

Tribunale di Matera

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **52/2019**
riunita a N° Gen. Rep. 35/2019

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - CAPANNONE INDUSTRIALE
Lotto 002 - CAPANNONE INDUSTRIALE
Lotto 003 - TERRENO
Lotto 004 - TERRENI

Esperto alla stima: ARCHITETTO GIUSEPPE RICCI
Codice fiscale: RCCGPP71D27A662F
Studio in: VIA SALVATORE COGNETTI 47 - 70121 BARI
Email: ark.ricci@gmail.com
Pec: giuseppeluisito.ricci@archiworldpec.it



Beni in **Policoro (MT)**
Località/Frazione **Concio**
STRADA STATALE 106 SNC

Lotto: 001 - CAPANNONE INDUSTRIALE

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: CAPANNONE sub. 3.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

sito in frazione: **Concio, STRADA STATALE 106 SNC**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Residenza attuale:

Via Gran San Bernardo n. 2 Policoro (MT)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

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'immobile interessato dallo studio peritale è uno stabilimento industriale adibito alla produzione di elementi prefabbricati in cemento armato in evidente stato di abbandono, ubicato a piano terra su un lotto di complessivi 10.199,96 mq nella zona artigianale di Concio, frazione a sud di Policoro (MT), lungo la complanare sella SS 106 denominata via Nazionale con accesso dalla via Foggia, 2.

Trattasi di zona a prevalente carattere artigianale e commerciale con viabilità interna e parcheggi.

Si rilevano perlopiù servizi di ricambi auto, officine, vendita di materiale edile/infissi e altro.



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: no.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: non presenti.

Attrazioni paesaggistiche: non presenti.

Attrazioni storiche: non presenti.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **CAPANNONE sub. 3**

L'oggetto del pignoramento è rappresentato da un compendio immobiliare di tipo industriale sito in Policoro (MT) alla via Foggia, civico n. 2 dalla complanare di valle della SS. 106 SNC identificato al catasto fabbricati al fg. 15, p.lla 204, sub.3

Il bene, con una superficie di lotto di 10.199,96 mq comprende:

- un capannone industriale ubicato a piano terra composto da cinque campate con luce di mt 12,5 e altezza sotto trave mt 8,60 con annesse tettoie.
- una palazzina a piano terra con altezza netta interna 2,80 m, composta da uffici, mensa, infermeria, spogliatoi, wc;
- una cabina elettrica di altezza netta intern 3,30 m con annesso spazio compressori, dislocata al limite del lotto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Residenza attuale: Via Gran San Bernardo n. 2 Policoro (MT)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **10.150,91**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1983 e i lavori sono stati ultimati nel 1991

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: non presente; ha un'altezza utile interna di circa m. 8,60

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile si presenta in evidente stato di abbandono e degrado sia dal punto di vista strutturale che delle finiture interne e si presta ad essere integralmente ristrutturato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **da ristrutturare**

Riferito limitatamente a: capannone

Travi

materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **da ristrutturare**

Riferito limitatamente a: capannone

Impianti:



Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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: Capannone

Millesimi di proprietà: NON SPECIFICATO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON SUSSISTONO VINCOLI E/O DOTAZIONI CONDOMINIALI

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: NON SUSSISTONO VINCOLI EX D.LGS. 42/2004



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

Identificativo corpo: CAPANNONE sub. 3.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Concio, STRADA STATALE 106 SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1

- Residenza attuale: Via Gran San Bernardo n. 2 Policoro (MT)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: FABBRICATO, foglio 15, particella 204, subalterno 3, indirizzo VIA FOGGIA, piano T, comune POLICORO, categoria D/7, rendita € 33106,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



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

Complessiva piena ed intera proprietà di capannone industriale con area esterna pertinenziale sito nel Comune di Policoro (MT) in Contrada del Concio alla via Foggia civ. 2 con accesso dalla Complanare di valle, posto al piano terra, censito nel N.C.E.U. del Comune di Policoro con i seguenti dati catastali: FG. 15, p.lla 204, sub. 3.

Si accede all'immobile dalla via Foggia, in prossimità della SS 106.

L'immobile si compone attualmente di un corpo principale (capannone) in c.a. prefabbricato e dall'adiacente corpo servizi/uffici.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale ed è conforme ai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- SCIA 26/06/2012, prot. 14239 per frazionamento del sub. 4;
- PERMESSO IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL DPR 380/2001 N. 87 del 06/08/2010, per OPERE ABUSIVE REALIZZATE ALLO STABILIMENTO DI PREFABBRICAZIONE SITO ALLA VIA FOGGIA N.2 - POLICORO (FG. 15 - P.LLA 204);
- CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE EDILI N. 63 DEL 01/10/1982, per ESECUZIONE DEI LAVORI PER LA COSTRUZIONE DI CAPANNONI INDUSTRIALI E DI UNA RECINZIONE DA UBICARE SU TERRENO DISTINO IN CATASTO CON PARTICELLA 204,FOGLIO DI MAPPA N. 15, e successive varianti in corso d'opera.

PREZZO BASE euro 3.615.905,23



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

Si riportano di seguito tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

Titolare/Proprietario:
proprietario/i ante ventennio al .

Titolare/Proprietario:
proprietario/i ante ventennio al **04/03/2005** . In forza di ATTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE DEL 15-06-1981 IN NOTAR PIRRO ; trascritto a , in data 26/06/1981, ai nn. 3978/3458.

Titolare/Proprietario: al 04/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL 04-03-2005 rep. n. 217/2005; registrato a MATERA, in data 29/03/2005, ai nn. 237; trascritto a TRIBUNALE DI MATERA, in data 10/03/2005, ai nn. 2047/1458.



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

Ai fini della verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico si è proceduto con la richiesta di acquisizione dei fascicoli relativi ai progetti presentati per l'immobile pignorato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Policoro.

Purtroppo l'Ufficio ha comunicato che i suddetti fascicoli “non sono stati al momento reperiti presso l'Archivio comunale in quanto lo stesso è in fase di allestimento e catalogazione dei documenti”, (vedi allegato).

Fortunatamente, è stato possibile recuperare quasi tutta la documentazione relativa alla regolarità del bene pignorato grazie alla collaborazione delle parti e si è potuto così ricostruire l'iter autorizzativo degli immobili esistenti.

Il bene di cui al LOTTO 001 è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: SCIA 2012

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: FRAZIONAMENTO SUB 4

Presentazione in data 26/06/2012 al n. di prot. 14239

Numero pratica: 87 del 06/08/2010

Intestazione: PERMESSO IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL DPR 380/2001

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: OPERE ABUSIVE REALIZZATE ALLO STABILIMENTO DI PREFABBRICAZIONE SITO ALLA VIA FOGGIA N.2 - POLICORO (FG. 15 - P.LLA 204)

Presentazione in data 16/06/2010 al n. di prot. 14856

Rilascio in data 29/07/2010 al n. di prot.

Numero pratica: 63 DEL 01/10/1982

Intestazione: CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE EDILI

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ESECUZIONE DEI LAVORI PER LA COSTRUZIONE DI CAPANNONI INDUSTRIALI E DI UNA RECINZIONE DA UBICARE SU TERRENO DISTINTO IN CATASTO CON PARTICELLA 204,FOGLIO DI MAPPA N. 15

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/02/1982 al n. di prot. 2899

Rilascio in data 11/10/1982 al n. di prot.

Numero pratica: 63/BIS DEL 10/11/1988

Intestazione: CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE EDILI IN VARIANTE

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: OPERE IN VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 63/1982

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/09/1986 al n. di prot. 16164

Rilascio in data 16/11/1988 al n. di prot.

Numero pratica: 63 TER DEL 1990

Intestazione: CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE EDILI PER ATTIVITA' INDUSTRIALE

Tipo pratica: Concessione Edilizia



Per lavori: AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE S.J.L.C.A. 2°

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/03/1989 al n. di prot. 6369

Rilascio in data 22/08/1990 al n. di prot.

Numero pratica: 63/QUATER DEL 26/06/1991

Intestazione: CONCESSIONE PER ESECUZIONE DI OPERE EDILI PER ATTIVITA' INDUSTRIALE

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/01/1991 al n. di prot. 1595

Rilascio in data 26/06/1991 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/01/1992 al n. di prot. 897

Numero pratica: 897

Intestazione: AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'

Note tipo pratica: ABITABILITA' DELLO STABILIMENTO INDUSTRIALE S.J.L.C.A. 2, UBICATO ALLA S.S.N. 106 KM.422

Abitabilità/agibilità in data 29/01/1992 al n. di prot.

Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:

In forza della delibera:

Zona omogenea:

Norme tecniche di attuazione:

Piano regolatore generale

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 10 del 21/04/2017 OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 11.08.1999 N. 23 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

D1 - AREE ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Art. 51 – Aree artigianali esistenti e di ampliamento (zone “D.1”) 1. Il RU classifica zone “D.1” le aree destinate ad attività artigianali, e commerciali, già previste dal PRG/’99 e dotate di Strumento Urbanistico Esecutivo (zona D.1), e ne prevede un ulteriore ampliamento da sottoporre a nuovo Strumento Urbanistico Esecutivo . 2. Su dette aree è consentita la costruzione di manufatti, di tipo produttivo e commerciale, (laboratori, abitazioni, uffici, zone di vendita e di stoccaggio, ecc.), e di servizio (ristorazione, intrattenimento, ecc.) aventi le caratteristiche già disciplinate dal vigente S.U.E, e così definite: Lmu: Lotto urbanistico minimo di intervento: ha 2 Sf : Superficie fondiaria minima mq. 750 Us: Aree pubbliche da destinare ad urbanizzazioni: come da DM 1444 Iff: Indice di



fabbricabilità fondiaria massimo: mc/mq 3 Rc:
Rapporto di copertura massimo: 50% del lotto (Sf)
P: Parcheggi: minimo 10% del lotto H: Altezza massima: ml 10 Pft: Piani fuori terra: max 2 più eventuali soppalchi nel piano terra Df: Distanza tra i fabbricati non in aderenza: minimo ml 10 Ds: Distanza dalle strade: minimo ml 5 (salvo prescrizioni speciali). 3. Fatte salve le preesistenze assentite (previa concessione o sanatoria), nell'ambito della volumetria prescritta è consentito in ogni lotto l'insediamento di residenze nella misura massima di mq. 150 di superficie utile netta. 4. E' consentito, per motivate necessità tecnologiche di impianti, superare l'altezza massima prevista. 5. Per le attività agricole esistenti all'interno della Zona "D.1", che rivestono particolare interesse nel settore agricolo-vivaistico, è consentito l'utilizzo dei soli parametri urbanistici e volumetrici, fermo restando il carattere agricolo della loro attività. 6. Per ogni intervento edilizio è prescritta la specificazione dei sistemi di recinzione, di accesso, di sistemazione "esterna", compreso l'obbligo delle specifiche relative alla piantumazione (un albero ogni 100 mq. di superficie coperta). 7. Nel caso di mancanza di rete fognante o di depuratore consortile ed in tutti i casi, qualora vengano prodotti reflui di tipo speciale, è fatto obbligo, previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, di realizzare idoneo depuratore debitamente approvato dall'Ufficiale Sanitario.

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:	mc/mq 3
Rapporto di copertura:	50% del lotto (Sf)
Altezza massima ammessa:	ml 10
Volume massimo ammesso:	è consentito in ogni lotto l'insediamento di residenze nella misura massima di mq. 150 di superficie utile netta.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



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

Libero

Note: Il compendio immobiliare oggetto di stima risulta in totale stato di abbandono come evincibile dalla documentazione fotografica allegata.

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

Al fine di rispondere al quesito in esame, lo scrivente ha provveduto ad effettuare le necessarie ispezioni per immobile riferite ai fabbricati staggiati.

Si riportano di seguito I risultati delle suddette ispezioni.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA - BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. contro L; Derivante da: ATTO DI MUTUO DEL 15/06/2005 rep. 7766 in Notar Lapelosa Deodato; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00 ; Iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DI MATERA in data 21/06/2005 ai nn. 5169/1154

- Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. contro A ; Derivante da:



IPOTECA LEGALE-RUOLO ESATTORIALE DEL
30/05/2013; Importo ipoteca: € 149.410,62;
Importo capitale: € 74.705,31 in data 31/05/2013
ai nn. 4524/370

- Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA
SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. contro
; Derivante da: IPOTECA LEGALE; Importo
ipoteca: € 192.442,06; Importo capitale: €
96.221,03 in data 03/02/2017 ai nn. 1130/138

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di
contro
AMENTO N. 1436 DEL 29-10-2013
iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI MATERA - UNEP
in data 22/01/2004 ai nn. 692/623;

- Pignoramento a favore di MPS CAPITAL SERVICES
BANCA PER LE IMPRESE S.P.A. contro
Derivante da: NASCENTE DA PIGNORAMENTO
N. 2099 DEL 24.12.2015 iscritto/trascritto a
TRIBUNALE DI MATERA in data 08/01/2016 ai nn.
146/111;
Nessuna.

- Pignoramento a favore di SIENA NPL 2018 SRL
contro ; Derivante da:
PIGNORAMENTO N. 759 DEL 06/06/2019
iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI MATERA in data
15/07/2019 ai nn. 6356/4840;

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.



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

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici Comunali, l'analisi delle planimetrie catastali, l'analisi delle visure ipotecarie e catastali, si può affermare che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva ricadono su suolo privato.

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

Dalle verifiche condotte presso l'Ufficio tecnico di Policoro e dalle visure ipotecarie reperite dallo scrivente si può affermare che sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva non si riscontrerebbe l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

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

Le spese di gestione dei beni pignorati riguardano esclusivamente la tassazione ordinaria degli immobili relativa a IMU, TASI e TARI che viene calcolata in funzione delle percentuali stabilite dai comuni annualmente.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: NO. NON RISULTANO SPESE
CONDOMINIALI SCADUTE E INSOLTE ALLA DATA DELLA PERIZIA

Avvertenze ulteriori: NON RISULTANO CAUSE IN CORSO



QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:**Identificativo corpo: CAPANNONE sub. 3 - Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza, trattandosi di un capannone e dunque di un intero immobile, coincide con la superficie lorda di pavimento, suddivisa in base all'indice mercantile fra superficie coperta e aree di pertinenza. L'indice considerato coincide con il valore 1 per le superfici coperte (comprendente delle murature esterne entro i cm 50). Per le aree scoperte si ritiene adottare un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale. Tali considerazioni sono in linea con il documento "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
capannone	sup lorda di pavimento	4.844,11	1,00	4.844,11
uffici - accessori diretti	sup lorda di pavimento	341,57	1,00	341,57
area scoperta - pilastri carro ponte	sup lorda di pavimento	905,87	0,10	90,59
piazzale	sup lorda di pavimento	4.059,36	0,10	405,94
		10.150,91		5.682,20

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Policoro (MT) -Suburbana/ZONA COMMERCIALE E ARTIGI

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni tipici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 330

Valore di mercato max (€/mq): 490

Accessori

CAPANNONE sub. 3

1. CABINA ELETTRICA

Posto al piano terra

Sviluppa una superficie complessiva di 45.52 mq

Valore a corpo: € 10000



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della perizia, la dottrina estimale individua due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione:

a) Stima Comparativa in riferimento ai valori relativi all'agenzia del territorio semestre 1 - anno 2020 zona E3/Suburbana/ZONA COMMERCIALE E ARTIGIANALE

b) Confronto di mercato o comparazione con immobili di cui si hanno dati certi, cosiddetto Market Comparison Approach o metodo MCA, utilizzabile quando si ha una conoscenza degli immobili di confronto, individuando gli immobili in vendita tramite un sito di compravendita e pubblicità immobiliare collegato alle principali agenzie immobiliari nell'intorno della zona. Il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima è la media aritmetica dei due probabili valori di mercato ottenuti separatamente dalle due analisi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "immobiliare.it" inserzione privata di capannone in vendita in via Brindisi, Policoro (MT) di 500mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1000,00/mq.

8.3 Valutazione corpi:

CAPANNONE sub. 3. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso CABINA ELETTRICA

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.784.282,90, Altro Metodo di Valorizzazione.

Si rende necessario utilizzare ai fini della stima anche il metodo del confronto di mercato o per comparazione con immobili di cui si hanno dati certi, cosiddetto Market Comparison Approach o metodo MCA, utilizzabile quando si ha una conoscenza degli immobili di confronto. Nello specifico è stato individuato un solo immobile in vendita tramite un sito di compravendita e pubblicità immobiliare collegato alle principali agenzie immobiliari nell'intorno della zona:

CAPANNONE: 500 mq - 500.000 € sito in POLICORO (MT) via BRINDISI

Fonte: "IMMOBILIARE.IT - inserzionista privato";

Dalla seguente ricerca è emerso che il prezzo unitario di riferimento risulta 1000 €/mq, tenendo presente le condizioni e la consistenza dell'immobile in vendita.

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile moltiplicato per il prezzo al mq su definito è:
5682,20 mq x 1000,00 €/mq = 5.680.200,00 €

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 52 / 2019 riunita a n. 35/2019

capannone	4.844,11	€ 490,00	€ 2.373.613,90
uffici - accessori diretti	341,57	€ 490,00	€ 167.369,30
area scoperta - pilastri	90,59	€ 490,00	€ 44.389,10
carro ponte			
piazzale	405,94	€ 490,00	€ 198.910,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.784.282,90
Valore corpo (media tra VALORE DI MERCATO E METODO MCA)			€ 4.232.241,45
Valore Accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 4.242.241,45
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.242.241,45

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
CAPANNONE sub. 3	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso cABINA ELETTRICA	5.682,20	€ 4.242.241,45	€ 4.242.241,45

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 636.336,22
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
OPERE DI SEZIONAMENTO IMPIANTO IDRICO ED ELETTRICO	€ 5.000,00
QUOTA PARTE DI SPESA PER LA REALIZZAZIONE DI MURO DIVISORIO TRA I DUE LOTTI AL FINE DI RENDERLI INDIPENDENTI	€ 5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.615.905,23
---	-----------------------

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

La presente procedura esecutiva è afferente ad immobili di proprietà per intero del soggetto esecutato; non vi è pertanto necessità di procedere alla valutazione di quote indivise.

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



Nel caso in oggetto, tenuto conto che il debitore è una società, lo scrivente esperto ha provveduto a reperire il certificato della Camera di Commercio. Nello specifico, lo scrivente ha reperito una “visura storica di società di capitale, dalla quale si evincono i seguenti dati anagrafici:

- Indirizzo sede legale: Via San Bernardo 2, 75025 Policoro (MT)
- Numero R.E.A.: MT-73091
- Codice fiscale: 01107000778
- Partita IVA: 01107000778
- Forma giuridica: Società a responsabilità limitata
- Data atto di costituzione: 04/10/2004
- Data iscrizione: 18/10/2004
- Data ultimo protocollo: 01/10/2020
- Amministratore unico: Buongiorno Giuseppe
- Stato di attività: attiva
- Data inizio attività: 23/06/2008
- Attività esercitata: fabbricazione di prodotti in calcestruzzo per l'edilizia
- Codice ATECO: 23.61
- Codice NACE: 23.61

Per ulteriori informazioni si rimanda alla visura storica di società di capitali allegata al presente documento.



Lotto: 002 - CAPANNONE INDUSTRIALE

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: CAPANNONE sub. 5.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

sito in frazione: Concio, STRADA STATALE 106
SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: FABBRICATO, foglio 15, particella 204, subalterno 5, indirizzo VIA FOGGIA, piano T, comune POLICORO, categoria D/7, rendita € 5852,50

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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'immobile interessato dallo studio peritale è uno stabilimento industriale adibito alla produzione di elementi prefabbricati in cemento armato in evidente stato di abbandono, ubicato a piano terra di un lotto di complessivi 5.104,03 mq nella zona artigianale di Concio, frazione a sud di Policoro (MT), con accesso dalla complanare della SS 106, denominata via Nazionale.

Trattasi di zona a prevalente carattere artigianale e commerciale con viabilità interna e parcheggi. Si rilevano perlopiù servizi di ricambi auto, officine, vendita di materiale edile/infissi e altro.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: no.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: non presenti.

Attrazioni paesaggistiche: non presenti.



Attrazioni storiche: non presenti.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **CAPANNONE sub. 5**

L'oggetto del pignoramento immobiliare è rappresentato da un compendio di tipo industriale sito in Policoro (MT) avente accesso anche dalla complanare di valle della SS. 106 SNC identificato al catasto fabbricati al fg. 15, p.lla 204, sub 5.

Il suddetto bene con una superficie di lotto di 5.104.03 mq comprende:

- una tettoia strutturata su 2 campate con luce di mt 12,5 e altezza sotto trave mt 8,60.
- un'area scoperta pilastri carro ponte
- un piazzale esterno

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.100,27**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1983 e i lavori sono stati ultimati nel 1991

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: non presente; ha un'altezza utile interna di circa m. 8,60

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile si presenta in evidente stato di abbandono e degrado sia dal punto di vista strutturale che delle finiture interne e si presta ad essere integralmente ristrutturato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **da ristrutturare**

Riferito limitatamente a: capannone

Travi

materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **da ristrutturare**

Riferito limitatamente a: capannone

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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: Capannone

Millesimi di proprietà: NON SPECIFICATO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

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: NON SUSSISTONO VINCOLI EX D.LGS. 42/2004



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

Identificativo corpo: CAPANNONE sub. 5.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Concio, STRADA STATALE 106 SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: FABBRICATO, foglio 15, particella 204, subalterno 5, indirizzo VIA FOGGIA, piano T, comune POLICORO, categoria D/7, rendita € 5852,50

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



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

Complessiva piena ed intera proprietà di capannone industriale con area esterna pertinenziale sito nel Comune di Policoro (MT) in Contrada del Concio alla via complanare di valle SS 106 Jonica, posto al piano terra, censito nel N.C.E.U. del Comune di Policoro con i seguenti dati catastali:

FG. 15, p.lla 204, sub. 5.

Si accede all'immobile dalla via Foggia, in prossimità della SS 106.

L'immobile si compone attualmente di un corpo principale (capannone) in c.a. prefabbricato e da area esterna pertinenziale.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale ed è conforme ai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- SCIA 26/06/2012, prot. 14239 per frazionamento del sub. 4;
- PERMESSO IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL DPR 380/2001 N. 87 del 06/08/2010, per OPERE ABUSIVE REALIZZATE ALLO STABILIMENTO DI PREFABBRICAZIONE SITO ALLA VIA FOGGIA N.2 - POLICORO (FG. 15 - P.LLA 204);
- CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE EDILI N. 63 DEL 01/10/1982, per ESECUZIONE DEI LAVORI PER LA COSTRUZIONE DI CAPANNONI INDUSTRIALI E DI UNA RECINZIONE DA UBICARE SU TERRENO DISTINO IN CATASTO CON PARTICELLA 204,FOGLIO DI MAPPA N. 15, e successive varianti in corso d'opera.

PREZZO BASE euro 1.229.271,51



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

Si riportano di seguito tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

Titolare/Proprietario:
proprietario/i ante ventennio al .

Titolare/Proprietario:

INOCORPORAZIONE DEL 15-06-1981 IN NOTAR PIRRO ; trascritto a , in data 26/06/1981, ai nn. 3978/3458.

Titolare/Proprietario: ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL 04-03-2005 rep. n. 217/2005; registrato a MATERA, in data 29/03/2005, ai nn. 237; trascritto a TRIBUNALE DI MATERA, in data 10/03/2005, ai nn. 2047/1458.

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

Ai fini della verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico si è proceduto con la richiesta di acquisizione dei fascicoli relativi ai progetti presentati per l'immobile pignorato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Policoro.

Purtroppo l'Ufficio ha comunicato che i suddetti fascicoli “non sono stati al momento reperiti presso l'Archivio comunale in quanto lo stesso è in fase di allestimento e catalogazione dei documenti”, (vedi allegato).

Fortunatamente, è stato possibile recuperare quasi tutta la documentazione relativa alla regolarità del bene pignorato grazie alla collaborazione delle parti e si è potuto così ricostruire l'iter autorizzativo degli immobili esistenti.

Il bene di cui al LOTTO 002 è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: SCIA 2012
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: FRAZIONAMENTO SUB 4
Presentazione in data 26/06/2012 al n. di prot. 14239

Numero pratica: 87 del 06/08/2010
Intestazione: PERMESSO IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL DPR 380/2001
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria



Per lavori: OPERE ABUSIVE REALIZZATE ALLO STABILIMENTO DI PREFABBRICAZIONE SITO ALLA VIA FOGGIA N.2 - POLICORO (FG. 15 - P.LLA 204)

Presentazione in data 16/06/2010 al n. di prot. 14856

Rilascio in data 29/07/2010 al n. di prot.

Numero pratica: 63 DEL 01/10/1982

Intestazione: CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE EDILI

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ESECUZIONE DEI LAVORI PER LA COSTRUZIONE DI CAPANNONI INDUSTRIALI E DI UNA RECINZIONE DA UBICARE SU TERRENO DISTINTO IN CATASTO CON PARTICELLA 204,FOGLIO DI MAPPA N. 15

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/02/1982 al n. di prot. 2899

Rilascio in data 11/10/1982 al n. di prot.

Numero pratica: 63/BIS DEL 10/11/1988

Intestazione: CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE EDILI IN VARIANTE

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: OPERE IN VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 63/1982

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/09/1986 al n. di prot. 16164

Rilascio in data 16/11/1988 al n. di prot.

Numero pratica: 63 TER DEL 1990

Intestazione: CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE EDILI PER ATTIVITA' INDUSTRIALE

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE S.J.L.C.A. 2°

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/03/1989 al n. di prot. 6369

Rilascio in data 22/08/1990 al n. di prot.

Numero pratica: 63/QUATER DEL 26/06/1991

Intestazione: CONCESSIONE PER ESECUZIONE DI OPERE EDILI PER ATTIVITA' INDUSTRIALE

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/01/1991 al n. di prot. 1595

Rilascio in data 26/06/1991 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/01/1992 al n. di prot. 897

Numero pratica: 897

Intestazione: AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'

Note tipo pratica: ABITABILITA' DELLO STABILIMENTO INDUSTRIALE S.J.L.C.A. 2, UBICATO ALLA S.S.N. 106 KM.422

Abitabilità/agibilità in data 29/01/1992 al n. di prot.

Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:
In forza della delibera:

Piano regolatore generale
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 10
del 21/04/2017 OGGETTO: APPROVAZIONE
REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DELLA
LEGGE REGIONALE 11.08.1999 N. 23 E SUCCESSIVE
MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

Zona omogenea:

D1 - AREE ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Norme tecniche di attuazione:

Art. 51 – Aree artigianali esistenti e di ampliamento
(zone "D.1")

1. Il RU classifica zone "D.1" le aree destinate ad
attività artigianali, e commerciali, già previste dal
PRG/99 e

dotate di Strumento Urbanistico Esecutivo (zona
D.1), e ne prevede un ulteriore ampliamento da
sottoporre a

nuovo Strumento Urbanistico Esecutivo .

2. Su dette aree è consentita la costruzione di
manufatti, di tipo produttivo e commerciale,
(laboratori, abitazioni,
uffici, zone di vendita e di stoccaggio, ecc.), e di
servizio (ristorazione, intrattenimento, ecc.) aventi
le

caratteristiche già disciplinate dal vigente S.U.E, e
così definite:

Lmu: Lotto urbanistico minimo di intervento: ha 2
Sf : Superficie fondiaria minima mq. 750

Us: Aree pubbliche da destinare ad urbanizzazioni:
come da DM 1444

Iff: Indice di fabbricabilità fondiaria massimo:
mc/mq 3

Rc: Rapporto di copertura massimo: 50% del lotto
(Sf)

P: Parcheggi: minimo 10% del lotto

H: Altezza massima: ml 10

Pft: Piani fuori terra: max 2 più eventuali soppalchi
nel piano terra

Df: Distanza tra i fabbricati non in aderenza:
minimo ml 10

Ds: Distanza dalle strade: minimo ml 5 (salvo
prescrizioni speciali).

3. Fatte salve le preesistenze assentite (previa
concessione o sanatoria), nell'ambito della
volumetria prescritta è
consentito in ogni lotto l'insediamento di residenze
nella misura massima di mq. 150 di superficie utile
netta.

4. E' consentito, per motivate necessità
tecnologiche di impianti, superare l'altezza



massima prevista.

5. Per le attività agricole esistenti all'interno della Zona "D.1", che rivestono particolare interesse nel settore

agricolo-vivaistico, è consentito l'utilizzo dei soli parametri urbanistici e volumetrici, fermo restando il

carattere agricolo della loro attività.

6. Per ogni intervento edilizio è prescritta la specificazione dei sistemi di recinzione, di accesso, di sistemazione "esterna", compreso l'obbligo delle specifiche relative alla piantumazione (un albero ogni 100 mq. di superficie coperta).

7. Nel caso di mancanza di rete fognante o di depuratore consortile ed in tutti i casi, qualora vengano prodotti reflui di tipo speciale, è fatto obbligo, previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, di realizzare idoneo depuratore debitamente approvato dall'Ufficiale Sanitario.

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:	mc/mq 3
Rapporto di copertura:	50% del lotto (Sf)
Altezza massima ammessa:	ml 10
Volume massimo ammesso:	è consentito in ogni lotto l'insediamento di residenze nella misura massima di mq. 150 di superficie utile netta.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile oggetto del presente accertamento peritale risulta ad oggi **Libero**.

Note: Il compendio immobiliare oggetto di stima risulta in totale stato di abbandono come evincibile dalla documentazione fotografica allegata.



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

Al fine di rispondere al quesito in esame, lo scrivente ha provveduto ad effettuare le necessarie ispezioni per immobile riferite ai fabbricati.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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 volontaria annotata a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA - BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. contro ;
Derivante da: ATTO DI MUTUO DEL 15/06/2005 rep. 7766 in Notar Lapelosa Deodato; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00 ;
Iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DI MATERA in data 21/06/2005 ai nn. 5169/1154

- Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. contro
Derivante da: IPOTECA LEGALE-RUOLO ESATTORIALE DEL 30/05/2013; Importo ipoteca: € 149.410,62; Importo capitale: € 74.705,31 in data 31/05/2013 ai nn. 4524/370

Pignoramenti:



- Pignoramento a favore d

; Derivante da:

PIGNORAMENTO N. 1436 DEL 29-10-2013
iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI MATERA -
UNEP in data 22/01/2004 ai nn. 692/623;

- Pignoramento a favore di MPS CAPITAL
SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.

contro L; Derivante da:

NASCENTE DA PIGNORAMENTO N. 2099 DEL
24.12.2015 iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI
MATERA in data 08/01/2016 ai nn. 146/111;

- Pignoramento a favore di SIENA NPL 2018

SRL contro ; Derivante da:

PIGNORAMENTO N. 759 DEL 06/06/2019
iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI MATERA in
data 15/07/2019 ai nn. 6356/4840;

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:

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici Comunali. L'analisi delle planimetrie catastali, l'analisi delle visure ipotecarie e catastali, si può affermare che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva ricadono su suolo privato.

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

Dalle verifiche condotte presso l'Ufficio tecnico di policoro e dalle visure ipotecarie reperite dallo scrivente si può affermare che sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva non si riscontrerebbe l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.



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

Le spese di gestione dei beni pignorati riguardano esclusivamente la tassazione ordinaria degli immobili relativa a IMU, TASI e TARI che viene calcolata in funzione delle percentuali stabilite dai comuni annualmente.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO. NON RISULTANO SPESE CONDOMINIALI SCADUTE E INSOLUTE ALLA DATA DELLA PERIZIA

Avvertenze ulteriori: NON RISULTANO CAUSE IN CORSO

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: CAPANNONE sub. 5 - Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza, trattandosi di un capannone e dunque di un intero immobile, coincide con la superficie lorda di pavimento, suddivisa in base all'indice mercantile fra superficie coperta e aree di pertinenza. L'indice considerato coincide con il valore 1 per le superfici coperte (comprehensive delle murature esterne entro i cm 50).

Per le aree scoperte si ritiene adottare un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale.

Tali considerazioni sono in linea con il documento "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
piazzale	sup lorda di pavimento	3.269,98	0,10	327,00
area scoperta-pilastrini carro ponte	sup lorda di pavimento	301,50	0,10	30,15
tettoia	sup lorda di pavimento	1.528,79	1,00	1.528,79
		5.100,27		1.885,94

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Policoro (MT) -Suburbana/ZONA COMMERCIALE E ARTIGIANALE

Tipo di destinazione: Produttiva



Tipologia: capannoni tipici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 330

Valore di mercato max (€/mq): 490

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della perizia, la dottrina estimale individua due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione:

a) Stima Comparativa in riferimento ai valori relativi all'agenzia del territorio semestre 1 - anno 2020 zona E3/Suburbana/ZONA COMMERCIALE E ARTIGIANALE

b) Confronto di mercato o comparazione con immobili di cui si hanno dati certi, cosiddetto Market Comparison Approach o metodo MCA, utilizzabile quando si ha una conoscenza degli immobili di confronto, individuando gli immobili in vendita tramite un sito di compravendita e pubblicità immobiliare collegato alle principali agenzie immobiliari nell'intorno della zona. Il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima è la media aritmetica dei due probabili valori di mercato ottenuti separatamente dalle due analisi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "immobiliare.it" inserzione privata di capannone in vendita in via Brindisi, Policoro (MT) di 500mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1000,00/mq.

8.3 Valutazione corpi:



CAPANNONE sub. 5. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 924.110,60, Altro Metodo di Valorizzazione.

Si rende necessario utilizzare ai fini della stima anche il metodo del confronto di mercato o per comparazione con immobili di cui si hanno dati certi, cosiddetto Market Comparison Approach o metodo MCA, utilizzabile quando si ha una conoscenza degli immobili di confronto.

Nello specifico è stato individuato un solo immobile in vendita tramite un sito di compravendita e pubblicità immobiliare collegato alle principali agenzie immobiliari nell'intorno della zona:

CAPANNONE: 500 mq - 500.000 € sito in POLICORO (MT) via BRINDISI - Fonte: "IMMOBILIARE.IT - inserzionista privato";

Dalla seguente ricerca è emerso che il prezzo unitario di riferimento risulta 1000 €/mq, tenendo presente le condizioni e la consistenza dell'immobile in vendita. Pertanto la superficie commerciale dell'immobile moltiplicato per il prezzo al mq su definito è: 1.885,94 mq x 1000,00 €/mq = 1.885.940,00 €

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piazzale	327,00	€ 490,00	€ 160.230,00
area scoperta-pilastr carro ponte	30,15	€ 490,00	€ 14.773,50
tettoia	1.528,79	€ 490,00	€ 749.107,10

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 924.110,60
Valore corpo (media tra VALORE DI MERCATO E VALORE METODO MCA)	€ 1.405.025,30
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.405.025,30
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.405.025,30

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
CAPANNONE sub. 5	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	1.885,94	€ 1.405.025,30	€ 1.405.025,30

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 210.753,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
DOTAZIONE DI BLOCCO SERVIZI, ADEGUAMENTO DI NUOVO IMPIANTO IDRICO ED ELETTRICO	€ 30.000,00
QUOTA PARTE SPESE PER LA REALIZZAZIONE DI MURO DIVISORIO TRA I DUE LOTTI AL FINE DI RENDERLI INDIPENDENTI	€ 5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.229.271,51
---	-----------------------



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

La presente procedura esecutiva è afferente ad immobili di proprietà per intero del soggetto esecutato; non vi è pertanto necessità di procedere alla valutazione di quote indivise.

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

Nel caso in oggetto, tenuto conto che il debitore è una società, lo scrivente esperto ha provveduto a reperire il certificato della Camera di Commercio. Nello specifico, lo scrivente ha reperito una “visura storica di società di capitale, dalla quale si evincono I seguenti dati anagrafici:

- Indirizzo sede legale: Via San Bernardo 2, 75025 Policoro (MT)
- Numero R.E.A.: MT-73091
- Codice fiscale: 01107000778
- Partita IVA: 01107000778
- Forma giuridica: Società a responsabilità limitata
- Data atto di costituzione: 04/10/2004
- Data iscrizione: 18/10/2004
- Data ultimo protocollo: 01/10/2020
- Amministratore unico: Buongiorno Giuseppe
- Stato di attività: attiva
- Data inizio attività: 23/06/2008
- Attività esercitata: fabbricazione di prodotti in calcestruzzo per l'edilizia
- Codice ATECO: 23.61
- Codice NACE: 23.61

Per ulteriori informazioni si rimanda alla visura storica di società di capitali allegata al presente documento.



Lotto: 003 - TERRENO

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: TERRENO fg. 15 p.lla 499.

artigianale sito in frazione: Concio, STRADA STATALE 106 SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01107000778

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: TERRENO , sezione censuaria POLICORO, foglio 15, particella 499, qualità BOSCO ALTO, classe 2, superficie catastale 36 ARE, reddito dominicale: € 1,12, reddito agrario: € 0,93

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Dalle visure storiche si evince che non è stata effettuata la voltura catastale circa i dati dell'attuale proprietà che risulta essere erroneamente la

. con sede in POLICORO.

Tuttavia, dalla ventennale notarile, risulta annotazione del 10.08.2018 nn. 8186/738 derivante da atto notaio NICOLA GUERRIERO di LAURIA rep. 8683/6351 del 10.08.2018 di risoluzione per mutuo consenso
Regolarizzabili mediante: PRATICA DI VOLTURA CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare:

Aggiornamento con voltura catastale dell'attuale proprietà in nome di

SPESE PER VOLTURA E REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: ASSENZA DI VOLTURA CATASTALE



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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto interessato dallo studio peritale è uno terreno agricolo annesso al capannone industriale, oggetto di questa perizia, individuato al fg. 15 p.IIa 204 sub. 3, nella zona artigianale di Concio, frazione a sud di Policoro (MT). Trattasi di zona a prevalente carattere artigianale e commerciale con viabilità interna e parcheggi. Si rilevano perlopiù servizi di ricambi auto, officine, vendita di materiale edile/infissi e altro.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: no.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: non presenti.

Attrazioni paesaggistiche: non presenti.

Attrazioni storiche: non presenti.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **artigianale** di cui al punto **TERRENO fg. 15 p.IIa 499**

L'oggetto del pignoramento immobiliare è rappresentato da un TERRENO di tipo artigianale di 36 are e 00 ca (pari a 3600 mq), sito in Policoro (M) adiacente al lotto 001, identificato al catasto terreni al fg. 15, p.IIa 499.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.600,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico NO

Impianto a norma NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e NO



successive

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Millesimi di proprietà: NON SPECIFICATO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

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: NON SUSSISTONO VINCOLI EX D.LGS. 42/2004

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

Identificativo corpo: TERRENO fg. 15 p.lla 499.

artigianale sito in frazione: Concio, STRADA STATALE 106 SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: TERRENO , sezione censuaria POLICORO, foglio 15, particella 499, qualità BOSCO ALTO, classe 2, superficie catastale 36 ARE, reddito dominicale: € 1,12, reddito agrario: € 0,93

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle visure storiche si evince che non è stata effettuata la voltura catastale circa i dati dell'attuale proprietà che risulta essere erroneamente la _____ con sede in POLICORO. Tuttavia, dalla ventennale notarile, risulta annotazione del 10.08.2018 nn. 8186/738 derivante da atto notaio NICOLA GUERRIERO di LAURIA rep. 8683/6351 del 10.08.2018 di risoluzione per mutuo consenso

Regolarizzabili mediante: PRATICA DI VOLTURA CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento con voltura catastale dell'attuale proprietà in nome di _____

IONE CATASTALE: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: ASSENZA DI VOLTURA CATASTALE



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

Complessiva piena ed intera proprietà di terreno edificabile sito nel comune di Policoro (MT) in contrada del Concio alla via Foggia, censito al N.C.T del Comune di Policoro con i seguenti dati catastali: FG. 15, p.IIa 499.

L'immobile si compone di terreno edificabile, non recintato, per il quale non risulta presentata alcuna pratica edilizia.

PREZZO BASE euro **295.595,00**

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

Si riportano di seguito tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO NICOLA GRASSANO , in data , ai nn. 484; trascritto a TRIBUNALE DI MATERA, in data 26/02/1991, ai nn. 1620/1459.

Titolare/Proprietario: dal 04/03/2005 al 17/04/2018 . In forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL 04-03-2005 rep. n. 217/2005; registrato a MATERA, in data 29/03/2005, ai nn. 237; trascritto a TRIBUNALE DI MATERA, in data 10/03/2005, ai nn. 2047/1458.

Titolare/Proprietario: al 17/04/2018 al 10/08/2018 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO NICOLA GUERRIERO , in data 17/04/2018, ai nn. 8034/5873; trascritto a , in data 19/04/2018, ai nn. 3924/2941.

Titolare/Proprietario: 10/08/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI RISOLUZIONE PER MUTUO CONSENSO - a rogito di NOTAIO NICOLA GUERRIERO, in data 10/08/2018, ai nn. 8683/6351.

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

Ai fini della verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico si è proceduto con la richiesta di acquisizione dei fascicoli relativi ai progetti presentati per l'immobile pignorato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Policoro.

Purtroppo l'Ufficio ha comunicato che i suddetti fascicoli “non sono stati al momento reperiti presso l'Archivio comunale in quanto lo stesso è in fase di allestimento e catalogazione dei documenti”, (vedi allegato).



Non risultano pertanto ad oggi pratiche edilizie relative all'immobile suddetto.

PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

artigianale

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

artigianale

Strumento urbanistico Approvato:

In forza della delibera:

Zona omogenea:

Norme tecniche di attuazione:

Piano regolatore generale

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 10 del 21/04/2017 OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 11.08.1999 N. 23 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

D1 - AREE ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Art. 51 – Aree artigianali esistenti e di ampliamento (zone “D.1”) 1. Il RU classifica zone “D.1” le aree destinate ad attività artigianali, e commerciali, già previste dal PRG/’99 e dotate di Strumento Urbanistico Esecutivo (zona D.1), e ne prevede un ulteriore ampliamento da sottoporre a nuovo Strumento Urbanistico Esecutivo . 2. Su dette aree è consentita la costruzione di manufatti, di tipo produttivo e commerciale, (laboratori, abitazioni, uffici, zone di vendita e di stoccaggio, ecc.), e di servizio (ristorazione, intrattenimento, ecc.) aventi le caratteristiche già disciplinate dal vigente S.U.E, e così definite: Lmu: Lotto urbanistico minimo di intervento: ha 2 Sf : Superficie fondiaria minima mq. 750 Us: Aree pubbliche da destinare ad urbanizzazioni: come da DM 1444 Iff: Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: mc/mq 3 Rc: Rapporto di copertura massimo: 50% del lotto (Sf) P: Parcheggi: minimo 10% del lotto H: Altezza massima: ml 10 Pft: Piani fuori terra: max 2 più eventuali soppalchi nel piano terra Df: Distanza tra i fabbricati non in aderenza: minimo ml 10 Ds: Distanza dalle strade: minimo ml 5 (salvo prescrizioni speciali). 3. Fatte salve le preesistenze assentite (previa concessione o sanatoria), nell'ambito della volumetria prescritta è consentito



in ogni lotto l'insediamento di residenze nella misura massima di mq. 150 di superficie utile netta. 4. E' consentito, per motivate necessità tecnologiche di impianti, superare l'altezza massima prevista. 5. Per le attività agricole esistenti all'interno della Zona "D.1", che rivestono particolare interesse nel settore agricolo-vivaistico, è consentito l'utilizzo dei soli parametri urbanistici e volumetrici, fermo restando il carattere agricolo della loro attività. 6. Per ogni intervento edilizio è prescritta la specificazione dei sistemi di recinzione, di accesso, di sistemazione "esterna", compreso l'obbligo delle specifiche relative alla piantumazione (un albero ogni 100 mq. di superficie coperta). 7. Nel caso di mancanza di rete fognante o di depuratore consortile ed in tutti i casi, qualora vengano prodotti reflui di tipo speciale, è fatto obbligo, previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, di realizzare idoneo depuratore debitamente approvato dall'Ufficiale Sanitario.

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:	3 mc/mq
Rapporto di copertura:	50% del lotto (Sf)
Altezza massima ammessa:	ml 10
Volume massimo ammesso:	è consentito in ogni lotto l'insediamento di residenze nella misura massima di mq. 150 di superficie utile netta.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile oggetto del presente accertamento peritale risulta ad oggi **Libero**.

Note: Il terreno oggetto di stima risulta in totale stato di abbandono come evincibile dalla documentazione fotografica allegata e risulta occupato da manufatti prefabbricati in c.a.



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

Al fine di rispondere al quesito in esame, lo scrivente ha provveduto ad effettuare le necessarie ispezioni per immobile riferite ai fabbricati staggiti.

Si riportano di seguito I risultati delle suddette ispezioni.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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 volontaria annotata a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA - BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. contro RL; Derivante da: GARANZIA DI MUTUO CONCESSO CON ATTO DEL 15.06.2005; Importo ipoteca: € 3.200.000; Importo capitale: € 1.600.000 ; A rogito di DI NOTAIO LAPELOSA DEODATO in data 15/06/2005 ai nn. 7766 in data 21/06/2005 ai nn. 5169/1154

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di .
contro A

10.2013 EMESSO DAL
TRIBUNALE DI MATERA rep 1436 iscritto/trascritto
a TRIBUNALE DI MATERA in data 22/01/2014 ai nn.
692/623; n. 257/2013 estinto in 17.01.2017.

- Pignoramento a favore di MPS CAPITAL SERVICES
BANCA PER LE IMPRESE S.P.A. contro

dall'ufficiale giudiziario del tribunale di Matera in



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 52 / 2019 riunita a n. 35/2019
data 24.12.2015 rep 2099 iscritto/trascritto a
TRIBUNALE DI MATERA in data 08/01/2016 ai nn.
146/111; N. 6/2016 ESTINTO IL 08.03.2018.

- Pignoramento a favore di SIENA NPL 2018 SRL
contro Derivante da: verbale di
pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario del
tribunale di Matera in data 09.04.2019 rep.543
iscritto/trascritto a in data 24/04/2019 ai nn.
3899/2984;

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:

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici Comunali, l'analisi delle planimetrie catastali, l'analisi delle visure ipotecarie e catastali, si può affermare che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva ricadono su suolo privato.

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

NON RISULTANO PESI O ONERI DI ALTRO TIPO

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: NO

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: NO. NON RISULTANO SPESE
CONDOMINIALI SCADUTE E INSOLTE ALLA DATA DELLA PERIZIA

Avvertenze ulteriori: NON RISULTANO CAUSE IN CORSO

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: TERRENO fg. 15 p.la 499 - artigianale



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza, trattandosi di un terreno, coincide con la superficie reale lorda. L'indice considerato coincide con il valore 1.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUPERFICIE SUOLO EDIFICABILE	sup reale lorda	3.600,00	1,00	3.600,00
		3.600,00		3.600,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

La stima di un area edificabile può avvenire in base ai seguenti aspetti economici: valore di mercato e valore di trasformazione.

LA STIMA IN BASE AL VALOR DI MERCATO si basa sul prezzo di mercato, per confronto diretto con altre aree simili oggetto di recente compravendita. E' necessario conoscere i valori pagati per aree simili che abbiano le medesime condizioni intrinseche ed estrinseche.

LA STIMA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE si applica quando non esiste il prezzo di mercato dell'area edificabile poichè i dati relativi a recenti compravendite di aree simili sono scarsi o mancano del tutto. Per valore di trasformazione di un bene si intende la differenza tra il valore di mercato attribuibile al bene dopo la trasformazione e il costo complessivo delle opere necessarie alla trasformazione stessa.

Il valore dell'area si calcolerà dalla differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile (suolo+fabbricato) - costo del fabbricato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

"Immobiliare.it" - Terreno edificabile di 28.900 mq - Policoro (MT) Situato in via Piave in prossimità di Marina d'Agri - Zona D7 del nuovo PRG - € 4.500.000,00.

Considerata la posizione meno centrale e strategica del suolo oggetto di stima rispetto a quello di comparazione, si è ritenuto opportuno, ai fini di una valutazione equilibrata, applicare un



coefficiente di riduzione di 0,20 sul valore unitario di riferimento, al fine di ottenere un prezzo al metro quadro più consono.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 155,70 €/mq x 0,20= 124,00 mq.

8.3 Valutazione corpi:

TERRENO fg. 15 p.IIa 499. artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 446.400,00, Altro Metodo di Valorizzazione.

Sono stati applicati i seguenti criteri di stima:

STIMA IN BASE AL VALOR DI MERCATO si basa sul prezzo di mercato, per confronto diretto con altre aree simili oggetto di recente compravendita.

STIMA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE ossia la differenza tra il valore di mercato attribuibile al bene dopo la trasformazione e il costo complessivo delle opere necessarie alla trasformazione stessa.

In mancanza di un prezzo di mercato dell'area edificabile, si ricorre al criterio di stima in base al VALORE DI TRASFORMAZIONE che permette una valutazione del suolo edificabile partendo dal costo dell'ipotetico fabbricato su di esso realizzabile.

Pertanto, il valore dell'area (Va) , si calcolerà come differenza tra il valore dell'intero immobile (Vf= area+fabbricato) e il costo di costruzione K (valore rilevabile dal portale del CRESME relativo alla zona di riferimento)

$$Va = Vf - K$$

Pertanto, partendo dalla superficie della p.IIa 499 pari a 3600 mq, considerando un iff (indice fabbricabilità fondiaria ZONA D1) pari a 3 mc/mq, sarà possibile edificare un capannone di 1.800 mq.

VALORE DI VENDITA: 1.800,00 mq x 500,00 €/mq (valore OMI considerato per la valutazione dei lotti 001 e 002) = 900.000,00 € (Vf)

COSTO DI COSTRUZIONE: consideriamo il valore dalla tabella di calcolo del CRESME - <https://costi-costruzione.cresme.it/admin/industria.aspx> relativa a un ipotetico immobile di tipo industriale da costruire in zona Policoro pari a 685.000,00 € (vedi tabella di calcolo allegata).

Applichiamo quindi la differenza Vf - K= Va per ottenere il valore del terreno oggetto di stima:
900.000,00 - 685.000,00 = 215.000,00 €

Destinazione		Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SUPERFICIE EDIFICABILE	SUOLO	3.600,00	€ 124,00	€ 446.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo				€ 446.400,00
Valore corpo (media tra VALORE DI MERCATO E VALORE TRASFORMAZIONE)				€ 330.700,00
Valore Accessori				€ 0,00
Valore complessivo intero				€ 330.700,00
Valore complessivo diritto e quota				€ 330.700,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
TERRENO fg. 15 p.la 499	artigianale	3.600,00	€ 330.700,00	€ 330.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 49.605,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

RIMOZIONE DI MANUFATTI PREFABBRICATI IN C.A. DA CONFERIRE A DISCARICA PER SMALTIMENTO € 15.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 295.595,00

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

La presente procedura esecutiva è afferente ad immobili di proprietà per intero del soggetto esecutato; non vi è pertanto necessità di procedere alla valutazione di quote indivise.

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: TERRENO fg. 15 p.la 499.
artigianale sito in frazione: Concio, STRADA STATALE 106 SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01107000778

Eventuali comproprietari: Nessuno

Nel caso in oggetto, tenuto conto che il debitore è una società, lo scrivente esperto ha provveduto a reperire il certificato della Camera di Commercio. Nello specifico, lo scrivente ha reperito una "visura storica di società di capitale, dalla quale si evincono i seguenti dati anagrafici:

- Indirizzo sede legale: Via San Bernardo 2, 75025 Policoro (MT)
- Numero R.E.A.: MT-73091
- Codice fiscale: 01107000778
- Partita IVA: 01107000778
- Forma giuridica: Società a responsabilità limitata
- Data atto di costituzione: 04/10/2004
- Data iscrizione: 18/10/2004
- Data ultimo protocollo: 01/10/2020
- Amministratore unico: Buongiorno Giuseppe



- Stato di attività: attiva
- Data inizio attività: 23/06/2008
- Attività esercitata: fabbricazione di prodotti in calcestruzzo per l'edilizia
- Codice ATECO: 23.61
- Codice NACE: 23.61

Per ulteriori informazioni si rimanda alla visura storica di società di capitali allegata al presente documento.



Lotto: 004 - TERRENI

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: TERRENO fg. 15 p.lla 497.

agricolo sito in frazione: **Concio, STRADA STATALE 106 SNC**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01107000778

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: TERRENO , sezione censuaria POLICORO, foglio 15, particella 497, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 2, superficie catastale 95 ARE 06 CA, reddito dominicale: € 112,92, reddito agrario: € 49,09

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Dalle visure storiche si evince che non è stata effettuata la voltura catastale circa i dati dell'attuale proprietà che risulta essere erroneamente la GENERAL ENERGY
con sede in POLICORO.

Tuttavia, dalla ventennale notarile, risulta annotazione del 10.08.2018 nn. 8186/738 derivante da atto notaio NICOLA GUERRIERO di LAURIA rep. 8683/6351 del 10.08.2018 di risoluzione per mutuo consenso
Regolarizzabili mediante: PRATICA DI VOLTURA CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare:

Aggiornamento con voltura catastale dell'attuale proprietà in nome di
SPESE PER VOLTURA E AGGIORNAMENTO CATASTALE: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: ASSENZA DI VOLTURA CATASTALE



Identificativo corpo: TERRENO fg. 17 p.IIa 267.

**agricolo sito in frazione: Concio, STRADA
STATALE 106 SNC**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

iscale: 01107000778

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: TERRENO , sezione censuaria
POLICORO, foglio 17, particella 467, qualità
SEMINATIVO IRRIGUO, classe 2, superficie
catastale 1 HA 45 ARE 67 CA, reddito
dominicale: € 173,03, reddito agrario: € 75,23

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Dalle visure storiche si evince che non è stata

effettuata la voltura catastale circa i dati
dell'attuale proprietà che risulta essere
erroneamente la G

on sede in POLICORO.

Tuttavia, dalla ventennale notarile, risulta
annotazione del 10.08.2018 nn. 8186/738
derivante da atto notaio NICOLA GUERRIERO di
LAURIA rep. 8683/6351 del 10.08.2018 di
risoluzione per mutuo consenso

Regolarizzabili mediante: PRATICA DI VOLTURA
CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare:

Aggiornamento con voltura catastale dell'attuale
proprietà in nome di

E AGGIORNAMENTO

CATASTALE: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità
catastale; note: ASSENZA DI VOLTURA
CATASTALE

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto interessato dallo studio peritale consiste in due terreni adiacenti individuati al catasto terreni al fg. 15 p.IIa 497 e fg. 17 p.IIa 267 nella zona artigianale di Concio, frazione a sud di Policoro (MT). Trattasi di zona a prevalente carattere artigianale e commerciale con viabilità



interna e parcheggi. Si rilevano perlopiù servizi di ricambi auto, officine, vendita di materiale edile/infissi e altro.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: no.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: non presenti.

Attrazioni paesaggistiche: non presenti.

Attrazioni storiche: non presenti.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **TERRENO fg. 15 p.IIa 497**

L'oggetto del pignoramento immobiliare è rappresentato da un TERRENO artigianale di superficie pari a 95 are e 06 ca (9506 mq), identificato al catasto terreni al fg. 15, p.IIa 497.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01107000778

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9.506,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico NO

Impianto a norma NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento NO

Impianto a norma NO

Esiste la dichiarazione di conformità NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione NO



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio NO

Esiste certificato prevenzione incendi NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi NO

Esistenza carri ponte NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi NO

Millesimi di proprietà: NON SPECIFICATO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

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: NON SUSSISTONO VINCOLI EX D.LGS. 42/2004

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **TERRENO fg. 17 p.IIa 267**

L'oggetto del pignoramento immobiliare è rappresentato da un TERRENO di superficie pari a 1 ha, 45 are, 67 ca (14.567 mq), identificato al catasto terreni al fg. 17, p.IIa 267.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01107000778

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14.567,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico NO



Impianto a norma NO
 Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento NO
 Impianto a norma NO
 Esiste la dichiarazione di conformità NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione NO
 Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio NO
 Esiste certificato prevenzione incendi NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi NO

Millesimi di proprietà: NON SPECIFICATO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

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: NON SUSSISTONO VINCOLI EX D.LGS. 42/2004

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

Identificativo corpo: TERRENO fg. 15 p.lla 497.

agricolo sito in frazione: Concio, STRADA STATALE 106 SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01107000778

Eventuali comproprietari: Nessuno



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: TERRENO , sezione censuaria POLICORO, foglio 15, particella 497, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 2, superficie catastale 95 ARE 06 CA, reddito dominicale: € 112,92, reddito agrario: € 49,09

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle visure storiche si evince che non è stata effettuata la voltura

018 nn. 8186/738 derivante da
atto notaio NICOLA GUERRIERO di LAURIA rep. 8683/6351 del 10.08.2018 di risoluzione per mutuo consenso

Regolarizzabili mediante: PRATICA DI VOLTURA CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento con voltura catastale dell'attuale proprietà in nome di

SPESE PER VOLTURA E AGGIORNAMENTO CATASTALE: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: ASSENZA DI VOLTURA CATASTALE



Identificativo corpo: TERRENO fg. 17 p.lla 267.

agricolo sito in frazione: Concio, STRADA STATALE 106 SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

0778

Eventuali comproprietari: Nessuno



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: TERRENO , sezione censuaria POLICORO, foglio 17, particella 267, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 2, superficie catastale 1 HA 45 ARE 67 CA, reddito dominicale: € 173,03, reddito agrario: € 75,23

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle visure storiche si evince che non è stata effettuata la voltura catastale circa i dati dell'attuale proprietà che risulta essere erroneamente la _____ con sede in POLICORO. Tuttavia, dalla ventennale notarile, risulta annotazione del 10.08.2018 nn. 8186/738 derivante da atto notaio NICOLA GUERRIERO di LAURIA rep. 8683/6351 del 10.08.2018 di risoluzione per mutuo consenso

Regolarizzabili mediante: PRATICA DI VOLTURA CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento con voltura catastale dell'attuale proprietà in nome di _____

NTO CATASTALE: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: ASSENZA DI VOLTURA CATASTALE



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

Complessiva piena ed intera proprietà di terreno edificabile sito nel comune di Policoro (MT) in contrada del Concio alla via Foggia, censito al N.C.T. come segue:

- foglio 15, particella 497, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 95 ARE 06 CA, reddito dominicale: € 112,92, reddito agrario: € 49,09
- foglio 17, particella 467, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 1 HA 45 ARE 67 CA, reddito dominicale: € 173,03, reddito agrario: € 75,23

L'immobile si compone di terreno artigianale, destinazione D1, non recintato, per il quale non risulta presentata alcuna pratica edilizia.

PREZZO BASE euro **1.919.509,83**

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

Titolare/Proprietario: . **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO NICOLA GRASSANO , in data , ai nn. 484; trascritto a TRIBUNALE DI MATERA, in data 26/02/1991, ai nn. 1620/1459.

Titolare/Proprietario: 4/03/2005 al 17/04/2018 . In forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL 04-03-2005 rep. n. 217/2005; registrato a MATERA, in data 29/03/2005, ai nn. 237; trascritto a TRIBUNALE DI MATERA, in data 10/03/2005, ai nn. 2047/1458.

Titolare/Proprietario: . dal 17/04/2018 al 10/08/2018 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO NICOLA GUERRIERO , in data 17/04/2018, ai nn. 8034/5873; trascritto a , in data 19/04/2018, ai nn. 3924/2941.

Titolare/Proprietario E PER MUTUO CONSENSO - a rogito di NOTAIO NICOLA GUERRIERO, in data 10/08/2018, ai nn. 8683/6351.

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO fg. 15 p.IIa 497

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO NICOLA GRASSANO , in data , ai nn. 484; trascritto a TRIBUNALE DI MATERA, in data 26/02/1991, ai nn. 1620/1459.

4-03-2005 rep. n. 217/2005; registrato a MATERA, in data 29/03/2005, ai nn. 237; trascritto a TRIBUNALE DI MATERA, in data 10/03/2005, ai nn. 2047/1458.



Titolare/Proprietario:

RIERO , in data 17/04/2018, ai nn. 8034/5873; trascritto a , in data 19/04/2018, ai nn. 3924/2941.

Titolare/Proprietario: A 018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI RISOLUZIONE PER MUTUO CONSENSO - a rogito di NOTAIO NICOLA GUERRIERO, in data 10/08/2018, ai nn. 8683/6351.

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO fg. 17 p.lla 267

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

Ai fini della verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico si è proceduto con la richiesta di acquisizione dei fascicoli relativi ai progetti presentati per l'immobile pignorato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Policoro.

Purtroppo l'Ufficio ha comunicato che i suddetti fascicoli “non sono stati al momento reperiti presso l'Archivio comunale in quanto lo stesso è in fase di allestimento e catalogazione dei documenti”, (vedi allegato).

Non risultano pertanto ad oggi pratiche edilizie relative all'immobile suddetto.

PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO fg. 15 p.lla 497

agricolo

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO fg. 17 p.lla 267

Conformità urbanistica:



agricolo

Strumento urbanistico Approvato:

In forza della delibera:

Piano regolatore generale

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 10 del 21/04/2017 OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 11.08.1999 N. 23 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

Zona omogenea:

D1 - AREE ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Norme tecniche di attuazione:

Art. 51 – Aree artigianali esistenti e di ampliamento (zone “D.1”) 1. Il RU classifica zone “D.1” le aree destinate ad attività artigianali, e commerciali, già previste dal PRG/’99 e dotate di Strumento Urbanistico Esecutivo (zona D.1), e ne prevede un ulteriore ampliamento da sottoporre a nuovo Strumento Urbanistico Esecutivo . 2. Su dette aree è consentita la costruzione di manufatti, di tipo produttivo e commerciale, (laboratori, abitazioni, uffici, zone di vendita e di stoccaggio, ecc.), e di servizio (ristorazione, intrattenimento, ecc.) aventi le caratteristiche già disciplinate dal vigente S.U.E, e così definite: Lmu: Lotto urbanistico minimo di intervento: ha 2 Sf : Superficie fondiaria minima mq. 750 Us: Aree pubbliche da destinare ad urbanizzazioni: come da DM 1444 lff: Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: mc/mq 3 Rc: Rapporto di copertura massimo: 50% del lotto (Sf) P: Parcheggi: minimo 10% del lotto H: Altezza massima: ml 10 Pft: Piani fuori terra: max 2 più eventuali soppalchi nel piano terra Df: Distanza tra i fabbricati non in aderenza: minimo ml 10 Ds: Distanza dalle strade: minimo ml 5 (salvo prescrizioni speciali). 3. Fatte salve le preesistenze assentite (previa concessione o sanatoria), nell'ambito della volumetria prescritta è consentito in ogni lotto l'insediamento di residenze nella misura massima di mq. 150 di superficie utile netta. 4. E' consentito, per motivate necessità tecnologiche di impianti, superare l'altezza massima prevista. 5. Per le attività agricole esistenti all'interno della Zona “D.1”, che rivestono particolare interesse nel settore agricolo-vivaistico, è consentito l'utilizzo dei soli parametri urbanistici e volumetrici, fermo restando il carattere agricolo della loro attività. 6. Per ogni intervento edilizio è prescritta la specificazione dei sistemi di recinzione, di accesso, di sistemazione "esterna", compreso l'obbligo delle specifiche relative alla piantumazione (un albero ogni 100 mq. di superficie coperta). 7. Nel caso di mancanza di rete fognante o di depuratore consortile ed in tutti i casi, qualora vengano prodotti reflui di tipo speciale, è fatto obbligo, previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, di realizzare idoneo



depuratore debitamente approvato dall'Ufficiale Sanitario.

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:	mc/mq 3
Rapporto di copertura:	50% del lotto (Sf)
Altezza massima ammessa:	ml 10
Volume massimo ammesso:	è consentito in ogni lotto l'insediamento di residenze nella misura massima di mq. 150 di superficie utile netta.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO fg. 15 p.la 497

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 10 del 21/04/2017 OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 11.08.1999 N. 23 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.
Zona omogenea:	D1 - AREE ARTIGIANALI E COMMERCIALI
Norme tecniche di attuazione:	Art. 51 – Aree artigianali esistenti e di ampliamento (zone “D.1”) 1. Il RU classifica zone “D.1” le aree destinate ad attività artigianali, e commerciali, già previste dal PRG/’99 e dotate di Strumento Urbanistico Esecutivo (zona D.1), e ne prevede un ulteriore ampliamento da sottoporre a nuovo Strumento Urbanistico Esecutivo . 2. Su dette aree è consentita la costruzione di manufatti, di tipo produttivo e commerciale, (laboratori, abitazioni, uffici, zone di vendita e di stoccaggio, ecc.), e di servizio (ristorazione, intrattenimento, ecc.) aventi le caratteristiche già disciplinate dal vigente S.U.E, e così definite: Lmu: Lotto urbanistico minimo di intervento: ha 2 Sf : Superficie fondiaria minima mq. 750 Us: Aree pubbliche da destinare ad urbanizzazioni: come da DM 1444 Iff: Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: mc/mq 3 Rc: Rapporto di copertura massimo: 50% del lotto (Sf) P: Parcheggi: minimo 10% del lotto H: Altezza massima: ml 10 Pft: Piani fuori terra: max 2 più eventuali soppalchi nel piano terra Df: Distanza tra i fabbricati non in aderenza: minimo ml 10 Ds: Distanza dalle strade: minimo ml 5 (salvo



prescrizioni speciali). 3. Fatte salve le preesistenze assentite (previa concessione o sanatoria), nell'ambito della volumetria prescritta è consentito in ogni lotto l'insediamento di residenze nella misura massima di mq. 150 di superficie utile netta. 4. E' consentito, per motivate necessità tecnologiche di impianti, superare l'altezza massima prevista. 5. Per le attività agricole esistenti all'interno della Zona "D.1", che rivestono particolare interesse nel settore agricolo-vivaistico, è consentito l'utilizzo dei soli parametri urbanistici e volumetrici, fermo restando il carattere agricolo della loro attività. 6. Per ogni intervento edilizio è prescritta la specificazione dei sistemi di recinzione, di accesso, di sistemazione "esterna", compreso l'obbligo delle specifiche relative alla piantumazione (un albero ogni 100 mq. di superficie coperta). 7. Nel caso di mancanza di rete fognante o di depuratore consortile ed in tutti i casi, qualora vengano prodotti reflui di tipo speciale, è fatto obbligo, previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, di realizzare idoneo depuratore debitamente approvato dall'Ufficiale Sanitario.

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:	mc/mq 3
Rapporto di copertura:	50% del lotto (Sf)
Altezza massima ammessa:	ml 10
Volume massimo ammesso:	è consentito in ogni lotto l'insediamento di residenze nella misura massima di mq. 150 di superficie utile netta.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO fg. 17 p.Ila 267

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

L'immobile oggetto del presente accertamento peritale risulta ad oggi **Libero**.

Note: Il terreno oggetto di stima risulta in totale stato di abbandono come evincibile dalla documentazione fotografica allegata e risulta occupato da manufatti prefabbricati in c.a.

Identificativo corpo: TERRENO fg. 15 p.Ila 497



agricolo sito in Policoro (MT), STRADA STATALE 106 SNC
Libero

Identificativo corpo: TERRENO fg. 17 p.IIa 267
agricolo sito in Policoro (MT), STRADA STATALE 106 SNC
Libero

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

Al fine di rispondere al quesito in esame, lo scrivente ha provveduto ad effettuare le necessarie ispezioni per immobile riferite ai fabbricati staggiti.

Si riportano di seguito I risultati delle suddette ispezioni.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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 volontaria annotata a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA - BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. contro vante da: GARANZIA DI MUTUO CONCESSO CON ATTO DEL 15.06.2005; Importo ipoteca: € 3.200.000; Importo capitale: € 1.600.000 ; A rogito di DI NOTAIO LAPELOSA DEODATO in data 15/06/2005 ai nn. 7766 in data 21/06/2005 ai nn. 5169/1154

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO fg. 15 p.IIa 497

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CREANZA VINCENZO SAVERIO contro A ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI MATERA SEZIONE LAVORO IN DATA 29.05.2012 rep 357/2012; Importo ipoteca: € 52.423,66; Importo capitale: € 51.523,10 in data 23/10/2012 ai nn. 8782/741



Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO fg. 15 p.lla 497

- Ipoteca volontaria annotata a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA - BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. contro
Derivante da: GARANZIA DI MUTUO
CONCESSO CON ATTO DEL 15.06.2005; Importo ipoteca: € 3.200.000; Importo capitale: € 1.600.000 ; A rogito di DI NOTAIO LAPELOSA DEODATO in data 15/06/2005 ai nn. 7766 in data 21/06/2005 ai nn. 5169/1154

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO fg. 17 p.lla 267

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CREANZA VINCENZO SAVERIO contro
Derivante da:
DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI MATERA SEZIONE LAVORO IN DATA 29.05.2012 rep 357/2012; Importo ipoteca: € 52.423,66; Importo capitale: € 51.523,10 in data 23/10/2012 ai nn. 8782/741

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO fg. 17 p.lla 267

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di C
L; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO DEL 29.10.2013 EMESSO DAL TRIBUNALE DI MATERA rep 1436 iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI MATERA in data 22/01/2014 ai nn. 692/623; n. 257/2013 estinto in 17.01.2017.

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO fg. 15 p.lla 497

- Pignoramento a favore di

ario

del tribunale di Matera in data 24.12.2015 rep 2099 iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI MATERA in data 08/01/2016 ai nn. 146/111; N. 6/2016 ESTINTO IL 08.03.2018.

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO fg. 15 p.lla 497

- Pignoramento a favore di SIENA NPL 2018 SRL contro

notificato dall'ufficiale giudiziario del tribunale di Matera in data 09.04.2019 rep.543 iscritto/trascritto a in data 24/04/2019 ai nn. 3899/2984;

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO fg. 15 p.lla 497

- Pignoramento a favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A. contro

ificato dall'ufficiale giudiziario del tribunale di Matera in data 24.12.2015 rep 2099 iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI MATERA in data 08/01/2016 ai nn. 146/111; N. 6/2016 ESTINTO IL 08.03.2018.

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO fg. 17 p.lla 267



- Pignoramento a favore di _____ contro _____
ivante da: verbale di pignoramento
notificato dall'ufficiale giudiziario del tribunale di Matera
in data 09.04.2019 rep.543 iscritto/trascritto a in data
24/04/2019 ai nn. 3899/2984;
Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO fg. 17 p.Ila 267

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:

Identificativo corpo: TERRENO fg. 15 p.Ila 497
agricolo sito in Policoro (MT), STRADA STATALE 106 SNC
I BENI PIGNORATI NON RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Identificativo corpo: TERRENO fg. 17 p.Ila 267
agricolo sito in Policoro (MT), STRADA STATALE 106 SNC
I BENI PIGNORATI NON RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

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

Identificativo corpo: TERRENO fg. 15 p.Ila 497
agricolo sito in Policoro (MT), STRADA STATALE 106 SNC
NON RISULTANO PESI O ONERI DI ALTRO TIPO

Identificativo corpo: TERRENO fg. 17 p.Ila 267
agricolo sito in Policoro (MT), STRADA STATALE 106 SNC
NON RISULTANO PESI O ONERI DI ALTRO TIPO

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

Identificativo corpo: TERRENO fg. 15 p.Ila 497
agricolo sito in Policoro (MT), STRADA STATALE 106 SNC
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO. NON RISULTANO SPESE
 CONDOMINIALI SCADUTE E INSOLUTE ALLA DATA DELLA PERIZIA
Avvertenze ulteriori: NON RISULTANO CAUSE IN CORSO

Identificativo corpo: TERRENO fg. 17 p.IIa 267
 agricolo sito in Policoro (MT), STRADA STATALE 106 SNC

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO. NON RISULTANO SPESE
 CONDOMINIALI SCADUTE E INSOLUTE ALLA DATA DELLA PERIZIA
Avvertenze ulteriori: NON RISULTANO CAUSE IN CORSO

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: TERRENO fg. 15 p.IIa 497 - artigianale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza, trattandosi di un terreno, coincide con la superficie reale lorda.
 L'indice considerato coincide con il valore 1.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUPERFICIE SUOLO EDIFICABILE	sup lorda di pavimento	9.506,00	1,00	9.506,00
		9.506,00		9.506,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Policoro (MT) -Suburbana/ZONA COMMERCIALE E ARTIGIANALE

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni tipici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 330

Valore di mercato max (€/mq): 490

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Identificativo corpo: TERRENO fg. 17 p.IIa 267 - artigianale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:



La consistenza, trattandosi di un terreno, coincide con la superficie reale lorda. L'indice considerato coincide con il valore 1.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUPERFICIE SUOLO EDIFICABILE	sup lorda di pavimento	14.567,00	1,00	14.567,00
		14.567,00		14.567,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Policoro (MT) -Suburbana/ZONA COMMERCIALE E ARTIGI

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni tipici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 330

Valore di mercato max (€/mq): 490

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima di un area edificabile può avvenire in base ai seguenti aspetti economici: valore di mercato e valore di trasformazione. LA STIMA IN BASE AL VALOR DI MERCATO si basa sul prezzo di mercato, per confronto diretto con altre aree simili oggetto di recente compravendita. E' necessario conoscere i valori pagati per aree simili che abbiano le medesime condizioni intrinseche ed estrinseche. LA STIMA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE si applica quando non esiste il prezzo di mercato dell'area edificabile poichè i dati relativi a recenti compravendite di aree simili sono scarsi o mancano del tutto. Per valore di trasformazione di un bene si intende la differenza tra il valore di mercato attribuibile al bene dopo la trasformazione e il costo complessivo delle opere necessarie alla trasformazione stessa. Il valore dell'area si calcolerà dalla differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile (suolo+fabbricato) - costo del fabbricato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera; Uffici del registro di Matera; Ufficio tecnico di Policoro; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Immobiliare.it" - Terreno edificabile di 28.900 mq - Policoro (MT) Situato in via Piave in prossimità di Marina d'Agri - Zona D7 del nuovo PRG - € 4.500.000,00 Considerata la posizione meno centrale e strategica del suolo oggetto di stima rispetto a quello di comparazione, si è ritenuto opportuno, ai fini di una valutazione equilibrata, applicare un coefficiente di riduzione di 0,20 sul valore unitario di riferimento, al fine di ottenere un prezzo al metro quadro più consono.; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 155,70 €/mq x 0,20 = 124 €/mq.



8.3 Valutazione corpi:**TERRENO fg. 15 p.lla 497. artigianale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.178.744,00, Altro Metodo di Valorizzazione.

Sono stati applicati i seguenti criteri di stima:

STIMA IN BASE AL VALOR DI MERCATO si basa sul prezzo di mercato, per confronto diretto con altre aree simili oggetto di recente compravendita.

STIMA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE ossia la differenza tra il valore di mercato attribuibile al bene dopo la trasformazione e il costo complessivo delle opere necessarie alla trasformazione stessa.

In mancanza di un prezzo di mercato dell'area edificabile, si ricorre al criterio di stima in base al VALORE DI TRASFORMAZIONE che permette una valutazione del suolo edificabile partendo dal costo dell'ipotetico fabbricato su di esso realizzabile. Pertanto, il valore dell'area (Va) , si calcolerà come differenza tra il valore dell'intero immobile (Vf= area+fabbricato) e il costo di costruzione K (valore rilevabile dal portale del CRESME relativo alla zona di riferimento) $Va = Vf - K$

- Pertanto, partendo dalla superficie della p.lla 497 pari a 9506 mq, considerando un iff (indice fabbricabilità fondiaria ZONA D1) pari a 3 mc/mq, calcoliamo dapprima il VALORE DI VENDITA:

4.753,00 mq (superficie edificabile) x 500,00 €/mq (valore OMI considerato per la valutazione dei lotti 001 e 002) = 2.376.500,00 € (Vf)

- Consideriamo un costo di costruzione (K) desumendo il valore dalla tabella di calcolo del CRESME - <https://costi-costruzione.cresme.it/admin/industria.aspx> - relativa a un ipotetico immobile di tipo industriale da costruire in zona Policoro pari a 1.807.997 €

(vedi tabella di calcolo allegata)

-Applichiamo quindi la differenza Vf - K= Va per ottenere il valore del terreno oggetto di stima:
2.376.500,00 - 1.807.997 = 568.503 €

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUPERFICIE SUOLO EDIFICABILE	9.506,00	€ 124,00	€ 1.178.744,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.178.744,00
Valore corpo (media tra VALORE DI MERCATO E VALORE TRASFORMAZIONE)	€ 873.623,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 873.623,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 873.623,50

TERRENO fg. 17 p.lla 267. artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.806.308,00, Altro Metodo di Valorizzazione.

Sono stati applicati i seguenti criteri di stima:

STIMA IN BASE AL VALOR DI MERCATO, si basa sul prezzo di mercato, per confronto diretto con altre aree simili oggetto di recente compravendita.

STIMA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE ossia la differenza tra il valore di mercato attribuibile al bene dopo la trasformazione e il costo complessivo delle opere necessarie alla trasformazione stessa.

In mancanza di un prezzo di mercato dell'area edificabile, si ricorre al criterio di stima in base al VALORE DI TRASFORMAZIONE che permette una valutazione del suolo edificabile partendo dal costo dell'ipotetico fabbricato su di esso realizzabile. Pertanto, il valore dell'area (Va) , si calcolerà come differenza tra il valore dell'intero immobile (Vf= area+fabbricato) e il costo di costruzione K (valore rilevabile dal portale del CRESME relativo alla zona di riferimento) $Va = Vf - K$

- Pertanto, partendo dalla superficie della p.lla 267 pari a 14.567 mq, considerando un iff



(indice fabbricabilità fondiaria ZONA D1) pari a 3 mc/mq, calcoliamo dapprima il VALORE DI VENDITA:

7.283,5 mq (superficie edificabile) x 500,00 €/mq (valore OMI considerato per la valutazione dei lotti 001 e 002) = 3.641.750,00 € (Vf)

- Consideriamo un costo di costruzione (K) desumendo il valore dalla tabella di calcolo del CRESME - <https://costi-costruzione.cresme.it/admin/industria.aspx> - relativa a un ipotetico immobile di tipo industriale da costruire in zona Policoro pari a 2.770.576 € (vedi tabella di calcolo allegata)

-Applichiamo quindi la differenza Vf - K= Va per ottenere il valore del terreno oggetto di stima:
3.641.750,00 - 2.770.576 = 871.174 €

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SUPERFICIE EDIFICABILE SUOLO	14.567,00	€ 124,00	€ 1.806.308,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.806.308,00
Valore corpo (media tra VALORE DI MERCATO E VALORE TRASFORMAZIONE)	€ 1.338.741,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.338.741,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.338.741,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
TERRENO fg. 15 p.la 497	artigianale	9.506,00	€ 873.623,50	€ 873.623,50
TERRENO fg. 17 p.la 267	artigianale	14.567,00	€ 1.338.741,00	€ 1.338.741,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 331.854,68
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
SMALTIMENTO RIFIUTI PREFABBRICATI IN CA DA CONFERIRE A DISCARICA	€ 35.000,00
RIMOZIONE DI RIFIUTI EDILI CONTENENTI AMIANTO (solo p.la 267)	€ 5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.919.509,83
---	-----------------------

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

La presente procedura esecutiva è afferente ad immobili di proprietà per intero del soggetto esecutato; non vi è pertanto necessità di procedere alla valutazione di quote indivise.



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: TERRENO fg. 15 p.lla 497.
agricolo sito in frazione: Concio, STRADA STATALE 106 SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificativo corpo: TERRENO fg. 17 p.lla 267.
agricolo sito in frazione: Concio, STRADA STATALE 106 SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **proprietà**

Cod. Fiscale: 01107000778

Eventuali comproprietari: Nessuno

Nel caso in oggetto, tenuto conto che il debitore è una società, lo scrivente esperto ha provveduto a reperire il certificato della Camera di Commercio. Nello specifico, lo scrivente ha reperito una "visura storica di società di capitale, dalla quale si evincono i seguenti dati anagrafici:

- Indirizzo sede legale: Via San Bernardo 2, 75025 Policoro (MT)
- Numero R.E.A.: MT-73091
- Codice fiscale: 01107000778
- Partita IVA: 01107000778
- Forma giuridica: Società a responsabilità limitata
- Data atto di costituzione: 04/10/2004
- Data iscrizione: 18/10/2004
- Data ultimo protocollo: 01/10/2020
- Amministratore unico: Buongiorno Giuseppe
- Stato di attività: attiva
- Data inizio attività: 23/06/2008
- Attività esercitata: fabbricazione di prodotti in calcestruzzo per l'edilizia
- Codice ATECO: 23.61
- Codice NACE: 23.61

Per ulteriori informazioni si rimanda alla visura storica di società di capitali allegata al presente documento.

Data generazione:

14-04-2021

L'Esperto alla stima
ARCHITETTO GIUSEPPE RICCI

