

**TRIBUNALE DI MATERA**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **54/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa MARIADOMENICA MARCHESE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Centro turistico**

**Esperto alla stima:** GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI  
**Codice fiscale:**  
**Studio in:** VIALE SIRIS 122 - NOVA SIRI  
**Telefono:** 0835/877320  
**Email:** giuseppe@filardi.it  
**Pec:** giuseppe.filardi@geopec.it

---

**Beni in Scanzano Jonico (MT)**  
**Località/Frazione Lido Torre**  
**Viale Dottor Carlo Enrico Bernasconi**

**Lotto: 001 - Centro turistico**

**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.**

**Fabbricato [X] sito in frazione: Lido Torre, Viale Dottor Carlo Enrico Bernasconi**

Note: Trattasi di complesso ludico didattico educativo e centro servizi con annesso bar

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale - Residenza alla data del pignoramento: Via Gioacchino Rossini, 32 - Scanzano Jonico - Residenza attuale: Via Gioacchino Rossini, 32 - Scanzano Jonico - Ulteriori informazioni sul debitore:

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: , foglio 70, particella 568, subalterno 3, indirizzo Viale Dottor Carlo Enrico Bernasconi, piano Terra, comune Scanzano Jonico, categoria F/3,

Derivante da: Variazione catastale del 02/03/2017 - Costituzione

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto pur essendo porzione di un complesso immobiliare di più vaste dimensioni non presenta diritti per millesimi di proprietà di parti comuni. Si ravvisa la presenza di un'area di corte comune, tale particella n° 568, sub. 1, identificabile come area non censibile comune ai sub. 3, 4 e 5.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina a Nord con l'unità identificata quale sub. 5 e sui restanti lati con corte comune sub. 1 della particella n° 568. La suddetta area di corte inoltre confina a Nord con la particella n° 569 oggetto di pignoramento, ad Est con la particella n° 365, a Sud con le particelle n° 380 e 365 e ad Ovest con la particella n° 383.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 70, particella 568, subalterno 4, indirizzo Viale Dottor Carlo Enrico Bernasconi, piano Terra, comune Scanzano Jonico, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 83,00, superficie mq. 88,00, rendita € 1234,54

Derivante da: Variazione catastale del 03/05/2018 - Variazione di classamento;

Variazione catastale del 18/07/2017 - Aggiornamento planimetrico;

Variazione catastale del 15/06/2017 - Frazionamento per trasferimento diritti - Ultimazione di fabbricato urbano;

Variazione catastale del 02/03/2017 - Costituzione

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto pur essendo porzione di un complesso immobiliare di più vaste dimensioni non presenta diritti per millesimi di proprietà di parti comuni. Si ravvisa la presenza di un area di corte comune, tale particella n° 568, sub. 1, identificabile come area non censibile comune ai sub. 3, 4 e 5.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina a Sud con l'unità identificata quale sub. 5 e sui restanti lati con corte comune sub. 1 della particella n° 568. La suddetta area di corte inoltre confina a Nord con la particella n° 569 oggetto di pignoramento, ad Est con la particella n° 365, a Sud con le particelle n° 380 e 365 e ad Ovest con la particella n° 383.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 70, particella 568, subalterno 5, indirizzo Viale Dottor Carlo Enrico Bernasconi, piano Terra, comune Scanzano Jonico, categoria F/3,

Derivante da: Variazione catastale del 15/06/2017 - Frazionamento per trasferimento diritti - Ultimazione di fabbricato urbano;

Variazione catastale del 02/03/2017 - Costituzione

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto pur essendo porzione di un complesso immobiliare di più vaste dimensioni non presenta diritti per millesimi di proprietà di parti comuni. Si ravvisa la presenza di un area di corte comune, tale particella n° 568, sub. 1, identificabile come area non censibile comune ai sub. 3, 4 e 5.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina a Nord con l'unità identificata quale sub. 4, a Sud con l'unità identificata quale sub. 3 e sui restanti lati con corte comune sub. 1 della particella n° 568. La suddetta area di corte inoltre confina a Nord con la particella n° 569 oggetto di pignoramento, ad Est con la particella n° 365, a Sud con le particelle n° 380 e 365 e ad Ovest con la particella n° 383.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione , foglio 70, particella 569, subalterno 1, indirizzo Viale Dottor Carlo Enrico Bernasconi, piano T/S1, comune Scanzano Jonico, categoria D/3, rendita € 2494,00

Derivante da: Variazione catastale del 28/02/2018 - Variazione di classamento;

Variazione catastale del 28/04/2017 - Ultimazione di fabbricato urbano;

Variazione catastale del 02/03/2017 - Costituzione

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto pur essendo porzione di un complesso immobiliare di più vaste dimensioni non presenta diritti per millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina a Nord con le particelle n° 382 e 387 del foglio n° 70, e sui restanti lati con la particella n° 568 oggetto di pignoramento. Inoltre sul lato Ovest confina con cabina Elettrica identificata in catasto quale particella n° 570.

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 e documentazione catastale reperita, non vi sono discordanze di dati, pertanto si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto riportato negli atti di pignoramento.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera non sono emerse difformità di alcun genere

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento e documentazione catastale reperita, non vi sono discordanze di dati, pertanto si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto riportato negli atti 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):

La zona ove è inserito il complesso turistico oggetto di perizia non è altro che la zona marina del Comune di Scanzano J., meglio nota come zona lido, zona ben collegata al Comune a mezzo di una strada provinciale in buono stato di manutenzione.

**Caratteristiche zona:** turistica normale

**Area urbanistica:** turistica a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Policoro, Pisticci.

**Attrazioni paesaggistiche:** Riserve naturali, spiagge Joniche.

**Attrazioni storiche:** Borghi del Metapontino.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus Urbano periodo estivo 1 km

Descrizione: **Fabbricato [X]** di cui al punto **A**

Il complesso edilizio oggetto di stima è identificabile in un complesso didattico ricreativo edificato in virtù del permesso di costruire n° 18 e 18/bis del 2016. Insistente su lotto di mq. 5.631 circa, si articola in

- locali commerciali per una superficie utile di mq.232,00
- locali di servizio per una superficie utile di mq.175,80
- tettoie coperte e pergolati per una superficie utile di mq.216,50
- pertinenze ed aree scoperte;
- aree a verde di mq.1932
- parcheggi di mq.588,48
- strade e marciapiedi di mq.706,00

per una volumetria complessiva autorizzata di mc 1.167,75

Dai rilievi metrici e fotografici effettuati si è accertato che il fabbricato principale, nel quale sono racchiusi i servizi di accoglienza del complesso (bar, ristorante, cucina, servizi igienici) è impostato su uno schema geometrico disarticolato realizzato con fondazioni a platea in c.a. e muratura portante in laterizio portante in elevazione. La struttura di copertura è realizzata in legno lamellare trattato con vernici atossiche di colore chiaro, mentre il pacchetto di copertura è del tipo coibentato e ventilato con listellatura in legno e tegole in cotto dello stesso tipo e colori delle strutture ricettive presenti nell'area. I servizi igienici esclusivi per il personale della cucina e della sala, in numero di 1, indistinti per sesso, oltre a spogliatoi, sono posti sul retro della cucina ed accessibili per mezzo di idonea porta, sono dotati di regolare antibagno spogliatoio con armadietti doppio scomparto e la loro realizzazione ha rispettato la regola dell'arte sulla buon messa in esecuzione, ed a rispettato le prescrizioni di legge sui requisiti igienico sanitari, avendo posato pavimenti e rivestimenti in ceramica lavabile, impermeabile e disinfettabile. Sul lato sinistro della struttura principale, è ubicato il locale didattico, composto da un unico ambiente di mq.79,00 con n.3 ingressi ed 1 uscita di emergenza.

Il locale è servito di servizi igienici uno per uomini, l'altro per donne e per persone diversamente abili. In adiacenza al locale didattico si trova il cinema/teatro all'aperto con piscina. Tale struttura realizzata in semicerchio concentrico con base centrale ad uso palco per spettacoli in genere, inglobata in piscina utilizzata in modo polivalente, sia per spettacoli teatrali, cabaret, ed acrobatici in acqua, oltre che con didattica con otarie addestrate provenienti da altri parchi tematici italiani.

La struttura è compresa di gradinate coperta con tettoia in legno lamellare. Ad uso esclusivo della zona piscina troviamo infine un locale tecnico riservato ad esclusiva disposizione del personale dipendente avente una struttura in muratura portante intonacata e resa abitabile, copertura in

struttura portante di legno lamellare, con sovrastante tegole, tutta la struttura è di dimensioni mt.7,50 x 16,84 suddivisa in ambienti distinti tra cui un area destinata al personale didattico ed addestratori di dimensioni circa 35,00 mq. utilizzata come area relax, riunioni del personale addetto agli animali (addestratori, educatori). Nella sala sono presenti n.2 locali bagni con relativi spogliatoi, con relative docce. Una zona di preparazione alimenti per gli animali, di mq.30,00 circa arrieggiata in modo adeguato. Per quanto attiene le opere di rifinitura si riporta quanto segue

Gli intonaci esterni sono del tipo a tre strati tipo terranova con prevalenza di colori chiari ed alternanze di colori giallo paglierino e giallo ocra. Gli infissi esterni sono in alluminio termico preverniciato con vetri a camera per consentire il risparmio energetico. Le pareti interne dei locali bagni e cucine sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,20 ml.

Le finestre sono dotate di zanzariere con rete a maglia fitta che impedisce l'ingresso a roditori e insetti. La pavimentazione e le pareti delle aree coperte, sono mantenute in buone condizioni e sono facili da pulire ed igienizzare.

L'illuminazione naturale e artificiale, è tale da essere sufficiente per lo svolgimento delle varie fasi dell'attività e per l'ispezione visiva delle apparecchiature e degli ambienti.

L'aerazione dei locali avviene tramite ventilazione naturale, mentre l'estrazione dei fumi dove necessita è effettuata con una cappa di ventilazione forzata.

Le tettoie esterne sono in legno lamellare e completate con tegole come per il corpo edificio principale, mentre le pensiline sono in legno senza copertura.

L'intera area su cui sorge il complesso turistico è delimitata e ben circoscritta, con muretto di protezione e sovrastante ringhiera per il tratto prospiciente via Bernasconi, mentre per i restanti lati, la recinzione è realizzata con paletti infissi nel terreno e rete metallica plastificata di colore verde mascherata con siepi. Particolare attenzione è stata data alla sistemazione esterna dell'area, con la realizzazione di spazi a verde, mediante la realizzazione di aiuole con cordoli di delimitazione tra i vialetti di camminamento da realizzare con idonea pavimentazione in pietrisco bianco di cava e pietre naturali, mentre le zone a verde, sistemate con piante autoctone sempreverdi, piantumazione di alberi con essenze autoctone ad alto fusto sempreverdi, siepi di oleandro e lauro; olivi, agrumi, pino marittimo, che mascherano gli interventi esistenti, il tutto per la mitigazione dell'impatto visivo e percettivo del fabbricato.

Il complesso è servito di acqua potabile mentre gli scarichi idrici e delle acque reflue provenienti dai servizi igienici e dalle attività di pulizia e disinfestazione del complesso sono convogliati nel sistema fognario collegato alla rete fognaria del tipo imhoff a sistema disperdente.

Non per ultimo si riporta che all'attualità, il complesso edilizio non è completo risultando alcuni ambienti in corso di definizione e/o costruzione in quanto privi di rifiniture interne quali intonaci e pavimenti, il cui costo è stato opportunamente detratto dal valore di stima.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica e 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: Via Gioacchino Rossini, 32 - Scanzano Jonico - Residenza attuale: Via Gioacchino Rossini, 32 - Scanzano Jonico - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.631,00**

E' posto al piano: Terra/S1

L'edificio è stato costruito nel: 2018

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC di Viale Dottor Carlo Enrico Bernasconi; ha un'altezza utile interna di circa m. altezza media delle varie strutture metri 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2018
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Trattasi di dichiarazione di conformità dell'impianto allegata alla segnalazione certificata di agibilità del 17/07/2017 relativa a porzione del fabbricato identificato in catasto al foglio n° 70, particella n° 568, sub. 4

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Trattasi di dichiarazione di conformità dell'impianto allegata alla segnalazione certificata di agibilità del 17/07/2017 relativa a porzione del fabbricato identificato in catasto al foglio n° 70, particella n° 568, sub. 4

**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 da dichiarare.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Ai sensi dei decreti 384/78 e 236/89 il complesso edilizio è stato dichiarato dal tecnico progettista accessibile, visibile e adattabile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Esistente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Per l'unità identificata quale particella n° 568 sub. 4 indice C e per l'unità identificata quale particella n° 569, sub. 1 indice G.

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

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

**Identificativo corpo:** A.

**Fabbricato [X] sito in frazione:** Lido Torre, Viale Dottor Carlo Enrico Bernasconi

Note: Trattasi di complesso ludico didattico educativo e centro servizi con annesso bar

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

**1/1 di** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Via Gioacchino Rossini, 32 - Scanzano Jonico - Residenza attuale: Via Gioacchino Rossini, 32 - Scanzano Jonico - Ulteriori informazioni sul debitore:

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: , foglio 70, particella 568, subalterno 3, indirizzo Viale Dottor Carlo Enrico Bernasconi, piano Terra, comune Scanzano Jonico, categoria F/3,

Derivante da: Variazione catastale del 02/03/2017 - Costituzione

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto pur essendo porzione di un complesso immobiliare di più vaste dimensioni non presenta diritti per millesimi di proprietà di parti comuni. Si ravvisa la presenza di un area di corte comune, tale particella n° 5668, sub. 1, identificabile come area non censibile comune ai sub. 3, 4 e 5.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina a Nord con l'unità identificata quale sub. 5 e sui restanti lati con corte comune sub. 1 della particella n° 568. La suddetta area di corte inoltre confina a Nord con la particella n° 569 oggetto di pignoramento, ad Est con la particella n° 365, a Sud con le particelle n° 380 e 365 e ad Ovest con la particella n° 383.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

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

Intestazione: , foglio 70, particella 568, subalterno 4, indirizzo Viale Dottor Carlo Enrico Bernasconi, piano Terra, comune Scanzano Jonico, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 83,00, superficie mq. 88,00, rendita € 1234,54

Derivante da: Variazione catastale del 03/05/2018 - Variazione di classamento;

Variazione catastale del 18/07/2017 - Aggiornamento planimetrico;

Variazione catastale del 15/06/2017 - Frazionamento per trasferimento diritti - Ultimazione di fabbricato urbano;

Variazione catastale del 02/03/2017 - Costituzione

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto pur essendo porzione di un complesso immobiliare di più vaste dimensioni non presenta diritti per millesimi di proprietà di parti comuni. Si ravvisa la presenza di un area di corte comune, tale particella n° 568, sub. 1, identificabile come area non censibile comune ai sub. 3, 4 e 5.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina a Sud con l'unità identificata quale sub. 5 e sui restanti lati con corte comune sub. 1 della particella n° 568. La suddetta area di corte inoltre confina a Nord con la particella n° 569 oggetto di pignoramento, ad Est con la particella n° 365, a Sud con le particelle n° 380 e 365 e ad Ovest con la particella n° 383.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

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

Intestazione: , foglio 70, particella 568, subalterno 5, indirizzo Viale Dottor Carlo Enrico Bernasconi, piano Terra, comune Scanzano Jonico, categoria F/3,

Derivante da: Variazione catastale del 15/06/2017 - Frazionamento per trasferimento diritti - Ultimazione di fabbricato urbano;

Variazione catastale del 02/03/2017 - Costituzione

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto pur essendo porzione di un complesso immobiliare di più vaste dimensioni non presenta diritti per millesimi di proprietà di parti comuni. Si ravvisa la presenza di un'area di corte comune, tale particella n° 568, sub. 1, identificabile come area non censibile comune ai sub. 3, 4 e 5.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina a Nord con l'unità identificata quale sub. 4, a Sud con l'unità identificata quale sub. 3 e sui restanti lati con corte comune sub. 1 della particella n° 568. La suddetta area di corte inoltre confina a Nord con la particella n° 569 oggetto di pignoramento, ad Est con la particella n° 365, a Sud con le particelle n° 380 e 365 e ad Ovest con la particella n° 383.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 70, particella 569, subalterno 1, indirizzo Viale Dottor Carlo Enrico Bernasconi, piano T/S1, comune Scanzano Jonico, categoria D/3, rendita € 2494,00

Derivante da: Variazione catastale del 28/02/2018 - Variazione di classamento;

Variazione catastale del 28/04/2017 - Ultimazione di fabbricato urbano;

Variazione catastale del 02/03/2017 - Costituzione

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto pur essendo porzione di un complesso immobiliare di più vaste dimensioni non presenta diritti per millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina a Nord con le particelle n° 382 e 387 del foglio n° 70, e sui restanti lati con la particella n° 568 oggetto di pignoramento. Inoltre sul lato Ovest confina con cabina Elettrica identificata in catasto quale particella n° 570.

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 e documentazione catastale reperita, non vi sono discordanze di dati, pertanto si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto riportato negli atti di pignoramento.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera non sono emerse difformità di alcun genere

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento e documentazione catastale reperita, non vi sono discordanze di dati, pertanto si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto riportato negli atti di pignoramento.

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

### **CORPO: A**

**Dati catastali:** , foglio 70, particella 568, subalterno 3, indirizzo Viale Dottor Carlo Enrico Bernasconi, piano Terra, comune Scanzano Jonico, categoria F/3,

**Quota e tipologia del diritto:**

- 1/1 di - 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 e documentazione catastale reperita, non vi sono discordanze di dati, pertanto si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto riportato negli atti di pignoramento.

**Conformità catastale:** 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:** proprietario/i ante ventennio al . In forza di Atto di cessione - a rogito di Notaio , in data 12/05/2000, ai nn. ; trascritto a Matera, in data 17/05/2000, ai nn. 3940/2908.

Note: Trattasi di atto di cessione delle originarie particelle n° 381 e 366 del foglio n° 70, tra e il

**Titolare/Proprietario:** dal 02/03/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Costituzione.

Note: Trattasi di unità immobiliari costituite e realizzate sulle originarie particelle n° 381 e 366 del foglio n° 70, acquisite in proprietà con atto del 12/07/2016 n° 501 di repertorio trascritto a Matera in data 21/07/2016 ai numeri 6717/5441.

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

### **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 18/2016

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di una struttura ludico - didattico - educativa e culturale sul lotto IG4 del P.I.P.

Turistico di Lido Torre

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/07/2016 al n. di prot. 8879

Rilascio in data 29/07/2016 al n. di prot. 725

Abitabilità/agibilità in data 12/07/2017 al n° di prot. 8291 e in data 17/07/2017 al n. di prot. 8383

### **Conformità edilizia:**

### **Fabbricato [X]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio Tecnico del Comune di Scanzano Jonico, visti gli elaborati di progetto allegati al permesso a costruire n° 18/2016

d 18-bis/2016, non vi sono difformità edilizie da segnalare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### Conformità urbanistica:

#### Fabbricato [X]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di consiglio comunale n° 44 del 23/10/2009
Zona omogenea:	Piano Particolareggiato della Zona Turistica Lido Torre - Lotto IG4
Norme tecniche di attuazione:	Piano Particolareggiato della Zona Turistica Lido Torre approvato con D.P.R.G. n° 461 in data 26/10/1998. Destinazione d'uso: Attrezzature culturali e di servizio - Bar - Cinema e Teatro Il vigente regolamento urbanistico, all'art. 55 comma 2 sub. ambito C del PTPM dispone quanto segue: Valgono le norme previste dalla Delibera di Giunta Regionale n° 1561 del 30/08/2002 e successivo decreto n° 191 del 30/08/2002 di approvazione dell'Accordo di Programma sottoscritto in data 14/08/2020 dal Sindaco di Scanzano Jonico e dal Presidente della Regione Basilicata.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Si rimanda all'atto di cessione in diritto di proprietà dell'area IG4 del 12-07-2016 a rogito del Segretario Comunale di Scanzano Jonico n° 501/2016 trascritto a Matera il 21/07/2016 ai nn° 6717/5441
Rapporto di copertura:	massimo 20%
Altezza massima ammessa:	metri 7,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Trattandosi di aree sottoposte al vincolo paesaggistico, tutti gli interventi progettuali devono acquisire il preventivo parere di cui al D.Lvo 42/2004 e s.m.i. secondo le modalità contenute nella L.R. n° 50/93 e s.m.i. nonché la Valutazione d'impatto Ambientale di cui alla Legge Regionale n° 47/1999 e s.m.i. nonché ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio Tecnico del Comune di Scanzano Jonico, visti gli elaborati di progetto allegati al permesso a costruire n° 18/2016 d 18-bis/2016, non vi sono difformità urbanistiche da segnalare.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

**Libero**

Note: Si riporta che a far data del 01/12/2020 per il complesso oggetto di pignoramento è stato nominato quale custode giudiziario l'Avvocato Morelli Maria

**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 giudiziale annotata a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 85000; Importo capitale: € 60670,91 ; A rogito di Tribunale di Matera in data 17/05/2018 ai nn. 697/2018; Iscritto/trascritto a Matera in data 08/11/2018 ai nn. 9917/1414 ; Note: Ipoteca giudiziale gravante sugli immobili identificati in catasto fabbricati al foglio n° 70, particella n° 568, sub. 3, 4 e 5 e particella n° 569 sub. 1

Ipoteca giudiziale annotata a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 67947,52; Importo capitale: € 64216,90 ; A rogito di Tribunale di Matera in data 05/10/2018 ai nn. 551/2018; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/06/2019 ai nn. 5058/671 ; Note: Ipoteca giudiziale gravante sugli immobili identificati in catasto fabbricati al foglio n° 70, particella n° 568, sub. 3, 4 e 5 e particella n° 569 sub. 1

*Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 01/07/2019 ai nn. 895/2019 iscrit-

to/trascritto a Matera in data 12/08/2019 ai nn. 7370/5599;

*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:**

Dalle ricerche effettuate, il bene pignorato 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, 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 e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonici, 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:** Nessuna

### **QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:**

**Identificativo corpo:** A - Fabbricato [X]

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo e 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-  
ture 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 di-verse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% cia-  
scuna 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  
ver-de), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari 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 costi-  
tuenti 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 o-  
mogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti co-  
efficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
  - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli ac-  
cessori 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 similari 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 as-  
similate) 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.

Precisazioni: Per il calcolo della superficie commerciale si potranno considerare le murature (inte-  
ne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particella 569, sub.1	sup reale netta	2.075,00	1,00	2.075,00
Particella 568, sub.3 in corso di costruzione	sup reale netta	80,00	1,10	88,00
Particella 568, sub.4 locale commerciale	sup reale netta	80,00	1,10	88,00
Particella 568, sub.5 in corso di costruzione	sup reale netta	52,00	1,10	57,20
Particella 568, sub.3 in corso di costruzione - pertinenze scoperte	sup reale netta	80,00	1,00	80,00
Particella 568, sub.4 locale commerciale - pertinenze scoperte	sup reale netta	84,00	1,00	84,00
Particella 568, sub.5 in corso di costruzione - pertinenze scoperte	sup reale netta	52,00	1,00	52,00
Particella 568, sub.1	sup reale netta	3.106,80	1,00	3.106,80
		<b>5.609,80</b>		<b>5.631,00</b>

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:

Per la stima del compendio pignorato, trattandosi di un complesso immobiliare avente destinazione non ordinaria (albergo, ristorazione, convegni, ecc.), il reperimento di "espressioni" di mercato non è agevole, né in termini di recenti prezzi di compravendita noti, né in termini di canoni locativi o di altri indici di mercato, per cui, il ricorso agli usuali procedimenti estimativi previsti per la determinazione del valore di mercato (sintetico per comparazione dei prezzi di vendita, analitico per capitalizzazione del reddito) non è autonomamente accettabile. È infatti evidente che il mercato immobiliare riguardante questa tipologia di immobile non ha nulla in comune con quello delle altre destinazioni d'uso, sia per quanto riguarda la frequenza delle transazioni che per l'attendibilità delle informazioni. Mancando spesso gli elementi di paragone, condurre e sviluppare un'analisi comparativa per la stima di un complesso turistico, sia con il procedimento sintetico che con quello analitico, è operazione non priva di difficoltà.

In genere, l'approccio reddituale è quello che appare più appropriato per determinare il valore del complesso turistico, ma nel nostro caso non è possibile utilizzarlo in quanto non si è a disposizione dei bilanci societari degli ultimi anni per poter utilizzare tale criterio di stima.

In alternativa, nella presente relazione di stima, sarà impiegato il metodo di stima cosiddetto a costo di costruzione e/o di riproduzione deprezzato.

Tale criterio consiste nell'assumere quale valore venale (quindi di mercato) del compendio immobiliare il costo complessivo dell'area e quello di costruzione dell'edificio, a cui va aggiunto l'utile che dovrà essere riconosciuto all'imprenditore a compenso del rischio dell'investimento.

In termini più espliciti il costo di riproduzione deprezzato (depreciated replacement cost) è così composto

- 1) dal valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente o nel suo Highest and Best Use (HBU),
- 2) dal costo lordo di sostituzione (o riproduzione o ricostruzione) dell'opera o della costruzione sovrastante che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzio-

nalità ottimale alla data di stima;

3) dal profitto dell'imprenditore.

Dove, nel caso in esame

il valore del terreno è ottenibile per rivalutazione del prezzo di acquisto di cui all'atto di cessione del 12/07/2016 n° 501 di repertorio;

il valore di ricostruzione è valutabile con il metodo di stima analitico o computo metrico sulla scorta del Prezziario Regionale della Basilicata opportunamente corretto per la presenza di opere incomplete nonché per vetustà e stato manutentivo

mentre per quanto attiene il profitto, occorre considerare che l'imprenditore è quel soggetto privato che si aspetta di ottenere un profitto remunerativo da un investimento. Affinché un investimento venga definito remunerativo è necessario che esso sia pari al tasso ufficiale annuo per impieghi di capitali in investimenti privi di rischio, aumentato di una quota commisurata al tipo di rischio della specifica operazione immobiliare.

Per la determinazione del profitto lordo, quindi, avuto riguardo all'andamento dei tassi di rendimento dei titoli di Stato e all'entità corrente dei rendimenti attesi dagli operatori immobiliari, si ritiene equo e congruo assumere l'entità complessiva nell'intervallo del 10÷15%, da applicare al costo pieno di produzione, costituito cioè dal valore dell'area, dal costo di costruzione complessivo, dagli oneri finanziari e dalle spese generali.

Nel nostro caso si applica la percentuale minima (10%) sul costo di costruzione "deprezzato", tenuto conto che non si è a conoscenza dei bilanci aziendali.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera - Sezione territoriale di Scanzano Jonico;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Scanzano Jonico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Quali valori medi della zona per destinazioni abitazioni l'Agenzia delle Entrate, così come il Borsino Immobiliare, riporta valori medi di € 750 al mq. Trattasi tuttavia di valori non compatibili con la destinazione d'uso del compendio pignorato.;

Altre fonti di informazione: Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso alcune agenzie immobiliari ed operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso. Ulteriori informazioni sono state acquisite dai prezzari Regionali per l'esecuzione di opere pubbliche in vigore all'epoca di realizzazione del complesso turistico in oggetto..

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Fabbricato [X]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per il metodo di stima adottato, considerato che

1) il terreno è stato acquistato nell'anno 2016 per un valore di € 74.400,00 e la rivalutazione al 2021 fornisce un valore di € 77.152,80;

2) il computo metrico delle opere edili/impiantistiche all'attualità complete somma € 820.312,00 oltre € 42.570,00 di costi di progettazione quantificati ai sensi del D.M. 17 giugno 2016;

si ottiene un valore di ricostruzione di € 940.034,80

Al valore così determinato occorre inoltre sommare l'IVA al 22% pari ad € 206.807,66 e gli oneri accessori corrisposti al Comune di Scanzano pari ad € 27.045,90 ottenendo un nuovo valore pari ad € 1.146.842,46, su cui quantificare il profitto dell'imprenditore (10%) pari ad € 114.684,24 per un totale di € 1.261.526,69 quale valore di riproduzione del compendio pignorato.

In aggiunta si riporta che ai fini della valutazione del compendio non è stata operato nessun deprezzamento per vetustà data l'epoca di realizzazione dei manufatti edilizi recente (inferiore a 5 anni). I-

noltre eventuali opere o parti non complete sono state già valutate e detratte nella stima analitica del costo di costruzione di cui al punto 2.

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricato [X]	5.631,00	€ 1.261.526,69	€ 1.261.526,69

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: € 1.261.526,69

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

Data la natura e destinazione del compendio pignorato non è possibile nessuna ipotesi di divisione e/o frazionamento.

### 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.**

Fabbricato [X] sito in frazione: Lido Torre, Viale Dottor Carlo Enrico Bernasconi

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Via Gioacchino Rossini, 32 - Scanzano

Jonico - Residenza attuale: Via Gioacchino Rossini, 32 - Scanzano Jonico - Ulteriori informazioni sul debitore:

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: Titoli edilizi abilitativi;

Allegato n° 5: Sintesi ispezioni ipotecarie;

Allegato n° 6: Altra documentazione tecnica;

Allegato n° 7: Elaborati grafici approvati.

Data generazione: 04-06-2021

L'Esperto alla stima  
GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI