
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **42/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA LA BATTAGLIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: GEOMETRA PAOLO MELIGENI
Codice fiscale: MLGPLA65C01F027J
Studio in: Via De Martino 53 - 75013 Ferrandina
Telefono: 0835556602
Email: architetto.meligeni@tiscali.it
Pec: paolo.meligeni@geopec.it





Beni in **Ferrandina (MT)**
Località/Frazione **Contrada Scalo Ferroviario**

Lotto:001

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Contrada Scalo Ferroviario

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: .

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: PROPRIETÀ PER 1/1, foglio , particella , indirizzo Contrada Scalo Ferroviario, piano T, comune Ferrandina, categoria C/2, classe 1, consistenza 1.641 mq., superficie 1.695 mq., rendita € 3.135,77

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono millesimi di proprietà.

Confini: confina ad est con partcella n° fg. 0 di proprietà Demanio dello Stato, a sud con particella n° fg. dii, ad ovest e nord con strada Scalo Ferroviario.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali (foglio particella) è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale la distribuzione interna del deposito non corrisponde con la planimetria catastale risultante dal Catasto Urbano di Matera; altresì il deposito carburanti ubicato nell'area di pertinenza (corte urbana) non risulta essere inserito in mappa e pertanto non accatastato.

Regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale per aggiornamento planimetria tramite procedura docfa e accatastamento ed inserimento in mappa per il deposito carburanti mancante

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento di nuova planimetria e di mappa catastale presentazione di nuova planimetria aggiornata ed inserimento in mappa con accatastamento del

deposito carburanti: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali () è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificabile in un deposito stoccaggio grano costituito da un capannone di forma rettangolare. Trovasi nella zona Scalo Ferroviario di Ferrandina. Ubicato a circa 10 km dal centro di Ferrandina. Presenta un unico piano fuori terra e confina ad est con partcella n° di p, a sud con partcella n°

Caratteristiche zona: Scalo Ferroviario Ferrandina normale

Area urbanistica: P.I.P. Val Basento a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: presenza di stazione ferroviaria

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Matera.

Attrazioni paesaggistiche: Costa Ionica.

Attrazioni storiche: Centro storico Comune di Ferrandina.

Principali collegamenti pubblici: trasporto ferroviario Stazione di Ferrandina Scalo

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto A

Deposit , al piano terra, avente accesso dalla strada Scalo Ferroviario per una superficie commerciale di circa mq. 1.700,00 e annessa corte urbana (terreno con folta vegetazione) per una superficie commerciale di circa mq 2.462,00. L'immobile è costituito da un unico piano fuori terra con copertura a volta in mattoni. Il manto di copertura si presenta in lastre di cemento amianto e pertanto sarà necessario rimuovere e smaltire dette lastre, per poi eseguire nuova copertura con pannelli termoisolanti. La spesa per eseguire dette lavorazioni ammonta ad euro 210.364,00 (duecentodieci mila trecentosessantaquattro/00) IVA compresa. Il tutto come da computo metrico che ivi si allega. L'immobile risulta essere recintato con rete metallica e paletti in ferro per un'altezza di circa mt. 1,70.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Vedi visura camerale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.700,00**

E' posto al piano: Terra



L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 9,30 al centro della volta ed mt. 5,30 al piano di imposta

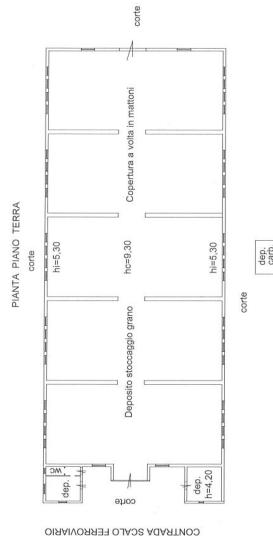
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'immobile è sufficiente sia dal punto di vista statico che funzionale ed architettonico.

Immobile esterno Ferrandina

Immobile interno Ferrandina



Planimetria Immobile P.T.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesci materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro protezione: inferriata materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: eternit condizioni: da rimuovere
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti

	Note: Attualmente è presente, sul battuto di cemento, del terreno di circa 10 cm causa allagamento
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro accessori: con maniglia condizioni: sufficienti

Impianti:

Antincendio	tipologia: inesistente
Elettrico	tipologia: da rifare
Idrico	tipologia: da rifare

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

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO



Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Millesimi di proprietà: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non occorre redarre nessun Attestato di prestazione energetica poichè trattasi di deposito

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo e/o prelazione dello Stato

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

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Contrada Scalo Ferroviario

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Ulteriori informazioni . Vedi visura camerale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: PROPRIETÀ PER 1/1, foglio , particella , indirizzo Contrada Scalo Ferroviario, piano T, comune Ferrandina, categoria C/2, classe 1, consistenza 1.641 mq., superficie 1.695 mq., rendita € 3.135,77

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono millesimi di proprietà.

Confini: confina ad est con partcella , ad ovest e nord con strada Scalo Ferroviario.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali (foglio particella) è conforme a quella indicata

negli atti di esecuzione

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale la distribuzione interna del deposito non corrisponde con la planimetria catastale risultante dal Catasto Urbano di Matera;

altresì il deposito carburanti ubicato nell'area di pertinenza (corte urbana) non risulta essere inserito in mappa e pertanto non accatastato.

Regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale per aggiornamento planimetria tramite procedura docfa e accatastamento ed inserimento in mappa per il deposito carburanti mancante

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento di nuova planimetria e di mappa catastale presentazione di nuova planimetria aggiornata ed inserimento in mappa con accatastamento del deposito carburanti: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio particella) è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione

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

CORPO: A

Dati catastali: indirizzo Contrada Scalo Ferroviario, piano T, comune Ferrandina, categoria C/2, classe 1, consistenza 1.641 mq., superficie 1.695 mq., rendita € 3.135,77

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIONIS- Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio particella) è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numeri pratica: Trattasi di immobile edificato in data antecedente al 01 settembre 1967, prima cioè dell'entrata in vigore della legge urbanistica 6 agosto 1967 n° 765; disciplina che ha imposto la concessione ediliz.

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	regolamento urbanistico ed edilizio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



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

Libero

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

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; A rogito di TRIBUNALE DI POTENZA in data 09/02/2006 ai nn. 60 iscritto/trascritto a Matera in data 03/03/2006 ai nn. 2239/1637;
- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 30/01/2008 ai nn. 118 iscritto/trascritto a MATERA in data 04/03/2008 ai nn. 1958/1545;
- Atto giudiziario a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Matera in data 05/06/2024 ai nn. 983 iscritto/trascritto a Matera in data 24/06/2024 ai nn. 6411/5150;

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 7.000.000,00; Importo capitale: € 3.500.000,00; A rogito di Notar Pelosa Antonio in data 18/02/2005 ai nn. 55696; Iscritto/trascritto a Matera in data 25/02/2005 ai nn. 1649/322
- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 6.000.000,00; Importo capitale: € 3.000.000,00.; A rogito di Notar Pelosa Antonio in data 18/02/2005 ai nn. 55696; Iscritto/trascritto a Matera in data 25/02/2005 ai nn. 1649/322

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da:

OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000,00; Importo capitale: € 2.000.000,00.; A rogito di Notar Pelosa Antonio in data 18/02/2005 ai nn. 55696; Iscritto/trascritto a Matera in data 25/02/2005 ai nn. 1649/324

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.; A rogito di Notar Pelosa Antonio in data 18/02/2005 ai nn. 55696; Iscritto/trascritto a Matera in data 25/02/2005 ai nn. 1649/325

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.065.827,60; Importo capitale: € 1.032.913,80; A rogito di Notar Pelosa Antonio in data 24/05/2001 ai nn. 52468; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/06/2021 ai nn. 4576/484

- Ipoteca Altro Atto annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000,00; Importo capitale: € 2.000.000,00.; A rogito di Notar Pelosa Antonio in data 18/02/2005 ai nn. 55696; Iscritto/trascritto a Matera in data 09/01/2025 ai nn. 179/11

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.; A rogito di Notar Pelosa Antonio in data 18/02/2005 ai nn. 55696; Iscritto/trascritto a Matera in data 25/02/2005 ai nn. 1560/176

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 6.000.000,00; Importo capitale: € 3.000.000,00.; A rogito di Notar Pelosa Antonio in data 18/02/2005 ai nn. 55696; Iscritto/trascritto a Matera in data 10/01/2025 ai nn. 215/19

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00; A rogito di Notar Pelosa Antonio in data 18/02/2005 ai nn. 55696; Iscritto/trascritto a Matera in data 25/02/2005 ai nn. 1649/325

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

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

Nessuna esistenza di pesi od oneri di altro tipo

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Avvertenze ulteriori: Nessuna presenza di atto ablativo da parte delle pubblica amministrazione

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Magazzini e locali di deposito [C2]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Di seguito si riporta il calcolo delle superfici commerciali relativa alla particella 7 del foglio 50 Comune Ferrandina. Tali superfici sono state calcolate a seguito della verifica della consistenza edilizia e restituzione grafica con il programma Autocad e omogeneizzate con i relativi coefficienti. E' invalso l'uso di definire superficie commerciale quella comprensiva di murature esterne, tramezzature e metà di quelle perimetrali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito piano terra con annessa corte urbana-terreno-	sup linda di pavimento	1.700,00	1,00	1.700,00
		1.700,00		1.700,00



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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

Totale superficie commerciale mq. 1.700,00

Procedimento di stima analitico

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

Banca delle quotazioni immobiliari anno 2024, 2 semestre ; agenzia immobiliare Atlantis con sede in Ferrandina al Corso Vittorio Emanuele II n° 103 di Lisanti Domenica.

Per tali fonti il nostro immobile ricade in zona Scalo Ferroviario di Ferrandina. Precisamente: valore locativo unitario Euro 1,30/mq .

Pertanto avremo;

$1,30 \text{ Euro/mq} \times 1.700,00 \text{ mq} = 2.210,00 \text{ Euro valore locativo mensile}$ $2.210,00 \times 12 = 26.520,00 \text{ canone lordo annuo.}$

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc:) tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo corrisponde ad euro 18.564,00

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta nei limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito medio annuo, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3% si ottiene:

$VI = \text{Euro } 18.564,00 : 0,03 = \text{Euro } 618.800,00 / 1.700,00 = 364,00 \text{ euro/mq}$

Procedimento di stima sintetico

Ho svolto un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello in oggetto di stima. Nella determinazione del valore di mercato al mq. dell'immobile il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti, si precisa che in questo caso la superficie deve essere considerata linda (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale)

Banca delle quotazioni immobiliari anno 2024, 2 semestre.

Per tale fonte il nostro immobile ricade in zona Scalo ferroviario di Ferrandina. Precisamente: essendo un immobile al piano terra con relativa corte ente urbano -terreno-, si applica il valore di mercato unitario pari ad Euro 350,00/mq

Nel caso specifico, essendo esso in sufficienze condizioni abbiamo;

$350,00 \text{ euro /mq} \times 1.700,00 \text{ mq} = 595.000,00 \text{ Euro valore di mercato}$

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima, ovvero quello analitico e quello sintetico essa risulta essere la seguente;

$(618.800,00 + 595.000,00) : 2 = \text{Euro } 606.900,00$

In conclusione si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile in Euro 606.900,00 (seicentoseimilaneovecento/00) pari ad Euro al mq. 357,00

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Ferrandina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare Atlantis con sede in Ferrandina al Corso Vittorio Emanuele II n° 103 di Domenica Lisanti; O.M.I. della provincia di Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Valore di mercato zona Scalo Ferroviario di Ferrandina;

Altre fonti di informazione: Ufficio Tecnico del Comune di Ferrandina; siti internet specializzati; analisi offerte pubblicizzate; volumi di vendita.

8.3 Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplicificata) € 697.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Deposito piano terra con annessa corte urbana-terreno-	1.700,00	€ 410,00	€ 697.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 697.000,00
Valore Finale			€ 697.000,00
Valore corpo			€ 697.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 697.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 697.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	1.700,00	€ 697.000,00	€ 697.000,00

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 3.258,00

Lavori per rimozione e smaltimento copertura in lastre di cemento amianto e successivo rifacimento con pannelli termoisolanti	€ 210.364,00
--	--------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€378.086,00**

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

QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Contrada Scalo Ferroviario

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS -
Ulteriori informazioni sul debitore: . Vedi visura camerale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Beni in **Garaguso (MT)**
Località/Frazione **Via Scalo Ferroviario**

Lotto:002

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Via Scalo Ferroviario

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: . Vedi visura camerale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: PROPRIETÀ PER 1/1, foglio , particella , indirizzo Via Scalo Ferroviario, piano T, comune Garaguso, categoria , rendita €

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono millesimi di proprietà.

Confini: Confina ad est con particella n° , a sud ed ovest con strada di collegamento, ed a nord con particella n° di proprietà Demanio dello Stato.

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

trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali () è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale la distribuzione interna del deposito non corrisponde con la planimetria catastale risultante dal Catasto Urbano di Matera; altresì sia la tettoia aperta che il deposito ubicati nell'area di pertinenza (corte urbana) non risultano essere inseriti in mappa e pertanto non accatastati.

Regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale per aggiornamento planimetria tramite procedura docfa e accatastamento ed inserimento in mappa per la tettoia ed il deposito mancanti

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento di nuova planimetria e di mappa catastale presentazione di nuova planimetria aggiornata ed inserimento in mappa con accatastamento della tettoia e del deposito: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali () è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificabile in un fabbricato ad uso magazzino per stoccaggio grano , costituito da un capannone di forma rettangolare. Trovasi nella zona Scalo Ferroviario di Grassano-Garaguso. Ubicato a circa 13 km dal centro di Garaguso. Presenta due piani fuori terra oltre uno interrato e confina di proprietà , a sud ed ovest con strada di collegamento, ed a nord con particella di proprietà

Caratteristiche zona: Scalo Ferroviario Grassano-Garaguso normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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



Servizi offerti dalla zona: presenza di stazione ferroviaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Matera.

Attrazioni paesaggistiche: Sassi di Matera.

Attrazioni storiche: Parco Regionale di Gallipoli Cognato-Piccole Dolomiti Lucane.

Principali collegamenti pubblici: trasporto ferroviario Stazione di Grassano-Garaguso

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto A

Deposito , al piano terra ed in parte al piano primo ed interrato avente accesso dalla strada Scalo Ferroviario per una superficie commerciale di circa mq. 810,00 e annessa corte urbana per una superficie commerciale di circa mq 5.226,00. L'immobile è costituito da due piani fuori terra oltre uno interrato. Presenta parte copertura inclinata a doppia falda e parte copertura in piano del tipo terrazzo non praticabile

Il manto di copertura si presenta con guaina bituminosa. Altresì sono presenti sull'area di corte una tettoia in metallo aperta della superficie di circa mq. 133,00 ed un piccolo deposito della superficie di circa mq. 25,00

L'immobile risulta essere recintato con muretto in cls e sovrastante rete metallica con paletti in ferro per un'altezza di circa mt. 2,10. L'annessa corte urbana si presenta in parte asfaltata ed in parte terreno con folta vegetazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Vedi visura camerale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.206,00**

E' posto al piano: Terra-Primo-Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 7,90 al centro del tetto ed mt. 5,90 al piano di imposta

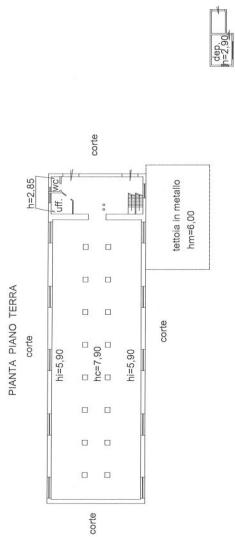
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

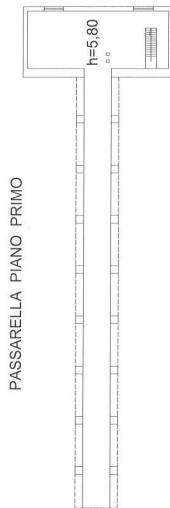
Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'immobile è sufficiente sia dal punto di vista statico che funzionale ed architettonico.

[Immobile esterno Garaguso](#)

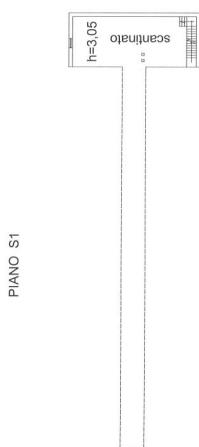
[Immobile esterno Garaguso](#)



Planimetria P.T.



Planimetria 1 P.



Planimetria PS1

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: travi continue rovescio materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solai in latero-cemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: mista cemento armato ed muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: in parte ferro ed in parte alluminio protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: guaina bituminosa coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro accessori: con maniglia condizioni: sufficienti

Impianti:

Antincendio	tipologia: inesistente
Elettrico	tipologia: da rifare
Idrico	tipologia: da rifare

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e	NO



successive

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Millesimi di proprietà: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono millesimi di proprietà.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Presente**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessun vincolo e/o prelazione dello Stato

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

Identificativo corpo: A.**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Via Scalo Ferroviario****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale:

OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Vedi visura camerale

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:) pROPRIETÀ PER 1/1, foglio , particella indirizzo Via Scalo Ferroviario, piano T, comune Garaguso, categoria D/8, rendita

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono millesimi di proprietà.

Confini: Confina ad est con partcella n° fg. , a sud ed ovest con strada di collegamento, ed a nord con partcella n° fg. di proprietà Demanio dello Stato.

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

trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali (foglio particella) è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale la distribuzione interna del deposito non corrisponde con la planimetria catastale risultante dal Catasto Urbano di Matera; altresì sia la tettoia aperta che il deposito ubicati nell'area di pertinenza (corte urbana) non risultano essere inseriti in mappa e pertanto non accatastati.

Regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale per aggiornamento planimetria tramite procedura docfa e accatastamento ed inserimento in mappa per la tettoia ed il deposito mancanti

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento di nuova planimetria e di mappa catastale presentazione di nuova planimetria aggiornata ed inserimento in mappa con accatastamento della tettoia e del deposito: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio particella) è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione

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

CORPO: A

Dati catastali: CONSORZIO AGRARIO REGIONALE DELLA LUCANIA E TARANTO SOC. COOP. ARL. (CF 00090210766) pROPRIETÀ PER 1/1, foglio 6, particella 162, indirizzo Via Scalo Ferroviario, piano T, comune Garaguso, categoria D/8, rendita € 32.741,82



Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio particella) è conforme a quella indicata negli atti di esecuzione

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Trattasi di immobile edificato in data antecedente al 01 settembre 1967, prima cioè dell'entrata in vigore della legge urbanistica 6 agosto 1967 n° 765; disciplina che ha imposto la concessione ediliz

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	regolamento urbanistico ed edilizio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Libero

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; A rogito di TRIBUNALE DI POTENZA in data 09/02/2006 ai nn. 60 iscritto/trascritto a Matera in data 03/03/2006 ai nn. 2239/1637;
- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 30/01/2008 ai nn. 118 iscritto/trascritto a MATERA in data 04/03/2008 ai nn. 1958/1545;
- Atto giudiziario a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Matera in data 05/06/2024 ai nn. 983 iscritto/trascritto a Matera in data 24/06/2024 ai nn. 6411/5150;

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 7.000.000,00; Importo capitale: € 3.500.000,00; A rogito di Notar Pelosa Antonio in data 18/02/2005 ai nn. 55696; Iscritto/trascritto a Matera in data 25/02/2005 ai nn. 1649/322

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 6.000.000,00; Importo capitale: € 3.000.000,00.; A rogito di Notar Pelosa Antonio in data 18/02/2005 ai nn. 55696; Iscritto/trascritto a Matera in data 25/02/2005 ai nn. 1649/322

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000,00; Importo capitale: € 2.000.000,00.; A rogito di Notar Pelosa Antonio in data 18/02/2005 ai nn. 55696; Iscritto/trascritto a Matera in data 25/02/2005 ai nn. 1649/324

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.; A rogito di Notar Pelosa Antonio in data 18/02/2005 ai nn. 55696; Iscritto/trascritto a Matera in data 25/02/2005 ai nn. 1649/325

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.065.827,60; Importo capitale: € 1.032.913,80; A rogito di Notar Pelosa Antonio in data 24/05/2001 ai nn. 52468; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/06/2021 ai nn. 4576/484

- Ipoteca Altro Atto annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000,00; Importo capitale: € 2.000.000,00.; A rogito di Notar Pelosa Antonio in data 18/02/2005 ai nn. 55696; Iscritto/trascritto a Matera in data 09/01/2025 ai nn. 179/11

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.; A rogito di Notar Pelosa Antonio in data 18/02/2005 ai nn. 55696; Iscritto/trascritto a Matera in data 25/02/2005 ai nn. 1560/176

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 6.000.000,00; Importo capitale: € 3.000.000,00.; A rogito di Notar Pelosa Antonio in data 18/02/2005 ai nn. 55696; Iscritto/trascritto a Matera in data 10/01/2025 ai nn. 215/19

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da:



OMISSIS; Importo ipoteca: € 7.000.000,00; Importo capitale: € 3.500.000,00; A rogito di Notar Pelosa Antonio in data 18/02/2005 ai nn. 55696; Iscritto/trascritto a Matera in data 25/02/2005 ai nn. 1649/322

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

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

Nessuna esistenza di pesi od oneri di altro tipo

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Avvertenze ulteriori: Nessuna presenza di atto ablativo da parte delle pubblica amministrazione

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Di seguito si riporta il calcolo delle superfici commerciali relativa alla particella 162 del foglio 6 Comune

Garaguso. Tali superfici sono state calcolate a seguito della verifica della consistenza edilizia e restituzione grafica con il programma Autocad e omogeneizzate con i relativi coefficienti. E' invalso l'uso di definire superficie commerciale quella comprensiva di murature esterne, tramezzature e metà di quelle perimetrali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito piano terra	sup linda di pavimento	640,00	1,00	640,00
Deposito piano primo	sup linda di pavimento	90,00	1,00	90,00
Scantinato piano S1	sup linda di pavimento	80,00	0,50	40,00
Tettoia aperta in metallo	sup linda di pavimento	133,00	0,10	13,30
Deposito esterno piano terra	sup linda di pavimento	25,00	1,00	25,00
Corte urbana	sup linda di pavimento	5.238,00	0,04	209,52
		6.206,00		1.017,82

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

Totale superficie commerciale mq. 1.017,82

Procedimento di stima analitico

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

Banca delle quotazioni immobiliari anno 2024, 2 semestre ; agenzia immobiliare Atlantis con sede in Ferrandina al Corso Vittorio Emanuele II n° 103 di Lisanti Domenica.

Per tali fonti il nostro immobile ricade in zona Scalo Ferroviario di Grassano-Garaguso

Precisamente: valore locativo unitario Euro 1,60/mq .

Pertanto avremo;

1,60 Euro/mq x 1.017,82 mq = 1.628,52 Euro valore locativo mensile 1.628,52 x 12 = 19.542,14 canone lordo annuo.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc:) tradotte nella percentuale del 20%, ne consegue che il reddito annuo corrisponde ad euro 15.633,71

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta nei limiti dell'investimento

immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito medio annuo, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3% si ottiene:

$$VI = \text{Euro } 15.633,71 : 0,03 = \text{Euro } 521.124,00 / 1.017,82 = 512,00 \text{ euro/mq}$$

Procedimento di stima sintetico

Ho svolto un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello in oggetto di stima. Nella determinazione del valore di mercato al mq. dell'immobile il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti, si precisa che in questo caso la superficie deve essere considerata linda (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale)

Banca delle quotazioni immobiliari anno 2024, 2 semestre.

Per tale fonte il nostro immobile ricade in zona Scalo ferroviario di Grassano-Garaguso.

Precisamente: essendo un immobile al piano terra -primo ed S1con relativa corte ente urbano , si applica il valore di mercato unitario pari ad Euro 469,00/mq

Nel caso specifico, essendo esso in sufficiente condizioni abbiamo;

$$469,00 \text{ euro /mq} \times 1.017,82 \text{ mq} = 477.358,00 \text{ Euro valore di mercato}$$

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima, ovvero quello analitico e quello sintetico essa risulta essere la seguente;

$$(521.124,00 + 477.358,00) : 2 = \text{Euro } 499.241,00$$

In conclusione si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile in Euro 499.241,00 (quattrocentonovantanovecentoquarantuno/00) pari ad Euro al mq. 490,50

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Garaguso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare Atlantis con sede in Ferrandina al Corso Vittorio Emanuele II n° 103 di Domenica Lisanti; O.M.I. della provincia di Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Valore di mercato zona Scalo Ferroviario di Grassano-Garaguso;

Altre fonti di informazione: Ufficio Tecnico del Comune di Garaguso;
siti internet specializzati;
analisi offerte pubblicizzate;
volumi di vendita.

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 499.240,71.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Deposito piano terra	640,00	€ 490,50	€ 313.920,00
Deposito piano primo	90,00	€ 490,50	€ 44.145,00
Scantinato piano S1	40,00	€ 490,50	€ 19.620,00
Tettoia aperta in metallo	13,30	€ 490,50	€ 6.523,65
Deposito esterno piano terra	25,00	€ 490,50	€ 12.262,50
Corte urbana	209,52	€ 490,50	€ 102.769,56

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore Finale

Valore corpo

Valore Accessori

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	1.017,82	€ 499.240,71	€ 499.240,71

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €419.354,60

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

QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Via Scalo Ferroviario



Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS -
Ulteriori informazioni sul debitore: . Vedi visura camerale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Data generazione:

16-06-2025

L'Esperto alla stima

GEOMETRA PAOLO MELIGENI

