

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 55/2019

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 – Lotto 002**

Esperto alla stima: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



## INDICE SINTETICO LOTTO 001

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Contrada Taverna – 75020, Nova Siri (MT)

**Lotto:** 001 – Opificio connesso ad attività agricole, uffici, abitazioni ed aree esterne di pertinenza

**Corpo:** A

**Categoria:**

- Foglio 48, particella 53, **subalterno 3**, indirizzo contrada Taverna piano T-1, Comune di Nova Siri, **categoria D/10**, rendita € 41.604,40
- Foglio 48, particella 53 **subalterno 4**, particella 401 **subalterno 5** indirizzo contrada Taverna, piano T, Comune di Nova Siri, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 superficie catastale 109 mq, escluse aree scoperte 109 mq, rendita catastale 287,37
- **Foglio 48 part. 536**, qualità uliveto, classe 2, 10 are 42 ca, reddito dominicale € 3,77, reddito agrario € 2,42
- **Foglio 48 part. 538**, porz. AA qualità uliveto, classe 2, sup. 11 are, 62 ca, reddito dominicale € 4,20, reddito agrario € 2,70 porz. AB qualità pascolo, classe 2, sup. 76 are 44 ca, reddito dominicale € 6,32, reddito agrario € 2,76, porz. AC pascolo arborato classe 2, superficie 06 are 68 ca, reddito dominicale € 0,69, reddito agrario € 0,31

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Contrada Taverna – 75020, Nova Siri (MT)

**Lotto:** 001 - Opificio connesso ad attività agricole, uffici, abitazioni ed aree esterne di pertinenza

**Corpo:** A

**Possesso** ██████████

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Contrada Taverna – 75020, Nova Siri (MT)

**Lotto:** 001 - Opificio connesso ad attività agricole, uffici, abitazioni ed aree esterne di pertinenza

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** si





**Valore complessivo intero: € 1.155.000,00**



Beni in Nova Siri (MT)  
Località Nova Siri Scalo  
Contrada Taverna

### Lotto: 001 – Opificio ed aree esterne di pertinenza

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

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

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Taverna, 75020, Nova Siri (MT)

**NOTE:** Gli immobili accatastati al foglio 48, part. 53, sub.3 e sub.4, e part. 401 sub.5 sono da considerarsi come un unico lotto, poiché fanno riferimento ad un'unica unità immobiliare e sono da considerarsi parti accessorie (oltre che graffate catastalmente) dell'edificio principale (part. 53 sub.3). Anche i terreni accatastati al foglio 48 part. 536 e 538 ricadono nel lotto e sono da considerarsi come accessori del lotto poiché confinanti al lotto principale e accessibili dallo stesso.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

- Foglio 48, particella 53, **subalterno 3**, indirizzo contrada Taverna piano T-1, Comune di Nova Siri, **categoria D/10**, rendita € 41.604,40
- Foglio 48, particella 53 **subalterno 4**, particella 401 **subalterno 5** indirizzo contrada Taverna, piano T, Comune di Nova Siri, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 superficie catastale 109 mq, escluse aree scoperte 109 mq, rendita catastale 287,37
- **Foglio 48 part. 536**, qualità uliveto, classe 2, 10 are 42 ca, reddito dominicale € 3,77, reddito agrario € 2,42
- **Foglio 48 part. 538**, porz.AA qualità uliveto, classe 2, sup. 11 are 62 ca, reddito dominicale € 4,20, reddito agrario € 2,70 porz. AB qualità pascolo, classe 2, sup. 76 are 44 ca, reddito dominicale € 6,32, reddito agrario € 2,76, porz. AC pascolo arborato classe 2, superficie 06 are 68 ca, reddito dominicale € 0,69, reddito agrario € 0,31

La part. 53 sub. 3 e sub. 4 e la part. 401 sub.5 del foglio 48 sono stati generati dalla soppressione delle seguenti particelle:

- foglio 48, part. 53 sub.2



- foglio 48 part. 401 sub.1

La soppressione ha generato:

particelle 401 sub.1 e sub.5 al foglio 48 e particelle 53 sub. 3 e sub.4 al foglio 48.

La variazione della particella 53 del foglio 48 ha soppresso i seguenti immobili appartenenti al foglio 48:

3, 6, 25, 38, 54, 55, 56, 68, 70, 82, 87, 156, 188, 218, 219, 220, 221, 225, 227, 266, 267, 290, 291, 338, 339.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.**

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile sorge a nord di Nova Siri Scalo e il sito è facilmente raggiungibile dalla SS 106 Ionica. L'area, da un unto di vista logistico, è strategica grazie alla vicina statale 106 Ionica che collega l'immobile al sistema del Metapontino, la Calabria e la Puglia, oltre che alle zone interne della Basilicata.

**Caratteristiche zona:** rurale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Matera, Policoro, Taranto

**Attrazioni paesaggistiche:** Costa Ionica, Parco Nazionale del Pollino,

**Attrazioni storiche:** Museo archeologico di Metaponto, Tavole Palatine, Sassi di Matera.

**Principali collegamenti pubblici:** SP ex SS 104 1,5 km, SS 106 Ionica 1 km, A14 100 km, A2 70 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Il bene è risultato, al momento del sopralluogo, occupato dal proprietario [REDACTED]

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
; importo ipoteca: € 2.400.000,00 – importo capitale: 1.200.000,00; iscritto a Matera al n.14130/2584 in data 20/12/2007 per atto a rogito del Notaio Nicola Grassano, rep. n. 3281/13586.
- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]



[REDACTED]  
; importo ipoteca: € 2.400.000,00 – importo capitale: 1.200.000,00; iscritto a  
Matera al n.4371/689 in data 07/05/2018 per atto a rogito del Notaio Nicola  
Grassano, rep.n. 45415/21338. (ripubblicata in dipendenza alla formalità  
iscritta presso l'Ufficio di Registro di Matera il 20/12/2007 ai nn.  
14130/2584).

#### 4.1.2 Pignoramenti:

- Atto esecutivo cautelare a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED], nascente  
da verbale di pignoramento immobili del 09/07/2019.
- Atto esecutivo cautelare a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED], nascente  
da verbale di pignoramento immobili del 31/07/2018.

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

*Nessuna.*

#### 4.3 Misure Penali

*Nessuna.*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** si

**Attestazione Prestazione Energetica:** -

**Indice di prestazione energetica:** -

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ██████████ **attuale proprietario.** In forza di atto di donazione della nuda proprietà con riserva d'usufrutto congiuntivo con diritto di accrescimento - a rogito del Notaio Salvatore Mobilio del 05/02/1979, trascritto a Matera il 13/02/1979 al nn. 832/727. Nuda proprietà dal 10/02/1984.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ **proprietario ante ventennio fino al 05/02/1979 con riserva d'usufrutto congiuntivo fino al 15.09.1979.**

In forza di atto di donazione con riserva d'usufrutto congiuntivo, fino al 15/09/1979. Usufrutto della ██████████ fino al 10/02/1984 da di morte.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: - Concessione edilizia n. 115 del 16/09/1997 - pratica edilizia n. 57/95– Progetto di ampliamento e ammodernamento del complesso esistente per la lavorazione, prerrefrigerazione, conservazione, e spedizione di prodotti Ortofrutticoli.

- Concessione di Variante n. 120 del 27/11/98
- Parere soprintendenza per i beni architettonici e ambientali del 20/11/1998 prot.n.13923
- Parere VVF del 03/09/1998 prot.n. 10797
- Parere Regione Basilicata del 18/09/1998 prot. n. 6251/98

### 7.1 Conformità edilizia:

Si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico (RU)
In forza della delibera:	D.C.C. n.59 del 17/10/2007
Zona omogenea:	Aree agricole del territorio comunale –AGRI . art. 36 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Su tutto il territorio di Nova Siri vige il vincolo paesaggistico. E' vietato interferire con il tracciato "Regio Tratturo" che lambisce la proprietà.



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	-
Se si, di che tipo?	-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	- 0,07 mc/mq per le altre funzioni diverse da quelle abitative
Altezza massima ammessa:	- 7,00 m., salvo maggiori altezze motivate e strettamente necessarie

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: di cui al punto A

#### FABBRICATO PRINCIPALE- OPIFICIO

Il fabbricato principale, realizzato attraverso l'ampliamento e l'ammodernamento della struttura preesistente, è destinato a funzioni produttive connesse alle attività ortofrutticole e sorge a nord di Nova Siri Scalo in prossimità della SS 106 Ionica, per questo in una posizione strategica ai fini commerciali,

Il fabbricato principale, posto in zona baricentrica rispetto al lotto, è realizzato da due corpi di fabbrica adiacenti, a formare un unico edificio. La porzione di fabbricato a sud-ovest ha la struttura puntiforme prefabbricata in c.a. con pannelli di chiusura anch'essi prefabbricati in c.a. con finitura granigliata (graniglia di marmo) su lato esterno.

La copertura, con lucernario tipo shed, è a 2 falde con leggera inclinazione e anch'essa si presenta come struttura prefabbricata in c.a.

La porzione di fabbricato posta a nord-est, direttamente comunicante con la precedente (entrambe formano un unico corpo di fabbrica) si presenta con tetto piano in c.a. prefabbricato con lucernari e con struttura in elevazione del tipo puntiforme. Le chiusure perimetrali sono in pannelli prefabbricati in c.a., mentre il rivestimento esterno è in mattoni faccia vista di colore chiaro.

L'altezza interna utile della porzione di fabbricato posta a nord- est è pari a circa 7 m, mentre l'altezza interna della porzione posta a sud- ovest ha un'altezza utile di circa 12 m nel punto di colmo e di 9 m nel punto di gronda.

I locali interni sono molto ampi e di forma regolare. La superficie interna, per la lavorazione di prodotti è pari a circa 2700 mq; inoltre completano l'edificio le quattro celle frigorifere poste sul lato nord- ovest dell'edificio. Servite da un corridoio centrale esse sono di forma rettangolare e misurano circa 9, 65 m di larghezza e 14,80 m di lunghezza per una superficie globale di circa 142,80 mq. Esse sono isolate termicamente con pannelli coibentati e sono mantenute a temperatura scelta da impianto frigorifero in buone condizioni.

Sul fronte sud ovest è posta l'area dedicata al piano di carico con e portelloni per il carico /scarico delle merci. Essa è chiusa con pannelli coibentati.

Sul fronte sud- est è presente una tetteria per lo scarico delle merci ed è installata un ulteriore cella frigorifera di dimensioni e caratteristiche pari a quelle precedentemente descritte. Il vano "produttivo" è collegato direttamente con l'esterno tramite n.3 portoni carrabili in ferro e vetro apribili e richiudibili a pacchetto, mentre ci sono diverse aperture pedonali con portoni in ferro e maniglie antipanico. I pavimenti sono in cemento carrabile.

Sono presenti di tutti gli impianti, funzionanti, compreso quello antincendio.



Esternamente l'immobile presenta ampi spazi di manovre e di parcheggio dei veicoli con pavimentazioni in cemento carrabile.

Al centro della porzione di edificio posto sul lato sud –ovest è presente un soppalco con struttura in acciaio e solaio in lamiera grecata strutturale.

L'edificio ingloba al suo interno il reparto dedicato agli uffici, posti al piano terra. L'area dedicata, consta di 3 uffici, una portineria all'ingresso, un'area disimpegno e un wc. Le finiture sono sufficienti e non di recente realizzazione. Le finestre sono in alluminio con vetro semplice, le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, mentre i pavimenti sono mattonelle di colore verde e terracotta. Le condizioni generali di questi ambienti risultano quasi sufficienti, mentre il resto del capannone risulta in buono stato di conservazione.

Dalla sala principale operativa, è posto sul lato nord ovest dell'edificio è collocato l'accesso agli spogliatoi dedicati ai dipendenti divisi per sesso. Essi sono composti da spazi dedicati a spogliatoio e da servizi igienici, quattro per lo spogliatoio delle donne e tre per quello degli uomini. Tutti gli ambienti sono areati e illuminati naturalmente da finestre poste a circa 2,2 m di altezza. Sono presenti anche lavandini di ampie dimensioni. Lo stato generale è discreto.

Lo spogliatoio delle donne misura circa 45 mq, mentre lo spogliatoio degli uomini misura circa 28 mq. Tutte le superfici sono salubri e l'area riservata ai servizi igienici e all'igiene del corpo, è rivestita con piastrelle 20x20 cm di colore bianco.

Dal disimpegno, dal quale è possibile accedere, oltre che agli spogliatoi, anche all'esterno tramite portone in alluminio con maniglia antipanico, si arriva al piano primo per mezzo di scala in c.a. a rampe parallele, dove sono presenti sale adibite per le pause pranzo dei dipendenti. Gli ambienti sono pavimentati con mattonelle in ceramica, e le pareti risultano intonacate e tinteggiate di bianco. I solai di copertura sono in c.a. prefabbricato. Le sale sono areate ed illuminate per mezzo di finestra a nastro in alluminio. La sala più grande misura circa 53 mq, la sala più piccola misura invece circa 30 mq. L'altezza di questi locali è pari a circa 307 cm sotto trave. Infine al piano primo è presente anche un ripostiglio di forma rettangolare. Le porte interne sono in alluminio con serratura con pannellature in MDF laccato. Sono presenti anche lucernari che illuminano il vano scala e la sala più grande.

Tutti i locali sono in buono stato di conservazione. Al piano terra, con accesso soltanto dall'esterno, sono ubicati il locale destinato alle macchine frigorifere e il locale tecnico destinato ai quadri elettrici.

#### **FABBRICATO POSTO A NORD – OVEST DEL LOTTO (locale accessorio A)**

Il fabbricato è di forma rettangolare ed è costituito da grande sala centrale con due "ali" laterali dove sono distribuite piccole sale ad uso deposito/ ripostiglio. La sala centrale misura circa 30,40 m mentre è largo circa 10 m. La copertura è del tipo a volta a botte con altezza massima pari a circa 5,85 m. E' assente la pavimentazione che risulta essere in terra battuta. La struttura è in condizioni di degrado e merita opere di manutenzione straordinaria per poter essere riutilizzata. L'ingresso principale, anche carrabile, avviene dal lato sud-est in posizione baricentrica rispetto alla sala principale. Di fronte, sul fronte nord- ovest, vi è un altro ingresso pedonale con porta in ferro. I locali sono illuminati e areati con finestre su tutti i lati dell'edificio. Gli infissi, in ferro, sono fortemente degradati e in cattive condizioni. La copertura a botte è rivestita con tegole marsigliesi, mentre le coperture delle "ali" laterali sono piane. La struttura è portante in blocchi di tufo. Il prezzo di vendita di questo immobile sarà valutato a corpo

#### **IMMOBILE DESTINATO A RESIDENZA (locale accessorio B)**

A causa dell'impossibilità di accesso all'immobile, esso sarà valutata con il metodo "Drive-by", significando che il valore dello stesso sarà ottenuto dopo aver analizzato la documentazione, dopo aver effettuato il sopralluogo esclusivamente esterno e dopo la raccolta di dati ed informazioni sull'immobile stesso.

Le particelle 53 sub.4 e 401 sub.5 rappresentano un'unica abitazione composta da zona cucina/pranzo, da tre camere di forma regolare un disimpegno, due bagni e un ripostiglio. Il giorno del sopralluogo non è stato possibile accedervi e il sopralluogo è avvenuto soltanto esaminando le parti esterne dell'immobile. L'esterno risulta fortemente degradato, con superfici ammalorate e in cattivo stato di manutenzione. Anche gli infissi sono fortemente ammalorati e, come tutto il cespite, hanno bisogno di manutenzione straordinaria.





Solai tipologia: **prefabbricati in c.a.** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **puntiforme in c.a. prefabbricato** condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancelli tipologia: **scorrevoli e/o a pacchetto** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **fissi / a battente** materiale: **alluminio/ferro** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **pannelli prefabbricati in c.a.** rivestimento: **granigliato di marmo, mattone faccia vista** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **cemento industriale/ gres porcellanato** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **intonacati e tinteggiati** condizioni: **buone**

Scale interne materiale: c.a. rivestite in marmo e/o legno, Posizione :a **doppia rampa** condizioni: **buone**

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	-



**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI ( uffici)
Impianto a norma	-

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	-

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Acque di lavorazione convogliate in impianto di depurazione ad ossidazione totale.
---	--

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	4300	1,00	4300,00
		<b>4300,00</b>		<b>4300,00</b>

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

Destinazione d'uso: industriale

Periodo: 1° semestre 2020

Tipo destinazione: produttiva

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 280,00



Valore di mercato max (€/mq): 400,00

### Accessori

A

1. Deposito (**locale accessorio A**) Posto al piano terra  
Composto una sala centrale e vani più piccoli su entrambi i lati corti dell'edificio  
Sviluppa una superficie complessiva di 450 mq  
Valore a corpo: € 45.000,00

A

2. Residenza (**locale accessorio B**) Posto al piano terra  
Sviluppa una superficie complessiva di 107 mq  
Valore a corpo: € 40.000,00

A

3. Uffici (**locale accessorio D**) Posto al piano terra  
Sviluppa una superficie complessiva di 150 mq  
Valore a corpo: €70.000,00

A

4. Pertinenze esterne  
(cortile, spazi di manovra, parcheggi) Posto al piano terra  
Sviluppa una superficie complessiva di 6500 mq  
Valore a corpo: € 60.000,00

A

5. Terreni
- **Particella 536**
  - giacitura: piano: 1
  - Irriguo: 1
  - ubicazione: normale: 0,95
  - accesso: sufficiente: 0,95
  - età: 1/3 dell'impianto: 1
- $V_{ulivo} = (7173 * 1 * 1 * 0,95 * 0,95 * 1) = 6.473,00 \text{ €/ha} * 0,09 = \text{€ } 582,00$

- **Particella 538**
- giacitura: mediocre: 0,9
- ubicazione: normale: 0,95
- Accesso: insufficiente: 0,85
- Qualità essenze: ordinaria: 0,95
- Età: oltre 2/3 dal taglio: 0,80

$V_{macchia} = (3500 * 0,9 * 0,95 * 0,85 * 0,95 * 0,8) = 1.933,00 \text{ €/ha} * 0,92 = \text{€ } 1.778,00$



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La determinazione del più probabile valore venale dell'immobile avviene mediante l'uso del massimo numero di metodologie sintetiche applicabile nel caso di specie e precisamente:

1- metodologia sintetica da indagine di mercato presso i locali mediatori ed agenzie immobiliari, basata sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi;

2- metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato. Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate.

Il parametro tecnico utilizzato è la superficie commerciale calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate con altre proprietà.

Nella valutazione si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci e dell'ubicazione dell'immobile considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti.

### 8.2 Fonti di informazione:

1. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
2. **Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:**
  - OMI (Osservatorio mercato immobiliare) (1° semestre 2020) - più probabile valore di mercato compreso tra 280 €/mq e 400 €/mq per capannoni industriali
  - Agenzia immobiliare "Sviluppo Sud srl", Nova Siri (MT). Più probabile valore di mercato compreso tra 100 €/mq e 300 €/mq per capannoni industriali.
  - "Borsino immobiliare", sito web. Più probabile valore di mercato compreso tra 135 €/mq e 274 €/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

- OMI: valore medio statistico pari a 340,00 €/mq
- Agenzie immobiliari: valore medio statistico pari a 202, 25 €/mq

**Valore medio statistico di riferimento ottenuto: 270,00 €/mq**



### 8.3 Valutazione corpo

#### A. residenza con deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Produttivo D/10	4300,00	€ 270,00	€ 1.161.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.161.000,00
Stato di conservazione e vetustà: coeff. 0,8			- € 233.000,00
Valore corpo			€ 928.000,00
Valore Accessori			€ 227.360,00
Valore complessivo intero (arrotondato)			€ 1.155.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.155.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Opificio + uffici	4300	€ 1.155.000,00	€ 1.155.000,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	<b>€ 1.155.000,00</b>
---	-----------------------





## 5. Comproprietari

**Beni:** Contrada Taverna – 75020, Nova Siri (MT)

**Lotto:** 002 – Stabilimento vinicolo con annessi uffici

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Contrada Taverna – 75020, Nova Siri (MT)

**Lotto:** 002 – Stabilimento vinicolo con annessi uffici

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Contrada Taverna – 75020, Nova Siri (MT)

**Lotto:** 002 – Stabilimento vinicolo con annessi uffici

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Contrada Taverna – 75020, Nova Siri (MT)

**Lotto:** 002 – Stabilimento vinicolo con annessi uffici

**Corpo:** B

**Valore complessivo intero:** € 470.000,00



**Beni in Nova Siri (MT)**  
**Località Nova Siri Scalo**  
 Contrada Taverna

### **Lotto: 002 – Stabilimento vinicolo e annessi uffici e pertinenze esterne**

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

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

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: B.**

sito in Contrada Taverna, 75020, Nova Siri (MT)

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

**Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

- Foglio 48, particella 537, **subalterno 2**, indirizzo contrada Taverna SNC piano T-1, S1, Comune di Nova Siri, **categoria D/10**, rendita € 15.588,00

La suddetta particella deriva dalla soppressione della particella 537 sub. 1 del foglio 48.

Quest'ultima deriva dalla soppressione della particella 537 Ente urbano.

La particella 537 deriva dalla particella 343 del foglio 48, quest'ultima originata dalla soppressione della particella 3.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.**

#### **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile sorge a nord di Nova Siri Scalo e il sito è facilmente raggiungibile dalla SS 106 Ionica.

L'area, da un unto di vista logistico, è strategica grazie alla vicina statale 106 Ionica che collega l'immobile al sistema del Metapontino, la Calabria e la Puglia, oltre che alle zone interne della Basilicata.

**Caratteristiche zona:** rurale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole



**Importanti centri limitrofi:** Matera, Policoro, Taranto

**Attrazioni paesaggistiche:** Costa Ionica, Parco Nazionale del Pollino,

**Attrazioni storiche:** Museo archeologico di Metaponto, Tavole Palatine, Sassi di Matera.

**Principali collegamenti pubblici:** SP ex SS 104 1,5 km, SS 106 Ionica 1 km, A14 100 km, A2 70 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Il bene è risultato, al momento del sopralluogo, occupato dal proprietario [REDACTED]

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] importo ipoteca: € 2.400.000,00 – importo capitale: 1.200.000,00; iscritto a Matera al n.14130/2584 in data 20/12/2007 per atto a rogito del Notaio Nicola Grassano, rep. n. 3281/13586.
- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]; importo ipoteca: € 2.400.000,00 – importo capitale: 1.200.000,00; iscritto a Matera al n.4371/689 in data 07/05/2018 per atto a rogito del Notaio Nicola Grassano, rep.n. 45415/21338. (ripubblicata in dipendenza alla formalità iscritta presso l'Ufficio di Registro di Matera il 20/12/2007 ai nn. 14130/2584).

##### 4.1.2 Pignoramenti:

- Atto esecutivo cautelare a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] trascritto il 15/07/2019 ai nn. 6355/4839, nascente da verbale di pignoramento immobili del 09/07/2019.
- Atto esecutivo cautelare a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] trascritto il 04/10/2018 ai nn. 8828/677, nascente da verbale di pignoramento immobili del 31/07/2018.

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

Nessuna.



#### 4.3 Misure Penali

*Nessuna.*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** si

**Attestazione Prestazione Energetica:** -

**Indice di prestazione energetica:** -

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ██████████ **attuale proprietario.** In forza di atto di donazione accettata del 27/04/2016 - a rogito del Notaio Grassano Nicola, trascritto a Matera il 19/05/2016 al nn. 4592/3692.

**Titolare/Proprietario** ██████████ **proprietario ante ventennio dal 05/02/1979,** in forza di atto di donazione con riserva d'usufrutto congiuntivo della ██████████ in forza di atto di donazione accettata a rogito del Notaio Grassano Nicola, trascritto a Matera il 19/05/2016 al nn. 4592/3692.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: Concessione edilizia n. 122/2004.

Data presentazione domanda: 16/12/2004

Data rilascio concessione: 05/09/2006

Oggetto: "Realizzazione di una cantina".

**Nel registro delle concessioni edilizie compare una pratica a nome di** ██████████ **con i riferimenti su descritti.**

**Come da allegato alla presente (all. n.8), non è stato possibile, da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nova Siri (MT), reperire il fascicolo relativo alla concessione di cui sopra, perché smarrito.**

##### 7.1 Conformità edilizia:

Per quanto descritto nel paragrafo precedente, non è possibile per il sottoscritto stabilire la conformità edilizia.



**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico (RU)
In forza della delibera:	D.C.C. n.59 del 17/10/2007
Zona omogenea:	Aree agricole del territorio comunale –AGRI . art. 36 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Su tutto il territorio di Nova Siri vige il vincolo paesaggistico. E' vietato interferire con il tracciato "Regio Tratturo" che lambisce la proprietà
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	-
Se si, di che tipo?	-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	- 0,07 mc/mq per le altre funzioni diverse da quelle abitative
Altezza massima ammessa:	- 7,00 m., salvo maggiori altezze motivate e strettamente necessarie

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.



Descrizione: di cui al punto B

### FABBRICATO PRINCIPALE- AZIENDA VINICOLA

Il fabbricato, destinato alla produzione di vino, sorge a nord di Nova Siri in prossimità della SS 106 Ionica, per questo in una posizione strategica ai fini commerciali.

L'edificio, di forma pressoché rettangolare, è orientato secondo l'asse nord-ovest –sud est, con gli ingressi posti sui lati corsi a sud- est e nord-ovest.

L'ingresso avviene tramite podio esterno rivestito il lastre di pietra calcarea dal quale per mezzo di portone si accede all'area vendite di circa 609 mq. Il portone d'ingresso a doppio battente ha struttura in ferro e pannellature in legno. L'altezza interna è di circa 3,60 m; le pareti verticali sono intonacate e tinteggiate di bianco per i soffitti e per metà delle pareti. La parte bassa di quest'ultime sono pitturate con vernice impermeabile all'olio di colore beige. I pavimenti sono realizzati con miscele resinose di colore beige. I soffitti presentano macchie di umido e di infiltrazioni d'acqua. Proseguendo all'interno del fabbricata, un corridoio, adiacente ad un patio esterno, immette nella sala di conservazione. Le misure della sala sono pari a circa 18,56 m di lunghezza e circa 17,84 m di larghezza, quindi di forma pressoché quadrata. La copertura è lignea con tetto a falda e la caratteristica è che essa è formata da falde adiacenti con l'inclinazione delle falde opposte.

La differenza di quota, tra le falde aventi inclinazione opposta, funge da apertura finestrata che illumina dall'alto gli ambienti di lavoro.

L'altezza di colmo interna è pari a circa 7,60 m mentre l'altezza di gronda è pari a circa 6,50 m. il pavimento, di colore beige è in cls industriale ed è provvisto di caditoie per il displuvio dei liquidi. Nella sala principale sono collocate le cisterne in acciaio. Sul lato sud ovest, direttamente collegati alla "sala di conservazione" sono posizionati gli uffici, laboratori/depositi e wc con altezza interna pari a circa 3,60 m. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, mentre i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato di dimensioni 20x20 cm. Sempre sul lato sud- ovest della sala l'altezza del solaio è pari a circa 3,60 m e ed esso è sostenuto da pilastri di forma circolare.

Tutti gli ambienti sono areati e d illuminati naturalmente per mezzo di finestre con infissi in alluminio in buone condizioni. Le condizioni generali dei locali sono discrete.

Sul fronte posto a nord ovest- il tetto di copertura continua a creare una tettoia su spazio esterno coperto. Esternamente si accede per mezzo di portone scorrevole in ferro di altezza pari a circa 3,60 m. anche la pavimentazione esterna è in cls industriale. Sul lato sud ovest, è posizionato uno spazio chiuso da muro intonacato ma privo di copertura, adibito a "centrale frigorifera.

Dalla sala centrale per mezzo di scala doppia rampa in c.a. rivestita in pietra locale, è possibile accedere agli spazi interrati e al piano rialzato. Giunti al piano interrato un disimpegno, a cui si accede anche tramite montacarichi dalla sala superiore, immette alle sale adibite alla conservazione del vino (invecchiamento in botti e invecchiamento in bottiglia). La sala principale, più grande, è lunga 16 m circa mentre è larga circa 5,8 m. La struttura è in c.a. gettata in opera con cemento a vista sia per le pareti che per il soffitto a doppia falda; il pavimento è rivestito con lastre in pietra locale, mentre lungo il perimetro della sala, dopo giacciono le botti, il pavimentato è in ciottoli di fiume. La sala è areata e illuminata da finestra posta al di sotto del soffitto con telaio in alluminio. La sala più piccola ha una superficie di circa 62 mq e anch'essa è realizzata in c.a. con pareti e soffitto a doppia falda in cemento faccia vista. Il pavimento invece è in cls industriale. Le condizioni generali degli ambienti interrati risultano buone.

Dalla sala principale, una scala centrale ad una rampa, con struttura autoportante in acciaio verniciato di nero e c.a. rivestito in pietra (per i primi 4 gradini) molto gradevole dal punto di vista architettonico, conduce al piano rialzato.





**buone**Plafoni materiale: **intonacati e tinteggiati** condizioni: **buone**Scale interne materiale: c.a. rivestite in marmo. Posizione :a **doppia rampa e a singola rampa** condizioni: **buone****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI (solo ufficio piano primo)- ventilconvettori
Impianto a norma	-

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	si
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	-

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	-

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	1000,00	1,00	1000,00
		<b>1000,00</b>		<b>1000,00</b>

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

Destinazione d'uso: industriale

Periodo: 1° semestre 2020

Tipo destinazione: produttiva

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 280,00

Valore di mercato max (€/mq): 400,00

### Accessori

#### B 1. Pertinenze esterne

(corti, giardini, spazi di manovra, parcheggi)

Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 4300 mq.  
Valore a corpo: € 40.000,00

#### B 2. Uffici/ laboratori, vendita al dettaglio, aree ricevimento

Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 300 mq.  
Valore a corpo: € 260.000,00



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La determinazione del più probabile valore venale dell'immobile avviene mediante l'uso del massimo numero di metodologie sintetiche applicabile nel caso di specie e precisamente:

- 1- metodologia sintetica da indagine di mercato presso i locali mediatori ed agenzie immobiliari, basata sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi;

- 2- metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato. Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate.

Il parametro tecnico utilizzato è la superficie commerciale calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate con altre proprietà.

Nella valutazione si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci e dell'ubicazione dell'immobile considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti.

### 8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

#### **Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:**

- OMI (Osservatorio mercato immobiliare) (1° semestre 2020) - più probabile valore di mercato compreso tra 280 €/mq e 400 €/mq per capannoni industriali
- Agenzia immobiliare "Sviluppo Sud srl", Nova Siri (MT). Più probabile valore di mercato compreso tra 100 €/mq e 300 €/mq per capannoni industriali.
- "Borsino immobiliare", sito web. Più probabile valore di mercato compreso tra 135 €/mq e 274 €/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

- OMI: valore medio statistico pari a 340,00 €/mq
- Agenzie immobiliari: valore medio statistico pari a 202,25 €/mq

**Valore medio statistico di riferimento ottenuto: 270,00 €/mq**



### 8.3 Valutazione corpo

#### A. residenza con deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Produttivo D/10	700,00	€ 270,00	€ 189.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 189.000,00
Stato di conservazione e vetustà: coeff. 0,90			- € 18.900,00
Valore corpo			€ 170.100,00
Valore Accessori			€ 300.000,00
Valore complessivo intero (arrotondato)			€ 470.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 470.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Opificio + uffici	1000	€ 470.000,00	€ 470.000,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: **€ 470.000,00**

Allegati:

- allegato 1. RGE 55/2019\_ Rilievo fotografico lotto 001
- allegato 1.1 RGE 55/2019\_ Rilievo fotografico lotto 002
- allegato 2. RGE 55/2019\_ Raccomandate A/R PEC - inizio operazioni peritali
- allegato 3. RGE 55/2019\_ Planimetrie/ visure catastali
- allegato 4. RGE 55/2019\_ Verbale di sopralluogo
- allegato 5: RGE 55/2019\_ PEC – invio copia relazione di stima alle Parti
- allegato 6: RGE 55/2019\_ Richiesta accesso agli atti
- allegato 7: RGE 55/2019\_ Concessione edilizia – Variante- Elaborati grafici – Pareri Enti preposti
- allegato 8: RGE 55/2019\_ Riscontro accesso agli atti

Data generazione:

18-03-2021

L'Esperto alla stima

\_\_\_\_\_

