

---

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

promossa da:**CONDOMINIO MONTE ROSA PALAZZINA B-POLICORO**

contro: - **OMISS** -

N° Gen. Rep.**46/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA LA BATTAGLIA**

Custode Giudiziario:**PIETRO QUARTA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Locale commerciale**

**Esperto alla stima:** GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI  
**Codice fiscale:** FLRGPP57R09A942F  
**Studio in:** VIALE SIRIS 122 - NOVA SIRI  
**Telefono:** 0835/877320  
**Fax:** 348/7224794  
**Email:** giuseppe@filardi.it  
**Pec:** giuseppe.filardi@geopec.it



Beni in **Policoro (MT)**  
Località/Frazione  
Via Monte Rosa

### **Lotto:001 - Locale commerciale**

**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.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Via Monte Rosa**

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

**1/1 di - OMISISS -- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Ulteriori informazioni sul debitore: Trattasi di Società Srl.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

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

Intestazione:

- OMISISS -, foglio 10, particella 794, subalterno 74, indirizzo Via Monte Rosa, piano S1, comune Policoro, categoria C/1, classe 2, consistenza 204, superficie 201, rendita € 2581,25

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati catastali;

Variazione del 27/09/1993 - Fusione;

Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;

Variazione del 14/02/1991 - Frazionamento;

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto porzione di complesso edilizio di maggiori dimensioni vi sono millesimi di proprietà di parti comuni quali scale di accesso e area scoperta.

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto porzione di complesso edilizio di maggiori dimensioni, si trova ubicata al piano S1 e delimitata a NORD da intercapedine sub 22, a SUD da intercapedine sub 9, ad EST confina con altra unità immobiliare tale sub. 73 e a OVEST confina con l'unità 75 di cui è stata eliminata la tramezzatura di divisione..

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

### **Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicatinell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:**

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.



**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio - sezione territoriale di Policoro, per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sono emerse difformità dovute ad una non corrispondenza dello stato dei luoghi con le risultanze delle planimetrie in atti del catasto.

In particolare l'unità in oggetto identificata come sub. 74, non risulta separata dall'unità adiacente per via della demolizione dei tramezzi e conseguente realizzazione di un unico ambiente di maggiori dimensioni. Inoltre l'originaria distribuzione interna del sub. 74 è stata variata con eliminazione delle compartimentazioni interne. Tale circostanza unitamente alla diversa distribuzione interna costituisce difformità catastale oltre che difformità edilizia.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA di aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: In relazione alle incongruenze riscontrate occorre procedere ad un aggiornamento dell'elaborato planimetrico rappresentativo della suddivisione in subalterni al fine di identificare l'esatta porzione oggetto di esecuzione. Inoltre stante la diversa distribuzione interna del solo sub. 74, occorre aggiornare la planimetria catastale dell'unità.

Aggiornamento catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

### DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel comune di Policoro, comune italiano di 17800 abitanti, della provincia di Matera. Posizionata sulla fertile pianura di Metaponto a 3 chilometri dal Mar Ionio nelle vicinanze del fiume Agri, nella parte sud-orientale della provincia. È il secondo centro della provincia di Matera, il terzo della regione, come popolazione e secondo della provincia come importanza economica. Confina a nord con il comune di Scanzano Jonico (9 km), ad est con il mar Jonio (3 km), a sud con Rotondella (23 km) e ad ovest con i territori di Tursi (27 km). Dista 65 km da Matera e 129 km dal capoluogo di regione Potenza. Il quartiere in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima è posizionato in zona semicentrale del centro abitato, si caratterizza per una destinazione residenziale e commerciale e lambito dalle viabilità principali quali Viale Siris e Via Brennero. Tranquillo di notte è interessato da traffico locale nel corso della giornata.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Servizi per la collettività (Sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:**residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Comune di Nova Siri, Comune di Scanzano Jonico.

**Attrazioni paesaggistiche:**Litorali del metapontino.

**Attrazioni storiche:**Centri lucani della fascia Metapontina.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione pulman urbani ed extraurbani 500 metri , Fermata bus urbani 50 metri



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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è identificabile in un locale commerciale, porzione di un complesso edilizio di maggiori dimensioni ubicato alla Via Monte Rosa del Comune di Policoro. Edificato agli inizi degli anni 80 in virtù della Concessione Edilizia n° 34 e successiva variante si presenta con struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, il tutto staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Il complesso edilizio di cui l'unità fa parte presenta le facciate esterne rifinite con intonaco civile, la copertura a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

L'unità, censita in catasto come locale commerciale (sub. 74) si sviluppa su un unico livello posto al piano S1 ed accessibile da percorsi pedonali che danno sull'area di corte condominiale circostante l'immobile, da cui si accede da Via Monte Rosa. Con una distribuzione interna semplice e funzionale, si compone di un grande ambiente con annesso servizio igienico per una superficie complessiva omogeneizzata di mq. 201,00 circa.

In merito si riporta che all'attualità l'unità si presenta con una maggiore superficie per via della fusione con le unità adiacenti. Tuttavia ai fini della stima sarà considerata la sola unità pignorata con esclusione delle unità abusivamente collegate.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dal sopralluogo e rilievi effettuati si riporta quanto segue: le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio o muratura rifiniti con intonaco civile liscio tinteggiate con pittura a tempera, fatta eccezione per i locali igienici ove sono presenti rivestimenti in ceramica. La pavimentazione interna è del tipo in ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio, con inserti in vetro chiusure in alluminio del tipo a rullo per le porte di accesso, mentre gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno tamburato tipo economico.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata dei seguenti impianti tecnologici: impianto idrico/fognario, impianto elettrico, all'attualità non funzionanti, essendo l'unità priva di alimentazione elettrica e pertanto da verificare nella conformità e funzionalità.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di- OMISISS -- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Ulteriori informazioni sul debitore: Trattasi di Società Srl.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **200,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: corso dei primi anni 80

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Snc di Via Monte Rosa; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche interne ed esterne.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:



Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1983
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Millesimi di proprietà:**L'unità immobiliare in oggetto, in quanto porzione di un complesso edilizio di maggiori dimensioni, prevede opportuno regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni pari a 48,50.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**NO - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto non è accessibile.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:**Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:**All'attualità l'immobile è sprovvisto dell' attestato di prestazione energetica (A.P.E.). In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di immobile interessato da esecuzione immobiliare (vendita forzata) nella presente relazione tecnica di stima si riporta a titolo puramente indicativo il solo indice di prestazione energetica (Classe E), precisando che per la redazione dello stesso l'importo occorrente ammonta a circa € 500,00

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



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

**Identificativo corpo: A.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Via Monte Rosa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - OMISISS -- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Ulteriori informazioni sul debitore: Trattasi di Società Srl.

Eventuali comproprietari:Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- OMISISS -, foglio 10, particella 794, subalterno 74, indirizzo Via Monte Rosa, piano S1, comune Policoro, categoria C/1, classe 2, consistenza 204, superficie 201, rendita € 2581,25

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati catastali;

Variazione del 27/09/1993 - Fusione;

Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;

Variazione del 14/02/1991 - Frazionamento;

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto porzione di complesso edilizio di maggiori dimensioni vi sono millesimi di proprietà di parti comuni quali scale di accesso e area scoperta.

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto porzione di complesso edilizio di maggiori dimensioni, si trova ubicata al piano S1 e delimitata a NORD da intercapedine sub 22, a SUD da intercapedine sub 9, ad EST confina con altra unità immobiliare tale sub. 73 e a OVEST confina con l'unità 75 di cui è stata eliminata la tramezzatura di divisione..

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

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

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio - sezione territoriale di Policoro, per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sono emerse difformità dovute ad una non corrispondenza dello stato dei luoghi con le risultanze delle planimetrie in atti del catasto. In particolare l'unità in oggetto identificata come sub. 74, non risulta separata dalle unità adiacenti per via della demolizione dei tramezzi e conseguente realizzazione di un unico ambiente di maggiori dimensioni. Inoltre l'originaria distribuzione interna del sub. 74 è stata variata con eliminazione delle compartimentazioni interne. Tale circostanza unitamente alla diversa distribuzione interna costituisce difformità catastale oltre che difformità edilizia.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA di aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: In relazione alle incongruenze riscontrate occorre procedere ad un aggiornamento dell'elaborato planimetrico rappresentativo della suddivisione in subalterni al fine di identificare l'esatta porzione oggetto di esecuzione. Inoltre stante la diversa distribuzione interna del solo sub. 74, occorre aggiornare la planimetria catastale dell'unità.



Aggiornamento catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

### CORPO: A

**Dati catastali:**- OMISISS -, foglio 10, particella 794, subalterno 74, indirizzo Via Monte Rosa, piano S1, comune Policoro, categoria C/1, classe 2, consistenza 204, superficie 201, rendita € 2581,25

### Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - OMISISS -- Piena proprietà

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

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

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

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

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

**Titolare/Proprietario:** - OMISISS - - Proprietaria per 1/1 dal 05/11/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Costituzione.

Note: Trattasi di immobile realizzato su suolo in proprietà pervenuto per atto di compravendita del 14/01/1984 trascritto ai nn° 562/506

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

### PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica Edilizia 34/1983

Intestazione: - OMISISS -

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere



Per lavori: di costruzione di edifici per civili abitazioni e di attività commerciali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/02/1981 al n. di prot. 2398

Rilascio in data 25/05/1983 al n. di prot.

Numero pratica: Pratica 21509/02/86/324

Intestazione: - OMISISS -

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Sanatoria opere abusive

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/12/1986 al n. di prot. 21509

Rilascio in data 11/11/1999 al n. di prot.

### **Conformità edilizia:**

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del comune di Policoro, sono emerse difformità conseguenti all'assenza di titoli edilizi giustificativi della fusione delle attività commerciali poste al piano S1. Tale circostanza costituisce difformità edilizia, ma tuttavia considerato che il pignoramento riguarda solo una singola unità immobiliare oltre alla sanatoria edilizia per diversa distribuzione interna occorre procedere al ripristino dello stato dei luoghi, previa realizzazione della tramezzatura interne di separazione dal sub adiacente ovvero sub 75.

Regularizzabili mediante: Rimozione opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi e sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: In ragione delle difformità rilevate occorre redigere CILA postuma per diversa distribuzione interna e realizzare opere edili di ripristino dello stato dei luoghi.

Costi per sanatoria edilizia: € 3.000,00

Ripristino dello stato dei luoghi: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 8.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### **Conformità urbanistica:**

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 10 del 21/04/2017
Zona omogenea:	Città consolidata e/o in completamento - comparto B5
Norme tecniche di attuazione:	art. 26 delle Norme Tecniche di attuazione. Tessuti consolidati di edilizia residenziale e servizi, realizzati con il P.P. della Zona Ovest (PRG Carbonara), a margine dell'asse di Via Siris.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del comune di Policoro, per l'unità in oggetto non vi sono difformità urbanistiche per destinazione d'uso dell'unità pignorata.

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

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

**Libero**

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

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di CONDOMINIO MONTE ROSA PALAZZINA B-POLICORO contro - OMISISS -;  
Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 02/07/2024  
ai nn. 1125 iscritto/trascritto a Matera in data 09/07/2024 ai nn. 6895/5554;

*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:*

Nessuna.

*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:

L'unità in oggetto non ricade su suolo demaniale

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

Dalle ricerche effettuate, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, per il bene in oggetto non vi sono: comproprietari, diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato; servitù attive e passive, domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Alla data di redazione della presente relazione tecnica, per le unità di cui al lotto 001, risultano spese condominiali non pagate come da decreto in atti del procedimento.

**Avvertenze ulteriori:**Nessuna

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

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).



- verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
  - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
  - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,

nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;

25% della superficie, qualora non comunicanti.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale Commerciale - Foglio 10, particella 794, sub. 74	sup lorda di pavimento	200,00	1,10	220,00
		<b>200,00</b>		<b>220,00</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

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

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

Valore del bene = Sup. dell'immobile x Valore medio di mercato

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq. ) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera - Sezione Territoriale di Policoro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati dall'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalle ricerche effettuate, per la zona in esame, sono stati riscontrati i seguenti valori medi di mercato:

Locali commerciali da 850 ad € 1450 al mq.;

Altre fonti di informazione: Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compra-venduti in aree limitrofe.



**8.3 Valutazione corpi:****A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 220.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale Commerciale - Foglio 10, particella 794, sub. 74	220,00	€ 1.000,00	€ 220.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 220.000,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 220.000,00</b>
Valore corpo			€ 220.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 220.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 220.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	220,00	€ 220.000,00	€ 220.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€211.000,00****QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:**

Trattandosi di unica unità immobiliare e pertanto non occorre procedere ad alcuna divisione.

**QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO****Identificativo corpo: A.****Negozi, botteghe [C1] sito in Via Monte Rosa****Quota e tipologia del diritto****1/1 di - OMISISS -- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISISS - - Ulteriori informazioni sul debitore: Trattasi di Società Srl.

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Allegati**

- Allegato n° 1: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 2: Visure e planimetrie catastali;
- Allegato n° 3: Documentazione fotografica;
- Allegato n° 4: Sintesi ispezioni ipotecarie;
- Allegato n° 5: Documentazione Tecnica;
- Allegato n° 6: Altra documentazione.

Data generazione: 17-02-2026

L'Esperto alla stima  
**GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI**

