ovest e posteriore ad est. Trattasi di lotto unico, poiché le particelle attuali -sub. 2 e sub 3 sono state originate dalla soppressione del sub. 1. Difatti sia il progetto presentato al Comune di Irsina che il rilascio del certificato di agibilità presentano un unico immobile destinato ad opificio artigianale. Successivamente veniva frazionato in due unità sub. 2 e sub. 3 separati tra loro con una semplice paretina in lamiera di altezza non superiore alle finestre esistenti del capannone. Si tenga inoltre presente che l'opificio artigianale è stato strutturato con un carroponete che si sviluppa su entrambi i locali per un'altezza utile di circa mt. 6,50.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di **.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **-** Residenza: Irsina (MT) Via galileo Galilei - Ulteriori Informazioni sul debitore:
Amministratore unico della società

residente in Irsina (MT) alla **Coniugato con**
i **in regime di separazione dei beni.**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.120,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2004

ha un'altezza interna di circa: mt. 8,00 e mt. 6,50 quota mensola carroponete.

L'intero fabbricato è composto da n. unico piano con zona soppalcata adibita ad uffici piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'immobile risulta buono sia dal punto di vista statico che funzionale e architettonico.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni **tipologia: travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Scale tipologia: **interna** materiale: **acciaio** ubicazione: **interna** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **pilastri e travi prefabbricate** condizioni: **buone**

Travi materiale: **prefabbricate** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello materiale: **acciaio** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **lamiere di alluminio** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **pannelli in cemento prefabbricati** coibentazione: **pannelli termoisolanti** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **massetto industriale** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto in cemento industriale** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Carroponte condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **con canaline interne** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura	tipologia: singola rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termoconvettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata calcolata la superficie commerciale dell'opificio artigianale pari a circa mq. 1120,00 considerando la superficie netta dell'opificio al piano terradi circa mq. 930,00; la superficie netta soppalcata degli uffici pari a mq. 140,00; la superficie netta del vano scala pari a circa mq. 20,00; la superficie delle murature esterne e metà di quelle perimetrali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
opificio artigianale	sup lorda di pavimento	1.120,00	1,00	1.120,00
		1.120,00		1.120,00

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

Tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, vantaggi e svantaggi, ricadenti sugli immobili descritti non consentono, per l'avvenire, elementi di reddito reale onde applicare la stima analitica per capitalizzazione dei redditi. In base agli anni di vetustà degli immobili descritti, il costo unitario di produzione non corrisponde in modo reale e adeguato ai tempi attuali. Si rimanda, pertanto, al metodo comparativo della stima sintetica. Da informazioni assunte risulta che sia i valori di mercato recentemente attribuiti alla stessa zona, aa opifici artigianali avente le stesse caratteristiche di quello in oggetto, che dall'osservatorio immobiliare per tipologie con destinazione residenziale sono rispettivamente: da un minimo di Euro 470,00 ad un massimo di Euro 670,00 e pertanto si ha un prezzo medio unitario a mq. di Euro 570,00

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, Uffici del registro di Matera, Ufficio tecnico di Irsina

8.3 Valutazione corpi:**A. Opifici [D1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
opificio artigianale	1.120,00	€ 570,00	€ 638.400,00

Valore corpo	€ 638.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 638.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 638.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Opifici [D1]	1.120,00	€ 638.400,00	€ 638.400,00

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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
	€ 0,00
redazione attestato prestazione energetica	€ 600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 635.800,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 635.800,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

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: B.

artigianale sito in Irsina (Matera) CAP: 75022, Via Leonardo Da Vinci

Quota e tipologia del diritto

1/1 di .- Diritto di superficie

Cod. Fiscale: - Residenza: Irsina (MT) Via Galileo Galilei - Ulteriori Informazioni
sul debitore: Amministratore unico della società na-
to a residente in Irsina (MT) alla

Coniugato con in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: La durata del diritto di superficie sui terreni è di 99 anni decorrenti dalla data del 10 settembre 2004.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1) con sede in Irsina CF 0 oneri Diritto di Superfi-
cie per 99 anni; 2) Comune di Irsina con sede in Irsina CF Proprietà per l'area. ,
sezione censuaria Irsina, foglio 41, particella 2556, qualità seminativo, classe 3, superficie cata-
stale 00.00.42, reddito dominicale: € 0,21, reddito agrario: € 0,10

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1) con sede in Irsina CF oneri Diritto di Superfi-
cie per 99 anni; 2) Comune di Irsina con sede in Irsina CF Proprietà per l'area. ,
sezione censuaria Irsina, foglio 41, particella 2657, qualità seminativo, classe 3, superficie cata-
stale 00.02.27, reddito dominicale: € 1,11, reddito agrario: € 0,53

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1) con sede in Irsina CF oneri Diritto di Superfi-
cie per 99 anni; 2) Comune di Irsina con sede in Irsina CF Proprietà per l'area. ,
sezione censuaria Irsina, foglio 41, particella 2658, qualità seminativo, classe 3, superficie cata-
stale 00.01.34, reddito dominicale: € 0,66, reddito agrario: € 0,31

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1) . con sede in Irsina CF oneri Diritto di Superfi-

cie per 99 anni; 2) Comune di Irsina con sede in Irsina CF Proprietà per l'area. ,
sezione censuaria Irsina, foglio 41, particella 2659, qualità seminativo, classe 3, superficie cata-
stale 00.01.10, reddito dominicale: € 0,54, reddito agrario: € 0,26

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1) . con sede in Irsina CF oneri Diritto di Superfi-
cie per 99 anni; 2) Comune di Irsina con sede in Irsina CF Proprietà per l'area. ,
sezione censuaria Irsina, foglio 41, particella 2660, qualità seminativo, classe 3, superficie cata-
stale 00.01.75, reddito dominicale: € 0,86, reddito agrario: € 0,41

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1) . con sede in Irsina CF oneri Diritto di Superfi-
cie per 99 anni; 2) Comune di Irsina con sede in Irsina CF Proprietà per l'area. ,
sezione censuaria Irsina, foglio 41, particella 2661, qualità seminativo, classe 3, superficie cata-
stale 00.01.17, reddito dominicale: € 0,57, reddito agrario: € 0,27

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1) . con sede in Irsina CF oneri Diritto di Superfi-
cie per 99 anni; 2) Comune di Irsina con sede in Irsina CF Proprietà per l'area. ,
sezione censuaria Irsina, foglio 41, particella 3075, qualità seminativo, classe 3, superficie cata-
stale 00.02.01, reddito dominicale: € 0,99, reddito agrario: € 0,47

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1) . con sede in Irsina CF oneri Diritto di Superfi-
cie per 99 anni; 2) Comune di Irsina con sede in Irsina CF Proprietà per l'area. ,
sezione censuaria Irsina, foglio 41, particella 3077, qualità seminativo, classe 3, superficie cata-
stale 00.00.17, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,04

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1) con sede in Irsina CF oneri Diritto di Superfi-
cie per 99 anni; 2) Comune di Irsina con sede in Irsina CF Proprietà per l'area. ,
sezione censuaria Irsina, foglio 41, particella 3079, qualità seminativo, classe 3, superficie cata-
stale 00.01.85, reddito dominicale: € 0,91, reddito agrario: € 0,43

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Lotto unico composto da area di terreno artigianale della estensione catastale di circa mq. 1.208,00 in Irsina alla Via Leonardo Da Vinci. Detta area presenta una forma geometrica rettangolare e risulta in piano.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Attrazioni paesaggistiche: nessuno.

Attrazioni storiche: nessuno.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da debitore _____, in qualità di proprietario dell'immobile

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. contro _____; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito contro la società _____ . gravante sull'immobile in oggetto ed altri immobili; Importo ipoteca: € 770.000,00; Importo capitale: € 335.000,00; Rogito: notaio Lapelosa Deodato in data 12/01/2005 ai nn. 7304; Iscritto/trascritto a Matera in data 14/01/2005 ai nn. 361 36- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. contro _____; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento contro la società _____ . gravante sull'immobile in oggetto ed altri immobili; Importo ipoteca: € 516.000,00; Importo capitale: € 258.000,00; Rogito: notaio Lapelosa Deodato in data 10/03/2006 ai nn. 8585; Iscritto/trascritto a Matera in data 14/03/2006 ai nn. 2656 495- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. contro _____; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario contro la società _____ . gravante sull'immobile in oggetto ed altri immobili; Importo ipoteca: € 284.000,00; Importo capitale: € 142.000,00; Rogito: notaio Lapelosa Deodato in data 10/03/2006 ai nn. 8586; Iscritto/trascritto a Matera in data 14/03/2006 ai nn. 2657 496- Ipoteca legale annotata; A favore di EQUITALIA BASILICATA SPA contro _____; Derivante da: ipoteca legale scaturita a ruolo nei confronti della Società _____ inerente all'immobile in oggetto ed altri immobili; Importo ipoteca: € 185.888,96; Importo capitale: € 92.944,48; Iscritto/trascritto a Matera in data 14/11/2008 ai nn. 10030 1749

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. contro _____; Derivante da: verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Matera Ufficiale Giudiziario gravante sull'immobile sopra citato ed altri immobili iscritto/trascritto a Matera in data 18/09/2012 ai nn. 7945 6449;

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuno

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Pervenuti alla società (per 1/1 di superficie per anni 99)
con trascrizione RRilI Matera nn.9206/7391 del 20 settembre 2004 contro Comune di Irsina, con
sede in Irsina, codice fiscale (per 1/1 di superficie) atto di cessione per notaio La-
pelosa Deodato del 10 settembre 2004. Pervenuti al Comune di Irsina - escluso la particella 3079-
con trascrizione PRilI Matera nn. 9392/7494 del 22 dicembre 1998 contro (per la
quota di 3/12 di proprietà) nato a
(per la quota di 3/12 di proprietà) nato a
per la quota di 2/12 di proprietà) nato a
(per la quota di 2/12 di

proprietà) nata a

(per la quota di 2/12 di proprietà) nata a i dal al - In forza di atto di cessione

A rogito: Lapelosa Deodato in data 10/09/2004 ai nn. 6932 - trascritto a: Matera in data
20/09/2004 ai nn. 9206 7391

15. PRATICHE EDILIZIE:

15.1 Conformità edilizia:

artigianale

15.2 Conformità urbanistica:

artigianale

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Zona Artigianale P.I.P/D2
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione per la cessione di aree ricadenti nel Piano per Insediamenti Produttivi
Estremi delle convenzioni:	convenzione in data 10 settembre 2004 per notar Deodato Lapelosa in Matera rep. n. 6.932 raccolta n. 2.495 registrato a Pisticci il 24-09-2005 al n. 100061/1V trascritto a Matera il 20-09-2004
Obblighi derivanti:	<p>Come da convenzione l'articolo 5 recita: 1) L'assegnatario dovrà realizzare entro 2 (due) anni dalla assegnazione, pena la decadenza della stessa, sul lotto cedutogli un insediamento produttivo secondo le prescrizioni del Permesso di Costruire che gli verrà rilasciato. salvi i collaudi previsti dalle vigenti disposizioni, il Comune ha facoltà di eseguire in qualsiasi momento, durante il corso dei lavori ed al termine di essi, qualunque ispezione o controllo utile o necessario per accertare la regolarità dei lavori stessi e delle opere compiute, che dovranno rispettare le prescrizioni delle norme tecniche di attuazione del Piano, del vigente Regolamento edilizio comunale nonché di tutte le altre leggi in vigore in materia. 2) I lavori dovranno avere inizio e dovranno essere terminati entro i termini fissati dal permesso di costruire, salva, in entrambi i casi, proroga concessa con deliberazione motivata del Consiglio Comunale. 3) E' vietata la modificazione della destinazione d'uso dell'area o degli edifici costruiti su di essa. Tuttavia, previo nulla osta comunale, e consentita esclusivamente la trasformazione dell'attività nell'ambito di settori economici omogenei. 4) E' vietata l'alienazione, la costituzione di diritti reali o la locazione sull'area o sugli edifici su di essa costruiti prima che siano trascorsi cinque anni dal rilascio della licenza di agibilità degli immobili realizzati. Trascorso tale termine, è consentita l'alienazione o la locazione previa autorizzazione rilasciata con delibera del Consiglio Comunale, a favore di soggetti esercenti attività economiche simili a quella esercitata dal Concessionario. E' consentita in ogni tempo, inoltre, la costituzione di ipoteca (e la relativa subastrazione) -</p>

	anche sulla proprietà superficiaria- a favore di Istituti di credito pubblici o privati che abbiano tra i loro fini istituzionali la concessione di mutui ipotecari a favore dell'edilizia economica e popolare o comunque la concessione di mutui o affidamenti contratti dagli assegnatari nell'esercizio della loro attività economica. In tutti i casi di alienazione, l'assegnatario resta obbligato a fare assumere tutti gli obblighi derivanti da questa convenzione al proprio cessionario, che a tal fine dovrà stipulare con il Comune apposita convenzione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,9 mq/mq (2,88 mc/mq)
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	circa 20% della superficie totale di mq. 1208,00
Altro:	Nella realizzazione dell'opificio artigianale e precisamente nel calcolo planuvolumetrico sono state considerate anche le aree delle particelle in diritto di superficie.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: artigianale di cui al punto B

Lotto a destinazione artigianale in Irsina alla Via Leonardo Da Vinci, costituito da nove appezzamenti di terreno contiguo della superficie di mq 1208,00 di geometria regolare. Al lotto si accede tramite strada di piano Via Leonardo Da Vinci. Il percorso è agevole ed i terreni sono situati in posizione limitrofa rispetto alla strada pubblica. L'area risulta essere pianeggiante con recinzione. Il lotto confina con Via Leonardo Da Vinci, con proprietà p.lla 3111, con Via Galileo Galilei, con proprietà Comune di Irsina p.lla 2013 e con proprietà -Comune di Irsina p.lla 2007. L'esposizione è buona con fronte anteriore ad est. I terreni catastalmente sono riportati al foglio di mappa n° 41 particelle

nn. 2656-2657-2658-2659-2660-2661-3075-3077-3079 comune di Irsina con destinazione per attività; a. Residenze (edifici con destinazione d'uso abitativa non legata ad attività produttive) 20%; b. Attività produttive: 80% Indice di utilizzazione fondiaria di 0,9 mq/mq (2,88 mc/mq)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di .- Diritto di superficie

Cod. Fiscale: - Residenza: Irsina (MT) Via Galileo Galilei - Ulteriori Informazioni sul debitore:

Amministratore unico della società

esidente in Irsina (MT) alla

Coniugato con

in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.208,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente nessuna

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Trattasi di terreni ricadenti nella zona interessata dal Piano per gli Inse-
diamenti Produttivi (dove costituisce il lotto numero 6 della zona "PIP D2")

Caratteristiche descrittive: trattasi di terreno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata calcolata la superficie del lotto pari a mq. 1208,00 considerando la superficie delle particelle n° 2656 di mq. 42,00; n° 2657 di mq. 227,00; n° 2658 di mq. 134,00; n° 2659 di mq. 110,00; n° 2660 di mq. 175,00; n° 2661 di mq. 117,00; n° 3075 di mq. 201,00; n° 3077 di mq. 17,00; n° 3079 di mq. 185,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
artigianale	sup reale netta	1.208,00	1,00	1.208,00
		1.208,00		1.208,00

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16. Criterio di stima:**

Tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, vantaggi e svantaggi, ricadenti sugli immobili descritti non consentono, per l'avvenire, elementi di reddito reale onde applicare la stima analitica per capitalizzazione dei redditi. In base agli anni di vetustà degli immobili descritti, il costo unitario di produzione non corrisponde in modo reale e adeguato ai tempi attuali. Si rimanda, pertanto, al metodo comparativo della stima sintetica. Da informazioni assunte risulta che sia i valori di mercato recentemente attribuiti alla stessa zona, a terreni aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto, che dall'osservatorio immobiliare per tipologie con destinazione artigianale sono rispettivamente: da un minimo di Euro 40,00 ad un massimo di Euro 46,00 e pertanto si ha un prezzo medio unitario a mq. di Euro 43,00. Considerando il residuo della potenzialità edificatoria pari a circa 20% della superficie totale si ha un valore medio pari ad Euro 8,60

16. Fonti di informazione:

Catasto di Matera, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, Uffici del registro di Matera, Ufficio tecnico di Irsina

16. Valutazione corpi:**B. artigianale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
artigianale	1.208,00	€ 8,60	€ 10.388,80

Valore corpo	€ 10.388,80
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.388,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.388,80

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	artigianale	1.208,00	€ 10.388,80	€ 10.388,80

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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 388,80

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 10.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 10.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
16-10-2015

L'Esperto alla stima
GEOMETRA PAOLO MELIGENI