

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **98/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-01-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa FRANCESCA PATRIZIA BERLOCO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Esperto alla stima:** Geom. Giuseppe Vena  
**Codice fiscale:** VNEGPP73L31G712I  
**Partita IVA:** 00590870770  
**Studio in:** Via Olivastroto s.n.c. - 75020 Pisticci  
**Telefono:** 0835.585304  
**Fax:** 0835.585304  
**Email:** info@studiovena.it  
**Pec:** giuseppe.vena@geopec.it

Beni in **Salandra (MT)**  
Località/Frazione **Pantano**  
Scalo FF.SS.

### Lotto:001

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

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

Lo scrivente ha comunque provveduto ad acquisire la documentazione catastale ed ipotecaria aggiornata.

**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.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Pantano, Scalo FF.SS.**

### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Sede legale: Località Pantano s.n.c. - Salandra (MT). Numero REA [REDACTED]. Amministratore unico [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] sede in Salandra (MT), foglio 8, particella 57, subalterno 4, indirizzo Strada Comunale Salandra Grottole, piano T, comune Salandra, categoria C/1, classe 2, consistenza 195 mq, superficie 244 mq, rendita € 2.004,11

Derivante da: sub. n. 2 (già sub. n. 1) Variazione del 15-04-2003 per ampliamento - ristrutturazione

Confini: a sud-est e sud-ovest e superiormente con il sub n. 9, a nord-est con la strada comunale Salandra-Grottole

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] sede in Salandra (MT), foglio 8, particella 126, subalterno 2, indirizzo Strada Comunale Salandra Grottole, piano T, comune Salandra, categoria C/1, classe 1, consistenza 51 mq, superficie 50 mq, rendita € 450,40

Derivante da: sub. n. 1 per Variazione di destinazione del 05-10-2010

Confini: Particella n. 186.

### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sede in Salandra (MT), sezione censuaria Salandra, foglio 8, particella 74, qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 44 mq, reddito dominicale: € 0,20, reddito agrario: € 0,15

Derivante da: impianto meccanografico del 01-04-1971

Confini: a nord-est con strada comunale Salandra-Grottole, nord-ovest con particella n. 77, sud-ovest con la particella n. 186 e a sud-est con la partcella n. 57

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] sede in Salandra (MT) , sezione censu-  
aria Salandra, foglio 8, particella 186, qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 1.040 mq, red-  
dito dominicale: € 4,83, reddito agrario: € 3,49

Derivante da: particella n. 123 per frazionamento del 29-08-1995, derivante dalla particella n. 119  
per frazionamento del 21-12-1993, derivante dalla particella n. 97 (già particella n. 82) per fra-  
zionamento del 21-05-1992

Confini: a nord-est con le particelle nn. 77, 74 e 57, a sud-est con la partcella n. 188, a sud con la  
particella n. 98 e ad ovest con la strada comunale Salandra Grottole

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di tras-  
crizione: Si**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: In planimetria non è stata indicata la  
porta di accesso al vano scala, non si ritiene obbligatorio l'aggiornamento poiché non influente  
sulla corretta determinazione della rendita.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si

**QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E  
PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.****DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Lo scalo ferroviario, a ridosso della SS 407 Basentana, dista circa km 10 dal centro di Salandra e  
circa km 8 dal centro di Grottole. Oltre all'edificio dei viaggiatori, sono presenti un distributore di  
benzina, un hotel e un bar - tavola calda questi ultimi facenti parte dello stesso fabbricato in cui è  
ubicato l'immobile staggito.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** industriale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti  
servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Non rilevati.

**Servizi offerti dalla zona:** Albergo (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Ferrandina, Garaguso, San Mauro Forte..

**Attrazioni paesaggistiche:** I calanchi e il bosco di querce..

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Salandra di epoca normanna, resti di antico villaggio VIII sec.  
a.C. in località Monte Sant'Angelo.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria e bus 30 m, SS 407 Basentana 50 m

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Gli immobili staggiti consistono in una sala ristorante con cucina e relativi servizi, un laboratorio-pizzeria in  
posizione distaccata dal ristorante e l'area circostante riservata ai parcheggi, catastalmente individuati  
come terreni agricoli. Il complesso è di facile accesso dalla SS 407 Basentana oltre che dalla strada co-  
munale Salandra-Grottole, anche per la presenza della stazione ferroviaria distante poche decine di metri  
dal ristorante.

Gli immobili sono posti al piano terra, sono dotati di finestre per l'illuminazione naturale, scollegata la forni-  
tura di energia elettrica.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Sede legale: Località Pantano s.n.c. - Salandra (MT). Numero REA MT-82244. Amministratore unico [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.389,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: in epoca antecedente il 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: s.n.c.; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 2 ristorante, 1 pizzeria piani complessivi di cui fuori terra n. 2 ristorante, 1 pizzeria e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discrete versando in stato di abbandono per cui sono necessarie opere di manutenzione sia all'interno che all'esterno.



Ingresso ristorante



area parcheggi



Laboratorio - pizzeria



Ristorante

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>granito</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Il granito è posato nella sala ristorante, mentre negli altri ambienti sono presenti piastrelle in g
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucin</b> materiale: <b>piastrelle quadrate in gres</b> condizioni: <b>buone</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006 Ristorante, 2011 Pizzeria
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità dell'impianto del solo Laboratorio-Pizzeria.

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Millesimi di proprietà:** Nessun condominio costituito  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessun condominio costituito  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

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

**Identificativo corpo: A.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Pantano, Scalo FF.SS.**

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

1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: Sede legale: Località Pantano s.n.c. - Salandra (MT). Numero REA MT-82244. Amministratore unico I ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Intestazione: ██████████, sede in Salandra (MT), foglio 8, particella 57, subalterno 4, indirizzo Strada Comunale Salandra Grottole, piano T, comune Salandra, categoria C/1, classe 2, consistenza 195 mq, superficie 244 mq, rendita € 2.004,11

Derivante da: sub. n. 2 (già sub. n. 1) Variazione del 15-04-2003 per ampliamento - ristrutturazione

Confini: a sud-est e sud-ovest e superiormente con il sub n. 9, a nord-est con la strada comunale Salandra-Grottole

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

Intestazione: ██████████ sede in Salandra (MT), foglio 8, particella 126, subalterno 2, indirizzo Strada Comunale Salandra Grottole, piano T, comune Salandra, categoria C/1, classe 1, consistenza 51 mq, superficie 50 mq, rendita € 450,40

Derivante da: sub. n. 1 per Variazione di destinazione del 05-10-2010

Confini: Particella n. 186.

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ██████████, sede in Salandra (MT), sezione censuaria Salandra, foglio 8, particella 74, qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 44 mq, reddito dominicale: € 0,20, reddito agrario: € 0,15

Derivante da: impianto meccanografico del 01-04-1971

Confini: a nord-est con strada comunale Salandra-Grottole, nord-ovest con particella n. 77, sud-ovest con la particella n. 186 e a sud-est con la partcella n. 57

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ██████████ sede in Salandra (MT), sezione censuaria Salandra, foglio 8, particella 186, qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 1.040 mq, red-

dito dominicale: € 4,83, reddito agrario: € 3,49

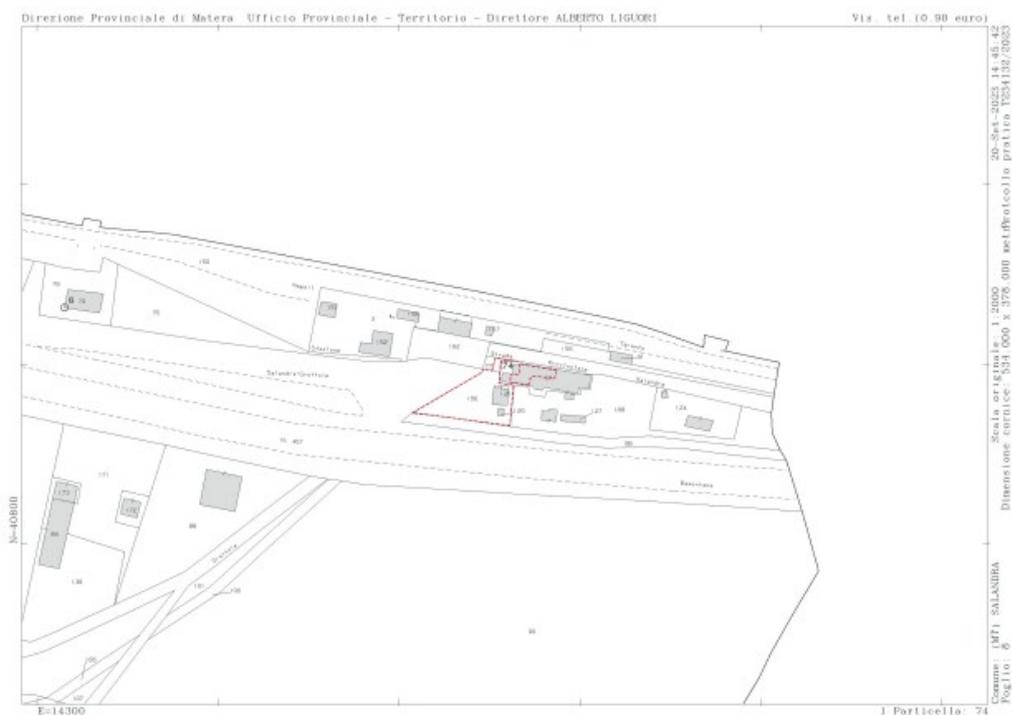
Derivante da: particella n. 123 per frazionamento del 29-08-1995, derivante dalla particella n. 119 per frazionamento del 21-12-1993, derivante dalla particella n. 97 (già particella n. 82) per frazionamento del 21-05-1992

Confini: a nord-est con le particelle nn. 77, 74 e 57, a sud-est con la particella n. 188, a sud con la particella n. 98 e ad ovest con la strada comunale Salandra Grottole

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: In planimetria non è stata indicata la porta di accesso al vano scala, non si ritiene obbligatorio l'aggiornamento poiché non influente sulla corretta determinazione della rendita.

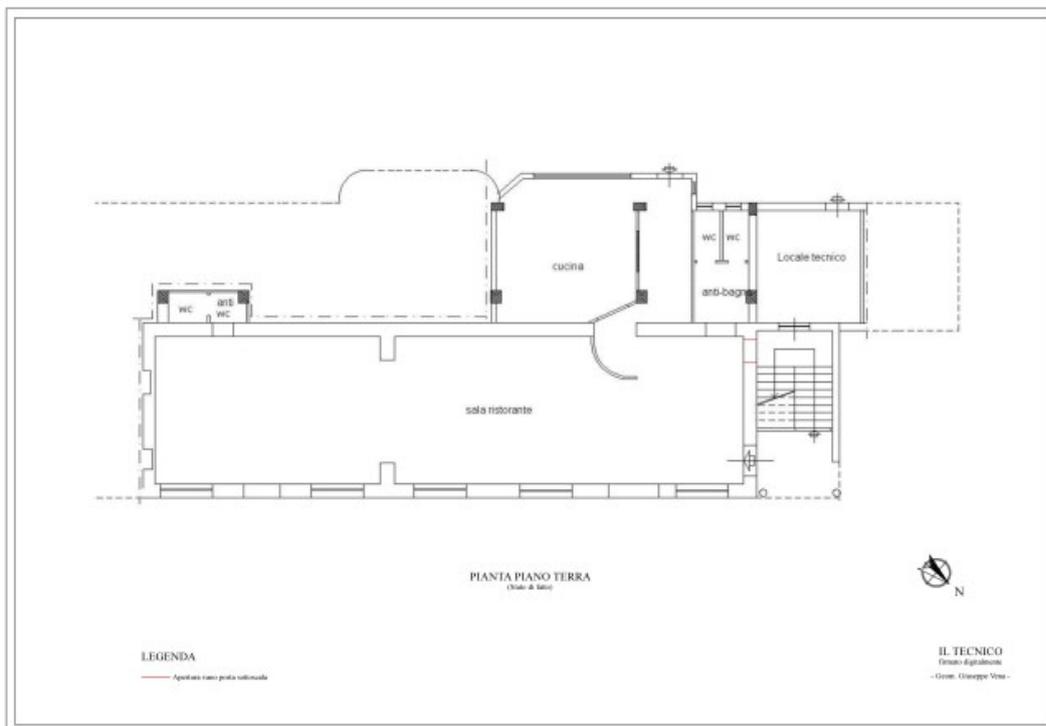
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si



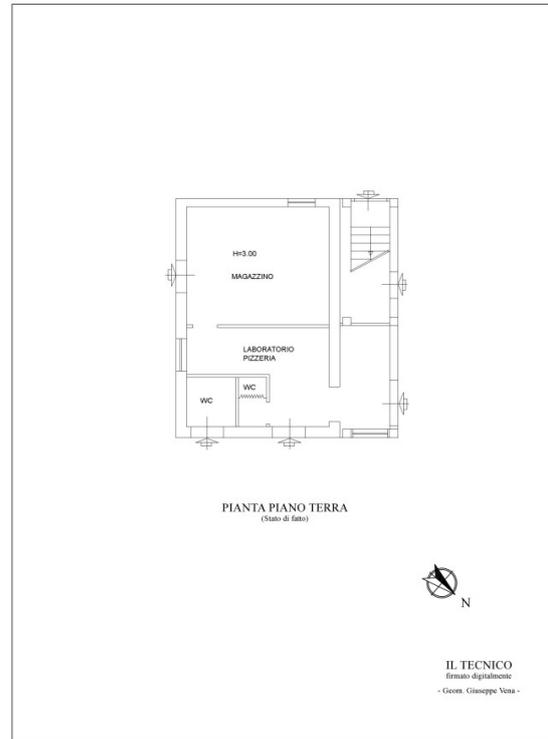
Estratto di mappa



Ortofoto



Pianta ristorante



Pianta pizzeria

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

### CORPO: A

**Dati catastali:** [REDACTED] sede in Salandra (MT), foglio 8, particella 57, subalterno 4, indirizzo Strada Comunale Salandra Grottole, piano T, comune Salandra, categoria C/1, classe 2, consistenza 195 mq, superficie 244 mq, rendita € 2.004,11

### Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Si

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale. In planimetria non è stata indicata la porta di accesso al vano scala, non si ritiene obbligatorio l'aggiornamento poiché non influente sulla corretta determinazione della rendita.

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica.

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

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 19/12/1997.** In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Nicola Madio, in data 19/12/1997, ai nn. 26525/9278; registrato a Matera, in data 08/01/1998, ai nn. 55/1V; trascritto a Matera, in data 09/01/1998, ai nn. 140/127.

**Note:** [REDACTED] con il consenso e la solidale adesione [REDACTED] donava in parti uguali ai figli [REDACTED] [REDACTED] l'azienda sopra indicata che comprendeva tra l'altro gli immobili di cui alla procedura. Con Atto di accertamento identificazione catastale per notaio Nicola Grassano del 25-07-2011, num. rep. 37935 e racc. 16663 registrato a Matera il 28-07-2011 al n. 2785, serie 1T e trascritto a Matera il 28-07-2011 ai nn. 6454/4879 ad integrazione di quanto contenuto nell'atto di donazione del 19-12-1997 si intendono oggetto di donazione anche la particella n. 186 di cui alla procedura

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 25/07/2011.** In forza di atto di costituzione società in nome collettivo - a rogito di Notaio Nicola Madio, in data 19/12/1997, ai nn. 26525/9278; registrato a Matera, in data 08/01/1998, ai nn. 55/1V; trascritto a Matera, in data 09/01/1998, ai nn. 142/129.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 25/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di scissione - a rogito di Notaio Nicola Grassano, in data 25/07/2011, ai nn. 37937/16664; registrato a Matera, in data 28/07/2011, ai nn. 2786/1T; trascritto a Matera, in data 28/07/2011, ai nn. 6456/4881.

**Note:** [REDACTED] si scinde in due società a responsabilità limitata ossia [REDACTED]

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

### PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 28/010

Intestazione: [REDACTED] Amministratore unico della società M.B. Basentum

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Adeguamento funzionale del [REDACTED] in località frazione Scalo

Oggetto: variante

Rilascio in data 31/07/2010 al n. di prot. 28/010

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 1306/2011

NOTE: L'agibilità riguarda il solo immobile Laboratorio-Pizzeria, particella n. 126, sub. n.2. Si allega certificato di idoneità statica.

### Conformità edilizia:

### Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Apertura vano porta verso il sottoscala

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: dietro la reception è stato realizzato il vano porta quale accesso al sottoscala.

Apertura vano porta: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note: L'importo comprende circa € 600 di oneri e circa € 1900 quali spese professionali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### **Conformità urbanistica:**

#### **Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 5 del 31-03-2006
Zona omogenea:	D.2.1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 38 - Area industriale comunale dello dello Sca- lo Salandra.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,35 mq/mq
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	circa 434 mc
Altro:	Art. 38 NTA comma 5 "Per la struttura ricettiva- ristorativa esistente nei pressi della Stazione Fer- roviaria, è consentito....un ampliamento del 20% della volumetria esistente, per adeguamenti di tipo igienico-funzionale"
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

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

**Libero**

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

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 90.000,00; A rogito di Notaio Vincenzo Porsia in data 12/07/2012 ai nn. 445/314; Registrato a Matera in data 13/07/2012 ai nn. 2270; Iscritto/trascritto a Matera in data 16/07/2012 ai nn. 6046/508

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo capitale: € 8564,10; Iscritto/trascritto a Matera in data 26/10/2016 ai nn. 9221/1098; Note: Si precisa che è stato indicato erroneamente il nome della società ossia risulta a carico di "[REDACTED]  
[REDACTED]

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo capitale: € 7820,16; Iscritto/trascritto a Matera in data 27/10/2016 ai nn. 9342/1105; Note: Si precisa che è stato indicato erroneamente il nome della società ossia risulta a carico di [REDACTED]  
[REDACTED]

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Ruolo e avviso di debito esecutivo; Importo capitale: € 43.102,40; Iscritto/trascritto a Matera in data 24/05/2022 ai nn. 4796/537; Note: L'ipoteca viene iscritta sui seguenti immobili: - foglio n. 8 particella n. 57 sub. n. 4; - foglio n. 8 particella n. 126 sub. n. 2 e foglio n. 8 particella n. 186.

*Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili scritto/trascritto a Matera in data 02/01/2023 ai nn. 4/3;

*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:**

Non ricadono su suolo demaniale

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

Non rilevati

**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:** Non rilevabili.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessun condominio costituito

**Avvertenze ulteriori:** Non rilevati

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

**Identificativo corpo: A - Negozi, botteghe [C1]**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Ai fini della stima e per il calcolo della consistenza sono stati utilizzati i criteri tratti dal punto 4.4.2 della Norma UNI 10750-2005 e del DPR 138/98, sulla scorta del rilievo effettuato durante le operazioni peritali e

come di seguito dettagliato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ristorante	sup lorda di pavimento	233,00	1,00	233,00
Laboratorio-Pizzeria	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
Parcheggi	sup lorda di pavimento	1.084,00	1,00	1.084,00
		<b>1.389,00</b>		<b>1.389,00</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:

Sono stati utilizzati due criteri di stima: 1) a vista, considerando i fattori intrinseci ed estrinseci, con l'ausilio; 2) comparativa mono-parametrica con il supporto del prezzario DEI.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Salandra;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Non sono presenti;

Altre fonti di informazione: Sono stati visionati i maggiori siti di vendita quali: Immobiliare.it; Casa.it; Idealista.it...

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 268.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 321.029,00.

Accedendo alla banca dati delle quotazioni immobiliari, pur retrocedendo negli anni, non sono stati reperiti atti di compravendita né sono presenti Valori OMI in riferimento alla categoria in oggetto per cui nel procedimento sintetico è stato scelto il costo dell'opera al mq secondo il prezzario DEI. Dalle ricerche condotte sui maggiori siti di compravendita immobiliare si è riscontrata una dinamicità di mercato molto bassa e quindi dall'analisi visiva degli immobili si è scelto di utilizzare il costo dell'opera al mc secondo il prezzario DEI decurtato del 15% ossia 318 €/mc x 305 mc = € 315.217 - 15% = € 268.000

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ristorante	233,00	€ 1.049,00	€ 244.417,00

Laboratorio-Pizzeria	72,00	€ 1.049,00	€ 75.528,00
Parcheggi	1.084,00	€ 1,00	€ 1.084,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 268.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 321.029,00
Valore corpo			€ 294.514,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 294.514,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 294.514,50

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi, botteghe [C1]	1.389,00	€ 294.514,50	€ 294.514,50

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

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: **€292.014,50**

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

Si esprime giudizio di indivisibilità

### 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.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Pantano, Scalo FF.SS.**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ Ulteriori informazioni sul debitore: Sede legale: ██████████

██████████. Amministratore unico ██████████

██████████ coniugato in regime di comunione con ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Allegati**

- Certificato di stato civile;
- Certificato di estratto di matrimonio;
- Certificato di residenza storico;
- Visura camerale;
- Atto di proprietà,
- Estratto di mappa;
- Elaborato elenco sub.;
- Planimetrie catastali;
- Visure attuali;
- Visure storiche;
- Ispezioni ipotecarie;
- Permesso di Costruire n. 25/2008 e n. 28/2010 e relativi documenti;
- Documentazione fotografica.

Data generazione:  
19-12-2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Giuseppe Vena**