

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI BARI - SOCIETA' COOPERATIVA**

contro:

N° Gen. Rep. **100/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - UFFICIO-ABITA-
ZIONE

Esperto alla stima: GEOMETRA COSIMO BRUCOLI
Codice fiscale: BRCCSM66L18F052F
Studio in: Piazzetta Ignazio Silone 16 - MATERA
Telefono: 0835/336085
Email: brucoli@studiozeno.it
Pec: cosimo.brucoli@geopec.it

INTEGRA E SOSTITUISCE LA PERIZIA DEPOSITATA NEL DICEMBRE 2018
GIUSTA ORDINANZA A VERBALE DI UDIENZA DEL 21.01.2020

ATTENZIONE: LEGGERE NOTA A MARGINE A PAGINA 17

Beni in **Matera (MT)**
Località/Frazione
Via Lupo Protospata 47

Lotto: 1 - UFFICIO-ABITAZIONE

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: UFFICIO + ABITAZIONE.

Uffici e studi privati [A10] sito in Via Lupo Protospata 47

Note: I corpi identificati nella presente relazione individuano l'unità immobiliare pignorata, catastalmente censita al sub 27 della p.lla 660 del foglio 71 del Comune di Matera cui sono asserviti in proprietà esclusiva i sub 13 e 31. Nel corso degli anni, i vani dell'unità catastale posti al livello rialzato del piano stradale (piano terra catastale), comunicanti con i vani sottostanti mediante il solo vano ascensore, sono stati destinati ad uso diverso da quello autorizzato. Il cambio di destinazione e la diversa distribuzione degli spazi interni non sono stati preventivamente comunicati all'autorità comunale per le necessarie autorizzazioni. La presente relazione sostituisce ed integra quella già in atti ed individua, ai fini della vendita, un unico lotto. Successivamente al pignoramento, il bene pignorato individuato con il sub 12, detenuto in comproprietà con i danti causa dell'attuale proprietario, è stato suddiviso in due nuove entità (sub 30 e 31) aventi diversa consistenza e valore. Con rogito per Notaio Grassano del 13.03.2015 la ditta esecutata e la società ██████████ hanno proceduto alla divisione della comunione attribuendosi le rispettive particelle con un conguaglio in danaro che la ██████████ ha versato alla società esecutata ██████████. Nell'evoluzione catastale, la quota del 50% pignorata della ex p.lla sub 12, si è quindi ridistribuita su quota parte della sub 30 non più nella disponibilità della ditta esecutata. Nel novembre 2020, a seguito di nuova variazione catastale, il sub 30 è stato soppresso e unito alla restante proprietà della ██████████ e la superficie su cui grava il vincolo ipotecario ed il pignoramento, nella misura della quota parte residuale del 50%, si sarebbe ridistribuita sulle nuove superfici dei sub 33, 34, 36 e 68. Per una migliore comprensione si veda la rappresentazione grafica allegata ELABORATO PLANIMETRICO 2020 contenente l'elenco subalterni aggiornato. soppresso

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento coincide con quello nella titolarità della società esecutata

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 71, particella 660, subalterno 27, indirizzo Via Lupo Protospata, 47, piano S1, comune MATERA, categoria A/10, classe 3, consistenza 19,5, superficie 566, rendita € 5589,35

foglio 71, particella 660, subalterno 13, comune MATERA

foglio 71, particella 660, subalterno 31, comune MATERA, categoria F/1, consistenza 36

Derivante da: Allo stato la situazione catastale non è conforme allo stato dei luoghi. La consistenza derivata dalla Variazione del 17.07.2008 N. 6035 .1/2008 riporta l'intera consistenza dell'immobile pignorato, catastalmente risultante una unica entità catastale ma, nei fatti, composto da due diverse e separate entità economiche, una prima utilizzata come abitazione posta al piano terra (rialzato) ed una seconda utilizzata quale ufficio, posta al piano primo sottostrada.

In seguito all'atto di divisione per notaio Grassano il sub 12 (pignorato) venne diviso in sub 30 (assegnato alla proprietà [REDACTED]) e sub 31 (assegnato alla proprietà [REDACTED] con conguaglio in danaro)

Confini: Confina a sud ed ovest con proprietà [REDACTED], a Est con via Lupo Protospata e a Nord con vano scala condominiale/prop.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali relativi alle unità indicate nella presente sezione della perizia e relativi al sub 31 non corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento come sub 12, in seguito alla variazione del 09/03/2015 protocollo n. MT0025174 in atti dal 09/03/2015 SOPP. BCNC (n. 7722.1/2015) con sui si sopprimeva il sub 12 per costituire con la causale UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 09/03/2015 protocollo n. MT0025063 in atti dal 09/03/2015 (n. 114.1/2015), i sub 30 e 31. Successivamente il sub 30 è stato ulteriormente variato e le porzioni gravate dai residui diritti ipotecari e dal pignoramento sono oggi individuabili nei nuovi sub 33, 34, 36 e 68.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la distribuzione e la destinazione degli spazi interni dei locali al piano terra non coincidono con quanto riportato negli atti catastali.

Regolarizzabili mediante: presentazione di planimetria e scia per cambio di destinazione d'uso
variazione catastale: € 350,00

Oneri Totali: € 350,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali relativi alle unità indicate nella presente sezione della perizia e relativi al sub 31 non corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento come sub 12, in seguito alla variazione del 09/03/2015 protocollo n. MT0025174 in atti dal 09/03/2015 SOPP. BCNC (n. 7722.1/2015) con sui si sopprimeva il sub 12 per costituire con la causale UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 09/03/2015 protocollo n. MT0025063 in atti dal 09/03/2015 (n. 114.1/2015), i sub 30 e 31.

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sorgono in quartiere centrale della città di Matera, a ridosso del perimetro urbano del Centro Storico, in un contesto residenziale edificato tra la fine degli anni '60 e la metà degli anni '80. Nel corso dell'ultimo periodo, nelle vicinanze dello stabile in cui sono allocati i beni oggetto di perizia, sono state avviate iniziative di trasformazione urbana con realizzazione di nuovi volumi a destinazione residenziale. L'immobile in cui sono allocate le unità pignorate sono censite al catasto del Comune di Matera al foglio 71 p.lla 660, è ubicato in zona centrale in un contesto o comprensorio urbanistico in cui, oltre ai fabbricati a destinazione residenziale, trovano allocazione anche edifici destinati a Uffici Pubblici ed istituzionali oltre ad attività commerciali (negozi di quartiere). Posto a ridosso del cimitero monumentale della città ed in prossimità del centro direzionale, l'edificio si sviluppa su quattro livelli di cui uno interrato destinato ad ufficio e tre fuori terra. Al piano terra l'edificio ospita una unità (derivata da quella oggetto di valutazione) destinata ad uso residenziale-abitativo ed una ad uso commerciale. Al primo e secondo piano sono invece ubicate n. 2 unità abitative per piano. Al piano interrato trova ubicazione la parte

restante dell'unità immobiliare pignorata destinata ad ufficio e che, nell'ambito valutativo, rappresenta anche l'unità principale cui l'abitazione è (solo catastalmente) asservita. L'edificio, realizzato a metà degli anni '60 con struttura portante in calcestruzzo armato e murature di tompagno in tufo, versa allo stato in buone condizioni di uso e manutenzione. Nel recente passato, parte dell'area retrostante l'edificio, non in uso alle unità pignorate, è stata interessata da un intervento di trasformazione urbanistica con la realizzazione di un nuovo edificio destinato a residenze, attualmente ancora in corso di costruzione. Lo stato generale dei locali pignorati è pressoché buona, ristrutturati una decina di anni fa per essere destinati ad ufficio, sono tutt'ora funzionanti anche se con destinazioni ora differenziate rispetto all'epoca della ristrutturazione. Data la peculiare distribuzione, la zona posta al piano interrato risulta attualmente affittato per uso ufficio mentre, il piano terra è risultato, all'epoca dell'accesso e su espressa dichiarazione dell'interessato, quale come abitazione dell'allora rappresentante legale della società pignorata. Il piano terra è caratterizzato da diversi e numerosi ambienti di lavoro, i locali sono dotati di servizi igienici sia nella zona di accoglienza attesa, sia nella zona lavoro. Nel locale è presente un vano ascensore, allo stato non utilizzato in quanto l'accesso al piano terra (rialzato) è stato chiuso e sigillato in conseguenza del diverso utilizzo che, il livello al piano terra (rialzato), ha acquisito nel corso degli anni.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: fibra ottica per trasmissione dati a 1Gb.

Servizi offerti dalla zona: buona presenza nelle vicinanze di scuole, parchi, (Ottima)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Altopiano Murgia Materana.

Attrazioni storiche: Quartieri Sassi di Matera - Insediamenti preistorici.

Principali collegamenti pubblici: Servizio Ferroviario Regionale gestito dal Concessionario 0,5 CHILOMETRI, Servizio trasporto pubblico su gomma regionali e n 0,5 chilometri

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **UFFICIO + ABITAZIONE**

Il piano interrato è caratterizzato da diversi e numerosi ambienti di lavoro, meglio indicati nella planimetria dell'immobile allegata. Il locale è dotato di servizi igienici sia nella zona di accoglienza attesa, sia nella zona lavoro. Nel locale al piano interrato è anche presente un vano ascensore allo stato non utilizzato in quanto l'accesso al piano terra (rialzato) è stato chiuso e sigillato in conseguenza del diverso utilizzo che, il livello al piano terra (rialzato) ha acquisito nel corso degli anni.

I vani posti al piano terra (rialzato) sono stati, in un recente passato, riadattati ad un uso abitativo con la creazione di un vano soggiorno, due zone letto ed una cucina, oltre ai servizi igienici la cui conformazione tipica per l'uso ad uffici, è stata riadattata ad un uso domestico. Dotato di accesso autonomo ed indipendente attraversando i sub 31 e 13, è possibile accedervi anche attraverso il cancelletto esterno su via lupo Protospata e l'infisso del vano soggiorno, attraverso un ballatoio esterno allo stabile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **585,05**

E' posto al piano: primo sottostrada e terra (rialzato)

L'edificio è stato costruito nel: 1964

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008-2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: --; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85 piano sottostrada - 3,10 piano terra (rialzato)

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

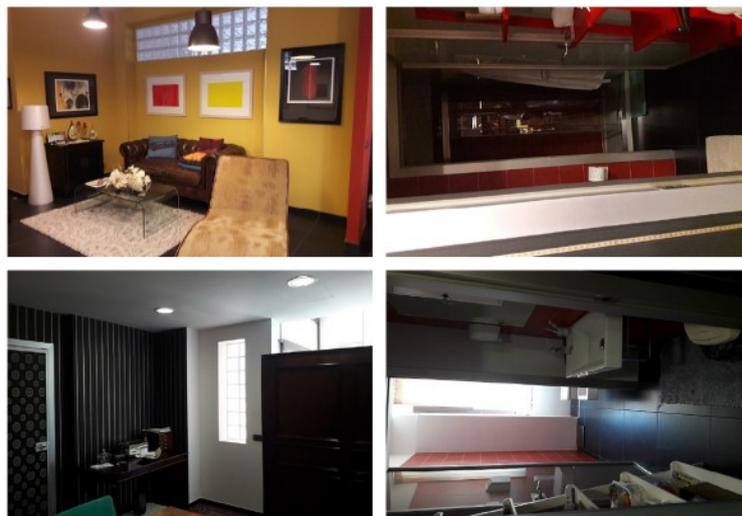
Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in buono stato, completo di ogni dotazione ed impianto necessario all'uso consentito.

In alcuni vani ubicati in prossimità della zona retrostante l'edificio con muratura totalmente interrata al di sotto del piano di campagna del nuovo edificio in costruzione, presentano i segni tipici di infiltrazione, segnalati anche in occasione dei sopralluoghi dall'attuale occupante.



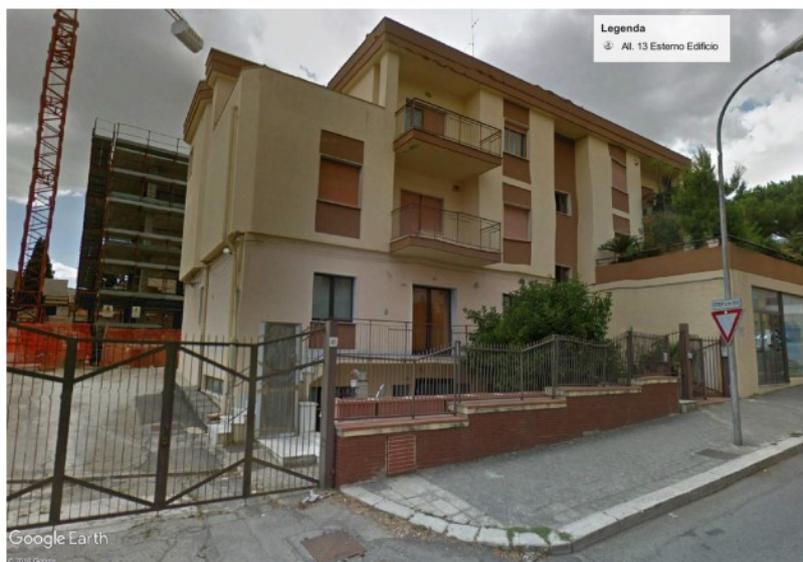
Piano Interrato Ufficio



Piano Terra Abitazione



Piano Terra Abitazione



Esterno su Via L. Protospata

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: non verificabile materiale: c.a. condizioni: non verificabili
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: non verificabile
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: non verificabili

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone Note: l'intero edificio (p.IIa 660) compresa anche l'area dell'edificio in
----------	--

	costruzione posto alle spalle di quello in cui è ubicato il compendio pignorato, è recintato con cancello in ferro sia carrabile (ad uso comune con la proprietà dell'edificio retrostante) sia pedonale ad uso esclusivo dell'unità immobiliare pignorata sub 27)
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente e scorrevole materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica monocottura condizioni: buone
Plafoni	materiale: pannelli fono-assorbenti condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle monocottura condizioni: buone

Impianti:

Antifurto	tipologia: a circuito chiuso combinatore tel.: nd condizioni: non verificato conformità: la proprietà non ha fornito certificazione
Antincendio	tipologia: rilevatori e diffusori a soffitto accessibilità VV.FF.: scarsa condizioni: non verificata conformità: la proprietà non ha fornito certificazioni
Ascensore	tipologia: ND condizioni: non funzionante conformità: la proprietà non ha fornito certificazione
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: la proprietà non ha fornito certificazioni
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: diffusore split a parete condizioni: funzionante conformità: la proprietà non ha fornito certificazione
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non verificabile conformità: la proprietà non ha fornito certificazione
Fognatura	tipologia: non verificabile rete di smaltimento: non verificabile recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non verificata condizioni: non verificabile conformità: la proprietà non ha fornito certificazioni
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificabile condizioni: non verificabile conformità: la proprietà non ha fornito dichiarazione di conformità
Telematico	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante conformità: la proprietà non ha fornito certificazione
Ventilazione	tipologia: per estrazione condizioni: non verificato conformità: l'impianto è stato certificato dall'installatore in data 15.02.008

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Note	la proprietà non ha fornito certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO – la climatizzazione inverno estate è realizzata mediante impianto a pompa di calore
----------------------------------	---

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	la proprietà ha fornito copia della dichiarazione di conformità dell'installatore

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Note	la proprietà non ha fornito certificazione

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	la proprietà non ha fornito certificazione
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**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 specificato**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo: UFFICIO + ABITAZIONE.****Uffici e studi privati [A10] sito in Via Lupo Protospata 47**

Note: I corpi identificati nella presente relazione individuano l'unità immobiliare pignorata, catastalmente censita al sub 27 della p.lla 660 del foglio 71 del Comune di Matera. Nel corso degli anni, i vani dell'unità catastale posti al livello rialzato del piano stradale (piano terra catastale), comunicanti con i vani sottostanti mediante il solo vano ascensore, sono stati destinati ad uso diverso da quello autorizzato. Il cambio di destinazione e la diversa distribuzione degli spazi interni non sono stati preventivamente comunicati all'autorità comunale per le necessarie autorizzazioni. La

presente relazione sostituisce ed integra quella già in atti ed individua, ai fini della vendita, un unico lotto. Successivamente al pignoramento, il bene pignorato individuato con il sub 12, detenuto in comproprietà con i danti causa dell'attuale proprietario, è stato suddiviso in due nuove entità (sub 30 e 31) aventi diversa consistenza e valore. Con rogito per Notaio Grassano del 13.03.2015 la ditta esecutata e la società [REDACTED] hanno proceduto alla divisione della comunione attribuendosi le rispettive particelle con un conguaglio in danaro che la [REDACTED] ha versato alla società esecutata

. Nell'evoluzione catastale, la quota del 50% pignorata della ex p.lla sub 12, si è quindi ridistribuita su quota parte della sub 30 non più nella disponibilità della ditta esecutata. Nel novembre 2020, a seguito di nuova variazione catastale, il sub 30 è stato soppresso e unito alla restante proprietà della [REDACTED] e la superficie su cui grava il vincolo ipotecario ed il pignoramento, nella misura della quota parte residuale del 50%, si sarebbe ridistribuita sulle nuove superfici dei sub 33, 34, 36 e 68. Per una migliore comprensione si veda la rappresentazione grafica allegata ELABORATO PLANIMETRICO 2020 contenente l'elenco subalterni aggiornato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento coincide con quello nella titolarità della società esecutata

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 71, particella 660, subalterno 27, indirizzo Via Lupo Protospata, 47, piano S1, comune MATERA, categoria A/10, classe 3, consistenza 19,5, superficie 566, rendita € 5589,35

foglio 71, particella 660, subalterno 13, comune MATERA

foglio 71, particella 660, subalterno 31, comune MATERA, categoria F/1, consistenza 36

Derivante da: Allo stato la situazione catastale non è conforme allo stato dei luoghi. La consistenza derivata dalla Variazione del 17.07.2008 N. 6035 .1/2008 riporta l'intera consistenza dell'immobile pignorato, catastalmente risultante una unica entità catastale ma, nei fatti, composto da due diverse e separate entità economiche, una prima utilizzata come abitazione posta al piano rialzato ed una seconda utilizzata quale ufficio posta al piano primo sottostrada.

In seguito all'atto di divisione per notaio Grassano il sub 12 (pignorato) venne diviso in sub 30 (assegnato alla proprietà [REDACTED]) e sub 31 (assegnato alla proprietà [REDACTED]) con conguaglio in danaro)

Confini: Confina su tre lati con corte comune e su un lato con vano scala.

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

I dati catastali relativi alle unità indicate nella presente sezione della perizia e relativi al sub 31 non corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento come sub 12, in seguito alla variazione del 09/03/2015 protocollo n. MT0025174 in atti dal 09/03/2015 SOPP. BCNC (n. 7722.1/2015) con sui si sopprimeva il sub 12 per costituire con la causale UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 09/03/2015 protocollo n. MT0025063 in atti dal 09/03/2015 (n. 114.1/2015), i sub 30 e 31.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la distribuzione e la destinazione degli spazi interni dei locali al piano terra non coincidono con quanto riportato negli atti catastali.

Regolarizzabili mediante: presentazione di planimetria e scia per cambio di destinazione d'uso

variazione catastale: € 350,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali relativi alle unità indicate nella presente sezione della perizia e relativi al sub 31 non corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento come sub 12, in seguito alla variazione del 09/03/2015 protocollo n. MT0025174 in atti dal 09/03/2015 SOPP. BCNC (n. 7722.1/2015) con cui si sopprimeva il sub 12 per costituire con la causale UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 09/03/2015 protocollo n. MT0025063 in atti dal 09/03/2015 (n. 114.1/2015), i sub 30 e 31.



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

L'unità immobiliare è posta al piano terra e primo sottostada di un edificio di complessivi tre livelli fuori terra ubicato lungo via Lupo Protospata, arteria di collegamento tra la centralissima via Lucana e via Nazionale. All'immobile si accede direttamente dalla via pubblica e dalla corte interna un tempo in comune con la proprietà retrostante l'edificio.

In seguito allo scioglimento della comunione, con atto del notaio Grassano Rep. 41830 del 13.03.2015, il sub 12 pignorato, venne frazionato in sub 30 e 31 e, nell'assegnazione dei sub, alla società debitrice venne assegnato il sub 31 che, risultando di superficie minore rispetto al sub 30, ricevette un conguaglio in danaro del valore di €. 14.000 di cui, €. 10.000,00 interamente versati ed €. 4.000,00 trattenuti per la sistemazione delle aree esterne.

Il sub 30 è stato poi ulteriormente variato ed è divenuto sub 33, 34,36 e sub 68. Su parte di tali subalterni graverebbe ancor oggi il pignoramento in quanto, pur avendo assunto formale impegno nell'atto di divisione, il debitore esecutato non ha provveduto a ridurre l'ipoteca iscritta sull'ex sub 12.

I sub 33, 34, 36 e 68 si appartengono alla società

con sede in MATERA CF

L'immobile è pervenuto all'attuale ditta proprietaria a seguito di rogito per Notar Grassano Nicola

rep.n.31673 del 09/02/2007, registrato a Matera il 09/02/2007 al n.326.

Riguardo alla conformità edilizia si rileva come l'edificio in cui sono allocate le unità immobiliari pignorate venne edificato con Autorizzazione Edilizia n.9828 del 15/09/1964 e successiva Licenza Edilizia n.22895/68 del 02/04/1969. In conseguenza della realizzazione di opere in assenza di titolo edilizio fu richiesta ed ottenuta regolare Concessione Edilizia in Sanatoria, prot.n.3/11081 e n.17 di pratica in data 29/10/1988. Inoltre, venne richiesto ed ottenuto regolare Certificato di Agibilità prot.n.3/8701e n.27 di pratica rilasciato in data 04/03/1992.

Il lotto di vendita è pertanto individuato nei sub 27, 13 e 31 della particella 660 del foglio di mappa 71 del Comune di Matera, individuante l'immobile urbano su due livelli avente destinazione catastale ufficio. Allo stato, l'unità catastalmente individuata nel sub 27 è utilizzata al piano interrato come ufficio ed al piano rialzato come abitazione.

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

Titolare/Proprietario:

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 9828

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/09/1964 al n. di prot. 9828

Numero pratica: 22895/68

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: Ampliamento per sopraelevazione

Numero pratica: 3/11081

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Oggetto: Sanatoria

Numero pratica: 13329/07

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: Ristrutturazione interna

Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La destinazione d'uso attribuita ai vani posti al piano terra non coincidono con la destinazione attribuita dall'ultima pratica edilizia che destina l'intera superficie ad ufficio.

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Cambio di destinazione d'uso ed opere interne

Scia in sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Note sulla conformità:

Nessuna.

La p.IIIa 660 del foglio 71 è classificata, secondo la strumentazione urbanistica vigente in zona SRAU - Tessuti Urbani - Ud/B5, Via Annunziatella - F.lli Rosselli (D.M. 1444/68 - ZTO B) - TESSUTI URBANI, DI IMPIANTO NON RECENTE E RECENTE, DI DEFINIZIONE DEL DISEGNO DELLA CITTA' E/O DEL SUO MARGINE, A MORFOTIPOLOGIA DEFINITA IN VIA DI CONSOLIDAMENTO CON TRASFORMAZIONI AD ATTUAZIONE DIRETTA, Ud/B5, normata dall'art. 33 e 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del RU in adozione

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

Occupato da _____ **contratto di locazione scaduto.**

Note: I locali posti al piano interrato del compendio immobiliare pignorato sono occupati dalla società _____ in forza di un contratto di locazione non rinnovato, stipulato in data 08/05/2018, registrato a Matera il 04/05/2018 al n.1247, scaduto il 07/05/2019 i vani adibiti ad abitazione al piano terra (rialzato) sono occupati dalla società O _____ in forza di contratto di locazione stipulato in data 18/09/2013 registrato a Matera il 25/09/2013 ai nn.2361, scaduto in data 30.09.2019 e mai rinnovato dalla custodia. La quota residuale dei diritti pignorati all'ex sub 12 della p.IIIa 660, sono detenuti dalla società _____ in forza dell'atto di divisione per notaio Grassano del 13.03.2015 trascritto a Matera il 27.03.2015 al n. R.P. 1981 e gravano allo stato su quota parte delle particelle generate sub 33 e 34 della p.IIIa 660.

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

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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 attiva a favore di BANCA POPOLARE DI BARI - SOCIETA' COOPERATIVA contro _____ ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1200000; Importo capitale: € 600000; A rogito di Notaio Grassano Nicola in data 09/02/2007 ai nn. 31674; Iscritto/trascritto a Matera in data 10/02/2007 ai nn. 1736/230

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. contro A _____ ; Derivante da: RUOLO ART. 77 DPR 602/73; Importo ipoteca: € 699213,50; Importo capitale: € 349606,75; A rogito di EQUITALIA SUD SPA in data 16/09/2015 ai nn. 3522/1415; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/09/2015 ai nn. 7310/838

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA ENTRATE-RISCOSSIONE contro A _____ ; Derivante da: 0424 RUOLO; Importo ipoteca: € 181300,96; Importo capitale: € 90650,48; A rogito di AGENZIA ENTRATE-RISCOSSIONE in data 05/09/2017 ai nn. 924/6717; Iscritto/trascritto a Matera in data 05/09/2017 ai nn. 7247/849

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI BARI - SOCIETA' COOPERATIVA contro _____ ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Uff. Giud. Tribunale di Matera in data 22/05/2014 ai nn. 1126 iscritto/trascritto a Matera in data 16/06/2014 ai nn. 4693/3960;

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:

I beni pignorati non ricadono su suoli appartenenti a demanio.

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

non verificato – non risultanti in trascrizioni

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: non rilevabili

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non riferite dalla proprietà

Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: UFFICIO + ABITAZIONE - Uffici e studi privati [A10]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata sulla scorta delle planimetrie verificate assumendo, ai fini valutativi, il parametro tecnico unitario di misura della "superficie commerciale ragguagliata" o Superficie Commerciale Vendibile (SCV), per cui si intende quella superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. I coefficienti di ragguaglio utilizzati sono stati desunti dal portale web <https://www.borsinoimmobiliare.it/guide/1682/Come-calcolare-la-superficie>.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
UFFICIO STRUTTURATO	sup reale lorda	314,25	1,00	314,25
CORTE ESTERNA AL PIANO INTERRATO	sup reale lorda	54,80	0,10	5,48
ABITAZIONE	sup reale lorda	161,00	1,00	161,00
CORTE ESTERNA AL PIANO TERRA	sup reale lorda	55,00	0,10	5,50
		585,05		486,23

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Terziario

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato" dei beni da porre in vendita, in considerazione del tipo di bene oggetto di stima e dell'ordinarietà dello stesso, nonché della buona possibilità di reperimento di dati inerenti transazioni avvenute in zona, è senz'altro quello sintetico-comparativo, adottando come parametro di misura il mq. catastale, apportando alle diverse tipologie di superfici, le opportune correzioni con l'intento di ragguagliarle al campione di riferimento. La ricerca del valore unitario di riferimento, è stata esperita attraverso indagini conoscitive al fine di rintracciare i prezzi di beni simili di recente compravendita.

Valutata l'attendibilità di tali valori, acquisiti sia per diretta conoscenza delle trattative intercorse tra acquirente e venditore sia dall'OMI e dalle agenzie di intermediazione immobiliare e fatte le opportune aggiunte e detrazioni sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi quali ubicazione, destinazione d'uso, tipologia costruttiva edilizia, consistenza, rifiniture, stato di vetustà etc. è emerso che, in considerazione dei prezzi rilevati e degli adattamenti effettuati, il valore di mercato a mq per immobili a destinazione residenziale dalle caratteristiche simili al bene da stimare è all'attualità compreso tra i 1.700,00 ed i 1.900,00 euro al metro quadrato, mentre, per la destinazione Ufficio Strutturato (organizzato per il tipo specifico d'uso cui è destinato) tra i 1.150 ed i 1.850 euro al metro quadrato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazione 1.700 -1.900

Ufficio Strutturato 1.150 - 1.850;

Altre fonti di informazione: OMI.

8.3 Valutazione corpi:

UFFICIO + ABITAZIONE. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 800.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 650.739,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
UFFICIO STRUTTURATO	314,25	€ 1.150,00	€ 361.387,50
CORTE ESTERNA AL PIANO INTERRATO	5,48	€ 1.150,00	€ 6.302,00
ABITAZIONE	161,00	€ 1.700,00	€ 273.700,00
CORTE ESTERNA AL PIANO TERRA	5,50	€ 1.700,00	€ 9.350,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 800.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 650.739,50
Valore corpo	€ 725.369,75
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 725.369,75
Valore complessivo diritto e quota	€ 725.369,75

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
UFFICIO + ABITAZIONE	Uffici e studi privati [A10]	486,23	€ 725.369,75	€ 725.369,75

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.350,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 723.019,75

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

N.B. il bene oggetto di vendita si appartiene per l'intero alla proprietà della società

Nella valutazione sono stati esclusi i diritti pignorati per la quota residuale sulle attuali particelle 660 sub 33

e sub 34 a seguito dell'atto di divisione per Notaio Grassano del 13.03.2015. (vedi grafico allegato)

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: UFFICIO + ABITAZIONE.

Uffici e studi privati [A10] sito in Via Lupo Protospata 47

Quota e tipologia del diritto

1/1

Nessuno

Data generazione:

29-12-2020

L'Esperto alla stima
GEOMETRA COSIMO BRUCOLI

N.B. IN SEGUITO ALL'ATTO DI DIVISIONE PER NOTAIO GRASSANO DEL 13.03.2015 I DIRITTI PIGNORATI AL 50% SUL SUB 12 OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA SI SAREBBERO IN PARTE TRASFERITI SUGLI ATTUALI SUB 33, 34, 36 E 68 DELLA STESSA P.LLA 660, IN PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED]

CON L'ATTO DI DIVISIONE DEL 13.03.2015 PER NOTAIO GRASSANO, LE SOCIETA' [REDACTED] E [REDACTED] HANNO PROCEDUTO ALLO SCIoglIMENTO DELLA COMUNIONE CON L'ASSEGNAZIONE DI QUOTA E CONGUAGLIO IN DANARO A FAVORE DELLA SOCIETA' [REDACTED] IN CONSEGUENTE DEL MINOR VALORE DELLA QUOTA ASSEGNATAGLI.

IL GRAFICO "ELABORATO PLANIMETRICO 2020" SVILUPPATO ATTRAVERSO LA SOVRAPPOSIZIONE GRAFICA DEL DOCUMENTO CONSERVATO IN CATASTO E RISALENTE ALL'ANNO 2006 (GIA' IN ATTI) E QUELLO DEPOSITATO IN DATA 14 NOVEMBRE 2020 (DEPOSITATO CON LA PRESENTE RELAZIONE) INDICA LA DIFFERENZA TRA I DUE ELABORATI, EVIDENZIANDO CON LINEA TRATTEGGIATA ROSSA, LA PRESUNTA POSIZIONE DEL VECCHIO LIMITE DELLA P.LLA EX SUB 12. LA VERIFICA CATASTALE CIRCA L'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL LIMITE DI PROPRIETA' DELL'EX SUB 12 NECESSITA DI ATTIVITA' DI CONSULENZA NON CONTEMPLATA NELL'INCARICO ATTRIBUITO ALLO SCRIVENTE PERTANTO, LA PRESENTE DICHIARAZIONE VIENE RESA AL SOLO SCOPO DI RENDERE EDOTTE LE PARTI DELL'EVOLUZIONE CATASTALE SUBITA DALLA PORZIONE DEL BENE PIGNORATO EX SUB 12 CHE NON INFLUISCE, POICHE' NON INSERITO, SULLA VALUTAZIONE ED INDIVIDUAIONE DEL LOTTO DI VENDITA DI CUI SI E' RELAZIONATO.