

TRIBUNALE DI MATERA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AQUI SPV SRL**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **2/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA LABATTAGLIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Locale Commerciale

Esperto alla stima: ING. PASQUALE ABALSAMO
Codice fiscale: BLSPQL78C19I610C
Studio in: VIA KARL MARX 19 - SENISE
Telefono: 0973/686210
Email: pasquale@abalsamo.eu
Pec: pasquale.abalsamo@ingpec.eu

BENI IN MATERA (MT)
LOCALITÀ/FRAZIONE
VIA LA MARTELLA, SNC

Lotto: 001 - Locale Commerciale

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: Foglio 67, particella n° 3879, sub.11.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Via La Martella, SNC

Note: Si riporta che l'immobile in oggetto, in quanto in corso di costruzione, non è stato ancora classato in catasto con la sua effettiva destinazione di locale commerciale (categoria C1).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: 00071090773 - Ulteriori informazioni sul debitore: Trattasi di unità immobiliare in ditta a Società in nome collettivo iscritta alla C.C.I.A. della Basilicata al n° [REDACTED], con sede legale alla Via [REDACTED].

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:

SOC. [REDACTED] con sede in Matera, foglio 67, particella 3879, subalterno 11, indirizzo Via La Martella, piano S2, comune Matera, categoria F/3

Derivante da:

Variazione catastale del 11/06/2009 - Costituzione di unità immobiliare.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dalle informazioni acquisite, e precisamente così come dichiarato in fase di sopralluogo dal legale rappresentante della Società esecutata, per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni. Tuttavia dalla documentazione catastale acquisita presso gli uffici competenti, si evidenzia la comproprietà indivisa di alcune entità catastali quali, rampe di accesso, corsie di manovra, scale/ascensori.

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al piano S2 di complesso edilizio di maggiori dimensioni, confina a NORD con intercapedine/vuoto tecnico identificato al sub. 17 della particella n° 3879, a SUD con terrapieno sottostante area pubblica, ad EST con terrapieno sottostante le particelle catastali n° 2571 e 3533, ad OVEST con corsia di manovra sub. 2 ed ulteriori unità ubicate al piano S2 quali sub. 10 e sub. 12 in ditta a soggetti terzi la procedura.

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 e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera - sezione Territorio, non sono emerse difformità di alcun genere. 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 e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, 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):

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel comune di Matera, comune italiano di 60 384 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia e seconda città della Basilicata per popolazione. La città si trova nella parte orientale della Basilicata a 401 m s.l.m., al confine con la parte sud-occidentale della città metropolitana di Bari (con i comuni di Altamura, Gravina in Puglia e Santeramo in Colle) e l'estrema parte nord-occidentale della provincia di Taranto (con i comuni di Ginosa e Laterza). Il quartiere in cui è ubicato l'immobile, situato in zona periferica e prossimo ai principali servizi cittadini pubblici e privati si presenta tranquillo di notte ed interessato da traffico sostenuto durante la giornata.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Attività commerciali varie (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Comune di Altamura.

Attrazioni paesaggistiche: Colline Materane.

Attrazioni storiche: Sassi di Matera.

Principali collegamenti pubblici: Fermata bus urbano 100 metri

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **Foglio 67, particella n° 3879, sub.11**

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 67, particella n° 3879, sub. 11, costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nell'abitato di Matera alla via La Martella. L'intero complesso edilizio, di cui l'unità fa parte, edificato a partire dall'anno 2006, 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. A prevalente destinazione commerciale si compone di n° 4 livelli strutturali interrati, accessibili da rampe carrabili oltre che scale e ascensori prospicienti Via La Martella e confinanti con i sub 18 e 19 identificanti il lastrico di copertura dell'immobile e di fatti censiti ad area urbana.

L'unità oggetto di stima, ubicata al piano S2 del complesso edilizio ed accessibile dal sub. 2 (Accessi e corsia di manovra comune ai sub del piano S2) in quanto in corso di costruzione è priva di qualsiasi opera di rifinitura o completamento. Costituita da un unico grande ambiente con limitate compartimentazioni interne, parzialmente rivestite in ceramica ed identificanti i futuri servizi igienici, si sviluppa per una superficie lorda

complessiva omogeneizzata di mq. 1.200 circa, avente una destinazione urbanistica di tipo commerciale. Oltre ai limitati rivestimenti dei futuri servizi igienici, le uniche opere di completamento presenti sono identificabili nelle porte di accesso in alluminio con inserti in vetro e le vetrate prospicienti la zona di accesso anch'esse in alluminio. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: Trattasi di unità immobiliare in ditta a Società in nome collettivo iscritta alla C.C.I.A.A. della Basilicata al n° ██████████, con sede legale alla Via ██████████ del Comune di Matera.

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

E' posto al piano: S2

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC di Via La Martella; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 3

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

All'attualità si riporta che l'immobile risulta in corso di costruzione, essendo di fatto realizzate solo le opere strutturali verticali ed orizzontali, oltre le opere di confinamento laterale. Tutte le opere di completamento e rifinitura risultano assente. Nel complesso per le opere rinvenute non si segnalano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

Millesimi di proprietà: Per l'unità immobiliare in oggetto, porzione di complesso edilizio di più vaste dimensioni, al momento non è stato possibile reperire nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni. Si riporta inoltre che in fase di sopralluogo, il legale rappresentante della società esecutata riferiva che non vi erano millesimi di proprietà di parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Per l'unità immobiliare in oggetto, in quanto in corso di costruzione, non è possibile esprimere un giudizio esaustivo sull'accessibilità. Tuttavia la presenza di ascensori fa sì che il piano S2 risulta accessibile senza alcun problema. Per la visibilità ed adattabilità degli ambienti interni dell'unità tutto è rimandato ai titoli autorizzativi occorrenti per il completamento.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: Per l'unità in oggetto in quanto in corso di costruzione, la normativa vigente non prevede il rilascio del suddetto attestato.

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

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

Identificativo corpo: Foglio 67, particella n° 3879, sub.11.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Via La Martella, SNC

Note: Si riporta che l'immobile in oggetto, in quanto in corso di costruzione, non è stato ancora classato in catasto con la sua effettiva destinazione di locale commerciale (categoria C1).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Trattasi di unità immobiliare in ditta a Società in nome collettivo iscritta alla C.C.I.A.A. della Basilicata al n° [REDACTED], con sede legale alla Via Aldo Moro 10/bis del Comune di Matera.

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:

SOC. [REDACTED] con sede in Matera, foglio 67, particella 3879, subalterno 11, indirizzo Via La Martella, piano S2, comune Matera, categoria F/3

Derivante da:

Variatione catastale del 11/06/2009 - Costituzione di unità immobiliare.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dalle informazioni acquisite, e precisamente così come dichiarato in fase di sopralluogo dal legale rappresentante della Società esecutata, per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni. Tuttavia dalla documentazione catastale acquisita presso gli uffici competenti, si evidenzia la comproprietà indivisa di alcune entità catastali quali, rampe di accesso, corsie di manovra, scale/ascensori.

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al piano S2 di complesso edilizio di maggiori dimensioni, confina a NORD con intercapedine/vuoto tecnico identificato al sub. 17 della particella n° 3879, a SUD con terrapieno sottostante area pubblica, ad EST con terrapieno sottostante le particelle catastali n° 2571 e 3533, ad OVEST con corsia di manovra sub. 2 ed ulteriori unità ubicate al piano S2 quali sub. 10 e sub. 12 in ditta a soggetti terzi la procedura.

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 e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera - sezione Territorio, non sono emerse difformità di alcun genere. 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 e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, 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: FOGLIO 67, PARTICELLA N° 3879, SUB.11

Dati catastali: [REDACTED] con sede in Matera, foglio 67, particella 3879, subalterno 11, indirizzo Via La Martella, piano S2, comune Matera, categoria F/3

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di [REDACTED] - 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 e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, 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: [REDACTED] - Proprietario per 1/1 dal 11/06/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Costituzione di unità immobiliare (Nuova costruzione).

Note:

Il fabbricato compendiate l'immobile di cui trattasi pervenne alla società [REDACTED] (MT) Codice fiscale [REDACTED] per averlo edificato su terreno acquistato in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita rogito notaio Casino Michele Arcangelo di Matera in data 3 dicembre 1999, numero 85295 di repertorio, trascritto a Matera il 23 dicembre 1999 ai numeri 7902/10405 con il quale acquistava la quota di 746,25/1000 di piena proprietà dei terreni in MATERA già identificati al NCT fg. 67 part. 2351 di mq. 2366, part. 2430 di mq. 7, part. 2390 di mq. 1650;
- atto di compravendita rogito notaio Casino Michele Arcangelo di Matera in data 23 aprile 2002, numero 102070 di repertorio, trascritto a Matera il 14 maggio 2002 ai numeri 3047/3824 con il quale acquistava dalla società [REDACTED]. Sede ALTAMURA (BA) Codice fiscale [REDACTED] la quota di 64,33/1000 di piena proprietà dei terreni in MATERA già identificati al NCT fg. 67 part. 2351 di mq. 2366, part. 2430 di mq. 7, part. 3410 di mq. 1650;
- atto di compravendita rogito notaio Casino Michele Arcangelo di Matera in data 12 ottobre 2005, numero 125371/27111 di repertorio, trascritto a Matera il 4 novembre 2005 ai numeri 6597/9637, con il quale acquistava dalla signora [REDACTED] nata a Putignano (BA) il 30 novembre 1975 Codice fiscale [REDACTED] la quota di 189,42/1000 di piena proprietà dei terreni in MATERA già identificati al NCT part. 2430 di mq. 7, part. 3410 di mq. 1650, part. 3440 (ex part. 2351) di mq. 1317, part. 3441 (ex part. 2351) di mq. 762, part. 3442 (ex part. 2351) di mq. 287.

Alla dante causa [REDACTED] nata a Putignano (BA) il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] i terreni pervennero per la complessiva quota di 189,42/1000 di piena proprietà in forza dei seguenti titoli:

- atto di donazione rogito notaio Casino Michele Arcangelo di Matera in data 12 febbraio 2002, numero 100730 di repertorio, trascritto a Matera il 5 marzo 2002 ai numeri 1513/1841, con il quale riceveva in donazione dai signori [REDACTED] nato a Matera (MT) il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a Noci (BA) il 7 ottobre 1942 Codice fiscale [REDACTED] la quota di 125,09/1000 dei terreni in MATERA già identificati al NCT fg. 67 part. 2351 di mq. 2366, part. 2430 di mq. 7, part. 2390 di mq. 1650;
- atto di compravendita rogito notaio Casino Michele Arcangelo di Matera in data 23 aprile 2002, numero 102070 di repertorio, trascritto a Matera il 14 maggio 2002 ai numeri 3047/3824 con il quale acquistava dalla società [REDACTED] - S.R.L. Sede ALTAMURA (BA) Codice fiscale [REDACTED] la quota di 64,33/1000 di piena proprietà dei terreni in MATERA già identificati al NCT fg. 67 part. 2351 di mq. 2366, part. 2430 di mq. 7, part. 3410 di mq. 1650

Alla dante causa [REDACTED] - S.R.L. Sede ALTAMURA (BA) Codice fiscale [REDACTED] i terreni pervennero in forza di atto di compravendita rogito notaio Casino Michele Arcangelo di Matera in data 25 gennaio 2000, numero 86340 di repertorio, trascritto a Matera il 7 febbraio 2000 ai numeri 705/992 con il quale acquistava la quota di 128,66/1000 di piena proprietà dei terreni in MATERA già identificati al NCT fg. 67 part. 2351 di mq. 2366, part. 2430 di mq. 7, part. 2390 di mq. 1650.

Ai danti causa [REDACTED] nato a Matera (MT) il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a Noci (BA) il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] gli immobili pervennero per la quota di 125,09/1000 di piena proprietà in forza di ces-

sione a titolo di redistribuzione immobiliare giusta convenzione edilizia rogito notaio Casino Michele Arcangelo di Matera in data 4 gennaio 1995, numero 58283/15633 di repertorio, trascritta a Matera il 25 gennaio 1995 ai numeri 482/553.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica edilizia 2006

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un complesso commerciale

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Il titolo edilizio all'epoca rilasciato è ormai scaduto per decorrenza dei termini di legge, pertanto per il completamento dell'unità occorre richiedere nuovo titolo edilizio abilitativo.

Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio Tecnico del Comune di Matera non sono emerse difformità di alcun genere. Si precisa inoltre che per il completamento dell'unità in oggetto occorrerà richiedere nuovo titolo edilizio autorizzativo.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento urbanistico ai sensi della L.U.R. n° 23/99
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n°19 del 11/03/2021
Zona omogenea:	Componenti urbanizzate- Città in via di formazione da completare
Norme tecniche di attuazione:	Art. 48 delle N.T.A. Spazio Urbano e Tessuti (ad attuazione diretta) di impianto unitario a disciplina particolareggiata pregressa parzialmente configurati o incompleti a prevalente destinazione residenziale. Ex Zona Territoriale Omogenea di Tipo "B" ai sensi del D.M. 1444/68
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	Atto del 04/01/1995 trascritto ai nn° 482/553
Obblighi derivanti:	Ridistribuzione immobiliare.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabili-	NO

tà?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio Tecnico del Comune di Matera non sono emerse difformità di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto, si riporta che è stato nominato custode in sostituzione dell'esecutato, l'avvocato Giovanni Acito

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:

Pignoramento a favore di AQUI SPV SRL contro [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 11/01/2022 ai nn. 1739 iscritto/trascritto a Matera in data 02/02/2022 ai nn. 864/705;

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 Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare del Mezzogiorno contro [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
 Importo ipoteca: € 2000000; Importo capitale: € 1000000 ; A rogito di Notaio Disabato Angelo in data 05/08/2009 ai nn. 62150/24102; Iscritto/trascritto a Matera in data 06/08/2009 ai nn. 6842/1036

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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Avvertenze ulteriori: Nessuna

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: Foglio 67, particella n° 3879, sub.11 - **Fabbricato in corso di costruzione [C]**

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 occupa-

te 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 murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna 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 verande), 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 mezzera dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzera 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 omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

➤ per la superficie dei parchi, giardini e simili:

- il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori 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 diretto 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 assimilate) 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
Unità in corso di costruzione - Foglio n° 67, particella n° 3879, sub. 11 - Locale commerciale	sup reale lorda	1.120,00	1,00	1.120,00
		1.120,00		1.120,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I- 2022

Zona: Matera

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1750

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;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Matera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Per la definizione del valore medio di mercato, 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, vista la destinazione catastale ed urbanistica dell'unità oggetto di stima, considerato che nella zona in esame si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento, quale parametro medio di mercato è auspicabile adottare valori di € 1.500 al mq., riferito ad immobili in buono stato conservativo e manutentivo.

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:

Foglio 67, particella n° 3879, sub.11. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 728.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità in corso di costruzione - Foglio n° 67, particella n° 3879, sub. 11 - Locale commerciale	1.120,00	€ 650,00	€ 728.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 728.000,00
Valore corpo			€ 728.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 728.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 728.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Foglio 67, particella n° 3879, sub.11	Fabbricato in corso di costruzione [C]	1.120,00	€ 728.000,00	€ 728.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 728.000,00

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

Per l'unità in oggetto non è auspicabile nessuna 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: Foglio 67, particella n° 3879, sub.11.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Via La Martella, SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Trattasi di unità immobiliare in ditta a Società in nome collettivo iscritta alla C.C.I.A.A. della Basilicata al n° [REDACTED], con sede legale alla Via [REDACTED] del Comune di Matera.

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.

Data generazione: 06-03-2023

L'Esperto alla stima
ING. PASQUALE ABALSAMO