

---

**Tribunale di Matera**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **DOVALUE SPA PROCURATRICE DI ANGERA SECURITISATION SRL**

contro: XXXXXXXXXX

**N° Gen. Rep. 42/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001, lotto 002, lotto**  
**003, lotto 004, lotto 005**

**Esperto alla stima:** ARCHITETTO PASQUALE TUFARIELLO  
**Codice fiscale:** TFRPQL81D18A662C  
**Email:** pasqualetufariello@hotmail.it  
**Pec:** pasquale.tufariello@archiworldpec.it

Beni in Policoro (MT)  
Località/Frazione  
Largo Castello n.1

**Lotto: 004**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: D.

Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA] sito in Largo Castello n.1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 19, particella 10, subalterno 78/ indirizzo Largo Castello n.4, piano S1, comune Policoro, categoria C/1, classe 4, consistenza 273 mq, superficie catastale 365 mq, rendita € 4.680,96

Intestazione: Foglio 19, particella 10, subalterno 79/ indirizzo Largo Castello n.4, piano S1, comune Policoro, categoria C/1, classe 4, consistenza 69 mq, superficie catastale 103 mq, rendita € 1.183,10.

**N.B: le particelle considerate rappresentano un unico lotto perchè comunicanti, appartenenti allo stesso contratto di affitto e quindi rappresentano un unico immobile.**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile sorge in zona periferica a nord est della città. In prossimità del bene, oltre al centro storico, definito nel R.U. "Borgata Vecchia", databile intorno agli anni '50 del secolo scorso, è presente "la schiera dei Casalini" e il parco archeologico Siris- Herakleia, di notevole interesse storico e culturale con annesso Museo Archeologico Nazionale della Siritide. Il quartiere è ben collegato al resto della città ed è facilmente raggiungibile dalla SS 106 Ionica. I parcheggi sono in generale buoni. In prossimità del cespite è presente la cappella della Madonna del Ponte, anch'essa di notevole valenza storica per la città di Policoro.

**Caratteristiche zona:** periferica rurale

**Area urbanistica:** agricola/residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Parco urbano "Giardini Murati", scuola primaria "Giovanni Paolo II", centro Comunale di Raccolta

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Matera, Taranto.

**Attrazioni paesaggistiche:** costa Ionica, Parco Nazionale del Pollino, Sassi di Matera.

**Attrazioni storiche:** Parco archeologico di Herakleia, Museo archeologico di Metaponto, Tavole Palatine, Sassi di Matera.

**Principali collegamenti pubblici:** SS 106 Jonica 700 m, SS 407 Basentana 20 km, aeroporto di Bari 130 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Occupato

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione registrato a Policoro (MT) il 05/04/2016 al n. 496 serie 3T, per l'importo di euro 550,00 + iva mensili. Tipologia contratto: Durata 9 anni + 9 con decorrenza dal 01/04/2016.

La sig.ra [REDACTED] conduce in affitto l'esercizio commerciale denominato [REDACTED] in virtù del contratto di affitto del ramo di azienda registrato a Matera il 19/07/2011 al n. 2663, nel cui contratto è stato ricompreso il lotto 004 della presente perizia.

La [REDACTED] ha ceduto alla [REDACTED] il ramo d'azienda succitato in data 01/04/2016. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno cura e spese dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; Rogito di Notaio Prospero Mobilio in data 12/12/2008 ai nn. 34149/15635; I-scritto/trascritto a Matera in data 16/12/2008 ai nn. 11323/1930.

##### 4.1.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento a favore di [REDACTED] trascritto a Matera in data 21/08/2020 ai nn. 6271/4792

#### 4.2 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si**

**Particolari vincoli:** *vincolo urbanistico di trasformabilità previa verifica. Il bene è stato dichiarato con DM dei beni Culturali del 16/04/86 di notevole interesse storico ambientale e culturale ai sensi della legge 01/06/1939 n. 1089.*

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietari ante ventennio al 21/03/2005 .

In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO SALVINI GIULIANO, in data 24/09/1975, ai nn. 12460/2570; trascritto a MATERA, in data 17/10/1975, ai nn. 7688/15338.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietari dal 21/03/2005 al 10/02/2006 .

In forza di successione testamentaria in morte di [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] regolata da testamento per notaio VITO NOBILE pubblicato il 01/06/2005 e registrato a Matera il 10/06/2005 al n. 1077 e relativa **accettazione tacita di eredità** a rogito di NOTAIO MOBILIO PROSPERO, in data 10/02/2006, ai nn. 31007/13171; trascritto a MATERA, in data 15/02/2006, ai nn. 1542/1149, con la quale [REDACTED] riceve la quota di 1/4 di piena proprietà' e [REDACTED] ricevono la quota di 1/12 ciascuno di piena proprietà'.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietaria dal 10/02/2006 al 22/02/2008. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO MOBILIO PROSPERO, in data 10/02/2006, ai nn. 31007/13171; trascritto a MATERA, in data 15/02/2006, ai nn. 1542/1149.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietaria dal 22/02/2008 ad oggi (attuale proprietaria) . In forza di atto di compravendita a rogito di MOBILIO PROSPERO, in data 22/02/2008, ai nn. 33438/15061; trascritto a MATERA, in data 07/03/2008, ai nn. 2161/1699.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 123/2004 e successiva proroga del 14/03/2008  
 Tipo pratica: **Permesso a costruire**

Per lavori: Restauro conservativo del Palazzo Baronale  
 Oggetto: restauro immobile  
 Presentazione in data 02/02/2004 al n. di prot. 4.620  
 Rilascio in data 29/09/2004  
**Abitabilità/agibilità** in data 24/04/2008 al n. di prot. 9329

Numero pratica: 15.241  
 Tipo pratica: **Nulla Osta per Opere Edilizie**  
 Per lavori: restauro conservativo del Palazzo Baronale -  
 Oggetto: Protezione delle Bellezze Naturali e Paesaggistiche  
 Rilascio in data 18/10/2006 al n. di prot. 15241

**7.1 Conformità edilizia:**

**Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.10 del 21704/2017
Zona omogenea:	A1
Norme tecniche di attuazione:	art.16
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA] di cui al punto D

L'immobile oggetto della presente stima ricade all'interno del corpo di fabbrica del Castello Baronale di Policoro noto anche come Palazzo Berlingeri databile intorno all'anno 1000.

Costruito dai monaci basiliani, esso aveva funzioni di monastero fortificato e centro produttivo agricolo. Nel 1791 la principessa [REDACTED] lo acquista per trasformarlo in casale nobile attorniato a quale sorse il borgo circostante. Infine nel 1893 il castello passò nelle mani del [REDACTED] di Crotone, da cui prende il nome. Il castello ha subito diversi rimaneggiamenti che caratterizzano le diverse epoche storiche e per questo sono evidenti diversi e successivi interventi di ristrutturazione.

Negli ultimi anni il castello ha subito scrupolosi interventi di restauro ritornando alla sua forma originaria. La proprietà interessata dalla procedura è situata al piano terra posto sul lato ovest e nord del castello.

#### Sub.78

L'immobile, utilizzato per l'attività di ristorazione, è posto a nord del castello e ad esso si accede dall'esterno dello stesso, tramite la viabilità pedonale presente.

L'ingresso è baricentrico rispetto alla totalità del cespite; sul lato ovest si sviluppano gli ambienti destinati ai tavoli e alla ricezione dei clienti, mentre su lato est sono collocate la cucina, i servizi e i locali tecnici.

L'area destinata ai tavoli e alla ricezione dei clienti, è formata da quattro campate comunicanti, sormontate da volte a crociera in mattoni di argilla faccia vista.

Le superfici verticali sono intonacate e tinteggiate di bianco, i pavimenti sono rivestiti con lastre in gres porcellanato effetto cemento. Sul lato nord del locale sono presenti due finestre mentre sul lato ovest è presente una finestra, tutte con telaio in alluminio di colore nero, con vetrocamera e inferriate in ferro antieffrazione. L'altezza in chiave varia da un minimo di 3,12 m ad un massimo di 3,22 m e l'ambiente misura circa 10,20 m di larghezza e 14,78 m di lunghezza, suddivisi da pilastro centrale in due campate longitudinali larghe rispettivamente 3,45 m e 5,32 m.

A sinistra del vano ingresso (2,40 mx 6,10 m), anch'esso con volte a crociera ad arco acuto e arcate in mattoni faccia vista, si distribuisce la zona "operativa" data dai bagni, dai vani tecnici e dalla cucina.

Un disimpegno di circa 5,70 m di lunghezza collega l'ingresso alla cucina; a sinistra dello stesso sono collati i bagni, di cui uno è dedicato ai disabili e due alle persone normodotate; sono tutti funzionanti e in buono stato; le superfici sono rivestite con mattonelle di ceramica ed entrambi i bagni sono dotati di una finestra comune.

A destra del disimpegno è presente un ripostiglio. La realizzazione di questi ambienti è stata affidata a murature leggere che non arrivano al soffitto voltato in mattoni faccia vista, ma sono più basse di circa 1 m lasciando posto a delle vetrature con telaio in alluminio nero che chiudono i vari ambienti sottostanti.

La cucina è posta in un ambiente voltato con volta a crociera che misura circa 5 m di lunghezza e 6,15 m di larghezza. E' presente una porta con accesso diretto all'esterno, e tutti gli impianti per svolgere l'attività della ristorazione. Il pavimento è realizzato con mattonelle in ceramica di colore bianco.

#### Sub.79

Il sub 78 è stato collegato, per mezzo di apertura tra i muri confinanti, al sub 79, che consta di tre locali posti in serie. Il locale centrale è direttamente collegato con la corte centrale del castello il cui piano di calpestio risulta più alta di circa 125 cm rispetto al piano di calpestio dei locali considerati. L'accesso è garantito per mezzo di gradini ( n.7).

I vani sono realizzati con le stesse tecniche costruttive degli altri ambienti del castello. La stanza posta a sud è sormontata da volta a botte intonacata e tinteggiata ed in essa è presente una piccola finestra posta in alto rispetto al piano di calpestio. Nel vano centrale, con solaio piano, è stato realizzato un bancone in muratura rivestito

con mattonelle 10x10 cm, mentre il vano adiacente al sub. 78 è stato suddiviso in più ambienti (disimpegno, bagno, ripostiglio). Il bagno, dotato di antibagno con finestra (nel cui spessore del muro è stata installata la pompa di calore), è rivestito con piastrelle 20x20 cm di colore bianco e sono presenti un wc e un lavandino.

Quest'ultimo vano misura circa 5,33 m di larghezza 3,36 m di lunghezza, il vano centrale misura 5 m di lunghezza e 4,50 di larghezza, mentre l'ultimo vano misura 4,37 m di lunghezza per 5,11 m di lunghezza.

Gli impianti sono funzionanti e in buono stato di manutenzione.

L'altezza interna varia da un minimo di 2 m per i locali destinati a servizi e ad un massimo di 3,42 m per i locali destinati all'accoglienza.

-superficie lorda:  $405+140=469$  mq

-superficie netta:  $251+64=315$  mq

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **469,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: anno 1000

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n.1 e n.4 (catasto); ha un'altezza media interna di circa m. 3,20.

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 è in buone condizioni di manutenzione.

Gli impianti sono funzionanti e a norma. Tutti i sistemi e gli elementi come infissi, porte e rivestimenti sono ben mantenuti.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: archi e/o volte in mattoni in cotto condizioni: buone

Solai tipologia: a volta a sesto acuto e a tutto sesto / crociera in mattoni in cotto condizioni: buone

Strutture verticali materiale: muratura in pietra condizioni: buone

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b>  protezione: <b>inferriate</b>  materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in pietra</b> rivestimento: <b>intonaco con strato di finitura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>pietra informe</b> rivestimento: <b>intonaco con strato di finitura</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di grès porcellanato tipo cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b> Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>a norma</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non rilevabile</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>sotto traccia</b> diffusori: <b>termoconvettori</b> condizioni: <b>buone</b>



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	ELETTRICO CON POMPA DI CALORE E FAN COIL
Potenza nominale	
Impianto a norma	SI

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
C/1 - NEGOZI E BOTTEGHE	sup lorda di pavimento	469,00	1,00	469,00
		<b>469,00</b>		<b>469,00</b>

## Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Periodo: 2° semestre 2020

Tipo destinazione: produttiva

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 880,00

Valore di mercato max (€/mq): 1450,00

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

determinazione del più probabile valore venale dell'immobile avviene mediante l'uso del massimo numero di metodologie sintetiche applicabile nel caso di specie e precisamente:

- 1- **metodologia sintetica da indagine di mercato presso i locali mediatori ed agenzie immobiliari**, basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi;

- 2- **metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato**. Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate.

Il parametro tecnico utilizzato è la superficie lorda calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate con altre proprietà. Nella valutazione si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci e dell'ubicazione dell'immobile considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti.

**Poiché vi è la difficoltà di rilevare dati comparativi**, al fine di poter esprimere un esauriente giudizio

di stima, occorrerà verificare la potenzialità che presenta il bene come "fonte di reddito". A tal scopo verrà utilizzato il metodo di "**CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO**" con opportune detrazioni delle spese occorrenti. **In definitiva il valore venale dell'immobile sarà dato dalla media aritmetica tra il valore di mercato e il valore di rendita.**

## 8.2 STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA

### 8.2.1 Fonti di informazione:

- Catasto di Matera;

- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: -

- OMI, più probabile valore di mercato compreso tra 880 €/mq e 1.150 €/mq per immobili con destinazione commerciale,
  - Agenzia immobiliare "Olivieri immobiliare", Policoro. Più probabile valore di mercato pari a 1.500 €/mq per la struttura in esame.
  - Agenzia immobiliare "Tecnocasa", Policoro.  
Più probabile valore di mercato compreso tra 1.400 € e 1.600 € al mq per la struttura in esame;
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- OMI - valore medio = 1015 €/mq
- Agenzie immobiliari - valore medio di mercato = 1500 €/mq.

**media aritmetica dei valori sopra indicati: 1.260, 00 €/mq (valore arrotondato)**

Da cui si ottiene:

$$(1.260 \times 469) = \text{€ } 591.000,00 \text{ (arrotondato)}$$

il cui valore è sottoposto a **coefficienti correttivi** di merito considerando il **pregio artistico, architettonico e storico dell'immobile**. Il coefficiente correttivo di merito è pari a +15%.

Il valore complessivo sarà pari a: **€ 680.000,00** (arrotondato)

## 8.3 STIMA FINANZIARIA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Da indagine fatta presso le agenzie immobiliari del Comune di Policoro, presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, e considerando il contratto di ramo di azienda dell'immobile oggetto della presente stima, si ottiene:

- valore affitto posto in essere: 550,00 €/mese
- valore locazione OMI: 4,6 €/mq x mese
- valore locazione agenzie immobiliari per immobili di pregio: 4 €/mq x mese

**media aritmetica dei valori sopra indicati: 1.524,00 €/mese**

Da ciò, si attribuisce all'intero immobile il **canone reale annuo totale di locazione pari a euro 18.288,00** dal quale sottraendo per manutenzione e perpetuità, amministrazione, assicurazione, spese, interesse scalare su tali spese, considerate mediamente anticipate per sei mesi, (totale del 10%) si ottiene un reddito netto annuo pari a **16.460 euro**.

Capitalizzando al saggio del 3% si ottiene il valore di rendita economico/Fondiaro che risulta essere pari a:

**€ 550.000,00** (arrotondato)

( $V_m = R_n / r$  – Valore di mercato = reddito netto prodotto/ saggio di capitalizzazione).

Ricapitolando avremo:

- **stima sintetica comparativa parametrica del corpo (semplificata): € 680.000,00**
- **stima finanziaria per capitalizzazione dei redditi: € 550.000,00**

In conclusione si può affermare, che il più **probabile valore mediato** dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, ricavato tra il *valore di mercato* ed il *valore di rendita o economico*, sopra specificati è pari a **615.000,00**.

#### 8.4 Valutazione corpi:

##### D. Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 680.000,00

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) € 550.000,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
C/1 - NEGOZI E BOTTE- GHE	469,00	€ 1.260,00	€ 551.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 551.000,00
Pregio artistico e storico: aumento del 15%	€ 82.650,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 550.000,00
Valore mediato corpo (arrotondato)	€ 615.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 615.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero media ponderale	Valore diritto e quota
D	Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]	469,00	€ 615.000,00	€ 615.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 614.000,00

**INDICE SINTETICO LOTTO 005****1. Dati Catastali****Bene:** Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025**Lotto:** 005**Corpo:** E**Categoria:** Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]

- foglio 19, particella 10, subalterno 84, indirizzo Largo Castello n.4, piano 1, comune Policoro, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 113 mq escluse aree scoperte 111 mq, rendita € 309,87

**2. Stato di possesso****Bene:** Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025**Lotto:** 005**Corpo:** E**Possesso:** libero**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Largo Castello n.1 - Policoro (MT) - 75025**Lotto:** 005**Corpo:** E