
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **26/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Unico

Esperto alla stima: ROSANNA MATERA
Codice fiscale: MTRRNN72A45F052S
Studio in: VIA LAZZAZZERA 24 BIS - MATERA
Email: stprogest@gmail.com
Pec: rosanna.matera@geopec.it



Beni in **Rotondella (MT)**
Località/Frazione
Via Ivo La Battaglia

Lotto: 001 - Unico

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

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

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

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Identificativo corpo: A - Capannone.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Ivo La Battaglia

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

La corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato risulta corretta.

Note: COMUNE DI ROTONDELLA proprietà per l'area

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] COMUNE DI ROTONDELLA, foglio 46, particella 537, subalterno 1, indirizzo Via Ivo La Battaglia, piano Terra, comune Rotondella, categoria D/8, rendita € €. 3.491,25

Derivante da: Atto di vendita di suoli fabbricabili - Località Trisaia del Comune di Rotondella - insediamenti produttivi redatto dal Vincenzo Lacanna, Notaio in Montalbano Jonico, registrato a Matera il 2.06.1998 al n°397, Repertorio n°47.345, Raccolta n°11.297, con il quale il [REDACTED] in qualità di legale rappresentante del Comune di Rotondella vende il terreno sul quale sorge il fabbricato oggetto di pignoramento al sig.ri [REDACTED] (Allegato N2/a).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuna.

Confini: Il lotto unico confina, partendo dall'ingresso e proseguendo in senso orario, con strada Comunale Via Ivo La Battaglia, con deposito di proprietà del [REDACTED] individuato col numero di particella 727 sub 2, con capannone di proprietà del [REDACTED] individuato col numero di particella 769, con capannone di proprietà dei [REDACTED] individuato col numero di particella 679.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Dalla correlazione della planimetria catastale (Allegato A/e) con lo stato attuale (Allegato A/f) verificato in sede di sopralluogo, vi è difformità in quanto Nella planimetria catastale non è stato inserito il piazzale che circonda il capannone; Inoltre nell'intestazione della visura catastale risulta erroneamente il Comune di Rotondella, al fine della regolarizzazione occorrerà presentare al Catasto Fabbricati la variazione della planimetria.



Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Identificativo corpo: B - Deposito.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Ivo La Battaglia

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

La corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato risulta corretta.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 46, particella 727, subalterno 2, indirizzo Via Lucania snc, piano Terra, comune Rotondella, categoria C/2, rendita € €. 633,38

Derivante da: Atto di vendita di suoli fabbricabili - Località Trisaia del Comune di Rotondella - insediamenti produttivi redatto dal Vincenzo Lacanna, Notaio in Montalbano Jonico, registrato a Matera il 2.06.1998 al n°397, Repertorio n°47.345, Raccolta n°11.297, con il quale il [REDACTED] in qualità di legale rappresentante del Comune di Rotondella vende il terreno sul quale sorge il fabbricato oggetto di pignoramento al [REDACTED] (Allegato N2/a).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuna.

Confini: Il lotto unico confina, partendo dall'ingresso e proseguendo in senso orario, con strada Comunale Via Ivo La Battaglia, con terreno di proprietà del [REDACTED] individuato con i numeri di particelle 600,590,604,606, con capannone di proprietà del [REDACTED] individuato col numero di particella 769 sub 1, con capannone di proprietà de [REDACTED] individuato col numero di particella 537.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Dalla correlazione della planimetria catastale (Allegato A/f) con lo stato attuale (Allegato A/g) verificato in sede di sopralluogo, non vi è alcuna difformità catastale ai sensi dell'art. 18 comma 14 ex D.L. n°78/2010, sostituito dalla Legge 122/2010.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Identificativo corpo: C - Relitto stradale.

artigianale sito in Via Ivo La Battaglia

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

La corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato risulta corretta.

Identificato al catasto Terreni:



Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rotondella, foglio 46, particella 590, qualità Relitto stradale, superficie catastale 10

Derivante da: Atto di vendita di suoli fabbricabili - Località Trisaia del Comune di Rotondella - insediamenti produttivi redatto dal Vincenzo Lacanna, Notaio in Montalbano Jonico, registrato a Matera il 2.06.1998 al n°397, Repertorio n°47.345, Raccolta n°11.297, con il quale il [REDACTED] in qualità di legale rappresentante del Comune di Rotondella vende il terreno sul quale sorge il fabbricato oggetto di pignoramento al [REDACTED] (Allegato N2/a).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuna.

Confini: Il terreno confina, partendo in senso orario, con terreno di proprietà del [REDACTED] individuato con i numeri di particelle 589, con terreno di proprietà del [REDACTED] individuato con i numeri di particelle 604 e con capannone individuato col numero di particella 727 e porzione di terreno individuata col numero 600 entrambi immobili di proprietà dello stesso.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rotondella, foglio 46, particella 600, qualità Seminativo irriguo, superficie catastale 42, reddito dominicale: € 0,21, reddito agrario: € 0,15

Derivante da: Atto di vendita di suoli fabbricabili - Località Trisaia del Comune di Rotondella - insediamenti produttivi redatto dal Vincenzo Lacanna, Notaio in Montalbano Jonico, registrato a Matera il 2.06.1998 al n°397, Repertorio n°47.345, Raccolta n°11.297, con il quale il [REDACTED] in qualità di legale rappresentante del Comune di Rotondella vende il terreno sul quale sorge il fabbricato oggetto di pignoramento al [REDACTED] (Allegato N2/a).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuna.

Confini: Il terreno confina, partendo in senso orario, con strada Comunale Via Ivo La Battaglia, con terreno di proprietà del [REDACTED] individuato con i numeri di particelle 599, con terreno di proprietà del [REDACTED] individuato con i numeri di particelle 590 e con capannone di proprietà dello stesso individuato col numero di particella 727.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rotondella, foglio 46, particella 604, qualità Seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale 25, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,09

Derivante da: Atto di vendita di suoli fabbricabili - Località Trisaia del Comune di Rotondella - insediamenti produttivi redatto dal Vincenzo Lacanna, Notaio in Montalbano Jonico, registrato a Matera il 2.06.1998 al n°397, Repertorio n°47.345, Raccolta n°11.297, con il quale il [REDACTED] in qualità di legale rappresentante del Comune di Rotondella vende il terreno sul quale sorge il fabbricato oggetto di pignoramento al [REDACTED] (Allegato N2/a).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuna.

Confini: Il terreno confina, partendo in senso orario, con terreno di proprietà del sig. [REDACTED] individuato con i numeri di particelle 603, con terreno di proprietà del [REDACTED] individuato con i numeri di particelle 606 e con capannone di proprietà dello stesso individuato col numero di particella 727.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rotondella, foglio 46, particella 606, qualità Seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale 75, reddito dominicale: € 0,37, reddito agrario: € 0,27

Derivante da: Atto di vendita di suoli fabbricabili - Località Trisaia del Comune di Rotondella - insediamenti produttivi redatto dal Vincenzo Lacanna, Notaio in Montalbano Jonico, registrato a Matera il 2.06.1998 al n°397, Repertorio n°47.345, Raccolta n°11.297, con il quale il [REDACTED] in qualità di legale rappresentante del Comune di Rotondella vende il terreno sul quale sorge il fabbricato oggetto di pignoramento al [REDACTED] (Allegato N2/a).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuna.



Confini: Il terreno confina, partendo in senso orario, con terreno di proprietà della [REDACTED], individuato con i numeri di particelle 605, con terreno di proprietà del [REDACTED] individuato con i numeri di particelle 608, capannone di proprietà del [REDACTED] individuato col numero di particella 727 e con terreno di proprietà individuato col numero di particella 604.

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lotto unico composto da fabbricato industriale situato nella zona artigianale/industriale e terreni agricoli situati nel Comune di Rotondella, composto da: A) Capannone industriale su un unico livello a piano terra composto da locale opificio, spogliatoio, servizi igienici della superficie utile complessiva di mq. 438,25, con antistante area esterna esclusiva di mq. 293,10, situato in località Ivo La Battaglia, individuato catastalmente al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 46 particella 537 sub 1; B) Capannone industriale su un unico livello a piano terra composto da locale deposito della superficie utile complessiva di mq. 299,65 con antistante area esterna esclusiva di mq. 293,10, situato in località Ivo La Battaglia, individuato catastalmente al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 46 particella 727 sub 2; C) Porzione di aree per insediamenti produttivi, ovvero relitti di terreno edificabile derivanti dalla realizzazione dei capannoni industriali suindicati, situati in località Ivo La Battaglia, dell'estensione complessiva di circa mq. 152, individuati catastalmente al Catasto Terreni al foglio di mappa 46 particelle 590,600,604,606.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto A - Capannone**

Capannone industriale su un unico livello a piano terra composto da locale opificio, spogliatoio, servizi igienici della superficie utile complessiva di mq. 438,25, con antistante area esterna esclusiva di mq. 500,35, situato nel Comune di Rotondella in località Ivo La Battaglia.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **453,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc;



L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni di conservazione con grado di finiture di buona qualità.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: piana non praticabile materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: plinti isolati materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro zincato apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: fissi e a vasistas materiale: ferro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: guaina ardesiata coibentazione: guaina ardesiata condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: pannelli prefabbricati in cls condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: pavimento industriale in cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: pavimento industriale in cemento condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: serranda avvolgibile materiale: ferro condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
-----------	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:



Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

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: Si è accertato che l'Attestato di Prestazione Energetica è inesistente pertanto i costi relativi alla redazione di tale documento ammontano a €. 1.500,00 oltre IVA e Cassa Geometri come per legge. Tale importo comprende sopralluogo, viaggio A.R. a Matera-Rotondella, redazione elaborato APE ed invio documento presso l'Ente Regione Basilicata.

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

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **B - Deposito**

Capannone industriale su un unico livello a piano terra composto da locale deposito della superficie utile complessiva di mq. 299,65 con antistante area esterna esclusiva di mq. 507,20, situato in località Ivo La Battaglia.



1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **306,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc;

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni di conservazione con grado di finiture di buona qualità.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: piana non praticabile materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: plinti isolati materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro zincato apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: fissi e a vasistas materiale: ferro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: guaina ardesiata coibentazione: guaina ardesiata condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: pannelli prefabbricati in cls condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: pavimento industriale in cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: pavimento industriale in cemento condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: serranda avvolgibile materiale: ferro condizioni: buone



Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
-----------	--

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

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:** Non specificato

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

Descrizione: **artigianale** di cui al punto **C - Relitto stradale**

Porzione di aree per insediamenti produttivi, ovvero sono relitti stradali derivanti dalla realizzazione dei capannoni industriali situati in località Ivo La Battaglia, dell'estensione catastale complessiva di circa mq. 152, presentano una forma rettangolare con giacitura pianeggiante. Le suddette aree sono formati da quattro distinti lotti di terreni individuati dalle particelle catastali 590,600,604 e 606 foglio di mappa 46, attualmente destinati a porzione di strada.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **152,00**

il terreno risulta di forma Rettangolare ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente porzioni di strada

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le aree oggetto di pignoramento si presentano in buone condizioni di conservazione.

Impianti:

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: Non specificato

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

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

Identificativo corpo: A - Capannone.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Ivo La Battaglia

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:



La corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato risulta corretta.

Note: COMUNE DI ROTONDELLA proprietà per l'area

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] COMUNE DI ROTONDELLA, foglio 46, particella 537, subalterno 1, indirizzo Via Ivo La Battaglia, piano Terra, comune Rotondella, categoria D/8, rendita € €. 3.491,25

Derivante da: Atto di vendita di suoli fabbricabili - Località Trisaia del Comune di Rotondella - insediamenti produttivi redatto dal Vincenzo Lacanna, Notaio in Montalbano Jonico, registrato a Matera il 2.06.1998 al n°397, Repertorio n°47.345, Raccolta n°11.297, con il quale il [REDACTED] in qualità di legale rappresentante del Comune di Rotondella vende il terreno sul quale sorge il fabbricato oggetto di pignoramento al [REDACTED] (Allegato N2/a).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuna.

Confini: Il lotto unico confina, partendo dall'ingresso e proseguendo in senso orario, con strada Comunale Via Ivo La Battaglia, con deposito di proprietà del [REDACTED] individuato col numero di particella 727 sub 2, con capannone di proprietà del [REDACTED] individuato col numero di particella 769, con capannone di proprietà dei [REDACTED] individuato col numero di particella 679.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Dalla correlazione della planimetria catastale (Allegato A/f) con lo stato attuale (Allegato A/g) verificato in sede di sopralluogo, vi è difformità in quanto nella planimetria catastale non è stato inserito il piazzale, al fine della regolarizzazione occorrerà presentare al Catasto Fabbricati la variazione della planimetria.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Identificativo corpo: B - Deposito.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Ivo La Battaglia

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

La corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato risulta corretta.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 46, particella 727, subalterno 2, indirizzo Via Lucania snc, piano Terra, comune Rotondella, categoria C/2, rendita € €. 633,38

Derivante da: Atto di vendita di suoli fabbricabili - Località Trisaia del Comune di Rotondella - insediamenti produttivi redatto dal Vincenzo Lacanna, Notaio in Montalbano Jonico, registrato a Matera il 2.06.1998 al n°397, Repertorio n°47.345, Raccolta n°11.297, con il quale il [REDACTED] in qualità di legale rappresentante del Comune di Rotondella vende il terreno sul quale sorge il fabbricato oggetto di pignoramento al [REDACTED] (Allegato N2/a).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuna.



Confini: Il lotto unico confina, partendo dall'ingresso e proseguendo in senso orario, con strada Comunale Via Ivo La Battaglia, con terreno di proprietà del [REDACTED] individuato con i numeri di particelle 600,590,604,606, con capannone di proprietà del [REDACTED] individuato col numero di particella 769 sub 1, con capannone di proprietà del [REDACTED] individuato col numero di particella 537.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Dalla correlazione della planimetria catastale (Allegato A/d) con lo stato attuale (Allegato A/e) verificato in sede di sopralluogo, non vi è alcuna difformità catastale ai sensi dell'art. 18 comma 14 ex D.L. n°78/2010, sostituito dalla Legge 122/2010.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Identificativo corpo: C - Relitto stradale.

artigianale sito in Via Ivo La Battaglia

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

La corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato risulta corretta.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rotondella, foglio 46, particella 590, qualità Relitto stradale, superficie catastale 10

Derivante da: Atto di vendita di suoli fabbricabili - Località Trisaia del Comune di Rotondella - insediamenti produttivi redatto dal Vincenzo Lacanna, Notaio in Montalbano Jonico, registrato a Matera il 2.06.1998 al n°397, Repertorio n°47.345, Raccolta n°11.297, con il quale il [REDACTED] in qualità di legale rappresentante del Comune di Rotondella vende il terreno sul quale sorge il fabbricato oggetto di pignoramento al [REDACTED] (Allegato N2/a).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuna.

Confini: Il terreno confina, partendo in senso orario, con terreno di proprietà del [REDACTED] individuato con i numeri di particelle 589, con terreno di proprietà del [REDACTED] individuato con i numeri di particelle 604 e con capannone individuato col numero di particella 727 e porzione di terreno individuata col numero 600 entrambi immobili di proprietà dello stesso.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rotondella, foglio 46, particella 600, qualità Seminativo irriguo, superficie catastale 42, reddito dominicale: € 0,21, reddito agrario: € 0,15

Derivante da: Atto di vendita di suoli fabbricabili - Località Trisaia del Comune di Rotondella - insediamenti produttivi redatto dal Vincenzo Lacanna, Notaio in Montalbano Jonico, registrato a Matera il 2.06.1998 al n°397, Repertorio n°47.345, Raccolta n°11.297, con il quale il [REDACTED] in qualità di legale rappresentante del Comune di Rotondella vende il terreno sul quale sorge il fabbricato oggetto di pignoramento al [REDACTED] (Allegato N2/a).



Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuna.

Confini: Il terreno confina, partendo in senso orario, con strada Comunale Via Ivo La Battaglia, con terreno di proprietà del [REDACTED] individuato con i numeri di particelle 599, con terreno di proprietà del [REDACTED] individuato con i numeri di particelle 590 e con capannone di proprietà dello stesso individuato col numero di particella 727.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rotondella, foglio 46, particella 604, qualità Seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale 25, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,09

Derivante da: Atto di vendita di suoli fabbricabili - Località Trisaia del Comune di Rotondella - insediamenti produttivi redatto dal Vincenzo Lacanna, Notaio in Montalbano Jonico, registrato a Matera il 2.06.1998 al n°397, Repertorio n°47.345, Raccolta n°11.297, con il quale il [REDACTED] in qualità di legale rappresentante del Comune di Rotondella vende il terreno sul quale sorge il fabbricato oggetto di pignoramento al [REDACTED] (Allegato N2/a).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuna.

Confini: Il terreno confina, partendo in senso orario, con terreno di proprietà del [REDACTED] individuato con i numeri di particelle 603, con terreno di proprietà del [REDACTED] individuato con i numeri di particelle 606 e con capannone di proprietà dello stesso individuato col numero di particella 727.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Rotondella, foglio 46, particella 606, qualità Seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale 75, reddito dominicale: € 0,37, reddito agrario: € 0,27

Derivante da: Atto di vendita di suoli fabbricabili - Località Trisaia del Comune di Rotondella - insediamenti produttivi redatto dal Vincenzo Lacanna, Notaio in Montalbano Jonico, registrato a Matera il 2.06.1998 al n°397, Repertorio n°47.345, Raccolta n°11.297, con il quale il [REDACTED] in qualità di legale rappresentante del Comune di Rotondella vende il terreno sul quale sorge il fabbricato oggetto di pignoramento al [REDACTED] (Allegato N2/a).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuna.

Confini: Il terreno confina, partendo in senso orario, con terreno di proprietà della [REDACTED] individuato con i numeri di particelle 605, con terreno di proprietà del [REDACTED] individuato con i numeri di particelle 608, capannone di proprietà del [REDACTED] individuato col numero di particella 727 e con terreno di proprietà individuato col numero di particella 604.

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

CORPO: A - CAPANNONE

Dati catastali: [REDACTED] COMUNE DI ROTONDELLA, foglio 46, particella 537, subalterno 1, indirizzo Via Ivo La Battaglia, piano Terra, comune Rotondella, categoria D/8, rendita € €. 3.491,25



Quota e tipologia del diritto:

- di

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

La corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato risulta corretta.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale. Dalla correlazione della planimetria catastale (Allegato A/e) con lo stato attuale (Allegato A/f) verificato in sede di sopralluogo, vi è difformità in quanto Nella planimetria catastale non è stato inserito il piazzale che circonda il capannone; inoltre nell'intestazione della visura catastale risulta erroneamente il Comune di Rotondella, al fine della regolarizzazione occorrerà presentare al Catasto Fabbricati la variazione della planimetria.

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia. Sulla base dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Rotondella l'unità immobiliare in relazione alla distribuzione degli spazi interni, la destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture e finestre, risultano conformi ai documenti edilizi allegati alla presente perizia, mentre non risulta conforme l'ampliamento realizzato in aderenza al capannone, pertanto si è proceduto alla stima dei costi per la demolizione del deposito in ampliamento in difformità.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

CORPO: B - DEPOSITO

Dati catastali: [REDACTED] foglio 46, particella 727, subalterno 2, indirizzo Via Lucania snc, piano Terra, comune Rotondella, categoria C/2, rendita € €. 633,38

Quota e tipologia del diritto:

- di

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

La corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato risulta corretta.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale. Dalla correlazione della planimetria catastale (Allegato A/e) con lo stato attuale (Allegato A/f) verificato in sede di sopralluogo, non vi è alcuna difformità catastale ai sensi dell'art. 18 comma 14 ex D.L. n°78/2010, sostituito dalla Legge 122/2010.

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia. Sulla base dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Rotondella l'unità immobiliare in relazione alla distribuzione degli spazi interni, la destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture e finestre, risultano conformi ai documenti edilizi allegati alla presente perizia; mentre non risultano conformi l'ampliamento e n°2 strutture amovibili adibiti a deposito.



Conformità urbanistica: NON si dichiara la conformità urbanistica. L'altezza interna dell'opificio risulta essere di ml. 8,10 in difformità con le norme tecniche di attuazione, in quanto l'altezza massima ammessa è pari a ml. 7,50

CORPO: C - RELITTO STRADALE

Dati catastali: [REDACTED], sezione censuaria Rotondella, foglio 46, particella 590, qualità Relitto stradale, superficie catastale 10

Quota e tipologia del diritto:

- di

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

La corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato risulta corretta.

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: NON si dichiara la conformità urbanistica.

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 02/06/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di vendita - a rogito di Dott. Vincenzo Lacanna, in data 18/05/1998, ai nn. 47345/11297; registrato a Matera, in data 02/06/1998, ai nn. 397; trascritto a Matera, in data 08/06/1998, ai nn.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Capannone e B - Deposito e C - Relitto stradale

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

PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Ivo La Battaglia

Numero pratica: n°29 del 29/12/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: per l'esecuzione di lavori di costruzione di un capannone artigianale alla via Ivo La Battaglia snc.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/09/2005 al n. di prot.

Rilascio in data 13/01/0006 al n. di prot. 62

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Capannone e B - Deposito e C - Relitto stradale

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Ivo La Battaglia



Numero pratica: n°32 del 29/07/1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante alla Concessione Edilizia

Per lavori: per la costruzione di un capannone artigianale in zona P.I.P. di Rotondella/Due, via Ivo Labataglia, lotti B1-B4-C5, Fg, 46 p.lle 537-531-494-495-530-534-535-564

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/07/1997 al n. di prot. 40

Rilascio in data 29/07/1998 al n. di prot. 32

Abitabilità/agibilità in data 11/09/1998 al n. di prot. 20

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Capannone e B - Deposito e C - Relitto stradale

Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di ampliamento in aderenza al capannone adibito a deposito di mq. 237,75, avente altezza media di ml. 4,87, indicato nella planimetria allegata con tratteggio.

Regolarizzabili mediante: L'intervento edilizio suindicato non è sanabile con le normative del vigente strumento urbanistico comunale

Note: La scrivente ritiene che, l'intervento suindicato realizzato in assenza di titolo abilitativo con il vigente strumento urbanistico comunale, non sia sanabile e pertanto non considerato nella consistenza della presente relazione di stima, ed è stato redatto computo metrico estimativo per la demolizione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Sulla base dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Rotondella l'unità immobiliare in relazione alla distribuzione degli spazi interni, la destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture e finestre, risultano conformi ai documenti edilizi allegati alla presente perizia, mentre non risulta conforme l'ampliamento realizzato in aderenza al capannone.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Capannone

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di ampliamento in aderenza al capannone adibito a deposito di mq. 40,45, avente altezza di ml. 2,20, nonché n°2 strutture amovibili adibite a ufficio e deposito, indicati nella planimetria allegata con tratteggio.

Regolarizzabili mediante: L'intervento edilizio suindicato non è sanabile con le normative del vigente strumento urbanistico comunale

Note: La scrivente ritiene che, l'intervento suindicato realizzato in assenza di titolo abilitativo con il vigente strumento urbanistico comunale, non sia sanabile e pertanto non considerato nella consistenza della presente relazione di stima, ed è stato redatto computo metrico estimativo per la demolizione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Sulla base dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Rotondella l'unità immobiliare in relazione alla distribuzione degli spazi interni, la destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture e finestre, risultano conformi ai documenti edilizi allegati alla presente perizia; mentre non risultano conformi l'ampliamento e n°2 strutture amovibili adibite a deposito.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Deposito



artigianale

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Relitto stradale**Conformità urbanistica:****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n°858 del 12/06/2019 e Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n°9 del 27/04/2011
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	4,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,60 mq/mq
Altezza massima ammessa:	7,50 ml.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	che i terreni sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L.gs 24/03/2006 n°157
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Capannone**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n°858 del 12/06/2019 e Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n°9 del 27/04/2011
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI



stico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	4,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,60 mq/mq
Altezza massima ammessa:	7,50 mq.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	che i terreni sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L.gs 24/03/2006 n°157
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: L'altezza interna dell'opificio risulta essere di ml. 8,10 in difformità con le norme tecniche di attuazione, in quanto l'altezza massima ammessa è pari a ml. 7,50

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Deposito

artigianale

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n°858 del 12/06/2019 e Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n°9 del 27/04/2011
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	4,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,60 mq/mq
Altezza massima ammessa:	7,50 mq.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	che i terreni sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L.gs 24/03/2006 n°157
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Relitto stradale

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

Identificativo corpo: A - Capannone

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Rotondella (MT), Via Ivo La Battaglia

Occupato da [REDACTED] in sub affitto, con contratto di locazione stipulato in data 06/05/2019 per l'importo di euro 8,40 con cadenza mensile

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 15/03/2025

Note: E' presente un contratto di comodato gratuito stipulato in data 15.04.2019 tra il [REDACTED] [REDACTED] con scadenza il 15.03.2025. Successivamente in data 06.05.2019 è stato stipulato il contratto di locazione commerciale da [REDACTED] [REDACTED] come da estremi suindicati, con scadenza 15.03.2025.

Identificativo corpo: B - Deposito

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Rotondella (MT), Via Ivo La Battaglia
Libero**

**Identificativo corpo: C - Relitto stradale
artigianale sito in Rotondella (MT), Via Ivo La Battaglia
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 legale esattoriale cancellata il 07/02/2006 a favore di [REDACTED]; Im-
porto ipoteca: € 6.727,06; Importo capitale: € 3.363,53 in data 20/04/2005 ai nn.



3196/681

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Capannone

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ; A rogito di Dott. Giambattista Filippo Petrosini; Iscritto/trascritto a Tursi in data 08/06/2006 ai nn. 6260/1155

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Capannone

- Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Ruolo; Importo ipoteca: € 499.513,90; Importo capitale: € 249.756,95 in data 21/01/2015 ai nn. 574/59

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Capannone

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento ; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/06/2019 ai nn. 5448/4133

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Capannone

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento ; Iscritto/trascritto a Matera in data 08/10/2019 ai nn. 8621/6561

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Capannone

Pignoramenti:

Nessuna.

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:

Identificativo corpo: A - Capannone
sito in Rotondella (MT), Via Ivo La Battaglia

Identificativo corpo: B - Deposito
sito in Rotondella (MT), Via Ivo La Battaglia



**Identificativo corpo: C - Relitto stradale
artigianale sito in Rotondella (MT), Via Ivo La Battaglia**

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

**Identificativo corpo: A - Capannone
sito in Rotondella (MT), Via Ivo La Battaglia**

**Identificativo corpo: B - Deposito
sito in Rotondella (MT), Via Ivo La Battaglia**

**Identificativo corpo: C - Relitto stradale
artigianale sito in Rotondella (MT), Via Ivo La Battaglia**

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobiliare e su eventuali procedimenti in corso

**Identificativo corpo: A - Capannone
sito in Rotondella (MT), Via Ivo La Battaglia**
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Avvertenze ulteriori: Non specificato

**Identificativo corpo: B - Deposito
sito in Rotondella (MT), Via Ivo La Battaglia**
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Avvertenze ulteriori: Non specificato

**Identificativo corpo: C - Relitto stradale
artigianale sito in Rotondella (MT), Via Ivo La Battaglia**
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Capannone - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il Codice delle Valutazioni immobiliari definisce criteri comuni e coerenti per un'accurata misurazione metrica degli immobili. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti nei seguenti tipi di misura. (Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari - Requisiti del Servizio del 2005 e Manuale del Consiglio Nazionale Geometri). Tipo di consistenza – Superficie Esterna Lorda (SEL). La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle



correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'area utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:
 - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
 - i pilastri/colonne interne;
 - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
 - la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
 - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
 - le rampe d'accesso esterne non coperte;
 - i balconi, terrazzi e simili;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone artigianale	sup lorda di pavimento	453,00	1,00	453,00
		453,00		453,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2020

Zona: Rotondella

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannone

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): €. 300,00

Valore di mercato max (€/mq): €. 450,00

Accessori

A - Capannone	
1. Area esterna esclusiva	Sviluppa una superficie complessiva di 514,35 mq Destinazione urbanistica: Industriale Valore a corpo: €70000



Identificativo corpo: B - Deposito - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il Codice delle Valutazioni immobiliari definisce criteri comuni e coerenti per un'accurata misurazione metrica degli immobili. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti nei seguenti tipi di misura. (Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari - Requisiti del Servizio del 2005 e Manuale del Consiglio Nazionale Geometri). Tipo di consistenza – Superficie Esterna Lorda (SEL). La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: • La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. • Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. • Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include: • lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; • i pilastri/colonne interne; • lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.); • la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; • i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: • le rampe d'accesso esterne non coperte; • i balconi, terrazzi e simili; • il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; • gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; • le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	sup lorda di pavimento	306,00	1,00	306,00
		306,00		306,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2020

Zona: Rotondella

Tipo di destinazione: Commerciale



Tipologia: Deposito

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): €. 300,00

Valore di mercato max (€/mq): €. 450,00

Accessori

B	-	Deposito
1.	Area esterna esclusiva	Sviluppa una superficie complessiva di 551,40 mq Destinazione urbanistica: Artigianale Valore a corpo: €75000

Identificativo corpo: C - Relitto stradale - artigianale**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il Codice delle Valutazioni immobiliari definisce criteri comuni e coerenti per un'accurata misurazione metrica degli immobili. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti nei seguenti tipi di misura. (Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari - Requisiti del Servizio del 2005 e Manuale del Consiglio Nazionale Geometri). Tipo di consistenza – Superficie Esterna Lorda (SEL). La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: • La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. • Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. • Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include: • lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; • i pilastri/colonne interne; • lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); • la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; • i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: • le rampe d'accesso esterne non coperte; • i balconi, terrazzi e simili; • il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; • gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; • le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreni - Relitti stradali	sup lorda di pavimento	152,00	1,00	152,00



		152,00		152,00
--	--	--------	--	--------

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nel presente rapporto di valutazione si sono applicati i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

VALORE DI MERCATO.

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la



compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

PROCEDIMENTO DI STIMA.

Valore è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) e Sistema di Stima.

Il market comparison approach e il sistema di stima formano un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa, e il valore di stima ricercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Comune di Rotondella;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Comune di Rotondella;

Altre fonti di informazione: Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa Terza Edizione; International Valuation Standard (IVS) versione 2007;

Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive).

8.3 Valutazione corpi:

A - Capannone. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso Area esterna esclusiva

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 203.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone artigianale	453,00	€ 450,00	€ 203.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 203.850,00
Valore corpo			€ 203.850,00
Valore Accessori			€ 70.000,00
Valore complessivo intero			€ 273.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 273.850,00



B - Deposito. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso Area esterna esclusiva

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 122.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	306,00	€ 400,00	€ 122.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 122.400,00
Valore corpo			€ 122.400,00
Valore Accessori			€ 75.000,00
Valore complessivo intero			€ 197.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 197.400,00

C - Relitto stradale. artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.040,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreni - Relitti stradali	152,00	€ 20,00	€ 3.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.040,00
Valore corpo			€ 3.040,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.040,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.040,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Capannone	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso Area esterna esclusiva	453,00	€ 273.850,00	€ 273.850,00
B - Deposito	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso Area esterna esclusiva	306,00	€ 197.400,00	€ 197.400,00
C - Relitto stradale	artigianale	152,00	€ 3.040,00	€ 3.040,00

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%)	€ 71.774,58
Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 740,50
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 596,94
Demolizione deposito adiacente corpo A	€ -28.558,34
Demolizione depositi del corpo B	€ -8.974,87



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€367.851,97

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

non divisibile

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 - Capannone.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Ivo La Battaglia

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificativo corpo: B - Deposito.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Ivo La Battaglia

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificativo corpo: C - Relitto stradale.

artigianale sito in Via Ivo La Battaglia

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Allegati

ALLEGATO N.1

- a) Trasmissione fattura in acconto al Creditore Procedente in data 30.10.2020;
- b) Avviso operazioni peritali alle parti in data 26.03.2021;
- c) Istanza proroga di 90gg al G.E. in data 09.04.2021;
- d) Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Rotondella in data 06.04.2021;
- e) Richiesta copia pratiche edilizie al Comune di Rotondella in data 11.06.2021
- f) Verbale di sopralluogo n°01 del 16.04.2021;
- g) Notifica della CTU alle parti;

ALLEGATO N.2

- a) Atto di vendita suoli fabbricabili del 02.06.1998 n°397 Rep. n°47345 Racc. n°11297
- b) Foto aerea con individuazione corpi;
- c) elenco sintetico delle formalità a tutto il 14/09/2021;

ALLEGATO A

Capannone

- a) Copia Permesso di costruire n°29 del 29.12.2005;



- b) Copia Variante alla C.E. n°32 del 29/07/1999 (elaborati grafici);
- c) Contratto di comodato gratuito tra sig. Capasso e Mortellito soc. Agricola r.l.;
- d) Contratto di locazione commerciale tra Mortellito soc. Agricola r.l. e GE.TA s.r.l.s;
- e) Stralcio estratto di mappa catastale in scala 1:2000;
- f) Visura storica e planimetria catastale della part.Illa 537 sub 1 del foglio 46 di Rotondella
- g) Planimetria di rilievo in scala 1:200 con computo della superficie netta;
- h) Planimetria di rilievo in scala 1:200 con computo della superficie lorda commerciale;
- i) Computo metrico estimativo delle opere da demolire;
- j) Documentazione fotografica;
- k) Visura ipotecaria aggiornata a tutto il 14/09/2021;

ALLEGATO B

Deposito

- a) Copia Permesso di costruire n°29 del 29.12.2005 (vedi allegato A/a);
- b) Copia Variante alla C.E. n°32 del 29/07/1999 (vedi allegato A/b);
- c) Stralcio estratto di mappa catastale in scala 1:2000;
- d) Visura storica e planimetria catastale della part.Illa 727 sub 2 del foglio 46 del Comune di Rotondella;
- e) Planimetria di rilievo in scala 1:200 con computo della superficie netta;
- f) Planimetria di rilievo in scala 1:200 con computo della superficie lorda commerciale;
- g) Computo metrico estimativo delle opere da demolire;
- h) Documentazione fotografica;
- i) Visura ipotecaria aggiornata a tutto il 14/09/2021;

ALLEGATO C

Relitti stradali

- a) Certificato di destinazione urbanistica;
- b) Stralcio estratto di mappa catastale in scala 1:2000;
- c) Visura storica catastale della part.Illa 590 del foglio 46 di Rotondella;
- d) Visura storica catastale della part.Illa 600 del foglio 46 di Rotondella;
- e) Visura storica catastale della part.Illa 604 del foglio 46 di Rotondella;
- f) Visura storica catastale della part.Illa 606 del foglio 46 di Rotondella;
- g) Planimetria generale in scala 1:200 con individuazione della superficie;

Data generazione:
19-09-2021

L'Esperto alla stima
ROSANNA MATERA

