

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **29/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12.07.2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr.ssa Valeria LA BATTAGLIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: INGEGNERE ROBERTO BOLETTIERI
Codice fiscale: BLTRRT56S09F052H
Studio in: VIA LUCANA 285 - 75100 MATERA
Telefono: 0835311200
Email: roberto.bolettieri@libero.it
Pec: roberto.bolettieri@ingpec.eu

INDICE

1	INIZIO OPERAZIONI PERITALI CON ACCESSO ALL'IMMOBILE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA AL DEBITORE ESECUTATO, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI	pag. 3
2	VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AI SENSI DELL'ART. 567, 2° comma cpc	pag. 3
LOTTO 1		
3.1	IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	pag. 3
3.2	INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO	pag. 4
3.3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	pag. 6
3.4	PREDISPOSIZIONE SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	pag. 7
3.5	RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	pag. 7
3.6	VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO	pag. 8
3.7	STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	pag. 8
3.8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 8
3.9	VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pag. 9
3.10	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 9
3.11	INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	pag. 9
3.12	VALUTAZIONE DEI BENI	pag. 9
3.13	VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA	pag. 12
3.14	ACQUISIZIONE DELLE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	pag. 12

**Beni in Scanzano Jonico (MT) - Via Parisi snc
Zona E (agricola) del Regolamento Urbanistico**

PARAGRAFO 1 - INIZIO OPERAZIONI PERITALI CON ACCESSO ALL'IMMOBILE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA AL DEBITORE ESECUTATO, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI.

Premesso che il compendio pignorato è di proprietà del solo debitore esecutato (cioè non ci sono altri comproprietari) in qualità di titolare della "", l'inizio delle operazioni peritali con accesso all'immobile è stato comunicato sia a quest'ultimo (cfr. allegato 1.2) che al creditore procedente (cfr. allegato 1.3). L'accesso è stato effettuato il 10.05.2021 (cfr. allegato 1.4).

PARAGRAFO 2 - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AI SENSI DELL'ART. 567, 2° comma cpc

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

Ai sensi del secondo comma dell'art. 567 cpc., in data 10.09.2020 il creditore procedente ha depositato certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (sostitutiva sia dell'estratto del catasto, sia dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento).

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

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento comprende un solo lotto (n. 1).

Lotto: 001 (ed unico)

PARAGRAFO 3.1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Trattasi di un **fabbricato** (capannone industriale) e di **terreni di pertinenza allo stesso circostanti, il tutto funzionale alla attività commerciale di vendita di prodotti agricoli**, conseguente alla partecipazione, con esito favorevole, alla procedura di bando prevista all'art. 35 delle NN.TT.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del R.U. (Regolamento Urbanistico) del Comune di Scanzano Jonico (MT), costituito da un **unico corpo A**.

Identificativo corpo: A

Fabbricato costruito per esigenze commerciali con terreni allo stesso circostanti sito in Via Parisi snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza alla data del pignoramento: . Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ;

foglio 61, particella **1610**, subalterno **2**, categoria C/1, classe 1, consistenza 283 mq, superficie catastale

totale 297 mq, rendita € 3.610,09;

indirizzo: Via Parisi snc, piano Terra, comune di Scanzano Jonico (MT).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ;

foglio 61, particella **1897**, qualità: seminativo irriguo, classe 2, superficie 1.000 mq, reddito dominicale: € 11,88, reddito agrario: € 5,16;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ;

foglio 61, particella **1898**, qualità: seminativo irriguo, classe 2, superficie 305 mq, reddito dominicale: € 3,62, reddito agrario: € 1,58

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

Sussiste corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note generali:

- la particella 1610, pur ricadente in zona E (agricola) risulta consistere in un fabbricato destinato ad attività commerciale (vendita di prodotti agricoli) conseguente alla partecipazione, con esito favorevole, alla procedura di bando prevista all'art. 35 delle NN.TT.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del R.U. (Regolamento Urbanistico) del Comune di Scanzano Jonico (MT);
- le particelle 1897 e 1898 ricadono in zona E (agricola).

PARAGRAFO 3.2 - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Descrizione: **fabbricato** di cui al corpo **A**

Trattasi di un **capannone industriale** a pianta rettangolare di dimensioni pari a 24,50 x 13,05 metri circa, con altezza interna pari a circa 4,85 metri all'intradosso delle travi in c.a.p. a doppia pendenza.

E' provvisto di due ampi ingressi con portone scorrevole in corrispondenza dei lati corti, mentre I lati lunghi sono provvisti di finestre a nastro nella parte superiore.

All'interno, sulla destra rispetto all'ingresso principale, esistono tre locali di altezza netta interna pari a circa 2,77 metri, i primi due destinati a WC, il terzo destinato ad ufficio.

Esternamente, in adiacenza al lato corto, in corrispondenza dell'ingresso principale ed in continuità con il capannone, è stata realizzata una **tettoia non autorizzata** a struttura metallica, anch'essa a pianta rettangolare di dimensioni pari a 12,25 x 4,15 metri circa, copertura ad unica falda con altezza interna variabile da circa 5,30 metri a circa 4,35 metri.

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito: a partire dall'anno 2012

(cfr. allegato 3.2: Permesso di Costruire n. 38/2012, rilasciato dal Comune in data 04.07.2012)

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: doppia falda costituita da "copponi" in c.a.p. appoggiati su travi in c.a.p. a doppia pendenza condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: pilastri in c.a.p. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Ingressi al lotto	tipologia: portoni scorrevoli materiale: acciaio condizioni: buone
Portoni di ingresso capannone	tipologia: portoni scorrevoli condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: finestre a nastro , alcune apribili a vasistas materiale: alluminio con vetro singolo condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: porta dell'ufficio scorrevole , porte WC a battente (senza ante) materiale: noce
Pavim. Esterna	tipologia: pavimentazione industriale in corrispondenza di entrambi gli ingressi del capannone condizioni: discrete
Pavim. Interna	Capannone - tipologia: pavimentazione industriale Ufficio - tipologia: monocottura di colore scuro WC - tipologia: monocottura di colore chiaro condizioni: discrete
Rivestimenti WC	tipologia: monocottura bianca condizioni: buone
Tinteggiature	Capannone - tipologia: pittura al quarzo a parete Ufficio e WC - tipologia: tempera condizioni: discrete

Impianti:

Idrico	Tubazioni in acciaio - Alimentazione con acqua di pozzo ed acqua del Consorzio di Bonifica Conformità: non è stata reperita alcuna certificazione e/o dichiarazione di conformità
Riscaldamento	Assente Conformità: non è stata reperita alcuna certificazione e/o dichiarazione di conformità
Elettrico	Quadri elettrici, tubazioni in canaline esterne a vista, punti luce e punti prese, luci di emergenza e rete di terra Conformità: non è stata reperita alcuna certificazione e/o dichiarazione di conformità

Ascensori, montacarichi e carri ponte:

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

Millesimi di proprietà: 1.000 / 1.000**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Vincolo paesaggistico

Si evidenzia che sulla ptc. n. 1897, in prossimità del confine a sud est del lotto, è stato realizzato un manufatto ad uso deposito non autorizzato, a pianta rettangolare di dimensioni pari a 12,35 x 5,55 metri circa, copertura ad unica falda con altezza interna variabile da circa 2,73 metri a circa 2,98 metri.

Descrizione: **terreni di cui al corpo A**

Trattasi dei terreni circostanti al capannone industriale, e precisamente (cfr. allegato 2.1 – stralcio di mappa catastale, e allegato 3.1 – fotografie esterne):

- 1) terreno di pertinenza del capannone industriale, di cui alla stessa ptc. n. 1610 del foglio n. 61, con accesso diretto dalla strada pubblica a nord est;
- 2) terreno posteriore al capannone industriale, di cui alla ptc. n. 1897 del foglio n. 61, ubicato dalla parte opposta alla strada pubblica, a sud ovest rispetto al capannone;
- 3) striscia di terreno laterale, di cui alla ptc. n. 1898 del foglio n. 61, a nord ovest dei terreni precedenti.

Il terreno di cui al punto 1 è rifinito superficialmente con una pavimentazione industriale in corrispondenza di entrambi gli ingressi del capannone, mentre è sistemato a “brecciato” nella parte residuale.

Come si evince dalla relativa visura al catasto terreni (v. allegato 2.2) esso è esteso 1.828 mq, compresa l’area di sedime del capannone industriale.

Come si evince anche dalla documentazione fotografica degli esterni (v. allegato 3.1) esso è completamente recintato in corrispondenza sia della strada pubblica (dalla quale accede tramite due ampi cancelli scorrevoli in acciaio), sia del lato a sud est; la recinzione è costituita da un muretto in calcestruzzo nella parte inferiore e da un grigliato in acciaio tipo “orsogrill” nella parte superiore.

Il terreno di cui al punto 2 è prevalentemente sistemato a “brecciato”, a meno di una piccola parte rifinita superficialmente con una pavimentazione industriale in prossimità del confine a sud est, ove è stato realizzato un manufatto adibito a deposito non autorizzato (cfr. documentazione fotografica di cui agli allegati 3.1 e 3.2).

Come si evince dalla relativa visura al catasto terreni (v. allegato 2.2) esso è esteso 1.000 mq.

Anche il terreno di cui al punto 3 è prevalentemente sistemato a “brecciato”.

Come si evince dalla relativa visura al catasto terreni (v. allegato 2.2) esso è esteso 305 mq.

Millesimi di proprietà: 1.000 / 1.000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vincolo paesaggistico

PARAGRAFO 3.3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Identificativo corpo: A.

Capannone industriale e terreni di pertinenza allo stesso circostanti, tutti ubicati in zona E (agricola) nel Comune di Scanzano Jonico (MT), con accesso diretto dalla strada pubblica, catastalmente identificati come segue:

Capannone industriale:

Intestazione: ;

Catasto fabbricati: foglio **61**, particella **1610**, subalterno **2**, categoria C/1, classe 1, consistenza 283 mq, superficie catastale totale 297 mq, rendita € 3.610,09;

indirizzo: Via Parisi snc, piano Terra, comune di Scanzano Jonico (MT).

Terreni circostanti:

Intestazione: ;

- Catasto terreni: foglio **61**, particella **1897**, qualità: seminativo irriguo, classe 2, superficie 1.000 mq, reddito dominicale: € 11,88, reddito agrario: € 5,16;

- Catasto terreni: foglio **61**, particella **1898**, qualità: seminativo irriguo, classe 2, superficie 305 mq, reddito dominicale: € 3,62, reddito agrario: € 1,58

Nota: costituisce pertinenza del capannone industriale il terreno circostante, identificato nel catasto terreni come ente urbano con la medesima particella 1610, di superficie pari a 1.828 mq, compresa l’area di sedime del capannone industriale.

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

Sussiste corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

PARAGRAFO 3.4 - PREDISPOSIZIONE SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: A

Dati catastali:

Intestazione: ;

Fabbricati

foglio 61, particella **1610**, subalterno **2**, categoria C/1, classe 1, consistenza 283 mq, superficie catastale totale 297 mq, rendita € 3.610,09;

indirizzo: Via Parisi snc, piano Terra, comune di Scanzano Jonico (MT)

Terreni

- foglio 61, particella **1897**, qualità: seminativo irriguo, classe 2, superficie 1.000 mq, reddito dominicale: € 11,88, reddito agrario: € 5,16;

- foglio 61, particella **1898**, qualità: seminativo irriguo, classe 2, superficie 305 mq, reddito dominicale: € 3,62, reddito agrario: € 1,58

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

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

Corrispondenza del diritto di proprietà

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

Sussiste corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia ed urbanistica:

Rispetto all'unico Permesso di Costruire n. 38/2012 (rilasciato dal Comune di Scanzano Jonico in data 04.07.2012) sussistono le seguenti **DIFFORMITA' edilizie ed urbanistiche**:

- distribuzione interna del capannone industriale;
 - tettoia esterna adiacente alla testata a nord ovest del capannone industriale;
 - manufatto ad uso deposito realizzato in prossimità del confine a sud est del lotto (ptc. 1897).
- Delle suddette difformità si terrà conto nella stima del compendio immobiliare di cui al seguito.

PARAGRAFO 3.5 - RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Titolare/Proprietario attuale:

Dalla certificazione notarile in atti, a cui si rinvia, risulta che l'atto di pignoramento è stato trascritto il 24.06.2020, e che nel ventennio anteriore risultano i seguenti titoli d'acquisto:

- al debitore esecutato () le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute a seguito di atto giudiziario di trasferimento in esecuzione di decreto di omologazione di separazione consensuale emesso dal Tribunale di Matera il 25.07.2018 da parte di ;
- alla predetta esse erano pervenute con atto pubblico di vendita del 29.01.2014 da parte della società ;
- alla predetta società esse erano pervenute con

atto pubblico di vendita del 10.05.2011 da parte di e ;
- alla predetta , in regime di comunione legale, il terreno su cui è stato edificato il fabbricato (foglio 61, ptc. 267, da cui scaturiscono le particelle 1609 e 1610, quest'ultima area di sedime del fabbricato) era pervenuto a seguito di atto pubblico di vendita del 07.06.1985 da parte di e .

PARAGRAFO 3.6 - VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n. 38/2012 (rilasciato dal Comune di Scanzano Jonico in data 04.07.2012)
Come già riferito in calce al paragrafo 3.1, detto PdC ha riguardato il **cambio di destinazione d'uso del capannone esistente** nella particella catastale 1610 **da deposito agricolo ad attività commerciale**; tale variazione di destinazione d'uso consegue alla partecipazione, con esito favorevole, alla procedura di bando prevista all'art. 35 delle NN.TT.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del R.U. (Regolamento Urbanistico) del Comune di Scanzano Jonico (MT).

CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA:

Rispetto al progetto di cui al succitato PdC sono state riscontrate difformità nella distribuzione interna, oltre alla tettoia esterna non autorizzata.

Per quanto invece attiene il manufatto ad uso deposito agricolo realizzato in prossimità del confine a sud est del lotto (ptc. 1897), non avendo reperito alcuna pratica autorizzatoria esso deve ritenersi realizzato abusivamente: quanto sopra è stato confermato verbalmente anche dal debitore esecutato durante la visita di sopralluogo del 10.05.2021.

In definitiva, sussistono le seguenti **DIFFORMITÀ' edilizie ed urbanistiche**:

1. distribuzione interna del capannone industriale;
2. tettoia esterna adiacente alla testata a nord ovest del capannone industriale;
3. manufatto posteriore ad uso deposito.

Delle suddette difformità si terrà conto nell'ambito delle riduzioni del valore di mercato del compendio immobiliare di cui al seguito, a cui si rinvia.

PARAGRAFO 3.7 - STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Identificativo corpo: A

Capannone industriale e terreni di pertinenza allo stesso circostanti, tutti ubicati in zona E (agricola) nel Comune di Scanzano Jonico (MT).

Occupati dal debitore

PARAGRAFO 3.8 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Dalla relazione notarile in atti non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

Dalla relazione notarile in atti risulta quanto segue:

Iscrizioni: Nessuna

Altre formalità pregiudizievoli:

- Nota di trascrizione n. 4148/3127 del 24.06.2020 derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico Ufficiale Tribunale di Matera sede Matera (MT), rep. n. 505 del 20.06.2020, a favore di (con sede in - codice fiscale) contro (nato a il per il diritto di proprietà 1/1) gravante sugli immobili oggetto di questa procedura di esecuzione immobiliare.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna

Misure Penali: Nessuna

PARAGRAFO 3.9 - VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Identificativo corpo: A

Non ricade su suolo demaniale

PARAGRAFO 3.10 - VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Identificativo corpo: A

Non sussistono pesi od oneri di altro tipo

PARAGRAFO 3.11 - INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Identificativo corpo: A

- Fabbricato (capannone industriale) costruito per esigenze commerciali
- Terreni circostanti: ricadenti in zona agricola, ma asserviti al fabbricato, parte ricadenti in zona agricola

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non esiste alcun condominio

Avvertenze ulteriori: Non specificato

PARAGRAFO 3.12 - VALUTAZIONE DEI BENI

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza (cfr. elaborati grafici allegati sub 5).

- capannone industriale:

SLc = Superficie Lorda capannone = 24,50 x 13,05 = mq **319,725**

SLs = Superficie Lorda ufficio e WC = 8,89 x 3,12 = mq **27,737**

- terreni:

SLPc = Superficie Lorda Pavimentata complessiva = 62,65 x 50,75 = mq **3.179,488**

SLPp = Superficie Lorda Pavimentata di proprietà =

= Somma delle superfici delle particelle terreni nn. 1610+1897+1898 =

= (1.828 + 1.000 + 305) = mq **3.133,00**

SLPn = Superficie Lorda Pavimentata di proprietà al netto dell'area di sedime del capannone =

= mq 3.133,00 – mq 319,725 = mq **2.813,275**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

3.12.1 - Criterio di stima:

Valore di mercato all'attualità determinato con il metodo comparativo indiretto.

3.12.2 - Fonti di informazione e valori di mercato unitari

Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Parametri medi di zona per le varie destinazioni d'uso:

- **per il capannone industriale:**

Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Destinazione d'uso: Produttiva

Tipologia: Capannoni tipici

Periodo: 2-2021

Zona: Scanzano Jonico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato unitario min (€/mq): 290

Valore di mercato unitario max (€/mq): 450

Si assume il Valore di mercato unitario pari a quello medio: $(290+450)/2 = 370,00$ €/mq

- **per il terreno pavimentato:**

Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rapportate al valore di mercato del capannone industriale in considerazione della utilità diretta a servizio dell'attività commerciale ivi esercitata, della sistemazione del terreno e della recinzione perimetrale esistente

Si assume il Valore di mercato unitario pari al 15% del valore di mercato assunto per il capannone: $15\% \times 370,00 = 55,50$ €/mq

3.12.3 - Valutazione dell'unico corpo A

- **capannone industriale:**

Superficie Lorda x Valore di Mercato unitario = mq 319,725 x 370,00 €/mq = € 118.298,25

Limitatamente alle superfici del capannone destinate ad ufficio e WC si stima un incremento pari a 500,00 €/mq del valore di mercato, da cui deriva un incremento del valore di mercato del capannone pari a: mq 27,737 x 500,00 €/mq = € 13.868,40

- **terreno pavimentato:**

Superficie Lorda x Valore di Mercato unitario = mq 2.813,275 x 55,50 €/mq = € 176.461,56

In definitiva, il più probabile valore di mercato complessivo all'attualità dell'unico Lotto 1 (costituito dall'unico corpo A) è quindi pari a:

€ 118.298,25 + € 13.868,40 + € 176.461,56 = € 307.338,18

3.12.4 - Adeguamenti e correzioni della stima:**a) Spese per regolarizzazione urbanistica**

Nel precedente paragrafo 3.6 sono state descritte le tre difformità edilizie / urbanistiche del compendio pignorato, per le quali discende quanto segue:

1. Per quanto attiene la **variazione di distribuzione interna** del capannone industriale, essa costituisce una manutenzione straordinaria (v. DPR n. 380/2001, art. 3, comma 1, lettera b) che può essere sanata con una comunicazione di inizio lavori asseverata - cosiddetta CILA (v. art. 6-bis del DPR n. 380/2001) sulla base di quanto previsto dagli artt. 36 e 37 del DPR n. 380/2001.

Ai sensi del succitato art. 37, non sussistendo "aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi", le spese per la regolarizzazione urbanistica si identificano in una sanzione pecuniaria di **516 euro** da versare al Comune.

A questa somma vanno aggiunti i diritti di segreteria - valutabili in **€ 50,00** - e le spese tecniche per la pratica edilizia (CILA) - valutabili in **€ 640,50** (€ 500,00 di onorario + 5% per contributi previdenziali + 22% per IVA).

Il tutto pari a complessivi **€ 1.206,50**.

2. Per quanto attiene la **tettoia esterna** adiacente alla testata a nord ovest del capannone industriale, ai sensi dell'art. 32 del succitato DPR n. 380/2001 essa costituisce una variazione essenziale al PdC n. 38/2001 (con il quale è stata autorizzato il cambio di destinazione d'uso del capannone): per cui, ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 31 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., anch'essa non può essere sanata, e quindi occorre prevederne la demolizione, sempre ai sensi del succitato art. 31 del DPR n. 380/2001.

Quanto sopra assume particolare rilevanza perchè la zona è anche soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. (v. Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'allegato 4.1).

I relativi costi di demolizione (compresi gli oneri di trasporto e conferimento in discarica dei materiali rinvenuti dalla demolizione) vengono determinati nel computo metrico estimativo riportato nell'allegato 6, e portati in detrazione nel seguito.

3. Per quanto attiene il **manufatto posteriore ad uso deposito**, la normativa urbanistica comunale per la zona agricola (v. Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'allegato 4.1) prevede che per gli annessi rustici occorre una superficie minima del fondo pari a 5.000 mq: poichè la superficie del terreno di che trattasi è inferiore a 5.000 mq (superficie complessiva = sup. Ptc. 1610 + sup. Ptc. 1897 + sup. Ptc. 1898 = 1.828 + 1.000 + 305 = mq 3.133) tale manufatto non può essere sanato, per cui occorre prevederne la demolizione ai sensi dell'art. 31 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.

Anche in questo caso:

- quanto sopra assume particolare rilevanza perchè la zona è anche soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. (v. Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'allegato 4.1):
- i relativi costi di demolizione (compresi gli oneri di trasporto e conferimento in discarica dei materiali rinvenuti dalla demolizione) vengono determinati nel computo metrico estimativo riportato nell'allegato 6, e portati in detrazione nel seguito.

b) Spese per regolarizzazione catastale

Trattasi della regolarizzazione catastale conseguente alla variazione di distribuzione interna, i cui costi vengono valutati come segue:

- per spese catastali: **€ 50,00**
- per spese tecniche: **€ 320,25** (€ 250,00 di onorario + 5% per contributi previdenziali + 22% per IVA).

Il tutto pari a complessivi **€ 370,25**.

c) Costi di cancellazione oneri e formalità

Per cancellazione del pignoramento:

- imposta ipotecaria + imposta di bollo + tassa ipotecaria = € 200 + € 59 + € 35 = **€ 294,00**

d) Costi per la demolizione dei manufatti abusivi non sanabili

- per lavori (v. computo metrico estimativo allegato sub 6, redatto sulla base del prezzario regionale di Basilicata del 2022, nel quale sono compresi gli oneri per il trasporto e conferimento a discarica dei materiali rinvenuti dalla demolizioni): **€ 5.615,39**
- per IVA: **€ 1.235,39** (22% sull'importo dei lavori).

Il tutto pari a complessivi **€ 6.850,78**.

In definitiva, la riduzione del valore di mercato del Lotto 1 (unico corpo A) risulta pari a: € 1.206,50 + € 370,25 + € 294,00 + € 6.850,78 = € 8.721,53

3.12.5 - Prezzo base d'asta del lotto:

Valore del compendio immobiliare, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 307.338,18 - € 8.721,53 = € 298.616,65**

Arrotondato ad EURO 300.000,00 in cifra tonda

PARAGRAFO 3.13 - VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA

Trattandosi di immobili in proprietà esclusiva del debitore, non esistono quote in comproprietà.

PARAGRAFO 3.14 - ACQUISIZIONE DELLE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Alla richiesta specifica formulata dallo scrivente in data 11.08.2021 (v. allegato 1.6) l'ufficio anagrafe del Comune di Scanzano Jonico non ha mai risposto.

Dalla certificazione notarile in atti, a cui si rinvia, il debitore risulta separato (v. par. 3.5: *al debitore esecutato () le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute a seguito di atto giudiziario di trasferimento in esecuzione di decreto di omologazione di separazione consensuale emesso dal Tribunale di Matera il 25.07.2018 da parte di*).

Poichè il debitore non è un'impresa, il certificato della camera di commercio non sussiste.

Il regime patrimoniale in caso di matrimonio non sussiste perchè il debitore, per quanto si evince dalla relazione notarile, risulta separato.

Data generazione: 18-04-2022

L'Esperto alla stima
INGEGNERE ROBERTO BOLETTIERI

ELENCO DEGLI ALLEGATI

1 - CARTEGGIO D'INTERESSE E VERBALI DI SOPRALLUOGO

- 1.1 – Autorizzazione per utilizzo mezzo proprio e per un collaboratore del 19.01.2021
- 1.2 – Comunicazione inizio operazioni peritali al debitore esecutato del 25.02.2021
- 1.3 – Comunicazione inizio operazioni peritali al creditore procedente del 09.03.2021
- 1.4 – Verbale di accesso del 10.05.2021
- 1.5 – Richiesta del custode all'agenzia delle entrate del 06.08.2021
- 1.6 – Richiesta del CTU all'ufficio anagrafe del Comune di Scanzano Jonico dell'11.08.2021
- 1.7 – Comunicazione del custode all'agenzia delle entrate del 30.08.2021
- 1.8 – Risposta dell'agenzia delle entrate al custode dell'11.10.2021

2 - DOCUMENTAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE

- 2.1 – Stralcio di mappa
- 2.2 – Visure ptcc. 1610-1897-1898
- 2.3 – Planimetria ptc. 1610 sub 2
- 2.4 - AGENZIA DEL TERRITORIO – QUOTAZIONI IMMOBILIARI – 2° semestre 2021
Comune di Scanzano Jonico – Zona Periferica (D1): Destinazione d'uso produttiva

3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 3.1 – Fotografie esterne
- 3.2 – Fotografie interne

4 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

(trasmessa dal Comune di Scanzano Jonico con pec del 16.03.2021)

- 4.1 – Certificato di Destinazione Urbanistica
- 4.2 – Permesso di costruire n. 38/2012 del 04.07.2012 *(con allegati di progetto)*

5 - ELABORATI GRAFICI

- 5.1 – Planimetria generale
- 5.2 – Pianta del Capannone
- 5.3 – Prospetti e Sezione del Capannone

6 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

(costi di demolizione, trasporto e conferimento a discarica dei manufatti abusivi non sanabili)