
TRIBUNALE DI MATERA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

[REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **16/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA LABATTAGLIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Laboratorio per arti e mestieri

Esperto alla stima: ING. PASQUALE ABALSAMO
Codice fiscale: BLSPQL78C19I610C
Studio in: VIA KARL MARX 19 - SENISE
Telefono: 0973/686210
Email: pasquale@abalsamo.eu
Pec: pasquale.abalsamo@ingpec.eu



BENI IN POLICORO (MT)
LOCALITÀ/FRAZIONE
VIA AGRIGENTO

Lotto: 001 - Laboratorio per arti e mestieri

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: Laboratorio artigianale con annessi e pertinenze.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Via Agrigento

Note: L'unità oggetto di stima è identificabile in un laboratorio per arti e mestieri (officina meccanica e annesso ufficio) identificata in catasto come particella n° 1231, sub. 3 e particella n° 3770, sub. 1 (tra di loro graffate in modo da costituire un'unica unità immobiliare). Non per ultimo si riporta che dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione territorio, per la porzione identificata come particella n° 3770, sub. 1, è presente un'area scoperta sovrastante classificata nel N.C.E.U. come ente urbano ed identificata nell'elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subaltri quali particella n° 3770, sub. 1. In ragione di tale attribuzione, e delle ragioni di estensione del pignoramento, nel presente rapporto di valutazione si procederà alla stima anche di tale area, considerata quale pertinenza della particella n° 3770 sub. 1 e quindi della particella n° 1231, sub. 3.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: [REDACTED]

Residenza attuale: [REDACTED] Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Derivante da:

Variazione del 21/12/2012 - Divisione e Ultimazione di fabbricato Urbano;

Variazione del 12/06/2001 - Diversa distribuzione degli spazi interni - Deposito-Officina Meccanica.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà. In aggiunta si riporta che la stessa costituisce porzione di villa unifamiliare con corte circostante in ditta all'esecutato.

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al piano S1 è delimitata su tre lati da area scoperta di pertinenza dell'unità abitativa di cui alla particella n° 1231 sub. 1 (Lato SUD, OVEST e parte NORD), su parte del lato NORD dalla particella n° 3770 e ad EST con rampa carrabile di accesso da Via Forli.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

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

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio - sezione territoriale di Policoro, per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sono emerse difformità dovute ad una diversa distribuzione interna degli ambienti, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale in atti del catasto

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA di aggiornamento

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità riscontrate, occorre aggiornare la planimetria catastale dell'unità e il corrispondente elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subaltri.

Compenso per pratica DOCFA: € 500,00

Aggiornamento elaborato planimetrico: € 250,00

Oneri Totali: **€ 750,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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 ubicata nel comune di Policoro, comune italiano di 17800 abitanti, della provincia di Matera. Posizionata sulla fertile pianura di Metaponto a 3 chilometri dal Mar Ionio nelle vicinanze del fiume Agri, nella parte sud-orientale della provincia. È il secondo centro della provincia di Matera, il terzo della regione, come popolazione e secondo della provincia come importanza economica. Confina a nord con il comune di Scanzano Jonico (9 km), ad est con il mar Jonio (3 km), a sud con Rotondella (23 km) e ad ovest con i territori di Tursi (27 km). Dista 65 km da Matera e 129 km dal capoluogo di regione Potenza. Il quartiere in cui è ubicato l'immobile, ubicato in zona semicentrale in corso di espansione urbanistica, si presenta ben servito e prossimo ai principali servizi cittadini pubblici e privati della realtà cittadina. Tranquillo di notte è interessato da traffico locale nel corso della giornata ed animato da mercati rionali settimanali.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi (Buona), Bar, ristoranti (Buona), Servizi pubblici: Comune, Farmacie (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Comune di Nova Siri, Comune di Scanzano Jonico.

Attrazioni paesaggistiche: Litorali del Metapontino.

Attrazioni storiche: Centri [REDACTED] la fascia Metapontina.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Bus urbani ed extraurbani 1 km, Fermata bus urbani 50 metri

Descrizione: Laboratori per arti e mestieri [C3] di cui al punto Laboratorio artigianale con annessi e pertinenze

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è identificabile in un officina meccanica porzione di un complesso edilizio unifamiliare ubicato alla Via Agrigento del Comune di Policoro. Edificato da oltre 40 anni in virtù della concessione edilizia n° 35 del 1979 e successive varianti e titoli edilizi di completamento, si presenta con struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, il tutto staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Il complesso edilizio di cui l'unità fa parte presenta le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile. Ubicata al piano S1 ed accessibile da rampa carrabile che da su Via Forli, si presenta costituita da un grande ambiente destinato ad officina meccanica, oltre n° 2 locali depositi e servizi igienici ubicati nella parte sinistra di chi entra ed un terzo locale deposito destinato ad ufficio accessibile sia dall'officina che dalla rampa carrabile di accesso all'unità, il tutto per una superficie linda complessiva omogeneizzata di mq. 226 circa, comprensiva anche di aree scoperte. Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta quando segue:

le pareti sono del tipo in laterizio per le partizioni interne e in c.a. per le chiusure perimetrali, rifinite in parte con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera oltre a rivestimento in ceramica per il locale igienico, la pavimentazione è del tipo in monocottura per tutti gli ambienti, gli infissi interni sono ferro, così come gli infissi esterni con vetro semplice e le porte di accesso.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività svolta, ovvero impianto idrico, fognario ed elettrico, all'attualità funzionanti ma non adeguati alla normativa vigente in quanto realizzati antecedentemente l'entrata in vigore della legge 46/90 e s.m.i. Non per ultimo si riporta che catastalmente l'unità in oggetto è identificata tanto come particella n° 1231 sub. 3 che come particella n° 3770, sub. 1. Relativamente a quest'ultima particella, dalla documentazione in atti del catasto è emerso che tale numerazione identifica tanto il locale ufficio annesso all'officina che l'area sovrastante, libera da costruzioni e urbanisticamente destinata a suolo edificatoria con destinazione commerciale. In ragione di tale promiscuità nella stima dell'unità sarà considerato quale accessorio anche l'area in oggetto.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione tecnica allegata al presente rapporto di valutazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ Residenza alla data del pignoramento: ██████████

Residenza attuale: V ██████████ Stato Civile: ██████████ Regime Patrimoniale: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 226,00

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1979

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1 di Via Forli; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,80

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche interne ed esterne.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----



Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta, comunque prima dell'entrata in vigore delle legge 46/90
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promisquo

Millesimi di proprietà: Per l'unità immobiliare in oggetto, porzione di complesso edilizio di più vaste dimensioni, al momento non è stato possibile reperire nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - In merito all'accessibilità ai soggetti diversamente abili, la normativa in vigore non prevede la verifica dei suddetti requisiti.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di immobile destinato a Laboratorio la normativa in vigore non prevede il rilascio dell'Attestato di prestazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

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

Identificativo corpo: Laboratorio artigianale con annessi e pertinenze.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Via Agrigento

Note: L'unità oggetto di stima è identificabile in un laboratorio per arti e mestieri (officina meccanica e an-



nesso ufficio) identificata in catasto come particella n° 1231, sub. 3 e particella n° 3770, sub. 1 (tra di loro graffate in modo da costituire un unica unità immobiliare). Non per ultimo si riporta che dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione territorio, per la porzione identificata come particella n° 3770, sub. 1, è presente un area scoperta sovrastante classificata nel N.C.E.U. come ente urbano ed identificata nell'elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni quale particella n° 3770, sub.1. In ragione di tale attribuzione, e delle ragioni di estensione del pignoramento, nel presente rapporto di valutazione si procederà alla stima anche di tale area, considerata quale pertinenza della particella n° 3770 sub. 1 e quindi della particella n° 1231, sub. 3.

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: [REDACTED]

Residenza attuale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] Regime Patrimoniale: [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Derivante da:

Variazione del 21/12/2012 - Divisione e Ultimazione di fabbricato Urbano;

Variazione del 12/06/2001 - Diversa distribuzione degli spazi interni - Deposito-Officina Meccanica.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà. In aggiunta si riporta che la stessa costituisce porzione di villa unifamiliare con corte circostante in ditta all'esecutato.

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al piano S1 è delimitata su tre lati da area scoperta di pertinenza dell'unità abitativa di cui alla particella n° 1231 sub. 1 (Lato SUD, OVEST e parte NORD), su parte del lato NORD dalla particella n° 3770 e ad EST con rampa carrabile di accesso da Via Forli.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

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

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio - sezione territoriale di Policoro, per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sono emerse difformità dovute ad una diversa distribuzione interna degli ambienti, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale in atti del catasto

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA di aggiornamento

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità riscontrate, occorre aggiornare la planimetria catastale dell'unità e il corrispondente elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni.

Compenso per pratica DOCFA: € 500,00

Aggiornamento elaborato planimetrico: € 250,00

Oneri Totali: **€ 750,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

CORPO: LABORATORIO ARTIGIANALE CON ANNESSI E PERTINENZE

Dati catastali: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON 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: [REDACTED] 1/2;

[REDACTED] 1/2 proprietario/i ante ventennio al 01/03/2005. In forza di Atto di donazione - a rogito di Notaio Achille Vitelli, in data 19/02/1987, ai nn. 799994/8577; trascritto a Matera, in data 09/03/1987, ai nn. 2057/1800.

Note: Trattasi della donazione dell'originaria particella n° 115 del foglio n° 7 su cui è stata edificata la costruzione legittimata con C.E. n° 35/1979.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] 1/1 dal 01/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di donazione - a rogito di Notaio Lapolosa Deodato, in data 01/03/2005, ai nn. 7483; trascritto a Matera, in data 18/03/2005, ai nn. 2344/1625.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica 35 del 1979

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/06/1978 al n. di prot. 5786

Rilascio in data 24/05/1979 al n. di prot.

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

Numero pratica: Pratica 35 bis del 1979

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/05/1980 al n. di prot. 5786

Rilascio in data 02/03/1981 al n. di prot.

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

Numero pratica: Pratica n° 21441/86/13

Intestazione: [REDACTED] nico

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

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato di locale deposito in officina

Oggetto: Cambio destinazione d'uso

Presentazione in data 31/12/1986 al n. di prot. 21441

Rilascio in data 01/03/2000 al n. di prot.

Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Policoro, è emerso che l'unità in oggetto è stata edificata in virtù di Concessione edilizia n° 35/1979 e successiva variante. Nell'anno 2000 veniva inoltre rilasciata Concessione edilizia in sanatoria per un cambio di destinazione d'uso eseguito in assenza di autorizzazione. Nel corso dell'anno 2008, a seguito di urbanizzazione del contesto ambientale in cui originariamente era stato edificato l'immobile in oggetto, veniva rilasciato Permesso di costruire n° 23/2008 per lavori di completamento del complesso edilizio. Alla luce di tutto quanto sopra, considerato che nessun altro titolo edilizio è stato rinvenuto, visto lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici autorizzati, si riporta che il locale seminterrato destinato ad officina, non corrisponde per diversa distribuzione interna a quanto rappresentato negli elaborati grafici visionati e acquisiti presso il locale ufficio tecnico, pertanto lo stesso si dichiara affetto da difformità edilizie.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di permesso a costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: In ragione delle difformità rilevate, del tipo diversa distribuzione interna, occorre redigere progetto architettonico dell'effettivo stato dei luoghi, da allegare alla richiesta di permesso a costruire o SCIA alternativa al permesso a costruire.

Oneri, sanzioni e diritti di segreteria: € 2.000,00

Compenso per istruttoria pratica di sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico APPROVATO ai sensi della Legge Regionale 11.08.1999 n. 23 e ss.mm.ii
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 10 del 21/04/2017
Zona omogenea:	Zona C.2 - Residenziale semi estensiva
Norme tecniche di attuazione:	Art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione 1. Il RU conferma i Comparti edilizi, classificati "C.2/1-2-3", individuati dal PRG/'99 ai margini di Via Agrigento. 2. L'attuazione in termini di edificazione, viabilità e servizi di ciascun Comparto, sarà soggetto alle prescrizioni tecniche e normative di cui ai rispettivi Piani di Lottizzazione esecutiva, nel rispetto delle seguenti norme generali (PRG/'99): Lmu: (Lotto minimo urbanistico) = mq 5.000 Ift: (Indice di fabbricabilità territoriale) = 0,8 mc/mq Usa: (Istruzione) = 4,5 mq x ab. insediato (da cedere) Usb: (Attrezature) = 2,0 mq x ab. insediato (da cedere) Usc: (Verde) = 15 mq x ab. insediato (da cedere.) Usd: (Parcheggi) = 3 mq x ab. insediato (da cedere.) Lme: (Lotto minimo edilizio) = mq. 1.500 Np: (Numero piani fuori terra) = 2 Rc: (Rapporto di copertura massimo) = 50% dell'area (Sf) H: (Altezza massima) = 7,50 ml Dc: (Distanza dai confini) = H x 0,5; minimo di ml 5,00 salvo costruzioni in aderenza Ds1: (Distanza dalle strade principali) = minimo ml 10 Ds2: (Distanza dalle strade secondarie) = minimo ml 5 Ip: (Indice di piantumazione) = 1 albero ogni 50mc Pp: (Parcheggi privati) = 1 mq ogni 10 mc di costruito Per tali zone, per gli edifici esistenti, in attesa dello strumento urbanistico esecutivo, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,66 mc/mq.
Rapporto di copertura:	50% dell'area edificabile
Altezza massima ammessa:	7,50
Volume massimo ammesso:	mc. 927,80
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 462,60



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'unità immobiliare in oggetto ricade su lotto edili- zio a.6.2 del Comparto di Pdl C2/2 per il quale è prevista una volumetria massima di mc. 1413,00, di cui quella non realizzata pari a mc. 462,60 rica- dente sulla particella n° 3770 del foglio n° 7, riporta- ta nel N.C.E.U. quale sub. 1 della particella origi- naria n° 3770, graffata al locale officina tale parti- cella 1231, sub. 3

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Policoro, per l'unità in oggetto, edificata a partire dal 1979, non sono state rilevate difformità di natura Urbanistica, in ragione anche della pratica di sanatoria n° 822 presentata in data 31/12/1986 ai sensi della legge 47/85.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in atto, è stato nominato custode giudiziario dei beni pignorati l'Avvocato Vincenzo Celano.

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

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria annotata 06/03/2029 a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: €

90000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato in data 25/02/2009 ai nn. 10734/4744; Iscritto/trascritto a Matera in data 06/03/2009 ai nn. 2015/268 ; Note: Trattasi di Ipoteca iscritta sull'originaria partecipata n° 1231, sub. 2, da cui il sub. 3 è stato generato.

Pignoramenti:

A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]: Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 27/02/2020 ai nn. 313/2020 iscritto/trascritto a Matera in data 16/03/2020 ai nn. 2227/1774;

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:

L'unità in oggetto non ricade su suolo demaniale

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

Dalle ricerche effettuate, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, per il bene in oggetto non vi sono: comproprietari, diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie , enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato; servitù attive e passive, domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: Laboratorio artigianale con annessi e pertinenze - Laboratori per arti e mestieri [C3]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
 - verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle mura esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e per tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e simili si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

➤ per la superficie dei parchi, giardini e simili:

- il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli, corridoi, ingressi, e simili).

➤ per balconi, terrazzi e simili il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
 - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio di

retto di quelli principali:

nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;
nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;

25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio per arti e mestieri - Particella n° 1231, sub. 3 e particella n° 3770, sub. 1	sup linda di pavimento	226,00	1,00	226,00
		226,00		226,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promisquo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II - 2021

Zona: Policoro

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

Accessori

Laboratorio artigianale con annessi

si e pertinenze Posto al piano Terra

1. Area esterna scoperta Sviluppa una superficie complessiva di 308 mq

Destinazione urbanistica: Suolo edificatorio

Valore a corpo: **€15.400**

Note: Ai fini della stima dell'accessorio in oggetto, considerata l'ubicazione della zona, la destinazione commerciale del lotto e la sua volumetria, è ragionevole adottare un valore di mercato unitario pari ad € 50 al mq.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

Valore del bene = Sup. dell'immobile x Valore medio di mercato

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq.) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera - Sezione Territoriale di Policoro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati dall'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Dalle ricerche effettuate, per la zona in esame in corso di espansione urbanistica, sono stati riscontrati i seguenti valori medi di mercato:

Locali destinati ad attività commerciali € 1.000 - 1.400 al mq.;

Locali destinati ad attività artigianali € 600 - 800 al mq.;

Abitazioni € 1.200-1.600 al mq.;

Altre fonti di informazione: Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compra-venduti in aree limitrofe..

8.3 Valutazione corpi:

Laboratorio artigianale con annessi e pertinenze. Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso Area esterna scoperta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplicificata) € 135.600,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Laboratorio per arti e mestieri - Particella n° 1231, sub. 3 e particella n° 3770, sub. 1	226,00	€ 600,00	€ 135.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.600,00
Valore corpo			€ 135.600,00
Valore Accessori			€ 15.400,00
Valore complessivo intero			€ 151.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 151.000,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Laboratorio artigianale con annessi e pertinenze	Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso Area esterna scoperta	226,00	€ 151.000,00	€ 151.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.250,00

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: **€146.750,00**

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

Per l'unità in oggetto non è auspicabile alcuna suddivisione.

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: Laboratorio artigianale con annessi e pertinenze.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Via Agrigento

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza alla data del pignoramento: [REDACTED]

Residenza attuale: [REDACTED] Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Allegati

Allegato n° 1: Verbale di sopralluogo;

Allegato n° 2: Visure e planimetrie catastali;

Allegato n° 3: Documentazione fotografica;

Allegato n° 4: Sintesi ispezioni ipotecarie;

Allegato n° 5: Titoli Edili;

Allegato n° 6: Altra documentazione.

Data generazione: 06-06-2022

L'Esperto alla stima
ING. PASQUALE ABALSAMO

