

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CRA DI CASTELLANA GROTTE**

N° Gen. Rep. **80/2011**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. LAURA MARRONE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003, 004

Esperto alla stima: ING. FRANCESCO BERARDINO IANNUZZIELLO
Codice fiscale: NNZFNC78T29L049A
Studio in: VIA CIALDINI N. 16 - PISTICCI
Telefono: 0835204839
Email: iannuzziello.francesco@gmail.com
Pec: francescoberardino.iannuzziello@ingpec.eu



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Lazio n. 8 - Scanzano Jonico (MT) - 75020**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole [D/10]**Dati Catastali:**

2.229,50.

Accessorio: Terreni**Dati Catastali:** foglio 72, particella 112, qualità Vigneto, classe 1, superficie 15.750mq, R.D. 207,42€, R.A. 89,48€;foglio 72, particella 351, qualità Seminativo Irriguo, classe 1, superficie 25.943mq, R.D. 375,16€, R.A. 147,38€.**Bene:** Via E. Berlinguer n. 14 - Scanzano Jonico (MT) - 75020**Lotto:** 002**Corpo:** B**Categoria:** Negozi e botteghe [C/1]**Dati Catas**Proprietà per 1000/1000, foglio 60, particella 24, subalterno 60, comune Scanzano J., categoria C/1, piano T, classe 3, consistenza 39 m², superficie catastale 46 m², rendita € 676,77.**Bene:** Piazza Giuseppe Verdi - Scanzano Jonico (MT) - 75020**Lotto:** 003**Corpo:** C**Categoria:** Negozi e botteghe [C/1]**Dati Catastali:**no 6, comune Scanzano J., categoria C/1, piano T, classe 3, consistenza 206 m², superficie catastale 197 m², rendita € 3.574,71;foglio 60, particella 742, subalterno 8, comune Scanzano J., categoria C/1, piano 1, classe 3, consistenza 116 m², superficie catastale 140 m², rendita € 2.012,94.**Bene:** Piazza Giuseppe Verdi - Scanzano Jonico (MT) - 75020**Lotto:** 004**Corpo:** D**Categoria:** Abitazioni d

: P

Proprietà per 1000/1000, foglio 60, particella 742, subalterno 7, comune Scanzano J., categoria A/3, piano T, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita € 198,84.



2. Stato di possesso

Bene: Via Lazio n. 8 - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero.

Bene: Via E. Berlinguer n. 14 - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 002

Corpo: B

Possesso: Occupato.

Bene: Piazza Giuseppe Verdi - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 003

Corpo: C

Possesso: Affitto.

Bene: Piazza Giuseppe Verdi - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 004

Corpo: D

Possesso: Occupato dalla debitrice.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Lazio n. 8 - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI.

Bene: Via E. Berlinguer n. 14 - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 002

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI.

Bene: Piazza Giuseppe Verdi - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 003

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI.

Bene: Piazza Giuseppe Verdi - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 004

Corpo: D



Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Lazio n. 8 - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte Crededito Cooperativo –
Creditore Procedente;
UBI Banca S.p.a. – Creditore Intervento.

Bene: Via E. Berlinguer n. 14 - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 002

Corpo: B

Creditori Iscritti: Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte Crededito Cooperativo –
Creditore Procedente;
UBI Banca S.p.a. – Creditore Intervento.

Bene: Piazza Giuseppe Verdi - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 003

Corpo: C

Creditori Iscritti: Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte Crededito Cooperativo –
Creditore Procedente;
UBI Banca S.p.a. – Creditore Intervento.

Bene: Piazza Giuseppe Verdi - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 004

Corpo: D

Creditori Iscritti: Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte Crededito Cooperativo –
Creditore Procedente;
UBI Banca S.p.a. – Creditore Intervento.

5. Comproprietari

Bene: Via Lazio n. 8 - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Bene: Via E. Berlinguer n. 14 - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 002

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Bene: Piazza Giuseppe Verdi - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 003

Corpo: C



Comproprietari: Nessuno

Bene: Piazza Giuseppe Verdi - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 004

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Lazio n. 8 - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Bene: Via E. Berlinguer n. 14 - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 002

Corpo: B

Misure Penali: NO

Bene: Piazza Giuseppe Verdi - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 003

Corpo: C

Misure Penali: NO

Bene: Piazza Giuseppe Verdi - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 004

Corpo: D

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Lazio n. 8 - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Sì

Bene: Via E. Berlinguer n. 14 - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 002

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Sì

Bene: Piazza Giuseppe Verdi - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 003



Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: Sì

Bene: Piazza Giuseppe Verdi - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 004

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: Sì

8. Prezzo

Bene: Via Lazio n. 8 - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 265.000,00

Bene: Via E. Berlinguer n. 14 - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 55.000,00

Bene: Piazza Giuseppe Verdi - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 003

Prezzo da libero: € 586.000,00

Bene: Piazza Giuseppe Verdi - Scanzano Jonico (MT) - 75020

Lotto: 004

Prezzo da libero: € 30.000,00



Beni in **Scanzano J. (MT)**
Località/Frazione
Via Lazio n. 8

Lotto: 001 - Fabbricati per funzione produttiva con annessi terreni

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 –

L'immobile oggetto di stima ed i terreni annessi allo stesso sono pervenuti alla sig.ra _____ a seguito di acquisto dai sigg.ri _____ seguito di atto di vendita del Notaio Dr. Ianaro Vincenzo e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 29.07.2009 al n. 4987 R.P., al n. 6465 R.G..

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati per funzione produttiva con annessi terreni [D/10] sito in Scanzano J. (MT) CAP: 75020, Via Lazio n. 8

Quota e tipologia del diritto

100/100 d

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: DPTCST69E90G942I - Residenza: Via Kennedy n. 27

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione _____, foglio 72, particella 250, subalterno 1, indirizzo Via Lazio n. 8, piano T, comune Scanzano J., categoria D/10, rendita € 2.229,50

Confini: con terreni aventi medesima proprietà.

Identificato al catasto Terreni accessori:

Intestazione: _____ o 72, particella 112, qualità Vigneto, classe 1, superficie 15.750mq, R.D. 207,42€, R.A. 89,48€;

folgio 72, particella 351, qualità Seminativo Irriguo, classe 1, superficie 25.943mq, R.D. 375,16€, R.A. 147,38€.

Conformità catastale: SI

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona ove è inserito l'immobile oggetto di perizia non è altro che la zona agricola del comune di Scanzano J. il quale è collegato all'abitato di Scanzano a mezzo di strade comunali in buono stato di manutenzione.

Caratteristiche zona: agricola

Area urbanistica: agricola a traffico ridotta.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato



Caratteristiche zone limitrofe: agricola
Importanti centri limitrofi: Policoro, Pisticci, Nova Siri.
Attrazioni paesaggistiche: Aree marine.
Attrazioni storiche: Centro storico.
Principali collegamenti pubblici: Autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte Soc. Co-op. a r.l. contrivante da: Verbale di Pignoramento iscritto/trascritto a C.RR.II. Matera in data 20.05.2011 al n. 4362 R.G. e al n. 3239 R.P.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



4.4 Spese per la cancellazione dei Vincoli ed Oneri Giuridici a cura della procedura

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, risultano essere i seguenti:

descrizione	importo
nota di trascrizione di atto di pignoramento	€ 262,00
TOTALE	€ 262,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO in quanto allo stesso si accede a mezzo di una rampa di scale priva di mezzi di trasporto per disabili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da quanto rilevato l'immobile oggetto di procedura non risultano essere forniti di Certificazione Energetica, pertanto per l'acquisizione della stessa si stima un costo anche per oneri tecnici di € 1.000,00

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

redatto dal Notaio Dr. Ianaro

Vincenzo e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 29.07.2009 al n. 4987 R.P., al n. 6465 R.G..

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Fabbricati per funzione produttiva con annessi terreni [D/10]**

Da quanto accertato nel corso del sopralluogo si è riscontrato che i due fabbricati accatastati risultano essere conformi urbanisticamente.

Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati, all'interno della proprietà oggetto di stima, ulteriori fabbricati è precisamente:

- 1) un fabbricato ad uso deposito, in parte interrato ed in parte fuoriterra al quale si accede da una rampa in calcestruzzo;
- 2) un locale deposito completamente fuoriterra, il quale presenta per un'altezza dal piano di campagna di circa 135cm una struttura in muratura, mentre la restante parte è realizzata in lamiera con tetto di copertura a due falde sempre costituita da pannelli in lamiera;
- 3) un pollaio in muratura con tetto in lamiera ad una falda;
- 4) fabbricati in lamiera utilizzati per ricovero di animali.

Di tutti i fabbricati succitati, a seguito della documentazione reperita presso gli Uffici Comunali competenti, è risultato che è stata depositata nel 1997 una pratica di Sanatoria per quanto concerne il fabbricato ad uso deposito in parte interrato ed in parte fuori terra, la cui pratica non risulta aver completato il suo iter in quanto non è mai stata presentata la documentazione integrativa richiesta dal Comune è quindi l'immobile, allo stato attuale risulta essere abusivo.

Per quanto concerne gli altri immobili succitati non è stata trovata alcuna pratica edilizia, pertanto si può affermare che gli stessi risultano essere, allo stato attuale, abusivi.



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Normativa di riferimento per la regolarizzazione delle difformità:

Allo stato attuale i fabbricati non accatastati sono stati realizzati in assenza di Permesso di Costruire (art. 31 del D.P.R. 380/01) è pertanto, così come prevede l'art. 31 del D.P.R. 380/01 si deve provvedere alla loro demolizione.

Descrizione costi da sopportare per demolizione manufatti:

A seguito di indagine di mercato eseguita al fine di valutare i costi atti alla demolizione delle opere abusive si è rilevato che gli stessi, comprensivi degli oneri tecnici, ammontano ad € 18.000,00.

Oneri Totali: **€ 18.000,00.**

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati per funzione produttiva con annessi terreni [D/10]

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, solo degli immobili accatastati

Note sulla conformità:

Per quanto concerne i due immobili accatastati gli stessi sono risultati confermi dal punto di vista urbanistico.

Gli altri immobili rilevati, così come detto in precedenza sono abusivi è pertanto non conformi urbanisticamente.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica dei soli immobili accatastati

Descrizione: **Fabbricati per funzione produttiva con annessi terreni [D/10]** di cui al punto **A**

Il bene oggetto di stima non altro che composto da due fabbricati con annessi terreni.

Il primo fabbricato è costituito da un corpo di fabbrica, adibito ad agriturismo, il quale si suddivide in n. 3 appartamenti ognuno aventi accesso indipendente.

Gli appartamenti sono così composti:

- il primo appartamento è costituito dai seguenti vani: soggiorno-cucina, n. 3 camere da letto ed un bagno;
- il secondo appartamento è costituito dai seguenti vani: soggiorno-cucina, n. 2 camere da letto ed un bagno;
- il terzo appartamento è costituito dai seguenti vani: soggiorno-cucina, n. 1 camera da letto ed un bagno.

Il secondo fabbricato è suddiviso in tre porzioni, ognuno avente accesso indipendente, è precisamente;

- una porzione predisposta a casa per il personale è suddivisa in ingresso-cucina, n. 1 camera da letto ed un bagno;
- il secondo accesso immette in un vano deposito con annesso bagno;
- il terzo accesso immette in un deposito per gli attrezzi agricoli.

Tutti e due i fabbricati presentano tutti i lati liberi e sono ubicati nella zona agricola del Comune di Scanzano J.

I terreni annessi ai fabbricati presentano un impianto planovolumetrico piano è durante il sopralluogo effettuato non è risultato essere presente alcuna coltura praticata, fatta eccezione per una piccola porzione ove è presente un vigneto.



1. Quota e tipologia del diritto 100/100 d

Residenza: Via Kennedy n. 27

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: buono, in quanto visivamente non è stato rilevato alcuno stato fessurativo degno di verifica.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: copertura a doppia falda materiale: latero-cemento condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi di fondazione materiale: c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura portante condizioni: buone
Travi	

Componenti edilizie e costruttive interne:

Infissi esterni	sono costituiti da finestre e porte finestre in alluminio. Le porte di accesso sono di colore bianco, mentre le finestre sono di colore oro con vetro singolo. Le finestre sono protette da persiane in alluminio di colore marrone; in buono stato di conservazione
Infissi interni	in legno costituiti da porte e telaio di colore marrone chiaro; il tutto in buono stato di conservazione
Pavimenti, rivestimenti, battiscopa	tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in grès e con presenza di battiscopa perimetrale; il tutto in buono stato di conservazione
Impianto elettrico	è costituito da punti luce e punti presa, è dotato di messa a terra ed è dotato di sistema contro i contatti diretti ed indiretti. A detta della proprietà, l'impianto è dotato di idoneo certificato con dichiarazione di conformità alle norme vigenti, ma tale dichiarazione e/o certificazione non è stata fornita pertanto allo stato attuale si può affermare che non vi è alcuna dichiarazione e/o certificazione relativamente all'impianto elettrico
Impianto idrico-sanitario	è sostanzialmente costituito dalle tubazioni di acqua calda e fredda che servono i bagni e la cucina. Nei bagni esistono i seguenti apparecchi igienico-sanitari del tipo porcellanato: un lavabo, un bidet, un vaso ed una doccia; il tutto in buono stato di manutenzione
Impianto termico	attualmente è costituito da radiatori a parete alimentati da una caldaia a gas, inoltre, nella cucina-soggiorno di un solo appartamento è presente una stufa a pellet
Altri impianti	è presente l'impianto tv.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a Gas. In un solo appartamento è presente una stufa a pellet nel vano adibito a soggiorno-cucina
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Superficie dell'immobile:

Ai fini della stima di cui al seguito, le superfici utili e commerciali sono riportate nella tabella che segue:



UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff.	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq	correttivi	mq	mq	mq
Immobile 1						
Appartamento 1						
ingresso-cucina	24,98		1,00	24,98	30,48	30,48
camera 1	15,37		1,00	15,37	19,35	19,35
camera 2	10,01		1,00	10,01	11,18	11,18
camera 3	15,76		1,00	15,76	18,61	18,61
disimpegno	4,56		1,00	4,56	5,98	5,98
bagno	4,22		0,50	2,11	5,71	2,86
				72,79		88,46
Appartamento 2						
ingresso-cucina	22,17		1,00	22,17	27,29	27,29
camera 1	14,44		1,00	14,44	18,40	18,40
camera 2	15,64		1,00	15,64	19,03	19,03
disimpegno	2,30		1,00	2,30	3,01	3,01
bagno	4,62		1,00	4,62	5,61	5,61
				59,17		73,34
Appartamento 3						
ingresso-cucina	17,26		1,00	17,26	22,50	22,50
camera 1	11,86		1,00	11,86	15,81	15,81
bagno	5,15		1,00	5,15	7,07	7,07
				34,27		45,38
portico 1	26,00		0,35	9,10	26,00	9,10
portico 2	26,00		0,35	9,10	26,00	9,10
TOTALE Immobile 1				184,43		225,38
Immobile 2						
Appartamento						
ingresso-cucina	18,02		1,00	18,02	22,35	22,35
camera	10,82		1,00	10,82	12,22	12,22
wc	2,95		1,00	2,95	3,74	3,74
portico 3	19,00		0,35	6,65	19,00	6,65
				38,44		44,96
Deposito 1						
deposito	13,87		0,50	6,94	16,06	8,03
wc	3,27		1,00	3,27	4,19	4,19
				10,21		12,22
Deposito 2						
deposito	24,00		1,00	24,00	28,98	28,98
				24,00		28,98
TOTALE Immobile 2				72,65		86,16
Area Esterna	850,00		0,12	102,00	850,00	102,00
TOTALE				359,08		413,54

- la superficie utile effettiva è la superficie di calpestio;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano fino ad un massimo di 50 cm;
- le superfici equivalenti si ottengono da quelle effettive attribuendo alle stesse opportuni coefficienti riduttivi di parametrizzazione; detti coefficienti riduttivi, nella fattispecie, sono stati desunti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26.03.1966 n. 12480 (*Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci*) ovvero, in



subordine, dalla Legge 27.07.1978 n. 382 (cosiddetta dell'*equo canone*), così assunti: **ambienti dell'abitazione = 1,00; deposito = 1,00; portico = 0,35; giardini e le aree esterne = 0,12.**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Le fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2019, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona Extraurbana (Pianura di Metaponto) del Comune di Scanzano J. e per le abitazioni civili (come può essere uniformato l'immobile in oggetto) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 370,00 €/mq ed un massimo di 450,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricati per funzione produttiva con annessi terreni [D/10]

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.3.a – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette "caratteristiche di localizzazione" riferibili all'intero immobile, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2019, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona Extraurbana (Pianura di Metaponto) del Comune di Scanzano J. e per le abitazioni civili (come può essere uniformato l'immobile in oggetto) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 370,00 €/mq ed un massimo di 450,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

Vm1 = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

Vu = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie), per il quale si riscontra il grado medio di tutti gli elementi apprezzati dal mercato stesso il quale, secondo quanto indicato nella perizia di risaposta alle osservazioni è pari al valore massimo incrementato del 20% è pertanto = **540,00€/mq**;

$\sum Ki$ = somma delle percentuali Ki , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e de-



terminata in precedenza.

Le percentuali K_i sono state ricavate dalle tabelle di valutazione riportate nel seguito (trattandosi di appartamento, la posizione centrale nell'ambito della zona omogenea di riferimento assume una particolare rilevanza).

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum K_i = K_1 + K_2 + K_3 + K_4 + K_5 = 4$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto A con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$Vm_1 = Vu \times (1 + \sum K_i/100) \times SC = 540,00\text{€/mq} \times (1 + 4/100) \times 413,54\text{mq} = \text{€ } 232.244,06$$

8.3.b – Comparazione indiretta

La determinazione del valore viene ricondotta alla definizione del reddito medio annuo ordinario ottenibile dal bene oggetto di stima, utilizzando la seguente relazione:

$$Vm_2 = RN / R$$

ove:

Vm_2 = valore di mercato

RN = reddito netto annuo = RL (reddito lordo annuo) ridotto

R = saggio di capitalizzazione.

Da informazioni assunte, un attendibile valore di locazione mensile dell'immobile di che trattasi risulta pari a **600,00 €/ mese**.

Ne consegue che il reddito lordo dell'immobile di che trattasi può essere assunto pari a:

$$RL \text{ annuo} = RL \text{ mensile} \times 12 \text{ mesi} = 600 \times 12 = \text{7.200,00 €/anno.}$$

Conseguentemente, si determinano i redditi lordi e quelli netti; il reddito netto si ricava abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 3%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicurazioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 3%), imposte e tasse (si stimano pari al 20%), per un totale di abbattimento del 30,00%.

L'entità del saggio di capitalizzazione, invece, per centri di media dimensione (cfr. Marcello Orefice – "Estimo" – UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 1,50% ad un massimo del 5,50%, quindi con un valore medio del 3,50%: a tale valore medio vanno apportate "una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio".

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice – "Estimo" – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

- 1) localizzazione urbana = $\pm 0,82\%$ (comune all'intero edificio a cui l'immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio);
- 2) posizione = $\pm 0,70\%$ (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti);
- 3) tecnologia = $\pm 0,38\%$ (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell'edificio);
- 4) produttività = $\pm 0,10\%$ (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

Valutando l'entità delle aggiunte o detrazioni afferenti tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a: **R = 2,30%**.

Il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto A con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

$$Vm_2 = [RL \text{ annuo} \times (1 - 30\%)] / 0,0230 = \text{€ } 219.130,43$$

8.3.c – Metodo di stima del terreno

Per quanto concerne i terreni essi vengono stimati tenendo conto del **Valore Agricolo Medio dei Terreni** definito dalla Regione Basilicata che prevedono per i terreni posti nella Zona 8 – Pia-



nura di Metaponto, ove è compreso il Comune di Scanzano J., è destinati a Vigneto un valore di 9.000,00 €/ha, per quelli destinati a Seminativo Irriguo un valore di 17.200,00 €/ha.

In base a quanto dette si ha che il valore dei terreni è pari a:

- p.lla 112 Vigneto per una superficie di 15.750mq: $V = 9.000,00\text{€/ha} \times 1,5750\text{ha} = 14.175\text{€}$
- p.lla 351 Seminativo Irriguo per una superficie di 25.943mq: $V = 17.200,00\text{€/ha} \times 2,5943\text{ha} = 44.621,96\text{€}$.

Pertanto il Valore complessivo dei terreni è:

Vt = 14.175,00 € + 44.621,96 € = 58.796,96 €.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Superficie Terreni</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricati per funzione produttiva con annessi terreni	413,54mq	41.693,00mq	
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 232.244,06
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 219.130,43
Valore a corpo			€ 225.687,25
Valore Accessorio (terreni)			€ 58.796,96
Valore complessivo intero			€ 284.484,21
Valore complessivo diritto e quota			€ 284.484,21

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%)

€ 42.672,63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 18.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 262,00

Costi per redazione certificato energetico: € 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **222.549,58**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **265.000,00**



Beni in Scanzano J. (MT)
Località/Frazione
Via E. Berlinguer n. 14

Lotto: 002 – Negozi e botteghe

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

Negozi e botteghe [C/1]

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Residenza: Piazza Verdi

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 60, particella 24, subalterno 60, comune Scanzano J., categoria C/1, piano T, classe 3, consistenza 39 m², superficie catastale 46 m², rendita € 676,77

Confini: libero su tutti i lati.

Accessorio:

Nessuno

Conformità catastale: NO

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in Sanatoria e nuova planimetria catastale dell'abitazione.

Normativa di riferimento per la regolarizzazione delle difformità:

A tal riguardo il comma 1 dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001

specifica che la difformità riscontrata, corrispondente alla diversa distribuzione interna può essere sanata.

Infatti l'intervento edilizio effettuato è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Lo stesso comma e lo stesso articolo innanzi indicato specifica che il proprietario dell'immobile o il responsabile dell'abuso in tali casi possono richiedere il Permesso a Costruire in Sanatoria.

Inoltre il comma 1 dell'art. 37 della suddetta legge, specifica che in assenza della dichiarazione di inizio attività, come è il caso in questione, il costo che si dovrà pagare per ottenere il permesso in sanatoria è pari a non meno di € 516,00, per ogni singolo immobile.



Descrizione delle opere da sanare:

Le innanzi dette irregolarità consistono: 1) diversa distribuzione spazi interni.

I costi complessivi, comprensivo dell'onorario tecnico per la redazione della pratica in sanatoria e relativo aggiornamento catastale, è stimato in € 1.000,00.

Oneri Totali: € 1.000,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona ove sono inseriti gli immobili oggetto di perizia è la zona centrale del Comune di Scanzano J..

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Policoro, Pisticci, Nova Siri.

Attrazioni paesaggistiche: Aree marine.

Attrazioni storiche: Centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Autobus e Ferrovia.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato, infatti dalla documentazione fornita dalla parte creditrice è risultato essere presente una scrittura privata datata 21.12.1999 intercorsa fra la sig. _____ e la Sig.ra _____ rometteva in vendita alla sig.ra _____ ale bene per un importo di £ 54.000.000, somma che dalla documentazione fornita risulta essere stata interamente versata dalla sig.ra _____ erò non è mai stata formalizzata tale vendita e quindi allo stato attuale la proprietà risulta essere sempre in capo alla sig.r _____ aria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale esattoriale attiva a favore della RITRIMAT S.p.a. contro _____ ; Iscritto/trascritto a C.RR.II. Matera in data 23.05.2006 al n. 5099 R.G. e al n. 926 R.P



4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte Soc. Co-op. a r.l. contro _____ ; Derivante da: Verbale di Pignoramento iscritto/trascritto a C.RR.II. Matera in data 22.10.2018 al n. 9284 R.G. e al n. 7096 R.P.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

4.4 Spese per la cancellazione dei Vincoli ed Oneri Giuridici a cura della procedura

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, risultano essere i seguenti:

descrizione	importo
ipoteca legale esattoriale	€ 262,00
nota di trascrizione di atto di pignoramento	€ 262,00
TOTALE	€ 524,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da quanto rilevato l'immobile oggetto di procedura non risultano essere forniti di Certificazione Energetica, pertanto per l'acquisizione della stessa si stima un costo anche per oneri tecnici di € 500,00

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: L'immobile oggetto di stima è pervenuto alla sig.ra _____ a seguito di acquisto.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Negozi e botteghe [C/1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in Sanatoria e nuova planimetria catastale



dell'abitazione.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Normativa di riferimento per la regolarizzazione delle difformità:

A tal riguardo il comma 1 dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001

specifica che la difformità riscontrata, corrispondente alla diversa distribuzione interna può essere sanata.

Infatti l'intervento edilizio effettuato è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Lo stesso comma e lo stesso articolo innanzi indicato specifica che il proprietario dell'immobile o il responsabile dell'abuso in tali casi possono richiedere il Permesso a Costruire in Sanatoria.

Inoltre il comma 1 dell'art. 37 della suddetta legge, specifica che in assenza della dichiarazione di inizio attività, come è il caso in questione, il costo che si dovrà pagare per ottenere il permesso in sanatoria è pari a non meno di € 516,00, per ogni singolo immobile.

Descrizione delle opere da sanare:

Le innanzi dette irregolarità consistono: 1) diversa distribuzione spazi interni.

I costi complessivi, comprensivo dell'onorario tecnico per la redazione della pratica in sanatoria e relativo aggiornamento catastale, è stimato in € 1.500,00.

Oneri Totali: **€ 1.500,00.**

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi e botteghe [C/1]

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:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione spazi interni

Regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in Sanatoria e nuova planimetria catastale dell'abitazione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi e botteghe [C/1]** di cui al punto **B**

Descrizione fabbricato

Il bene di che trattasi è costituita da un locale ad uso commerciale il quale si sviluppa tutto a piano terra ubicato in Via E. Berlinguer. L'immobile è inserito all'interno di un complesso immobiliare ove al piano terra sono dislocati i locali commerciali mentre nei piani superiori sono presenti vari appartamenti adibiti a civile abitazione.

Il locale commerciale si compone di un unico vano con annesso bagno. Internamente esso presenta un'altezza di 3.40m e si compone di un unico vano con annesso bagno. L'accesso avviene direttamente dal Via E. Berlinguer a mezzo di un'ampia vetrina di accesso. Sugli altri tre lati l'immobile confina con proprietà di terzi.



Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Superficie dell'immobile:

Ai fini della stima di cui al seguito, le superfici utili e commerciali sono riportate nella tabella che segue:

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff. correttivi	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq		mq	mq	mq
Locale Commerciale						
Locale Commerciale	37,76		1,00	37,76	42,21	42,21
bagno	1,68		1,00	1,68	2,36	2,36
TOTALE				39,44		44,57

- la superficie utile effettiva è la superficie di calpestio;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano fino ad un massimo di 50 cm;
- le superfici equivalenti si ottengono da quelle effettive attribuendo alle stesse opportuni coefficienti riduttivi di parametrizzazione; detti coefficienti riduttivi, nella fattispecie, sono stati desunti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26.03.1966 n. 12480 (*Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci*) ovvero, in subordine, dalla Legge 27.07.1978 n. 382 (cosiddetta dell'*equo canone*), così assunti: **ambienti = 1,00**.

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

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.



8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2019, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona Centrale del Comune di Scanzano J. e per i locali commerciali (negozi) (come nel caso di specie) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 850,00 €/mq ed un massimo di 1300,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

8.3 Valutazione corpi:

Negozi e botteghe [C/1]

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.3.a – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette "caratteristiche di localizzazione" riferibili all'intero immobile, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2019, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona Centrale del Comune di Scanzano J. e per i locali commerciali (negozi) (come nel caso di specie) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 850,00 €/mq ed un massimo di 1300,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

Vm1 = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

Vu = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie), per il quale si riscontra il grado medio di tutti gli elementi apprezzati dal mercato stesso = $(850,00 + 1300,00) / 2 = 1075,00$ €/mq;

$\sum Ki$ = somma delle percentuali Ki , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e determinata in precedenza.

Le percentuali Ki sono state ricavate dalle tabelle di valutazione riportate nel seguito (trattandosi di appartamento, la posizione centrale nell'ambito della zona omogenea di riferimento assume una particolare rilevanza).

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum Ki = K1 + K2 + K3 + K4 + K5 = 21$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto B con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC = 1075,00 \text{ €/mq} \times (1 + (21)/100) \times 44,57 \text{ mq} = \text{€ } 57.974,43$$



8.3.b – Comparazione indiretta

La determinazione del valore viene ricondotta alla definizione del reddito medio annuo ordinario ottenibile dal bene oggetto di stima, utilizzando la seguente relazione:

$$Vm2 = RN / R$$

ove:

Vm2 = valore di mercato

RN = reddito netto annuo = RL (reddito lordo annuo) ridotto

R = saggio di capitalizzazione.

Da informazioni assunte, un attendibile valore di locazione mensile dell'immobile di che trattasi risulta pari a **250,00 €/ mese**.

Ne consegue che il reddito lordo dell'immobile di che trattasi può essere assunto pari a:

$$RL \text{ annuo} = RL \text{ mensile} \times 12 \text{ mesi} = 250 \times 12 = \mathbf{3.000,00 \text{ €/anno}}$$

Conseguentemente, si determinano i redditi lordi e quelli netti; il reddito netto si ricava abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 6%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicurazioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 5%), imposte e tasse (si stimano pari al 25%), per un totale di abbattimento del 40,00%.

L'entità del saggio di capitalizzazione, invece, per centri di media dimensione (cfr. Marcello Orefice – "Estimo" – UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 1,50% ad un massimo del 5,50%, quindi con un valore medio del 3,50%: a tale valore medio vanno apportate *"una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio"*.

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice – "Estimo" – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

- 1) localizzazione urbana = **± 0,82%** (comune all'intero edificio a cui l'immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio);
- 2) posizione = **± 0,70%** (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti);
- 3) tecnologia = **± 0,38%** (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell'edificio);
- 4) produttività = **± 0,10%** (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

Valutando l'entità delle aggiunte o detrazioni afferenti tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a: **R = 3,15%**.

Il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto B con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

$$Vm2 = [RL \text{ annuo} \times (1 - 40\%)] / 0,0315 = \mathbf{\text{€ } 57.142,86}$$



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	44,57		
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.974,43
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 57.142,86
Valore a corpo			€ 57.558,64
Valore Accessorio			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 57.558,64
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.558,64
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%)			€ 8.633,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€ 1.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:			€ 524,00
Costi per redazione certificato energetico:			€ 500,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:			
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 46.400,84
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":			€ 55.000,00



Beni in **Scanzano Jonico (MT)**
Località/Frazione
Via Piazza Giuseppe Verdi

Lotto: 003 - Negozi e botteghe [C/1]

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

Il presente lotto è stato già trattato nell'E.I. n. 64/09 R.G., pertanto, così come richiesto dal Giudice della presente procedura si procederà ad un mero aggiornamento di quanto già riportato nella precedente perizia.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C.

Negozi e botteghe [C/1]

Quota e tipologia del diritto
100/100 di

- Residenza: Piazza Verdi

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- foglio 60, particella 742, subalterno 6, comune Scanzano J., categoria C/1, piano T, classe 3, consistenza 206 m², rendita € 3.574,71;
- foglio 60, particella 742, subalterno 8, comune Scanzano J., categoria C/1, piano 1, classe 3, consistenza 116 m², rendita € 2.012,94;

Confini: libero su tutti i lati.

Accessorio:
Nessuno

Conformità catastale: NO

Si rimanda, per una trattazione completa, alla relazione peritale allegata all'E.I. n. 64/09 R.G..

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona ove sono inseriti gli immobili oggetto di perizia è la zona centrale del Comune di Scanzano J..

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Policoro, Pisticci, Nova Siri.



Attrazioni paesaggistiche: Aree marine.

Attrazioni storiche: Centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Autobus e Ferrovia.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte Soc. Coop. a r.l. contro _____ ; Iscritto/trascritto a C.RR.II. Matera in data 28.03.2001 al n. 2350 R.G. e al n. 344 R.P.;

- Ipoteca volontaria attiva a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte Soc. Coop. a r.l. contro _____ Iscritto/trascritto a C.RR.II. Matera in data 11.04.2001 al n. 2720 R.G. e al n. 403 R.P.;

- Ipoteca volontaria attiva a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte Soc. Coop. a r.l. contro _____ a; Iscritto/trascritto a C.RR.II. Matera in data 26.01.2004 al n. 824 R.G. e al n. 81 R.P.;

- Ipoteca legale esattoriale attiva a favore della RITRIMAT S.p.a. contro _____ ; Iscritto/trascritto a C.RR.II. Matera in data 23.05.2006 al n. 5099 R.G. e al n. 926 R.P.;

- Ipoteca legale esattoriale attiva a favore della Banca Carime S.p.a. contro _____ a; Iscritto/trascritto a C.RR.II. Matera in data 04.12.2007 al n. 13497 R.G. e al n. 2386 R.P.;

- Ipoteca volontaria in rinnovamento attiva a favore della Banca Carime S.p.a. contro _____ ritto/trascritto a C.RR.II. Matera in data 21.03.2016 al n. 2602 R.G. e al n. 265 R.P.;

4.2.2 Pignoramenti:



- Verbale di pignoramento immobiliare a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte Soc. Coop. a r.l. contro _____ ; Derivante da: Verbale di Pignoramento iscritto/trascritto a C.RR.II. Matera in 20.05.2011 al n. 4362 R.G. e al n. 3239 R.P.;

- Pignoramento a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte Soc. Coop. a r.l. contro _____ da: Verbale di Pignoramento iscritto/trascritto a C.RR.II. Matera in data 22.10.2018 al n. 9284 R.G. e al n. 7096 R.P.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Variazione delle condizioni di mutuo a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte Soc. Coop. a r.l. con _____ ia, iscritto/trascritto presso la C.RR.II. Matera in data 22.10.2008 al n. 9035 R.G. e al n. 744 R.P.;

- Trascrizione di atto di pignoramento a favore della Banca Carime contro _____ critto/trascritto presso la C.RR.II. Matera in data 22.05.2009 al n. 4401 R.G. e al n. 3432 R.P.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

4.4 Spese per la cancellazione dei Vincoli ed Oneri Giuridici a cura della procedura

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, risultano essere i seguenti:

descrizione	importo
nota di trascrizione di atto di pignoramento	€ 262,00
ipoteca volontaria	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 35,00
ipoteca legale esattoriale	€ 262,00
ipoteca legale giudiziaria	€ 262,00
verbale di pignoramento immobiliare	€ 262,00
ipoteca volontaria	€ 35,00
ipoteca in rinnovamento	€ 262,00
verbale di pignoramento immobiliare	€ 262,00
TOTALE	€ 1.712,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da quanto rilevato l'immobile oggetto di procedura non risultano essere forniti di Certificazione Energetica, pertanto per l'acquisizione della stessa si stima un costo anche per oneri tecnici di € 2.000,00

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: L'immobile oggetto di stima è pervenuto alla sig.ra PE seguito di acquisto. Tutti i passaggi di vendita sono dettagliati nella Relazione Peritale allegata all'E.I. n. 64/09 R.G..

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tutti le pratiche edilizie sono dettagliati nella Relazione Peritale allegata all'E.I. n. 64/09 R.G..

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi e botteghe [C/1]

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:

Tutti le difformità sono dettagliati nella Relazione Peritale allegata all'E.I. n. 64/09 R.G..

Descrizione: **Negozi e botteghe [C/1]** di cui al punto C

Descrizione fabbricato

Per una descrizione dettagliata del lotto di vendita ci si rimanda alla Relazione Peritale allegata all'E.I. n. 64/09 R.G..

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di DIT

Residenza: Piazza Verdi

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: buone

Superficie dell'immobile:

Ai fini della stima di cui al seguito, le superfici utili e commerciali sono riportate nella tabella che segue:



UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff.	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq	correttivi	mq	mq	mq
piano interrato (ptc 742 sub 6):						
disimpegno	2,19		1,00	2,19	2,50	2,50
corridoio 1	8,82		1,00	8,82	13,44	13,44
corridoio 2	6,37		1,00	6,37	8,17	8,17
rip. 1	1,75		1,00	1,75	2,53	2,53
rip. 2	2,34		1,00	2,34	3,13	3,13
vano scala 1	4,08		0,50	2,04	6,40	3,20
vano scala 2	4,33		0,50	2,17	6,76	3,38
sala da pranzo	30,41		1,00	30,41	36,11	36,11
spogliatoio personale	4,26		1,00	4,26	5,04	5,04
wc uomini	1,22		1,00	1,22	1,38	1,38
wc donne	2,44		1,00	2,44	3,83	3,83
antibagno clienti	4,23		1,00	4,23	5,96	5,96
wc uomini	1,16		1,00	1,16	1,31	1,31
wc donne	2,37		1,00	2,37	4,34	4,34
deposito	9,20		1,00	9,20	11,31	11,31
zona lavapiatti	17,97	103,14	1,00	17,97	26,64	26,64
				98,94		132,27
piano terra (ptc 742 sub 6):						
ingresso	10,04		1,00	10,04	12,27	12,27
sala bar	43,16		1,00	43,16	49,37	49,37
rip. 3	3,31		1,00	3,31	5,86	5,86
vano scala 3	3,55		0,50	1,78	5,87	2,94
sala pizzeria	48,10		1,00	48,10	55,53	55,53
antibagno	1,60		1,00	1,60	2,31	2,31
wc	3,80		1,00	3,80	6,23	6,23
cucina	24,40		1,00	24,40	30,55	30,55
vano scala 4	4,27		0,50	2,14	6,68	3,34
corridoio 3	3,42		1,00	3,42	4,35	4,35
corridoio 4	3,42		1,00	3,42	4,35	4,35
giardino	26,00	175,07	0,15	3,90	26,00	3,90
				149,06		181,00
piano primo (ptc 742 sub 8):						
vano scala 3	4,97		0,50	2,49	7,96	3,98
antibagno donne	2,26		1,00	2,26	4,17	4,17
bagno	2,10		1,00	2,10	3,02	3,02
sala ristorante	81,77		1,00	81,77	96,88	96,88
antibagno uomini	2,11		1,00	2,11	3,11	3,11
bagno	3,20		1,00	3,20	5,39	5,39
zona riservata	9,72		1,00	9,72	11,96	11,96
vano scala 4	3,51		0,50	1,76	5,26	2,63
				105,40		131,14
terrazzo	69,40	179,04	0,35	24,29	69,40	24,29
TOTALE		457,25		377,69		468,70

- la superficie utile effettiva è la superficie di calpestio;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano;
- le superfici equivalenti si ottengono da quelle effettive / commerciali attribuendo alle stesse opportuni coefficienti riduttivi di parametrizzazione, in funzione del loro utilizzo; nella fattispecie, tali coefficienti sono stati desunti prevalentemente dalla Norma UNI 10750 "Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio", e cioè:
 - tutti gli altri ambienti = 1,00;
 - terrazzi coperti = 0,35;
 - collegamenti verticali (scale) = 0,50.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.



8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Le fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2019, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona Centrale del Comune di Scanzano J. e per i locali commerciali (negozi) (come nel caso di specie) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 850,00 €/mq ed un massimo di 1300,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

8.3 Valutazione corpi:

Negozi e botteghe [C/1]

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.3.a – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette "caratteristiche di localizzazione" riferibili all'intero immobile, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2019, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona Centrale del Comune di Scanzano J. e per i locali commerciali (negozi) (come nel caso di specie) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 850,00 €/mq ed un massimo di 1300,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

Vm1 = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

Vu = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie), per il quale si riscontra il grado medio di tutti gli elementi apprezzati dal mercato stesso = $(850,00 + 1300,00) / 2 = 1075,00$ €/mq;

$\sum Ki$ = somma delle percentuali Ki , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e determinata in precedenza.

Le percentuali Ki sono state ricavate dalle tabelle di valutazione riportate nel seguito nell'Allegato 5.2.3 (trattandosi di appartamento, la posizione centrale nell'ambito della zona omogenea di riferimento assume una particolare rilevanza).

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum Ki = K1 + K2 + K3 + K4 + K5 = 21$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto C con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC = 1075,00\text{€/mq} \times (1 + (21)/100) \times 468,70\text{mq} = \text{€ } 609.661,53$$

8.3.b – Comparazione indiretta

La determinazione del valore viene ricondotta alla definizione del reddito medio annuo ordina-



rio ottenibile dal bene oggetto di stima, utilizzando la seguente relazione:

$$Vm2 = RN / R$$

ove:

Vm2 = valore di mercato

RN = reddito netto annuo = RL (reddito lordo annuo) ridotto

R = saggio di capitalizzazione.

Da informazioni assunte, un attendibile valore di locazione mensile dell'immobile di che trattasi risulta pari a **250,00 €/ mese**.

Ne consegue che il reddito lordo dell'immobile di che trattasi può essere assunto pari a:

$$RL \text{ annuo} = RL \text{ mensile} \times 12 \text{ mesi} = 2.500 \times 12 = \mathbf{30.000,00 \text{ €/anno}}$$

Conseguentemente, si determinano i redditi lordi e quelli netti; il reddito netto si ricava abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 6%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicurazioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 5%), imposte e tasse (si stimano pari al 25%), per un totale di abbattimento del 40,00%.

L'entità del saggio di capitalizzazione, invece, per centri di media dimensione (cfr. Marcello Orefice – "Estimo" – UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 1,50% ad un massimo del 5,50%, quindi con un valore medio del 3,50%: a tale valore medio vanno apportate "una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio".

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice – "Estimo" – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

- 1) localizzazione urbana = $\pm 0,82\%$ (comune all'intero edificio a cui l'immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio);
- 2) posizione = $\pm 0,70\%$ (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti);
- 3) tecnologia = $\pm 0,38\%$ (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell'edificio);
- 4) produttività = $\pm 0,10\%$ (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

Valutando l'entità delle aggiunte o detrazioni afferenti tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a: **R = 3,15%**.

Il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto C con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

$$Vm2 = [RL \text{ annuo} \times (1 - 40\%)] / 0,0315 = \mathbf{\text{€ } 571.428,57}$$



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ristorante-bar-pizzeria	468,70		
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 609.661,53
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 571.428,57
Valore a corpo			€ 590.545,05
Valore Accessorio			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 590.545,05
Valore complessivo diritto e quota			€ 590.545,05

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%)

€ 88.581,76

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 1.712,00

Costi per redazione certificato energetico: € 2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 497.251,29

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 586.000,00



Beni in **Scanzano Jonico (MT)**

Località/Frazione

Via Piazza Giuseppe Verdi

Lotto: 004 - Abitazioni di tipo economico [A/3]**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**

Il presente lotto è stato già trattato nell'E.I. n. 64/09 R.G., pertanto, così come richiesto dal Giudice della presente procedura si procederà ad un mero aggiornamento di quanto già riportato nella precedente perizia.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: D.****Abitazioni di tipo economico [A/3]****Quota e tipologia del diritto****100/100 di DITTA**

- Residenza: Piazza Verdi

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 60, particella 742, subalterno 7, comune Scanzano J., categoria A/3, piano T, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita € 198,84.

Confini: libero su di un lato.**Accessorio:**

Nessuno

Conformità catastale: NO

Si rimanda, per una trattazione completa, alla relazione peritale allegata all'E.I. n. 64/09 R.G..

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona ove sono inseriti gli immobili oggetto di perizia è la zona centrale del Comune di Scanzano J..

Caratteristiche zona: centrale normale.**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Policoro, Pisticci, Nova Siri.**Attrazioni paesaggistiche:** Aree marine.**Attrazioni storiche:** Centro storico.**Principali collegamenti pubblici:** Autobus e Ferrovia.

3. STATO DI POSSESSO:**Occupato (residente la debitrice).****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte Soc. Coop. a r.l. contro Iscritto/trascritto a C.RR.II.
Matera in data 28.03.2001 al n. 2350 R.G. e al n. 344 R.P.;

- Ipoteca volontaria attiva a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte Soc. Coop. a r.l. contro Iscritto/trascritto a C.RR.II.
Matera in data 11.04.2001 al n. 2720 R.G. e al n. 403 R.P.;

- Ipoteca volontaria attiva a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte Soc. Coop. a r.l. contro scritto/trascritto a C.RR.II.
Matera in data 26.01.2004 al n. 824 R.G. e al n. 81 R.P.;

- Ipoteca legale esattoriale attiva a favore della RITRIMAT S.p.a. contro Iscritto/trascritto a C.RR.II. Matera in data 23.05.2006 al n. 5099
R.G. e al n. 926 R.P.;

- Ipoteca legale esattoriale attiva a favore della Banca Carime S.p.a. contro scritto/trascritto a C.RR.II. Matera in data 04.12.2007 al
n. 1349/ R.G. e al n. 2386 R.P.;

- Ipoteca volontaria in rinnovamento attiva a favore della Banca Carime S.p.a. contro Iscritto/trascritto a C.RR.II. Matera in data 21.03.2016 al
P n. 2602 R.G. e al n. 265 R.P.;

4.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento immobiliare a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte Soc. Coop. a r.l. contro P ; Derivante da:
Verbale di Pignoramento iscritto/trascritto a C.RR.II. Matera in 20.05.2011 al n. 4362
R.G. e al n. 3239 R.P.;



- Pignoramento a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte Soc. Coop. a r.l. contravante da: Verbale di Pignoramento iscritto/trascritto a C.RR.II. Matera in data 22.10.2018 al n. 9284 R.G. e al n. 7096 R.P.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Variazione delle condizioni di mutuo a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte Soc. Coop. a r.l. con iscritto/trascritto presso la C.RR.II. Matera in data 22.10.2008 al n. 9035 R.G. e al n. 744 R.P.;

- Trascrizione di atto di pignoramento a favore della Banca Carime contro , iscritto/trascritto presso la C.RR.II. Matera in data 22.05.2009 al n. 4401 R.G. e al n. 3432 R.P.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

4.4 Spese per la cancellazione dei Vincoli ed Oneri Giuridici a cura della procedura

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, risultano essere i seguenti:

descrizione	importo
nota di trascrizione di atto di pignoramento	€ 262,00
ipoteca volontaria	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 35,00
ipoteca legale esattoriale	€ 262,00
ipoteca legale giudiziaria	€ 262,00
verbale di pignoramento immobiliare	€ 262,00
ipoteca volontaria	€ 35,00
ipoteca in rinnovamento	€ 262,00
verbale di pignoramento immobiliare	€ 262,00
TOTALE	€ 1.712,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da quanto rilevato l'immobile oggetto di procedura non risultano essere forniti di Certificazione Energetica, pertanto per l'acquisizione della stessa si stima un costo anche per oneri tecnici di € 250,00



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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: L'immobile oggetto di stima è pervenuto alla sig.ra
a Relazione Peritale al-
legata all'E.I. n. 64/09 R.G..

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tutti le pratiche edilizie sono dettagliati nella Relazione Peritale allegata all'E.I. n. 64/09 R.G..

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazioni di tipo economico [A/3]

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:

Tutti le difformità sono dettagliati nella Relazione Peritale allegata all'E.I. n. 64/09 R.G..

Descrizione: **Abitazioni di tipo economico [A/3]** di cui al punto **D**

Descrizione fabbricato

Per una descrizione dettagliata del lotto di vendita ci si rimanda alla Relazione Peritale allegata all'E.I. n. 64/09 R.G..

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 d

Residenza: Piazza Verdi

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: buone, in quanto visivamente non è stato rilevato alcuno stato fessurativo degno di verifica.

Superficie dell'immobile:

Ai fini della stima di cui al seguito, le superfici utili e commerciali sono riportate nella tabella che segue:



UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff.	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq	correttivi	mq	mq	mq
piano terra:						
soggiorno-cucina	10,84		1,00	10,84	12,78	12,78
rip.	1,65		1,00	1,65	2,55	2,55
disimpegno	1,60		1,00	1,60	2,19	2,19
bagno	3,36		1,00	3,36	4,38	4,38
camera	10,29	27,74	1,00	10,29	11,63	11,63
giardino	26,00	53,74	0,10	2,60	26,00	2,60
TOTALE		53,74		30,34	59,53	36,13

- la superficie utile effettiva è la superficie di calpestio;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano;
- le superfici equivalenti si ottengono da quelle effettive attribuendo alle stesse opportuni coefficienti riduttivi di parametrizzazione, in funzione del loro utilizzo; detti coefficienti riduttivi, nella fattispecie, sono stati desunti prevalentemente dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26.03.1966 n. 12480 (Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci) e sono stati così assunti: **ambienti di abitazione = 1,00; rip. = 0,50; giardino = 0,10** (valore minimo dell'intervallo 0,10÷0,15 afferente i giardini - cortili).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Le fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2019, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona Centrale del Comune di Scanzano J. e per le abitazioni di tipo economico (come nella fattispecie) prevedono un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 600 €/mq ed un massimo di 800 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

8.3 Valutazione corpi:

Abitazioni di tipo economico [A/3]

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

8.3.a – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette "caratteristiche di localizzazione" riferibili all'intero immobile, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è sta-



ta la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2019, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona Centrale del Comune di Scanzano J. e per le abitazioni di tipo economico (come nella fattispecie) prevedono un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 600 €/mq ed un massimo di 800 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

Vm1 = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

Vu = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie), per il quale si riscontra il grado medio di tutti gli elementi apprezzati dal mercato stesso = $(600,00+800,00)/2 = 700,00$ €/mq;

$\sum Ki$ = somma delle percentuali Ki , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e determinata in precedenza.

Le percentuali Ki sono state ricavate dalle tabelle di valutazione riportate nel seguito (trattandosi di appartamento, la posizione centrale nell'ambito della zona omogenea di riferimento assume una particolare rilevanza).

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum Ki = K1 + K2 + K3 + K4 + K5 = 18$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto D con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC = 700,00\text{€/mq} \times (1 + (18)/100) \times 36,13\text{mq} = \text{€ } 29.843,38$$

8.3.b – Comparazione indiretta

La determinazione del valore viene ricondotta alla definizione del reddito medio annuo ordinario ottenibile dal bene oggetto di stima, utilizzando la seguente relazione:

$$Vm2 = RN / R$$

ove:

Vm2 = valore di mercato

RN = reddito netto annuo = RL (reddito lordo annuo) ridotto

R = saggio di capitalizzazione.

Da informazioni assunte, un attendibile valore di locazione mensile dell'immobile di che trattasi risulta pari a **150,00 €/ mese**.

Ne consegue che il reddito lordo dell'immobile di che trattasi può essere assunto pari a:

$$RL \text{ annuo} = RL \text{ mensile} \times 12 \text{ mesi} = 150 \times 12 = \text{1.800,00 €/anno.}$$

Conseguentemente, si determinano i redditi lordi e quelli netti; il reddito netto si ricava abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 6%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicurazioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 5%), imposte e tasse (si stimano pari al 25%), per un totale di abbattimento del 40,00%.

L'entità del saggio di capitalizzazione, invece, per centri di media dimensione (cfr. Marcello Orefice – "Estimo" – UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 1,50% ad un massimo del 5,50%, quindi con un valore medio del 3,50%: a tale valore medio vanno apportate "una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio".

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice – "Estimo" – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

1) localizzazione urbana = $\pm 0,82\%$ (comune all'intero edificio a cui l'immobile appartiene: cen-



tralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio);

2) posizione = $\pm 0,70\%$ (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti);

3) tecnologia = $\pm 0,38\%$ (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell'edificio);

4) produttività = $\pm 0,10\%$ (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

Valutando l'entità delle aggiunte o detrazioni afferenti tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a: **R = 3,15%**.

Il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto D con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

$$Vm2 = [RL \text{ annuo} \times (1 - 40\%)] / 0,0315 = \mathbf{€ 34.285,71}$$

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	36,13		
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.843,38
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 34.285,71
Valore a corpo			€ 32.064,55
Valore Accessorio			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.064,55
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.064,55

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%)

€ 4.809,68

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 1.712,00

Costi per redazione certificato energetico:

€ 250,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 24.792,87

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 30.000,00



RIEPILOGO

In definitiva, per tutto quanto sopra espresso il valore complessivo dei beni oggetto degli atti di pignoramento di che trattasi, distinto per lotti di vendita, risulta essere il seguente:

LOTTO	Immobile	Importo
A	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole [D/10]	€ 265.000,00
B	Negozi e botteghe	€ 55.000,00
C	Negozi e botteghe	€ 586.000,00
D	Abitazioni di tipo economico	€ 30.000,00
TOTALE		€ 936.000,00

Data generazione:

10-12-2019

L'Esperto alla stima
INGEGNERE FRANCESCO BERARDINO IANNUZZIELLO

