

---

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

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE S C**  
**A R L**

contro:

N° Gen. Rep. **74/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **giudice MARIADOMENICA MARCHESE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 1, 2**

**Esperto alla stima:** Ingegnere PIETRO SANTAMARIA  
**Codice fiscale:** SNTPTR63M22L477Q  
**Studio in:** Viale Sant' Anna 35 - 75028 TURSI  
**Email:** projectconsulting1@gmail.com  
**Pec:** pietro.santamaria@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** contrada la Vaglia,36 - Contrada la Vaglia - Matera (MT) - 75100

**Lotto:** 1

**Corpo:** A opificio per la produzione di infissi interni e desterni in legno con annessi Uffici al piano seminterrato ,zona porticato,piazzale in misto stabilizzato ed aree accessorie

**Categoria:** Laboratorio artigiano [LA]

foglio 70, particella 831, subalterno 1, indirizzo Contrada La Vaglia, piano T, comune Matera, categoria D/1, rendita € 8.769,44

\* (1) Proprieta`, foglio 70, particella 831, subalterno 1, indirizzo Contrada La Vaglia, piano T, comune Matera, categoria D/1, rendita € 8.769,44

Fabbricati siti nel comune di MATERA ( Codice: F052) Provincia di MATERA Foglio: 70, foglio 70, particella 831, subalterno 3, indirizzo Contrada La Vaglia, piano T, comune Matera, categoria AREA URBANA, consistenza 1233 MQ

**Lotto:** 2

**Corpo:** A

**Categoria:** Bene futuro [F]

foglio 70, particella 831, subalterno 5, indirizzo Contrada La Vaglia,36, comune Matera, categoria in corso di costruzione

foglio 70, particella 831, subalterno 3, indirizzo Contrada La Vaglia,36, comune Matera, categoria area urbana, consistenza 1233 MQ

### 2. Stato di possesso

**Bene:** contrada la Vaglia,36 - Contrada la Vaglia - Matera (MT) - 75100

**Lotto:** 1

**Corpo:** A opificio per la produzione di infissi interni e desterni in legno con annessi Uffici al piano seminterrato ,zona porticato,piazzale in misto stabilizzato ed aree accessorie

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 2

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** contrada la Vaglia,36 - Contrada la Vaglia - Matera (MT) - 75100

**Lotto:** 1



**Corpo:** A opificio per la produzione di infissi interni ed esterni in legno con annessi Uffici al piano seminterrato ,zona porticato,piazzale in misto stabilizzato ed aree accessorie  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 2

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** contrada la Vaglia,36 - Contrada la Vaglia - Matera (MT) - 75100

**Lotto:** 1

**Corpo:** A opificio per la produzione di infissi interni e desterni in legno con annessi Uffici al piano seminterrato ,zona porticato,piazzale in misto stabilizzato ed aree accessorie

**Creditori Iscritti:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE S C A R L,

**Lotto:** 2

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** , BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE S C A R L

#### 5. Comproprietari

**Beni:** contrada la Vaglia,36 - Contrada la Vaglia - Matera (MT) - 75100

**Lotto:** 1

**Corpo:** A opificio per la produzione di infissi interni ed esterni in legno con annessi Uffici al piano seminterrato ,zona porticato,piazzale in misto stabilizzato ed aree accessorie

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 2

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** contrada la Vaglia,36 - Contrada la Vaglia - Matera (MT) - 75100

**Lotto:** 1

**Corpo:** A opificio per la produzione di infissi interni e desterni in legno con annessi Uffici al piano seminterrato ,zona porticato,piazzale in misto stabilizzato ed aree accessorie

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 2

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** contrada la Vaglia,36 - Contrada la Vaglia - Matera (MT) - 75100



**Lotto: 1**

**Corpo:** A opificio per la produzione di infissi interni ed esterni in legno con annessi Uffici al piano seminterrato ,zona porticato,piazzale in misto stabilizzato ed aree accessorie

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto: 2**

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** contrada la Vaglia,36 - Contrada la Vaglia - Matera (MT) - 75100

**Lotto: 1**

**Valore complessivo intero:** 1.063.434,00

**Lotto: 2**

**Valore complessivo intero:** 145.955,25



Beni in **Matera (MT)**  
Località/Frazione **Contrada la Vaglia**  
contrada la Vaglia,36

### Lotto: 1

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** No - manca l'attestato di certificazione energetica  
**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si - - il terreno su cui sono stati realizzati gli immobili descritti provengono dall'atto di compravendita rogato dal Dott. Pasquale Lonigro in data 6 giugno 1963 ,registrato a Matera il 17 giugno 1963 al n.2927,in comproprietà fra i sigg.ri e ; - fino all'atto di divisione del 05/04/1990 ,il fabbricato con le pertinenze di cui fanno parte le unità immobiliari innanzi descritte, era di proprietà per ½ ciascuno dei Sigg.rie - con atto stipulato dal Notaio Angelo Disabato in del 05/04/1990 , trascritto alla Conservatoria dei R.I. di Matera il 20 aprile 1990 ai numeri 4701 R.G. e 4214 R.P., le predette unità immobiliari descritte, unitamente alle aree di pertinenza attualmente censite in Catasto Urbano al Fg.70 Part.831 sub 3, venivano trasferite nell'ambito della divisione, per intero ,al Sig. - e rimaneva espressamente convenuto che"il condividente , non avrà più diritto di passaggio sulla particella 831 del Foglio 70 per accedere al locale interrato del corpo di fabbrica principale allorquando avrà realizzato, con le necessarie autorizzazioni edilizie, un autonomo ingresso al locale stesso attraverso le aree di sua proprietà contraddistinte con le particelle 615 ed 832 del Foglio 70 ". - con atto stipulato dal Notaio Dott. Nicola Grassano del 12/07/1996 , atto trascritto a Matera il 01 agosto 1996 ai numeri 5231 R.G. e 4366 R.P., l' unità immobiliare del Capannone in corso di costruzione veniva venduta dal Sig. alla ditta ,con attribuzione dei diritti pari ad un mezzo sul circostante terreno di circa 4.047 mq; - Con atto di Divisione notarile pubblico rogato dal Dott. Angelo Disabato del 22/01/2015 Rep. N. 67497/28493 fra il Sig. e la ditta si cedevano le rispettive quote di proprietà sulle aree di cui all'atto precedente del 12/07/1996 ,preventivamente frazionate con l'attribuzione,rispettivamente, della area urbana Fg. n. 70 part.831 sub 3 interamente alla ditta e Fg. n. 70 part.831 sub 4 al Sig. ; •

sempre nello stesso atto ,negli altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare si citava:" LE PARTI, ANCHE PER I LORO EREDI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, HANNO CONVENUTO CHE LE AREE URBANE PERTINENZIALI, IN FUTURO, NON POTRANNO MAI ESSERE DI FATTO SEPARATE DA MURO O DA MANUFATTI DI QUALSIASI TIPO, AL FINE DI CONSENTIRE COMODE MANOVRE DEGLI AUTOMEZZI DI LORO PROPRIETAI CHE NORMALMENTE TRANSITANO TRA I DUE CORPI DI FABBRICA DI CUI LE AREE URBANE SONO PERTINENZE ESCLUSIVE";

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

**Identificativo corpo: A** opificio per la produzione di infissi interni ed esterni in legno con annessi Uffici al piano seminterrato ,zona porticato,piazzale in misto stabilizzato ed aree accessorie.

**Laboratorio artigiano [LA] sito in frazione: Contrada la Vaglia, contrada la Vaglia,36**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 70, particella 831, subalterno 1, indirizzo Contrada La Vaglia, piano T, co-



mune Matera, categoria D/1, rendita € 8.769,44

Derivante da: piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/06/2009 protocollo n. MT0102945 in atti dal 24/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4418.1/2009)

Confini: Il presente Lotto di Vendita confina ,in senso orario,con la S.S. 7 ,con l'area Urbana censita in Catasto al Fg. n. 70 ,part.831 sub 4 di , con il terreno di cui al Fg.70 ,part. 110 di proprietà del Comune di Matera ,con il terreno di cui al Fg. n. 70 ,part 829 di proprietà e con il terreno di cui al Fg. n. 70 ,part.830 di proprietà per ½ ciascuno di e .

Note: Il lotto di vendita è costituito: dall'unità immobiliare del capannone seminterrato in Contrada vaglia,36 della superficie lorda di 1.507,38 mq, della zona Uffici allo stesso livello del Capannone della superficie lorda di mq. 244,60, del locale Tecnico per le Pompe della superficie lorda di mq. 20,94 e , della zona porticata antistante al Capannone e agli Uffici di mq.391,19 ,tutti contraddistinti in Catasto al Fg. n.70 part.831 sub 1 ; dal Piazzale in misto stabilizzato,antistante l'ingresso del Capannone e della zona Uffici e dalla rampa di accesso alle predette unità immobiliari in battuto di cemento, della superficie complessiva di mq. 817,85 , e dalla pertinenza che fronteggia la Cava della superficie di mq. 208,94 , tutti contraddistinti in Catasto al Fg. n.70 part.831 sub 3, che sara' oggetto del futuro frazionamento di cui alla Planimetria Catastale di cui all'Allegato. N. 19\_7 . La parte iniziale di acceso dalla SS7 della rampa a confine con La S.S.7 sara' classificata nella proposta di Frazionamento come Bene Comune non Censibile " suddivisa ad uso comune del lotto 1 e di quello 2.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \* (1) Proprieta', foglio 70, particella 831, subalterno 1, indirizzo Contrada La Vaglia, piano T, comune Matera, categoria D/1, rendita € 8.769,44

Derivante da: piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/06/2009 protocollo n. MT0102945 in atti dal 24/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4418.1/2009) (ALTRE) del 20/01/2015 protocollo n. MT0006531 in atti dal 20/01/2015 Registrazione: UNITA' EDIF. ALL'INTERNO DELL'OPIF. (n. 27.1/2015)

Confini: Il presente Lotto di Vendita confina ,in senso orario,con la S.S. 7 ,con l'area Urbana censita in Catasto al Fg. n. 70 ,part.831 sub 4 di , con il terreno di cui al Fg.70 ,part. 110 di proprietà del Comune di Matera ,con il terreno di cui al Fg. n. 70 ,part 829 di proprietà e con il terreno di cui al Fg. n. 70 ,part.830 di proprietà per ½ ciascuno di e

Note: Il primo lotto di vendita è costituito: dall'unità immobiliare del capannone seminterrato in Contrada vaglia,36 della superficie lorda di 1.507,38 mq, della zona Uffici allo stesso livello del Capannone della superficie lorda di mq. 244,60, del locale Tecnico per le Pompe della superficie lorda di mq. 17,77 e , della zona porticata antistante al Capannone e agli Uffici di mq.391,19 ,tutti contraddistinti in Catasto al Fg. n.70 part.831 sub 1 ; dal Piazzale in misto stabilizzato,antistante l'ingresso del Capannone e della zona Uffici e dalla rampa di accesso alle predette unità immobiliari in battuto di cemento, della superficie complessiva di mq. 817,85 , e dalla pertinenza che fronteggia la Cava della superficie di mq. 208,94 , tutti contraddistinti in Catasto al Fg. n.70 part.831 sub 3, che sara' oggetto del futuro frazionamento di cui alla Planimetria Catastale di cui all'Allegato. N. 19 La parte iniziale della rampa a confine con La S.S.7 sara' classificata nella proposta di Frazionamento come Bene Comune non Censibile " suddivisa ad uso comune del lotto A e di quello B.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:Fabbricati siti nel comune di MATERA ( Codice: F052)

Provincia di MATERA Foglio: 70, foglio 70, particella 831, subalterno 3, indirizzo Contrada La Vaglia, piano T, comune Matera, categoria AREA URBANA, consistenza 1233 MQ



Derivante da: piano: T; (ALTRE) del 20/01/2015 protocollo n.

MT0006529 in atti dal 20/01/2015 COSTITUZIONE .AREE URBANE (n. 26.1/2015)

Confini: in senso orario, con la S.S. 7, con l'area Urbana censita in Catasto al Fg. n. 70, part.831 sub 4 di, con il terreno di cui al Fg.70, part. 110 di proprietà del Comune di Matera, con il terreno di cui al Fg. n. 70, part.829 di proprietà e con il terreno di cui al Fg. n. 70, part.830 di proprietà per ½ ciascuno di e

Note: Piazzale in misto stabilizzato, antistante l'ingresso del Capannone e della zona Uffici e dalla rampa di accesso alle predette unità immobiliari in battuto di cemento, della superficie complessiva di mq. 817,85, e dalla pertinenza che fronteggia la Cava della superficie di mq. 208,94, tutti contraddistinti in Catasto al Fg. n.70 part.831 sub 3, che sarà oggetto del futuro frazionamento di cui alla Planimetria Catastale di cui all'Allegato. N.19 La parte iniziale della rampa a confine con La S.S.7 sarà classificata nella proposta di Frazionamento come Bene Comune non Censibile " suddivisa ad uso comune del lotto A e di quello B.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DELLE PARTIZIONI INTERNE ALLA ZONA UFFICI, COMUNICANTE CON I LOCALI DEL LABORATORIO ARTIGIANO  
Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE PER ADEGUARE LA DIVISIONE INTERNA DEGLI SPAZI ALL'ESISTENTE

Descrizione delle opere da sanare: SPOSTAMENTO PLANIMETRICO DELLE PARTIZIONI INTERNE DELLA ZONA UFFICI ADIACENTE AI LOCALI DELL'ATTIVITA' DI FALEGNAMERIA.

VARIAZIONE CATASTALE: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: COSTI PER VARIAZIONE CATASTALE 1) Variazione catastale per la corretta rappresentazione dell'unità immobiliare foglio 70 particella 831 sub 1 (tenendo presente che essendo l'unità immobiliare censita nella categoria D/1 richiede per determinare la rendita catastale una stima) onorario € 1'500,00 escluso iva e cassa, spese catastali € 100,00 2) Frazionamento area urbana foglio 70 particella 831 sub 3 per la formazione dei lotti onorario € 500,00 escluso iva e cassa

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

L'area in oggetto, delimitata nella Tav. P2 del Piano Quadro, investe l'intero versante Nord dello zoccolo murgico compreso tra la periferia urbana di Matera (rioni Piccianello, San Pardo) e la SS 7. Detta area è connotata da due complessi rupestri di particolare importanza (S. Maria della Valle e S. Maria della Palomba) e dalla prossimità con La " " e da uno spettacolare inviluppo di fronti di cava, realizzatosi nell'arco di più secoli fino agli ultimi decenni: ne deriva una particolarissima connotazione morfologico - storico - ambientale, oggi peraltro fortemente compromessa da un disordinato, e recente, processo di urbanizzazione precaria. Le unità immobiliari sono poste lungo la strada SS7, in Contrada la Vaglia, a ridosso dello svincolo per la SS 99 (Matera - Altamura) nella direzione per Santeramo in Colle - Gioia del Colle e dall'altra parte in direzione Laterza- Castellaneta - Mottola - Massafra - Taranto. L'accessibilità veicolare primaria in uscita è buona, in quanto a ridosso del raccordo che immette sia verso la S.S. Basentana in direzione Potenza, che verso la S.S.175 per Metaponto e la SS 106 e in direzione contraria e la s.s. 96 bis e 99 per Bari. L'ingresso alla città è abbastanza veloce, in considerazione della contiguità localizzativa ad essa, sia attraverso lo svincolo posto a monte con la ss 99, da Via Dante e sia collegandosi allo svincolo a poche decine di metri alla Via San Vito da cui si risale per collegarsi a Via Nazionale; La zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è dotata dei servizi commerciali al dettaglio della zona Nord di Matera, prossima ad essa, e per quelli all'ingrosso sia del collegamento diretto



con il ,posto sulla direttrice Matera – Altamura che di quelli sulla SS 7 in direzione Ferrandina. L'unità immobiliare è collocata in una zona periurbana adiacente alla SS 7 e come in tutte le dinamiche insediative lungo le strade in uscita è connotata da una agglomerazione di un mix di attività artigianali, di attività commerciali (autosaloni di macchine sulla SS 99) ,distributori di carburanti , aree di deposito di materiali,- con esiti urbanistici conflittuali con la presenza dei Fronti di Cava ,da cui origina la necessità di ricomprendere l'area in quella oggetto delle norme del "Piano di Riqualificazione Urbanistica della Palomba " di cui si e' descritto in precedenza. A monte dei terrazzamenti delle Cave, vi e' un tessuto edilizio e urbano denso e consolidato dei quartieri Pardo e Piccianello con la tipologia edilizia delle palazzine e stanno sorgendo nuovi insediamenti residenziali con affaccio proprio sulle Cave del Sole, a riprova di una spinta edilizia e insediativa che non si riesce a contenere in una logica di salvaguardia e tutela dei valori paesaggistici piu' elevati . La qualità urbana ,quindi, vive una condizione di equilibrio instabile per la compresenza di valori naturali e paesaggistici elevati con una pressione antropica intensa operata nel corso dei decenni per le spinte localizzative delle attività artigianali , commerciali e di servizio periurbane di tipo lineare lungo la SS 7 e residenziali di tipo corrente sopra le

**Caratteristiche zona:** periferica L'unità immobiliare è collocata in una zona periurbana adiacente alla SS 7 e come in tutte le dinamiche insediative lungo le strade in uscita è connotata da una agglomerazione di un mix di attività ar

**Area urbanistica:** La qualità urbana ,quindi, vive una condizione di equilibrio instabile per la compresenza di valori naturali e paesaggistici elevati con una pressione antropica intensa operata nel corso dei decenni p a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: centro ricerche di geodesia spaziale .

**Servizi offerti dalla zona:** La zona in cui è collocata l'unità immobiliare og (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** Le unità immobiliari sono poste lungo la strada SS7 ,in Contrada la Vaglia, a ridosso delle svincolo per la SS 99 (Matera - Altamura ) nella direzione per Santeramo in Colle – Gioia del Colle e dall'a

**Importanti centri limitrofi:** Altamura,Bari,Santeramo in Colle,Gravina,Gioia del Colle,Metaponto.

**Attrazioni paesaggistiche:** Detta area è connotata da due complessi rupestri di particolare importanza (S. Maria della Valle e S. Maria della Palomba) e dalla prossimità con La "" e da uno spettacolare inviluppo di .

**Attrazioni storiche:** il complesso storico naturalistico ed insediativo dei Sassi di Matera ,sito Unesco.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: I Beni oggetto del lotto di vendita sono stati affidati dal G.E al Custode Giudiziario Avv. Denicolais con nomina del 17/12/2018

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE S C A R L contro ; Derivante da: contratto di mutuo iscritto/trascritto a matera in data 08/08/2018 ai nn. 7483/5674;



- Pignoramento a favore di contro; Derivante da:  
decreto ingiuntivo n.742/18 ;

*4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca Volontaria a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE S C A R L contro ; Derivante da: contratto di mutuo ;  
Iscritto/trascritto a Matera in data 29/01/2015 ai nn. 742/74

*4.2.2 Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE S C A R L contro ; Derivante da: contratto di mutuo iscritto/trascritto a Matera in data 08/08/2018 ai nn. 7483/5674;

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato



**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Dalla rampa di accesso esterna sulla strada non è possibile accedere ai disabili; Al piano seminterrato è possibile l'accesso poiché le porte di uscita del Capannone sono tutte con maniglione e larghe almeno 120 cm.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** sul piazzale della Corte centrale fra i fabbricati del Capannone e del fabbricato residenziale e commerciale in comproprietà, si stabiliva con atto stipulato dal Notaio Angelo Disabato in del 05/04/1990, trascritto alla Conservatoria dei R.I. di Matera il 20 aprile 1990 ai numeri 4701 R.G. e 4214 R.P., che le predette unità immobiliari descritte, unitamente alle aree di pertinenza attualmente censite in Catasto Urbano al Fg.70 Part.831 sub 3, venivano trasferite nell'ambito della divisione, per intero, al Sig.

e rimaneva espressamente convenuto che "il condividente, non avrà più diritto di passaggio sulla particella 831 del Foglio 70 per accedere al locale interrato del corpo di fabbrica principale allorquando avrà realizzato, con le necessarie autorizzazioni edilizie, un autonomo ingresso al locale stesso attraverso le aree di sua proprietà contraddistinte con le particelle 615 ed 832 del Foglio 70". Sempre sullo stesso Piazzale della Corte fra i 2 Fabbricati che si fronteggiano, - Con atto di Divisione notarile pubblico rogato dal Dott. Angelo Disabato del 22/01/2015 Rep. N. 67497/28493 fra il Sig. e la ditta si cedevano le rispettive quote di proprietà sulle aree di cui all'atto precedente del 12/07/1996, preventivamente frazionate con l'attribuzione, rispettivamente, della area urbana Fg. n. 70 part.831 sub 3 interamente alla ditta e Fg. n. 70 part.831 sub 4 al Sig. -

; • sempre nello stesso atto, negli altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare si citava: "LE PARTI, ANCHE PER I LORO EREDI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, HANNO CONVENUTO CHE LE AREE URBANE PERTINENZIALI, IN FUTURO, NON POTRANNO MAI ESSERE DI FATTO SEPARATE DA MURO O DA MANUFATTI DI QUALSIASI TIPO, AL FINE DI CONSENTIRE COMODE MANOVRE DEGLI AUTOMEZZI DI LORO PROPRIETA' AI CHE NORMALMENTE TRANSITANO TRA I DUE CORPI DI FABBRICA DI CUI LE AREE URBANE SONO PERTINENZE ESCLUSIVE". I locali Tecnici della Centrale Termica, del filtro a carboni attivi, del Silos per l'aspirazione dei trucioli di legno, seppure afferenti al ciclo produttivo e al layout degli impianti dell'Opificio, non sono nella proprietà del debitore esecutato in forza dell'Atto di compravendita del 12/07/1996 con e quindi non rientrano nella procedura esecutiva oggetto del lotto di vendita, - ed obbligheranno, quindi, l'eventuale acquirente a ridefinire progettualmente la configurazione impiantistica dell'opificio stesso.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** 413,74 Kw/m2 anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** 1/2 e Palomba Emanuele per 1/2 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Pasquale Lonigro, in data 06/06/1963, ai nn. ; registrato a Matera, in data 17/06/1963, al n. 2927.

**Titolare/Proprietario:** per intero al . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Angelo Disabato, in data 05/04/1990, . ; trascritto a Matera, in data 20/04/1990, ai nn. 4701/4214.

**Titolare/Proprietario:** ditta al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Nicola Grassano, in data 12/07/1996, ai nn. ; trascritto a Matera, in data 01/08/1996, ai nn. 5231/4366.



**Titolare/Proprietario:** ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Angelo Disabato , in data 22/01/2015, ai nn. 67497/28493 .

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 4320

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28/2/85 n°47)

Per lavori: Realizzazione di un piano interrato adibito a deposito; - Un piano seminterrato adibito a falegnameria; - Un piano rialzato ad uso commerciale; - Una tettoia di mq. 144,21; - Un laboratorio deposito

Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot. 3B/3120

Rilascio in data 04/07/1989 al n. di prot. 3820

Abitabilità/agibilità in data 02/10/2000 al n. di prot.

Numero pratica: 24686/67

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 3/5695/90

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ristrutturazione dell'opificio artigianale per la lavorazione di essenze legnose con produzione di infissi

Numero pratica: 3/1171/94

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ristrutturazione dell'opificio artigianale per la lavorazione di essenze legnose con produzione di infissi

Numero pratica: 3/9824/99

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione di un Capannone Artigianale

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: comunicazione di inizio per modifica opere interne

Abitabilità/agibilità in data 26/01/2000 al n. di prot.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Laboratorio artigiano [LA]

Nessuna.



## 7.2 Conformità urbanistica:

**Laboratorio artigiano [LA]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	versione adottata con Del C.C. 23.02.2000 n.1 con aggiornamenti in sede di controdeduzioni – Del C.C. 13.03.2003 n.10 e 23.04.2003 n.19 e con aggiornamenti a seguito delle osservazioni della Regione Basilicata
Zona omogenea:	dell'Area Extraurbana Del Parco Regionale Archeologico Storico Naturale delle Chiese Rupestri del Materano individuato nell'elab. P.6. di PRG con la sigla AEDP/0 ,ed è disciplinato dal Piano Quadro d
Norme tecniche di attuazione:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• All'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano del Parco citato si indicano le Destinazioni d'uso compatibili con i fini istitutivi del Parco.: Nei territori ricadenti nel perimetro del Parco sono, di norma, ammessi: a ) -attività di conservazione e gestione degli ambienti naturali di pregio (boschi, macchie, gariga e steppe); b ) - attività agro/silvo/pastorali e zootecniche; c ) - attività artigianali; d ) -attività turistico ricreative e culturali; e ) -attività di organizzazione e gestione del Parco (centri visita, servizi, parcheggi ecc.) f ) - attività didattiche e di ricerca scientifica. g ) - residenza, nei limiti indicati all'art.20. Non sono consentite nuove attività industriali e di coltivazione di cave e torbiere.</li> <li>• All'art.16 delle citate NTA - Attività turistico - ricreative – culturali si descrive: L'insediamento, nel territorio perimetrato dal Parco, di attività di tipo turistico - ricreative e culturali, è consentito nei seguenti casi: 1) riconversione agri - turistica di centri aziendali preesistenti, o ex - novo (.....) 2) esplicite previsioni del Piano - Quadro. Dette attività devono rientrare nella seguente casistica: a ) - attività ricettive a.1- (.....) a.2- "foresterie- residenze turistiche - bed and breakfast"; (.....) a.3- alberghi b) - attività del tempo libero (....) c) - attività culturali c.1- allestimenti museali e/o testimoniali c.2- (.....) c.3- strutture convegnistiche con o senza annessa ricettività alberghiera d) - attività ristorative e d'intrattenimento d.1- bar/ristoranti/sale ricevimenti d.2- piano/bar o sale per concerti (.....) . Le attività del tipo "c.3" potranno essere realizzate solo su esplicita previsione del Piano Quadro.</li> <li>• All'art.18 delle citate NTA – Attività artigianali si descrive : All'interno del Parco sono consentite attività artigianali del tipo "artistico" e riferite a materiali tradizionali: pietra, cartapesta, ceramica, legno, metalli. Tali attività saranno con-</li> </ul>



sentite nel quadro della riconversione dei “centri aziendali”, di cui al precedente art.9, alle finalità istitutive del Parco. • All’art.20 delle citate NTA – Residenze si descrive : Le residenze sono ammesse all’interno del perimetro del Parco nei seguenti casi: residenze preesistenti alla data di approvazione del Piano Quadro; residenze a servizio delle attività di cui ai punti a/e del precedente art.14, nei limiti consentiti dalle norme specifiche; residenze connesse agli interventi di “riqualificazione urbanistica” (art.26), nei limiti ivi consentiti. • All’art.26 delle citate NTA – Area di riqualificazione urbanistica della Palomba si descrive : L’area in oggetto, delimitata nella Tav. P2 del Piano Quadro, investe l’intero versante Nord dello zoccolo murgico compreso tra la periferia urbana di Matera (rioni Piccianello, San Pardo) e la SS 7. Detta area è connotata da due complessi rupestri di particolare importanza (S. Maria della Valle e S. Maria della Palomba) e da uno spettacolare involuppo di fronti di cava, realizzatosi nell’arco di più secoli fino agli ultimi decenni: ne deriva una particolarissima connotazione morfologico - storico - ambientale, oggi peraltro fortemente compromessa da un disordinato, e recente, processo di urbanizzazione precaria. Dato il particolare e ben circoscrivibile tematismo, il Piano Quadro intende configurare dette aree quale “Parco Urbano” a forte antropizzazione, “semi-naturale”, nel quale gli elementi storici (.....) e quelli morfologici (.....) risultino adeguatamente tutelati e valorizzati in un disegno di fruizione turistico -culturale e del tempo libero. La riqualificazione urbanistica delle aree consisterà in una radicale azione di risanamento e ripristino morfologico- ambientale, articolata, in linee generali, nei seguenti interventi: a ) eliminazione delle forme di utilizzazione precaria e impropria dei manufatti storici (.....); b ) eliminazione di costruzioni provvisorie e superfetazioni; c ) riconversione delle strutture esistenti (se legittime) verso forme di utilizzazione compatibili con le finalità istitutive del Parco (art.14, delle presenti Norme); d ) trasferimento fuori del perimetro del Parco delle volumetrie e delle attività esistenti incompatibili, secondo procedure urbanistiche vigenti in materia; Gli interventi summenzionati saranno definiti da Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.), individuati nella tav. P2 del Piano, costituiti da: - Piani di Recupero (legge 457/78) ad iniziativa pubblica o privata; - Piani di Recupero (legge 47/85). “I Piani di Recupero possono essere presentati per aree omogenee e per stralci funzionali all’interno delle mede-



sime aree". Eventuali PdR interessanti ambiti più ristretti di quelli riportati sulla Tav. P2 devono essere adeguatamente giustificati sulla base di oggettive situazioni fisiche e/o funzionali. (Del. CR 927 del 15/02/2005 di approvazione del Parco)

Nelle more della definizione e approvazione di detti P.U.E, nelle aree di riqualificazione urbanistica in oggetto saranno consentiti esclusivamente interventi di "mantenimento", così come definiti al successivo art. 36, senza modifiche della destinazione d'uso dei manufatti interessati. • All'art.27 delle citate NTA (Indirizzi normativi per la redazione dei P.U.E. ) si descrive : Ciascun P.U.E, dovrà effettuare una approfondita analisi delle "qualità" dell'area interessata;(...). Il P.U.E. individuerà quindi i siti suscettibili di utilizzazione nelle forme compatibili con il Parco, e quelli di supporto morfologico scenografico da tutelare quali elementi seminaturali di caratterizzazione del Parco; il P.U.E. individuerà altresì gli involucri dei convisivi principali (.....) . Il P.U.E. classificherà i manufatti di realizzazione più recente in: precari e/o abusivi da demolire; legittimi, ma incompatibili con le finalità del Parco, da trasferire fuori dal parco; legittimi ma solo parzialmente compatibili con le finalità del Parco, da ridimensionare o rimodellare, nei volumi e nei materiali, con incentivo fino al 25% del volume da demolire; legittimi e compatibili con le finalità del Parco. Il P.U.E. definirà le destinazioni d'uso, compatibili con le finalità del Parco, sia per i manufatti che per i siti utilizzabili. (.....) Il P.U.E. definirà le "unità minime" di attuazione degli interventi, ed un programma di priorità nell'attuazione degli stessi. Il P.U.E. dovrà essere corredato da uno studio d'impatto ambientale e da studi specialistici relativi alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, ai sensi delle Direttive CEE n.( .....) • All'art.33 delle citate NTA ( Norma di "mantenimento") si descrive : Si intende per "mantenimento" di un manufatto edilizio o di una area o lotto particolare, la conservazione del manufatto, senza trasformazione di destinazione d'uso, mediante interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria (ex art. 31-L.457/78) finalizzati a: - (.....) - eliminazione di materiali ed elementi incongrui e o dannosi per l'ambiente (lamiere ondulate, pannelli in amianto-cemento, ecc.) Gli interventi di "mantenimento" vanno intesi come soluzioni temporanee atte a sanare le più vistose incongruità dei manufatti, in attesa delle trasformazioni definitive previste dai Piani Urbanistici Esecutivi di Area. Gli interventi di



	<p>“mantenimento” saranno sempre subordinati, inoltre, alla eliminazione, nelle aree o lotti di pertinenza dei manufatti, di rifiuti, sistemazioni incongrue, depositi precari di materiali, ecc.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	<p>in via preliminare ,si pone il discrimine di cui all’art.26 se l’attività esistente della produzione di infissi in legno rientri fra quelle compatibili (artigianato artistico,etc) con l’attività del Parco (di cui all’art.14 ) oppure l’immobile debba riconvertirsi a quelle ritenute ammissibili con le finalità istitutive del Parco o trasferimento fuori del perimetro del Parco delle volumetrie e delle attività esistenti incompatibili, secondo procedure urbanistiche vigenti in materia; il confine fra la lavorazione del legno, materiale ammissibile,e quella di artigianato artistico previsto come unica forma di presenza di attività artigianali all’interno del Parco,- è alquanto incerto e labile e puo’ generare ipotesi fuorvianti rispetto all’esito della stima del compendio immobiliare , di cui si tratta in questa sede. L’ulteriore ipotesi del Trasferimento fuori del perimetro del Parco delle volumetrie e delle attività esistenti incompatibili, senza alcuna contropartita in via negoziale da parte dell’Amm.ne Comunale della cessione equivalente di una area urbanizzata nella zona PAIP Comunale e di un Capannone rustico da inquadrare in un accordo Convenzionale (ad oggi mai formalizzato e proposto ,sulla base degli atti visionati, da parte dell’Amm.ne Pubblica) – risulterebbe, ovviamente, vessatorio e penalizzante per la proprietà dell’attività esistente; la contiguità dell’Opificio Palomba con la Struttura della “”, - che con la realizzazione dell’Auditorium, di uno spazio per spettacoli all’aperto, e della sala Convegni e’ uno dei capisaldi della strategia Culturale di Matera Capitale europea della cultura 2019 – è oggettivamente una “Criticità Urbana “ e il cui esito conflittuale dovrebbe rappresentare una sfida e una opportunità per il dibattito politico e culturale da trovare sintesi in un vero e proprio “Progetto Urbano”, che si rinviene ,infatti, nella Norma di Piano di Recupero prevista dal Piano Quadro ,modalità dei Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.), ad iniziativa pubblica o privata. La vicenda urbanistica che si è sviluppata fino all’attualità non ha ancora intercettato un protagonismo privato e neppure pubblico in grado di stimolare la redazione di un Piano di Recupero</p>



	,in grado di declinare compiutamente destinazioni d'uso e prospettive economiche per tutti gli operatori coinvolti, neutralizzando situazioni inerziali e precarie di attività imprenditoriali dismesse ed alterazioni della qualità urbana e paesaggistica in aree di elevato valore.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	collegati alla redazione di PUE (Piani Urbanistici Esecutivi ) ad oggi non presenti per l'area in oggetto
Rapporto di copertura:	collegati alla redazione di PUE (Piani Urbanistici Esecutivi ) ad oggi non presenti per l'area in oggetto
Altezza massima ammessa:	collegati alla redazione di PUE (Piani Urbanistici Esecutivi ) ad oggi non presenti per l'area in oggetto
Volume massimo ammesso:	collegati alla redazione di PUE (Piani Urbanistici Esecutivi ) ad oggi non presenti per l'area in oggetto

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: Laboratorio artigiano [LA] di cui al punto A opificio per la produzione di infissi interni e esterni in legno con annessi Uffici al piano seminterrato ,zona porticato,piazzale in misto stabilizzato ed aree accessorie**

l'opificio ,oggetto del presente lotto di vendita, posto al piano seminterrato rispetto alla quota stradale della SS 7 da cui si accede mediante una rampa in Battuto di cemento, la cui rampa e' in comune con il Sig. - ,accede a una corte centrale con un piazzale in misto stabilizzato ,anch'esso suddiviso fra l'opificio e i locali di un fabbricato commerciale e residenziale che fronteggiano il manufatto edilizio di interesse. Questo dato ,della promiscuità degli accessi e del piazzale per l'ingresso anche ai locali dell'altro fabbricato non di proprietà della ditta ,seppure divise catastalmente ma non fisicamente ( in virtù dell'Atto Divisione notarile pubblico rogato dal Dott. Angelo Disabato del 22/01/2015 Rep. N. 67497/28493 fra il Sig. e la ditta cedevano le rispettive quote di proprietà sulle aree di cui all'atto precedente del 12/07/1996 ,preventivamente frazionate con l'attribuzione,rispettivamente, della area urbana Fg. n. 70 part.831 sub 3 interamente alla ditta e Fg. n. 70 part.831 sub 4 al Sig. ;

• sempre nello stesso atto ,negli altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare si citava:" LE PARTI, ANCHE PER I LORO EREDI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, HANNO CONVENUTO CHE LE AREE URBANE PERTINENZIALI, IN FUTURO, NON POTRANNO MAI ESSERE DI FATTO SEPARATE DA MURO O DA MANUFATTI DI QUALSIASI TIPO, AL FINE DI CONSENTIRE COMODE MANOVRE DEGLI AUTOMEZZI DI LORO PROPRIETÀ CHE NORMALMENTE TRANSITANO TRA I DUE CORPI DI FABBRICA DI CUI LE AREE URBANE SONO PERTINENZE ESCLUSIVE") ,non ad uso esclusivo della proprietà eseguita dell'Opificio, costituisce una interferenza e un elemento di



vulnerabilità rispetto al controllo degli accessi nell'area antistante i manufatti e di rischio per le attività di carico,scarico e logistiche delle merci. Prima dell'accesso all'Opificio ,vi sono alla fine della Rampa ,i locali tecnici per Sala Pompe,Gruppo Elettrogeno e un locale della cabina Elettrica dell'Enel. Il Capannone ha una struttura portante in c.a. con travi e pilastri in opera e solaio prefabbricato in lastre tralicciate con un pannello di polistirolo. L'area del laboratorio di lavorazione di si presenta di forma allungata delle dimensioni circa 55 mt e della larghezza di mt 23 per la maggiore estensione e di 30 mt nella parte terminale con altezza utile di mt 5,50. Il locale principale dell'Opificio ha una superficie netta di mq. 1.041 ,9 ,con un proprio portone di accesso , e da questo si accede al locale verniciatura di 120 mq. e di deposito di 74 mq, un locale Utensileria di mq 62 e altezza utile di mt 2,60, un locale prodotti finiti di mq 167 e altezza di mt . 5,50 con un proprio portone di accesso per le consegne . Le tamponature Esterne sono in blocchi Tufo squadrati da cm. 40 e 50 cm. senza intonacatura . la pavimentazione di tutto l'opificio ,unitamente alla zona porticata , e' di tipo industriale in in cls. con granuli di quarzo sferoidale.Le finestre sono a nastro in ferro con vetri retinati. In adiacenza all'area di lavorazione del legno vi è la zona degli Uffici e dei servizi a corredo dell'Attività principale di lavorazione della superficie lorda di mq. 244,60 suddiviso in locali per esposizione,sala visite,archivio,capo personale, sala tecnica ,spogliatoio ,sala mense e bagni distinti per sesso, con pavimentazione in ceramica,dotati di riscaldamento, con plafoniere per l'illuminazione , infissi esterni in legno, bussole interne in legno con inserti vetrati, pareti intonacate e tinteggiate. Davanti al fronte della zona Uffici vi e' un ampio spazio porticato delle stesse caratteristiche costruttive dell'Opificio della superficie di mq. 391 che serve sia da filtro per la zona Uffici che da uno degli ingressi all'attività di lavorazione .

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Eventuali

comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.980,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1998- 2000

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 36; ha un'altezza utile interna di circa m. 5,50 per l'opificio ; 2,60 per la zona Uffici ; 4,60 per il porticato

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 ,la parte degli Uffici che e' oggetto pero' del secondo lotto di vendita e di cui interrati n. 1 seminterrato oggetto del presente lotto di vendita

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: la Zona Uffici si presenta in ottime condizioni ,l'opificio che ha una buona dotazione impiantistica ha il segno dell'attività lavorativa dismessa con l'accumulo di materiali legnosi pronti per la lavorazione e anche una discreta quantità di prodotti finiti ,ma per quello che riguarda lo stato della struttura e degli impianti ,Quadri elettrici generali e di zona, quadretti per le prese e gli interruttori differenziali tutti in ottime condizioni,l'impianto di aspirazione dei trucioli di legno e la stazione di pressurizzazione dellaverniciatura anch'essi in buone condizioni. il locale pompe per l'alimentazione Antincendio e' in buone condizioni; non e' stato rinvenuto nel corso del secondo accesso disposto dal sottoscritto CTU nell'apposito locale e questo aspetto disattiva anche il sistema antincendio stesso ,oltre alla impossibilità di poter acquisire il CPI (Certificato Prevenzione Incendi ),presupposto necessario per poter esercitare l'attività artigianale e di produzione .



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>plinti isolati</b> materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: il cancello andrà sostituito con uno nuovo, in quanto il precedente e' in uso anche ai condomini del fabbricato che fronteggia l'Opificio sulla corte Centrale e da cui si ha l'accesso per i locali al piano terra .
Infissi esterni	tipologia: <b>a nastro a vasistas per quelli dell</b> materiale: <b>in ferro per l</b> protezione: <b>con le inferriate solo nella zona dell</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>ottime quelle in legno degli uffici, discrete quelle dell</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>bussole in legno con inserti vetrati per la zona Uffici, porte Tagliafuoco REI 60 per quelle di comun</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>in guaina bituminosa di spessore mm.4 e secondo strato è ardesiato con sottostante coibentazione di coibentazione: cls. cellulare</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>blocchi di tufo squadrate di cm.40</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>nella zona porticata in cls di tipo industriale con granuli di quarzo; nel piazzale in misto stabili</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>in cls di tipo industriale per l</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>con maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Antincendio	tipologia: <b>anello interno ed estremo</b> accessibilità VV.FF.: <b>sufficiente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Note: L'impianto antIncendio è costituito da n.7 idranti UNI 45 posti in adiacenza dei fabbricati dell'azienda ed alimentati da una condotta in acciaio interrata disposta ad anello e del diametro di 100 mm ed un tronco derivato che, attraversando il fabbricato, raggiunge la facciata
-------------	---



opposta. Detti idranti. sono posti ad una interdistanza variabile da 16 a 28 m, in maniera da poter raggiungere, tramite le manichette flessibili in dotazione, qualsiasi focolaio di incendio. . L'alimentazione dell'impianto è assicurata da un serbatoio interrato della 'capacità di 45.000 litri, a sua volta alimentato da un sistema di drenaggio in grado di rlutilizzare le acque meteoriche raccolte dalle coperture dei fabbricati del lotto e da una presa di soccorso dell'acquedotto pubblico. La capacità del serbatoio è sufficiente ad alimentare n.4 idranti con la portata di 250 l/min cadauno per 45 minuti. La pressione in rete viene assicurata da una elettropompa ed una motopompa di emergenza, in grado di garantire, in caso di funzionamento contemporaneo di n.4 lance alla massima portata-di 250 l/min cadauna, una pressione di 4.5 bar ali lancia idraulicamente più sfavorita. CARATTERISTICHE IDRANTI E DIMENSIONAMENTO SERBATOIO - Idranti UNI 45 - Portata 250 l/min - Pressione minima: 52 m = 5.2 bar - Serbatoio in cemento- armato - capacità V = 45.000 l - autonomia in mancanza di alimentazione dall'acquedotto: " - con il funzionamento di n. 1 lancia:  $t =: 45.000/250 = 180 \text{ min} = 3 \text{ ore}$ ; - con il funzionamento di n. 2 lance:  $t = 45.000/2 \times 250 = 90 \text{ min} = 1 \text{ ora e } 30 \text{ min}$ ; - con il funzionamento di n. 3 lance:  $t = 45.000/3 \times 250 = 60 \text{ min} ; 1 \text{ ora}$ ; L'impianto antIncendio è costituito da n.7 idranti UNI 45 posti in adiacenza dei fabbricati dell'azienda ed alimentati da una condotta in acciaio interrata disposta ad anello e del diametro di 100 mm ed un tronco derivato che, attraversando il fabbricato, raggiunge la facciata opposta. Detti idranti. sono posti ad una interdistanza variabile da 16 a 28 m, in maniera da poter raggiungere, tramite le manichette flessibili in dotazione, qualsiasi focolaio di incendio. . L'alimentazione dell'impianto è assicurata da un serbatoio interrato della 'capacità di 45.000 litri, a sua volta alimentato da un sistema di drenaggio in grado di rlutilizzare le acque meteoriche raccolte dalle coperture dei fabbricati del lotto e da una presa di soccorso dell'acquedotto pubblico. La capacità del serbatoio è sufficiente ad alimentare n.4 idranti con la portata di 250 l/min cadauno per 45 minuti. La pressione in rete viene assicurata da una elettropompa ed una motopompa di emergenza, in grado di garantire, in caso di funzionamento contemporaneo di n.4 lance alla massima portata-di 250 l/min cadauna, una pressione di 4.5 bar ali lancia idraulicamente più sfavorita. CARATTERISTICHE IDRANTI E DIMENSIONAMENTO SERBATOIO - Idranti UNI 45 - Portata 250 l/min - Pressione minima: 52 m = 5.2 bar - Serbatoio in cemento- armato - capacità V = 45.000 l - autonomia in mancanza di alimentazione dall'acquedotto: " - con il funzionamento di n. 1 lancia:  $t =: 45.000/250 = 180 \text{ min} = 3 \text{ ore}$ ; - con il funzionamento di n. 2 lance:  $t = 45.000/2 \times 250 = 90 \text{ min} = 1 \text{ ora e } 30 \text{ min}$ ; - con il funzionamento di n. 3 lance:  $t = 45.000/3 \times 250 = 60 \text{ min} ; 1 \text{ ora}$ ; L'impianto



antincendio è costituito da n.7 idranti UNI 45 posti in adiacenza dei fabbricati dell'azienda ed alimentati da una condotta in acciaio interrata disposta ad anello e del diametro di 100 mm ed un tronco derivato che, attraversando il fabbricato, raggiunge la facciata opposta. Detti idranti. sono posti ad una interdistanza variabile da 16 a 28 m, in maniera da poter raggiungere, tramite le manichette flessibili in dotazione, qualsiasi focolaio di incendio. . L'alimentazione dell'impianto è assicurata da un serbatoio interrato della 'capacità di 45.000 litri, a sua volta alimentato da un sistema di drenaggio in grado di riutilizzare le acque meteoriche raccolte dalle coperture dei fabbricati del lotto e da una presa di soccorso dell'acquedotto pubblico. La capacità del serbatoio è sufficiente ad alimentare n.4 idranti con la portata di 250 l/min cadauno per 45 minuti. La pressione in rete viene assicurata da una elettropompa ed una motopompa di emergenza, in grado di garantire, in caso di funzionamento contemporaneo di n.4 lance alla massima portata-di 250 l/min cadauna, una pressione di 4.5 bar alla lancia idraulicamente più sfavorita. CARATTERISTICHE IDRANTI E DIMENSIONAMENTO SERBATOIO - Idranti UNI 45 - Portata 250 l/min - Pressione minima: 52 m = 5.2 bar - Serbatoio in cemento- armato - capacità V = 45.000 l - autonomia in mancanza di alimentazione dall'acquedotto: " - con il funzionamento di n. 1 lancia:  $t = 45.000/250 = 180 \text{ min} = 3 \text{ ore}$ ; - con il funzionamento di n. 2 lance:  $t = 45.000/2 \times 250 = 90 \text{ min} = 1 \text{ ora e } 30 \text{ min}$ ; - con il funzionamento di n. 3 lance:  $t = 45.000/3 \times 250 = 60 \text{ min}$  ; 1 ora; per la mancanza del Gruppo elettrogeno, in passato oggetto di apposito Certificato di Conformità e CPI , si disattiva anche il sistema antincendio stesso ,oltre alla impossibilità di poter acquisire il CPI (Certificato Prevenzione Incendi ),presupposto necessario per poter esercitare l'attività artigianale e di produzione

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V-380V** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Fognatura

tipologia: **mista** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Note: Gli elementi radianti sono installati solamente nella zona Uffici e dei servizi, alimentati da una Caldaia Vaillant di tipo domestico sotto i 35 Kw disposta al piano superiore ,sulla stessa proiezione verticale ,nella zona Uffici al piano superiore ; vi sono degli elementi radianti in ghisa nella zona Verniciatura dell'Opificio ,ma non sono mai stati attivati e sono in pessimo stato di manutenzione;

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1998-2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	ad elementi radianti con caldaia di potenza inferiore a 35 Kw solo nella zona uffici
Stato impianto	buono
Potenza nominale	35 Kw
Epoca di realizzazione/adequamento	1998
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2011-01-18
Scadenza	2013-12-21
Note	non e' stato rinvenuto nel corso del secondo accesso disposto dal sottoscritto CTU il gruppo elettrogeno e questo aspetto disattiva anche il sistema antincendio stesso ,oltre alla impossibilità di poter acquisire il CPI (Certificato Prevenzione Incendi ),presupposto necessario per poter esercitare l'attività artigianale e di produzione



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

l'unità immobiliare del capannone seminterrato in Contrada vaglia,36 della superficie lorda di 1.507,38 mq, della zona Uffici allo stesso livello del Capannone della superficie lorda di mq. 244,60, del locale Tecnico per le Pompe della superficie lorda di mq. 20,94 e , della zona porticata antistante al Capannone e agli Uffici di mq.391,19 ,tutti contraddistinti in Catasto al Fg. n.70 part.831 sub 1 ; dal Piazzale in misto stabilizzato,antistante l'ingresso del Capannone e della zona Uffici e dalla rampa di accesso alle predette unità immobiliari in battuto di cemento, della superficie complessiva di mq. 817,85 , e dalla pertinenza che fronteggia la Cava della superficie di mq. 208,94 , tutti contraddistinti in Catasto al Fg. n.70 part.831 sub 3, che sarà oggetto del futuro frazionamento di cui alla Planimetria Catastale di cui all'Allegato. N.19 La parte iniziale della rampa a confine con La S.S.7 sarà classificata nella proposta di Frazionamento come Bene Comune non Censibile " suddivisa ad uso comune del lotto A e di quello B. Il presente Lotto di Vendita confina ,in senso orario,con la S.S. 7 ,con l'area Urbana censita in Catasto al Fg. n. 70 ,part.831 sub 4 di , con il terreno di cui al Fg.70 ,part. 110 di proprietà del Comune di Matera ,con il terreno di cui al Fg. n. 70 ,part 829 di proprietà e con il terreno di cui al Fg. n. 70 ,part.830 di proprietà per ½ ciascuno di .

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
produttivo	sup reale lorda	1.507,00	1,00	1.507,00
terziaria	sup reale lorda	244,00	1,00	244,00
produttivo	sup reale netta	818,00	0,15	122,70
produttivo	sup reale netta	391,00	0,30	117,30
produttivo	sup reale lorda	20,00	0,15	3,00
		<b>2.980,00</b>		<b>1.994,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 semestre - anno 2018

Zona: Matera

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: I superfici accessorie pertinentziali

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 420

Valore di mercato max (€/mq): 630

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: verifica di polveri disperse per la aspirazione dei trucioli di legno e rilascio eventuale di contaminanti per l'attività di verniciatura ed il trattamento delle acque di lavaggio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto ponderato", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, riferito alla condizione attuale dell'opificio, destinato a Falegnameria per la produzione di infissi esterni ed interni in legno.

L'applicazione di questo criterio consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento testé individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto. adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la localizzazione e l'accessibilità, la dotazione di Parcheggi, etc

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Gabetti - Matera - Via Ascanio Persio 4;

Agenzia Immobiliare Reale - Matera, via G. Amendola, 4;

Stella Agenzie Immobiliari - Matera, Via Fratelli Rosselli, 8

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 600/mq.

**8.3 Valutazione corpi:**

**A opificio per la produzione di infissi interni e desterni in legno con annessi Uffici al piano seminterrato ,zona porticato, piazzale in misto stabilizzato ed aree accessorie. Laboratorio artigiano [LA]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.252.440,00.

Si assume la continuità dell'attività esistente come Opificio al piano seminterrato e un ulteriore lotto di vendita come studio di Design, di studio, di ricerca e didattica legato alle attività istituzionali del Parco delle Chiese rupestri al piano strada alla cui stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto ponderato", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, riferito alla condizione attuale dell'opificio, destinato a Falegnameria per la produzione di infissi esterni ed interni in legno e di uffici nella stessa area.

L'applicazione di questo criterio consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento testé individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto. adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la localizzazione e l'accessibilità, la dotazione di Parcheggi, etc

si e' distinto il valore a mq dell'opificio a 600 €/mq quello degli Uffici a 1.400 €/mq e si e' ponderato il valore della tettoia al 30% del valore dell'opificio, e in modo analogo il piazzale con una ponderazione del 15%, del locale tecnico al 15% e di aree accessorie al 5%

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
produttivo	1.507,00	€ 600,00	€ 904.200,00
terziaria	244,00	€ 1.400,00	€ 341.600,00
produttivo	122,70	€ 600,00	€ 73.620,00
produttivo	117,30	€ 600,00	€ 70.380,00
produttivo	3,00	€ 600,00	€ 1.800,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.391.600,00
per la difficoltà di accesso sulla rampa di accesso posta in curva con raggi di	€ -139.160,00
Valore corpo	€ 1.252.440,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.252.440,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.252.440,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A opificio per la produzione di infissi interni e esterni in legno con annessi Uffici al piano seminterrato ,zona porticato, piazzale in misto stabilizzato ed aree accessorie	Laboratorio artigiano [LA]	1.994,00	€ 1.252.440,00	€ 1.252.440,00

**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% )	€ 187.866,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 640,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il primo lotto di vendita è costituito: dall'unità immobiliare del capannone seminterrato in Contrada vaglia,36 della superficie lorda di 1.507,38 mq, della zona Uffici allo stesso livello del Capannone della superficie lorda di mq. 244,60, del locale Tecnico per le Pompe della superficie lorda di mq. 17,77 e , della zona porticata antistante al Capannone e agli Uffici di mq.391,19 ,tutti contraddistinti in Catasto al Fg. n.70 part.831 sub 1 ; dal Piazzale in misto stabilizzato,antistante l'ingresso del Capannone e della zona Uffici e dalla rampa di accesso alle predette unità immobiliari in battuto di cemento, della superficie complessiva di mq. 817,85 , e dalla pertinenza che fronteggia la Cava della superficie di mq. 208,94 , tutti contraddistinti in Catasto al Fg. n.70 part.831 sub 3, che sarà oggetto del futuro frazionamento di cui alla Planimetria Catastale di cui all'Allegato. n. 19.. La parte iniziale della rampa a confine con La S.S.7 sarà classificata nella proposta di Frazionamento come Bene Comune non Censibile " suddivisa ad uso comune del lotto A e di quello B. Il presente Lotto di vendita è facilmente divisibile dall'altro lotto , poiche' posti su piani diversi , con accessi alle unità immobiliari distinti e con accesso veicolare anch'esso distinto, - costituito: dall'unità immobiliare in corso di costruzione allo stesso livello della Strada SS7 ,destinata a zona Uffici sulla proiezione verticale degli Uffici posti al piano seminterrato ,collegato agli stessi da una scala di collegamento verticale di progetto,che nella ipotesi attuale di vendita non verrebbe piu' realizzata ,

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

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

€ 1.063.434,00

## 8.6 Regime fiscale della vendita

senza incanto

### Lotto: 2

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** No - manca l'attestato di prestazione Energetica  
**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si - - il terreno su cui sono stati realizzati gli immobili descritti provengono dall'atto di compravendita rogato dal Dott. Pasquale Lonigro in data 6 giugno 1963 ,registrato a Matera il 17 giugno 1963 al n.2927,in comproprietà fra i sigg.ri ; - fino all'atto di divisione del 05/04/1990 ,il fabbricato con le pertinenze di cui fanno parte le unità immobiliari innanzi descritte, era di proprietà per ½ ciascuno dei Sigg.ri - con atto stipulato dal Notaio Angelo Disabato in del 05/04/1990 , trascritto alla Conservatoria dei R.I. di Matera il 20 aprile 1990 ai numeri 4701 R.G. e 4214 R.P., le predette unità immobiliari descritte, unitamente alle aree di pertinenza attualmente censite in Catasto Urbano al Fg.70 Part.831 sub 3, venivano trasferite nell'ambito della divisione, per intero ,al Sig. - e rimaneva espressamente convenuto che"il dividendo , non avrà più diritto di passaggio sulla particella 831 del Foglio 70 per accedere al locale interrato del corpo di fabbrica principale allorquando avrà realizzato, con le necessarie autorizzazioni edilizie, un autonomo ingresso al locale stesso attraverso le aree di sua proprietà contraddistinte con le particelle 615 ed 832 del Foglio 70 ". - con atto stipulato dal Notaio Dott. Nicola Grassano del 12/07/1996 , atto trascritto a Matera il 01 agosto 1996 ai numeri 5231 R.G. e 4366 R.P., l' unità immobiliare del Capannone in corso di costruzione veniva venduta dal Sig. alla ditta ,con attribuzione dei diritti pari ad un mezzo sul circostante terreno di circa 4.047 mq; - Con atto di Divisione notarile pubblico rogato dal Dott. Angelo Disabato del 22/01/2015 Rep. N. 67497/28493 fra il Sig. e la ditta si cedevano le rispettive quote di proprietà sulle aree di cui all'atto precedente del 12/07/1996 ,preventivamente frazionate con l'attribuzione,rispettivamente, della area urbana Fg. n. 70 part.831 sub 3 interamente alla ditta e Fg. n. 70 part.831 sub 4 al Sig. ; •

sempre nello stesso atto ,negli altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare si citava:" LE PARTI, ANCHE PER I LORO EREDI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, HANNO CONVENUTO CHE LE AREE URBANE PERTINENZIALI, IN FUTURO, NON POTRANNO MAI ESSERE DI FATTO SEPARATE DA MURO O DA MANUFATTI DI QUALSIASI TIPO, AL FINE DI CONSENTIRE COMODE MANOVRE DEGLI AUTOMEZZI DI LORO PROPRIETÀ CHE NORMALMENTE TRANSITANO TRA I DUE CORPI DI FABBRICA DI CUI LE AREE URBANE SONO PERTINENZE ESCLUSIVE";

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

### Identificativo corpo: A.

#### **Bene futuro [F] sito in Matera (MT) CAP: 75100 frazione: contrada la Vaglia, contrada la Vaglia,36**

Note: L'unità immobiliare è collocata in una zona periurbana adiacente alla SS 7 e come in tutte le dinamiche insediative lungo le strade in uscita è connotata da una agglomerazione di un mix di attività artigianali, di attività commerciali (autosaloni di macchine sulla SS 99) , distributori di carburanti , aree di deposito di materiali,- con esiti urbanistici conflittuali con la presenza dei Fronti di Cava ,da cui origina la necessità di ricomprendere l'area in quella oggetto delle norme del "Piano di Riquilificazione Urbanistica della Palomba " di cui si e' descritto in precedenza. A monte dei terrazzamenti delle Cave, vi e' un tessuto edilizio e urbano denso e consolidato dei quartieri Pardo e Piccianello con la tipologia edilizia delle palazzine e stanno sorgendo nuovi insediamenti residenziali con affaccio proprio sulle Cave del Sole, a riprova di una spinta edilizia e insediativa che non si riesce a contenere in una logica di salvaguardia e tutela dei valori paesaggistici piu' elevati



**Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: foglio 70, particella 831, subalterno 5, indirizzo Contrada La Vaglia,36, comune Matera, categoria in corso di costruzioneDerivante da: (ALTRE) del 20/01/2015 protocollo n. MT0006531 in atti dal 20/01/2015 Registrazione: UNITA' EDIF. ALL'INTERNO DELL'OPIF. (n. 27.1/2015)Confini: Il presente Lotto di Vendita confina ,in senso orario, con il terreno di cui al Fg. n. 70 ,part.830 di proprietà per ½ ciascuno di e , con l'area antistante di cui al Fg. n.70 , con l'area individuata come “ Bene Comune non Censibile “ suddivisa ad uso comune del lotto A e di quello B, con la copertura del Capannone di cui al Fg. N.70,part. 831 sub 1.**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: foglio 70, particella 831, subalterno 3, indirizzo Contrada La Vaglia,36, comune Matera, categoria area urbana, consistenza 1233 MQDerivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/01/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/01/2015 Repertorio n.: 67497 Rogante: DISABATO ANGELO Sede: MATERA Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 634.1/2015)Confini: Il presente Lotto di Vendita confina ,in senso orario, con il terreno di cui al Fg. n. 70 ,part.830 di proprietà per ½ ciascuno di e , con l'area antistante di cui al Fg. n.70 , con l'area individuata come “ Bene Comune non Censibile “ suddivisa ad uso comune del lotto A e di quello B, con la copertura del Capannone di cui al Fg. N.70,part. 831 sub 1.*Note generali: per la particella 831 sub 3 ,area Urbana,per suddividerla fra i due lotti di vendita individuati sara' oggetto del futuro frazionamento di cui alla Planimetria Catastale di cui all'Allegato. N. 19.07. La parte iniziale dalla strada SS7 verso la rampa che scende in direzione dell'opificio seminterrato e all'area antistante al fabbricato in corso di costruzione , sara' classificata nella proposta di Fraziona-mento come Bene Comune non Censibile “ suddivisa ad uso comune del lotto 1 e di quello 2.***2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA): L'area in oggetto, delimitata nella Tav. P2 del Piano Quadro, investe l'intero versante Nord dello zoccolo murgico compreso tra la periferia urbana di Matera (rioni Piccianello, San Pardo) e la SS 7. Detta area è connotata da due complessi rupestri di particolare importanza (S. Maria della Valle e S. Maria della Palomba) e dalla prossimità con la "" e da uno spettacolare inviluppo di fronti di cava, realizzatosi nell'arco di più secoli fino agli ultimi decenni: ne deriva una particolarissima connotazione morfologico - storico - ambientale, oggi peraltro fortemente compromessa da un disordinato, e recente, processo di urbanizzazione precaria. Le unità immobiliari sono poste lungo la strada SS7 ,in Contrada la Vaglia, a ridosso delle svincolo per la SS 99 (Matera - Altamura ) nella direzione per Santeramo in Colle – Gioia del Colle e dall'altra parte in direzione Laterza- Castellaneta – Mottola – Massafra – Taranto. L'accessibilità veicolare primaria in uscita è buona, in quanto a ridosso del raccordo che immette sia verso la S.S. Basentana in direzione Potenza, che verso la S.S.175 per Metaponto e la SS 106 e in direzione contraria e la s.s. 96 bis e 99 per Bari. L'ingresso alla città è abbastanza veloce,in con-



siderazione della contiguità localizzativa ad essa ,sia attraverso lo svincolo posto a monte con la ss 99, da Via Dante e sia collegandosi allo svincolo a poche decine di metri alla Via San Vito da cui si risale per collegarsi a Via Nazionale ; La zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è dotata dei servizi commerciali al dettaglio della zona Nord di Matera ,prossima ad essa, e per quelli all'ingrosso sia del collegamento diretto con il ,posto sulla direttrice Matera – Altamura che di quelli sulla SS 7 in direzione Ferrandina. L'unità immobiliare è collocata in una zona periurbana adiacente alla SS 7 e come in tutte le dinamiche insediative lungo le strade in uscita è connotata da una agglomerazione di un mix di attività artigianali,di attività commerciali (autosaloni di macchine sulla SS 99) ,distributori di carburanti , aree di deposito di materiali,- con esiti urbanistici conflittuali con la presenza dei Fronti di Cava ,da cui origina la necessità di ricomprendere l'area in quella oggetto delle norme del "Piano di Riqualificazione Urbanistica della Palomba " di cui si e' descritto in precedenza. A monte dei terrazzamenti delle Cave, vi e' un tessuto edilizio e urbano denso e consolidato dei quartieri Pardo e Piccianello con la tipologia edilizia delle palazzine e stanno sorgendo nuovi insediamenti residenziali con affaccio proprio sulle Cave del Sole,a riprova di una spinta edilizia e insediativa che non si riesce a contenere in una logica di salvaguardia e tutela dei valori paesaggistici piu' elevati . La qualità urbana ,quindi, vive una condizione di equilibrio instabile per la compresenza di valori naturali e paesaggistici elevati con una pressione antropica intensa operata nel corso dei decenni per le spinte localizzative delle attività artigianali , commerciali e di servizio periurbane di tipo lineare lungo la SS 7 e residenziali di tipo corrente sopra le Cave del Sole. Caratteristiche zona: periferica L'unità immobiliare è collocata in una zona periurbana adiacente alla SS 7 e come in tutte le dinamiche insediative lungo le strade in uscita è connotata da una agglomerazione di un mix di attività ar Area urbanistica: La qualità urbana ,quindi, vive una condizione di equilibrio instabile per la compresenza di valori naturali e paesaggistici elevati con una pressione antropica intensa operata nel corso dei decenni p a traffico scorrevole con parcheggi scarsi. Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: centro ricerche di geodesia spaziale . Servizi offerti dalla zona: La zona in cui è collocata l'unità immobiliare og (buona) Caratteristiche zone limitrofe: Le unità immobiliari sono poste lungo la strada SS7 ,in Contrada la Vaglia, a ridosso dello svincolo per la SS 99 (Matera - Altamura ) nella direzione per Santeramo in Colle – Gioia del Colle e dall'a Importanti centri limitrofi: Altamura,Bari,Santeramo in Colle,Gravina,Gioia del Colle,Metaponto. Attrazioni paesaggistiche: Detta area è connotata da due complessi rupestri di particolare importanza (S. Maria della Valle e S. Maria della Palomba) e dalla prossimità con La "" e da uno spettacolare inviluppo di artigianali,di attività commerciali (autosaloni di macchine sulla SS 99) ,distributori di carburanti , aree di deposito di materiali,- con esiti urbanistici conflittuali con la presenza dei *Fronti di Cava* ,da cui origina la necessità di ricomprendere l'area in quella oggetto delle norme del "*Piano di Riqualificazione Urbanistica della Palomba* " di cui si e' descritto in precedenza.

. Attrazioni storiche: il complesso storico naturalistico ed insediativo dei Sassi di Matera ,sito Unesco. Principali collegamenti pubblici: Non specificato

**Caratteristiche zona:** periferica L'unità immobiliare è collocata in una zona periurbana adiacente alla SS 7 e come in tutte le dinamiche insediative lungo le strade in uscita è connotata da una agglomerazione di un mix di attività ar

**Area urbanistica:** La qualità urbana ,quindi, vive una condizione di equilibrio instabile per la compresenza di valori naturali e paesaggistici elevati con una pressione antropica intensa operata nel corso dei decenni p a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: centro ricerche di geodesia spaziale .

**Servizi offerti dalla zona:** La zona in cui è collocata l'unità immobiliare è dotata dei servizi commerciali della zona Nord di Matera,prossima ad essa , e per quelli all'ingrosso del collegamento diretto con il ,posto sulla direttrice Matera – Altamura



al dettaglio(buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** Le unità immobiliari sono poste lungo la strada SS7 ,in Contrada la Vaglia, a ridosso delle svincolo per la SS 99 (Matera - Altamura ) nella direzione per Santeramo in Colle – Gioia del Colle e dall'a

**Importanti centri limitrofi:** Altamura, Bari, Santeramo in Colle, Gravina,Gioia del Colle, Metaponto.

**Attrazioni paesaggistiche:** Detta area è connotata da due complessi rupestri di particolare importanza (S. Maria della Valle e S. Maria della Palomba) e dalla prossimità con La "" e da uno spettacolare inviluppo di fronti di cava.

**Attrazioni storiche:** il complesso storico naturalistico ed insediativo dei Sassi di Matera ,sito Unesco.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: il Bene e' attualmente nella disponibilità del Custode Giudiziario Avv. Denicolais

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

-

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE S C A R L contro ; Derivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 560000; Importo capitale: € 280000 ; A rogito di notaio Angelo Disabato ai nn. 742/74; Iscritto/trascritto a matera in data 29/01/2015 ai nn. 742/74

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE S C A R L contro ; Derivante da: contratto di mutuo ; A rogito di in data 12/06/2018 ai nn. 841 iscritto/trascritto a matera in data



08/08/2018 ai nn. 7483/5674;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - ci sono delle scale all'ingresso del portoncino principale che non consentono l'abbattimento delle barriere architettoniche

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** il fabbricato e' in corso di esecuzione

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** per 1/2 ciascuno al . In forza di atto di assegnazione; registrato a matera, in data 17/06/1963, ai nn. 2927.

**Titolare/Proprietario:** al . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Angelo Disabato , in data 05/04/1990, ai nn. ; trascritto a matera, in data 20/04/1990, ai nn. 4701/4214.

**Titolare/Proprietario:** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Nicola Grassano, in data 12/07/1996, ai nn. ; trascritto a matera, in data 01/08/1996, ai nn. 5231/4366.

**Titolare/Proprietario:** al . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Angelo Disabato , in data 22/01/2015, ai nn. 67497/28493 .



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Numero pratica: 4320

Intestazione:

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

Per lavori: Realizzazione di un piano interrato adibito a deposito; - Un piano seminterrato adibito a falegnameria; - Un piano rialzato ad uso commerciale; - Una tettoia di mq. 144,21; - Un laboratorio deposi

Presentazione in data al n. di prot. . 3B/3120

Rilascio in data 04/07/1989 al n. di prot. 3820

Numero pratica: 3/9824/99

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione di un Capannone Artigianale

**7.1 Conformità edilizia:**

**Bene futuro [F]**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Bene futuro [F]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	versione adottata con Del C.C. 23.02.2000 n.1 con aggiornamenti in sede di controdeduzioni – Del C.C. 13.03.2003 n.10 e 23.04.2003 n.19 e con aggiornamenti a seguito delle osservazioni della Regione
Zona omogenea:	Le aree e gli Immobili interessati dalla presente Perizia di Stima ricadono tutte all'interno dell'Area Extraurbana Del Parco Regionale Archeologico Storico Naturale delle Chiese Rupestri del Materano
Norme tecniche di attuazione:	Norme tecniche di attuazione: • All'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano del Parco citato si indicano le Destinazioni d'uso compatibili con i fini istitutivi del Parco.: Nei territori ricadenti nel perimetro del Parco sono, di norma, ammessi: a ) -attività di conservazione e gestione degli ambienti naturali di pregio (boschi, macchie, gariga e steppe); b ) -attività agro/silvo/pastorali e zootecniche; c ) -attività artigianali; d ) -attività turistico ricreative e culturali;



e ) -attività di organizzazione e gestione del Parco (centri visita, servizi, parcheggi ecc.) f ) -attività didattiche e di ricerca scientifica. g ) -residenza, nei limiti indicati all'art.20. Non sono consentite nuove attività industriali e di coltivazione di cave e torbiere. • All'art.16 delle citate NTA - Attività turistico - ricreative – culturali si descrive: L'insediamento, nel territorio perimetrato dal Parco, di attività di tipo turistico - ricreative e culturali, è consentito nei seguenti casi: 1) riconversione agri - turistica di centri aziendali preesistenti, o ex - novo (.....) 2) esplicite previsioni del Piano - Quadro. Dette attività devono rientrare nella seguente casistica: a ) - attività ricettive a.1- (.....) a.2- "foresterie- residenze turistiche - bed and breakfast"; (.....) a.3- alberghi b) - attività del tempo libero (....) c) - attività culturali c.1- allestimenti museali e/o testimoniali c.2- (.....) c.3- strutture convegnistiche con o senza annessa ricettività alberghiera d) - attività ristorative e d'intrattenimento d.1- bar/ristoranti/sale ricevimenti d.2- piano/bar o sale per concerti (.....) . Le attività del tipo "c.3" potranno essere realizzate solo su esplicita previsione del Piano Quadro. • All'art.18 delle citate NTA – Attività artigianali si descrive : All'interno del Parco sono consentite attività artigianali del tipo "artistico" e riferite a materiali tradizionali: pietra, cartapesta, ceramica, legno, metalli. Tali attività saranno consentite nel quadro della riconversione dei "centri aziendali", di cui al precedente art.9, alle finalità istitutive del Parco. • All'art.20 delle citate NTA – Residenze si descrive : Le residenze sono ammesse all'interno del perimetro del Parco nei seguenti casi: residenze preesistenti alla data di approvazione del Piano Quadro; residenze a servizio delle attività di cui ai punti a/e del precedente art.14, nei limiti consentiti dalle norme specifiche; residenze connesse agli interventi di "riqualificazione urbanistica" (art.26), nei limiti ivi consentiti. • All'art.26 delle citate NTA – Area di riqualificazione urbanistica della Palomba si descrive : L'area in oggetto, delimitata nella Tav. P2 del Piano Quadro, investe l'intero versante Nord dello zoccolo murgico compreso tra la periferia urbana di Matera (rioni Piccianello, San Pardo) e la SS 7. Detta area è connotata da due complessi rupestri di particolare importanza (S. Maria della Valle e S. Maria della Palomba) e da uno spettacolare involucro di fronti di cava, realizzatosi nell'arco di più secoli fino agli ultimi decenni: ne deriva una particolarissima connotazione morfologico - storico - ambientale, oggi peraltro fortemen-



te compromessa da un disordinato, e recente, processo di urbanizzazione precaria. Dato il particolare e ben circoscrivibile tematismo, il Piano Quadro intende configurare dette aree quale "Parco Urbano" a forte antropizzazione, "semi-naturale", nel quale gli elementi storici (.....) e quelli morfologici (.....) risultino adeguatamente tutelati e valorizzati in un disegno di fruizione turistico-culturale e del tempo libero. La riqualificazione urbanistica delle aree consisterà in una radicale azione di risanamento e ripristino morfologico-ambientale, articolata, in linee generali, nei seguenti interventi: a ) eliminazione delle forme di utilizzazione precaria e impropria dei manufatti storici (.....); b ) eliminazione di costruzioni provvisorie e superfetazioni; c ) riconversione delle strutture esistenti (se legittime) verso forme di utilizzazione compatibili con le finalità istitutive del Parco (art.14, delle presenti Norme); d ) trasferimento fuori del perimetro del Parco delle volumetrie e delle attività esistenti incompatibili, secondo procedure urbanistiche vigenti in materia; Gli interventi summenzionati saranno definiti da Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.), individuati nella tav. P2 del Piano, costituiti da: - Piani di Recupero (legge 457/78) ad iniziativa pubblica o privata; - Piani di Recupero (legge 47/85). "I Piani di Recupero possono essere presentati per aree omogenee e per stralci funzionali all'interno delle medesime aree". Eventuali PdR interessanti ambiti più ristretti di quelli riportati sulla Tav. P2 devono essere adeguatamente giustificati sulla base di oggettive situazioni fisiche e/o funzionali. (Del. CR 927 del 15/02/2005 di approvazione del Parco) Nelle more della definizione e approvazione di detti P.U.E, nelle aree di riqualificazione urbanistica in oggetto saranno consentiti esclusivamente interventi di "mantenimento", così come definiti al successivo art. 36, senza modifiche della destinazione d'uso dei manufatti interessati. • All'art.27 delle citate NTA (Indirizzi normativi per la redazione dei P.U.E. ) si descrive : Ciascun P.U.E, dovrà effettuare una approfondita analisi delle "qualità" dell'area interessata;(.....). Il P.U.E. individuerà quindi i siti suscettibili di utilizzazione nelle forme compatibili con il Parco, e quelli di supporto morfologico scenografico da tutelare quali elementi seminaturali di caratterizzazione del Parco; il P.U.E. individuerà altresì gli inviluppi dei convisivi principali (.....) . Il P.U.E. classificherà i manufatti di realizzazione più recente in: precari e/o abusivi da demolire; legittimi, ma incompatibili con le finalità del Parco, da trasferire fuori dal



parco: legittimi ma solo parzialmente compatibili con le finalità del Parco, da ridimensionare o rimodellare, nei volumi e nei materiali, con incentivo fino al 25% del volume da demolire; legittimi e compatibili con le finalità del Parco. Il P.U.E. definirà le destinazioni d'uso, compatibili con le finalità del Parco, sia per i manufatti che per i siti utilizzabili. (.....) Il P.U.E. definirà le "unità minime" di attuazione degli interventi, ed un programma di priorità nell'attuazione degli stessi. Il P.U.E. dovrà essere corredato da uno studio d'impatto ambientale e da studi specialistici relativi alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, ai sensi delle Directive CEE n.( .....) • All'art.33 delle citate NTA ( Norma di "mantenimento") si descrive : Si intende per "mantenimento" di un manufatto edilizio o di una area o lotto particolare, la conservazione del manufatto, senza trasformazione di destinazione d'uso, mediante interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria (ex art. 31-L.457/78) finalizzati a: - (.....) - eliminazione di materiali ed elementi incongrui e o dannosi per l'ambiente (lamiere ondulate, pannelli in amianto-cemento, ecc.) Gli interventi di "mantenimento" vanno intesi come soluzioni temporanee atte a sanare le più vistose incongruità dei manufatti, in attesa delle trasformazioni definitive previste dai Piani Urbanistici Esecutivi di Area. Gli interventi di "mantenimento" saranno sempre subordinati, inoltre, alla eliminazione, nelle aree o lotti di pertinenza dei manufatti, di rifiuti, sistemazioni incongrue, depositi precari di materiali, ecc. Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

SI Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? SI Se si, di che tipo? in via preliminare ,si pone il discrimine di cui all'art.26 se l'attività esistente della produzione di infissi in legno rientri fra quelle compatibili (artigianato artistico,etc) con l'attività del Parco (di cui all'art.14 ) oppure l'immobile debba riconvertirsi a quelle ritenute ammissibili con le finalità istitutive del Parco o trasferimento fuori del perimetro del Parco delle volumetrie e delle attività esistenti incompatibili, secondo procedure urbanistiche vigenti in materia; il confine fra la lavorazione del legno, materiale ammissibile,e quella di artigianato artistico previsto come unica forma di presenza di attività artigianali all'interno del Parco,- è alquanto incerto e labile e puo' generare ipotesi fuorvianti rispetto all'esito della stima del compendio immobiliare , di cui si tratta in questa sede. L'ulteriore ipotesi del Trasferimento fuori del pe-



	<p>rimetro del Parco delle volumetrie e delle attività esistenti incompatibili, senza alcuna contropartita in via negoziale da parte dell'Amm.ne Comunale della cessione equivalente di una area urbanizzata nella zona PAIP Comunale e di un Capannone rustico da inquadrare in un accordo Convenzionale (ad oggi mai formalizzato e proposto, sulla base degli atti visionati, da parte dell'Amm.ne Pubblica) – risulterebbe, ovviamente, vessatorio e penalizzante per la proprietà dell'attività esistente; la contiguità dell'Opificio Palomba con la Struttura della "Cava del Sole", - che con la realizzazione dell'Auditorium, di uno spazio per spettacoli all'aperto, e della sala Convegni e' uno dei capisaldi della strategia Culturale di Matera Capitale europea della cultura 2019 – è oggettivamente una "Criticità Urbana " e il cui esito conflittuale dovrebbe rappresentare una sfida e una opportunità per il dibattito politico e culturale da trovare sintesi in un vero e proprio "Progetto Urbano", che si rinviene, infatti, nella Norma di Piano di Recupero prevista dal Piano Quadro, modalità dei Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.), ad iniziativa pubblica o privata. La vicenda urbanistica che si è sviluppata fino all'attualità non ha ancora intercettato un protagonismo privato e neppure pubblico in grado di stimolare la redazione di un Piano di Recupero, in grado di declinare compiutamente destinazioni d'uso e prospettive economiche per tutti gli operatori coinvolti, neutralizzando situazioni inerziali e precarie di attività imprenditoriali dismesse ed alterazioni della qualità urbana e paesaggistica in aree di elevato valore.</p>
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	collegati alla redazione di PUE (Piani Urbanistici Esecutivi ) ad oggi non presenti per l'area in oggetto
Rapporto di copertura:	collegati alla redazione di PUE (Piani Urbanistici Esecutivi ) ad oggi non presenti per l'area in oggetto
Altezza massima ammessa:	collegati alla redazione di PUE (Piani Urbanistici Esecutivi ) ad oggi non presenti per l'area in oggetto
Volume massimo ammesso:	collegati alla redazione di PUE (Piani Urbanistici Esecutivi ) ad oggi non presenti per l'area in oggetto

**Note sulla conformità:**

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare in corso di costruzione ,con tamponature perimetrali in blocchi tufacei di cm.40 e infissi in legno esterni ha una struttura portante in c.a. con travi e pilastri in opera e solaio prefabbricato in lastre tralicciate con un pannello di polistirolo. Davanti al fronte della zona Uffici vi e' un'area per l'accesso e la sosta in misto stabilizzato

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **250 e corte antistante di mq.98**

E' posto al piano: strada rispetto alla SS7

L'edificio è stato costruito nel: 1998-2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 36 di Contrada la Vaglia; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,78

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Condizioni generali dell'immobile: Le tamponature e gli infissi in legno sono in buono stato, così come il sistema di deflusso delle acque sul terrazzo ,in quanto non vi sono tracce di colatura lungo le pareti del fabbricato

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni tipologia: **plinti isolati** materiale: **c.a.**

Solai tipologia: **solaio predalle con polistirolo** condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

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

Manto di copertura materiale: **in guaina bituminosa di spessore mm.4 e secondo strato è ardesiato con sottostante coibentazione di** coibentazione: **cls. cellulare**  
condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **blocchi di tufo di cm.40** condizioni: **buone**

#### Impianti:

**Impianti (conformità e certificazioni)**



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

un fabbricato ad uso futuro ufficio al primo piano, piano strada rispetto alla SS 7 in corso di costruzione, della superficie di 252 mq lordi e 210,88 mq, netti Foglio 70 particella 831, sub 5, piano 1- la consistenza commerciale viene ponderata al 43 % per tenere conto dello stato della struttura in corso di costruzione La parte iniziale della rampa a confine con La S.S.7 sarà classificata nella proposta di Frazionamento come Bene Comune non Censibile “ suddivisa ad uso comune del lotto A e di quello B. La parte antistante all'unità immobiliare della superficie di 98 mq, censito come area urbana ,al fg.70 part.831 sub 3 sarà oggetto come citato della proposta di frazionamento in seguito alla divisione della area urbana fra i 2 lotti di vendita, e la consistenza commerciale sarà ponderata al 15% del valore a mq della unità immobiliare di cui è a servizio , che a sua volta ha una incidenza ridotta al 43% del valore di mercato e quindi viene effettuata una ponderazione complessiva di  $0,43 * 0,15 = 0,06$

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terziaria Uffici	sup reale lorda	252,08	0,43	108,39
Ente urbano	sup reale netta	98,00	0,06	6,32
		<b>350,08</b>		<b>114,72</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 semestre 2018

Zona: matera

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 1850

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

per questo ulteriore lotto di vendita si assume la destinazione dell'unità immobiliare al rustico come studio di Design al piano strada alla cui stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto ponderato", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, riferito alla



condizione attuale dell'unità immobiliare,destinato a zona Uffici.

L'applicazione di questo criterio consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento testé individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto. adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura,la localizzazione e l'accessibilità,la dotazione di Parcheggi,etc  
si e' distinto il valore a mq degli Uffici a 1.500 €/mq e si e' ponderato, l'area antistante con una ponderazione del 15%

## 8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Gabetti - Matera -Via Ascanio Persio 4;  
Agenzia Immobiliare Reale - Matera, via G.Amendola,4;  
Stella Agenzie Immobiliari - Matera,Via Fratelli Rosselli, 8  
Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate  
;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): zona- II semestre 2018 per la destinazione terziaria Uffici € 1500/mq.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Bene futuro [F]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 172.065,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terziaria Uffici	108,39	€ 1.500,00	€ 162.585,00
	6,32	€ 1.500,00	€ 9.480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 172.065,00
costi frazionamento catastale e revoca trascrizioni detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 172.065,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 172.065,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 172.065,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Bene futuro [F]	114,72	€ 172.065,00	€ 172.065,00

## 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% )	€ 25.809,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 300,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si **€ 145.955,25**



trova:

**8.6 Regime fiscale della vendita**

senza incanto

**Allegati**

00\_01\_Ricevuta di avvenuta consegna INIZIO CONVOCAZIONE ACCESSO OPERAZIONI PERITALI  
 00\_02\_Ricevuta di avvenuta consegna ACCESSO 1  
 00\_03\_Ricevuta di avvenuta consegna CONVOCAZIONE ACCESSO INIZIO OPERAZIONI PERITALI  
 00\_04\_Ricevuta di avvenuta consegna ACCESSO 2  
 00\_05\_Ricevuta di avvenuta consegna CONVOCAZIONE 2" ACCESSO  
 00\_06\_Ricevuta di avvenuta consegna CONVOCAZIONE 2" ACCESSO  
 01\_VERBALE DI ACCESSO DEL 25\_01\_2019  
 02\_VERBALE DI ACCESSO DEL 08\_04\_2019  
 03\_PLANIMETRIA STATO DI FATTO FG 70 PLLA 831 SUB 5  
 04\_PLANIMETRIA STATO DI FATTO FG 70 PLLA 831 SUB 1  
 05\_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
 06\_NTA PRG 99  
 07\_LEGENDA TAV. P4 PRG MATERA  
 08\_TAV P4 PRG  
 09\_Norme Tecniche - Piano Parco della Murgia Materana  
 10\_STRALCIO PIANO QUADRO DEL PARCO DELLE CHIESE RUPESTRI DEL MATERANO  
 11\_01\_CONCESSIONE IN SANATORIA DEL 4-07-1989  
 11\_02\_Certificazione della Concesione Edilizia in Sanatoria del 04.07.1989  
 12\_RILASCIO CONCESSIONE PER RISTRUTTURAZIONE OPIFICIO DEL 1990  
 13\_01\_PROGETTO DI VARIANTE DEL 30-05-1997 - Relazione Tecnica  
 13\_02\_PROGETTO DI VARIANTE DEL 30-05-1997 - Pianta Laboratorio  
 13\_03\_PROGETTO DI VARIANTE DEL 30-05-1997 - Pianta Uffici al Piano Strada  
 13\_04\_PROGETTO DI VARIANTE DEL 30-05-1997 - PROSPETTI E SEZIONI  
 13\_05\_PROGETTO DI VARIANTE DEL 30-05-1997 - Pianta Impianti Acque Nere - Acque Meteoriche - Rete Antincendio  
 13\_06\_PROGETTO DI VARIANTE DEL 30-05-1997 - Schema Rete Antincendio  
 13\_07\_PROGETTO DI VARIANTE DEL 30-05-1997 - Pianta Sistema Antincendio  
 13\_08\_IMPIANTO ELETTRICO UFFICI PIANO TERRA E PRIMO PIANO  
 13\_09\_IMPIANTO ELETTRICO - RELAZIONE ELETTRICA  
 13\_10\_IMPIANTO ELETTRICO - SCHEMA ELETTRICO GENERALE  
 13\_11\_IMPIANTO ELETTRICO - QUADRO DI PARTENZA  
 13\_12\_IMPIANTO ELETTRICO QUADRO LABORATORIO  
 13\_13\_IMPIANTO ELETTRICO QUADRO UFFICI  
 13\_14\_denuncia impianto di terra ISPESL del 04.09.1998  
 14\_01\_RELAZIONE E SCHEDA TECNICA IMPIANTO DI ASPIRAZIONE  
 14\_02\_ELABORATO IMPIANTO DI ASPIRAZIONE PER TRUCIOLI DI LEGNO  
 I5\_01\_Dichiarazione di Conformità delle porte Tagliafuoco del 17.12.1998  
 I5\_02\_Dichiarazione di Conformità Gruppo Elettrogeno del 17.06.1998  
 I5\_01\_Dichiarazione di Conformità delle porte Tagliafuoco del 17.12.1998  
 I5\_02\_Dichiarazione di Conformità Gruppo Elettrogeno del 17.06.1998  
 I5\_03\_Dichiarazione di Conformità Impianto Antincendio del 04.12.1998  
 I5\_04\_Dichiarazione di Conformità Parete Prefabbricata del 03.06.1998  
 I5\_05\_Dichiarazione di Conformità per impianto elettrico del 01.03.2000  
 I5\_06\_Dichiarazione di Conformità per impianto elettrico e rivelazione incendi  
 I5\_07\_Dichiarazione di Conformità per impianto idrico-fognante-gas. febbraio 2000  
 I5\_08\_Dichiarazione di Conformità per impianto idrico-fognante-gas  
 16\_01\_certificazione di resistenza al fuoco murature gruppo elettrogeno del 09.12.1998  
 16\_02\_certificazione di resistenza al fuoco solaio del 15.06.1998



16\_03\_documentazione ai VV.FF resistenza al fuoco elementi strutturali e separanti  
17\_01\_CPI dei VV.FF del 14.11.1999  
17\_02\_CPI dei VV.FF del 10.01.2008  
17\_03\_CPI dei VV.FF del 18.01.2011  
17\_04\_CPI dei VV.FF del 20.01.2005  
18\_01\_QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA ENTRATE - PRODUTIVO  
18\_02\_QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA ENTRATE - TERZIARIO  
19\_01\_ELABORATO PLANIMETRICO  
19\_02\_ELENCO SUBALTERNI  
19\_03\_PLN\_123903790\_1  
19\_04\_VISURE CATASTALI\_DOC\_1232315171  
19\_05\_VISURE CATASTALI\_DOC\_1232315433  
19\_06\_VISURE IPO-CATASTALI  
19\_07\_ELABORATO PLANIMETRICO-FRAZIONAMENTO PER FORMAZIONE LOTTI  
20\_01\_PERIZIA DI STIMA PER RICONVERSIONE A STRUTTURA ALBERGHIERA  
21\_01\_Ricevuta di avvenuta consegna Trasmissione Perizia alle parti  
21\_02\_Ricevuta di avvenuta consegna Trasmissione Perizia alle parti  
21\_03\_Ricevuta di avvenuta consegna Trasmissione Perizia alle parti

Data generazione:  
03-05-2019

L'Esperto alla stima  
**Ingegnere PIETRO SANTAMARIA**

