
Tribunale di Matera

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **110/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-03-2021

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA LABATTAGLIA**

Custode Giudiziario: **MARIANNA ZAMBRELLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE **Lotto 001 - Opificio Industriale**

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Studio in:

Telefono:

Email:

Pec:

Ing. Giuseppe GRAVELA

GRVGPP77H16F052J

Via F. Parri 40 - 75100 MATERA

08351975109

inggravela@gmail.com

giuseppe.gravela@ingpec.eu



Beni in **Ferrandina (MT)**
 Località/Frazione **Frazione Macchia**
 Via Basentana Vecchia- Zona Industriale SN

Lotto: 001 - Opificio Industriale

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

Elenco sintetico formalità (agg. del 04/01/2020 - all. 5.1)

1. TRASCRIZIONE ATTO TRA VIVI del 12/12/1990 - Reg. Particolare 8957, Reg. Generale 10272;
2. ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA del 08/07/1993 - Reg. Particolare 460 Reg. Generale 5347 (annotazione di cancellazione totale n. 796 del 30/12/2003)
3. ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA del 26/07/1997 - Reg. Particolare 560, Reg. Generale 5364;
4. ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA del 10/07/2002 - Reg. Particolare 810, Reg. Generale 5534;
5. TRASCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA del 03/11/2017 - Reg. Particolare 7253, Reg. Generale 9086.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - 1. TRASCRIZIONE ATTO TRA VIVI del 12/12/1990 - Reg. Particolare 8957, Reg. Generale 10272

QUESITO N.1:

IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Identificativo corpo: OPIFICIO INDUSTRIALE.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Frazione Macchia, Via Basentana vecchia- Zona Industriale SN

Note: Compendio ad uso industriale costituito da: 1. Capannone ed uffici 2. Locali tecnici ed accessori 3. Corte esterna

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

- Residenza alla data del pignoramento: Via della Piantata n. 32, CAP 75017, Salandra (MT)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione acquisita, la società risulta essere piena proprietaria del bene sottoposto a pignoramento. Vi è quindi corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 64, particella 230, subalterno 2, comune Ferrandina

Confini: Confinante a Ovest con SS 176, a Sud- Sud- Est con tratturo, a Nord-Ovest con altra proprietà

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I riferimenti catastali del bene sottoposto a pignoramento risultano essere Foglio 64, Particella 230, Subalterno 2, Categoria D/1 e Rendita € 22.888,00. Pertanto vi è corrispondenza tra i dati catastali acquisiti e quelli riportati nell'atto di pignoramento.



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Mancata rappresentazione in planimetria di:

1. Tettoia sul fronte nord del capannone realizzato con l'ampliamento degli anni 2000
2. Vano destinato a deposito archivio sul fronte sud del blocco relativo alla zona mensa-magazzino
3. Piano soppalco adibito ad uffici per controllo delle lavorazioni del capannone, ubicato al piano superiore del locale magazzino;
4. Soppalco nella zona ristoro, sopra i locali spogliatoio
5. Diversa distribuzione degli spazi interni della zona uffici
6. Locale tecnico cabina elettrica
7. Corte pertinenziale

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale con procedura Tipo Mappale e DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:

Con gli atti di aggiornamento catastale si provvederà ad inserire in planimetria:

1. Tettoia sul fronte nord del capannone realizzato con l'ampliamento degli anni 2000
2. Vano destinato a deposito archivio sul fronte sud del blocco relativo alla zona mensa-magazzino
3. Piano soppalco adibito ad uffici per controllo delle lavorazioni del capannone, ubicato al piano superiore del locale magazzino;
4. Soppalco nella zona ristoro, sopra i locali spogliatoio
5. Diversa distribuzione degli spazi interni della zona uffici
6. Locale tecnico cabina elettrica
7. Corte pertinenziale

Rilievo di dettaglio delle irregolarità da sanare e relativo aggiornamento catastale: € 2.500,00

Oneri Totali: € **2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: In allegato, nella sezione "4", relativa alla documentazione catastale: Visura storica (All_4.1), l'Elaborato Planimetrico (All_4.2), l'Elenco Subalterni (All_4.3), la Pianta Catastale (All_4.4), l'Estratto di Mappa (All_4.5).

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

Il bene in oggetto alla presente perizia è ubicato nei pressi della Strada Statale 407 Basentana, a pochi km dalla stazione ferroviaria di Ferrandina Scalo, raggiungibile attraverso una strada interna per circa 2 km (via Basentana Vecchia). Gli immobili fanno parte dell'insediamento industriale della Val-Basento, in Località Macchia di Ferrandina, Lotti n.3 e n.5 del comparto 19 del Piano Industriale Produttivo della Val Basento.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Attività ricettiva (Media), Distributore di carburante (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: Tecnoparco

Importanti centri limitrofi: Ferrandina - Pisticci - Bernalda - Matera.

Attrazioni paesaggistiche: Costa Ionica.

Attrazioni storiche: Aree archeologiche del Metapontino - Matera.



Principali collegamenti pubblici: Trasporto ferroviario (Stazione di Ferrandina Scalo 5 km circa)

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **OPIFICIO INDUSTRIALE**

Il lotto si presenta di forma poligonale, con una estensione complessiva di 33900 mq. Confina ad ovest con la Strada Provinciale 176 "Basentana Vecchia", lungo la quale sono ubicati gli accessi allo stabilimento, a sud, ad est e a nord con altre proprietà.

L'intero lotto risulta delimitato da una recinzione perimetrale su cordolo in c.a. Nella parte prospiciente alla via di accesso principale, invece, la recinzione sormonta un muretto in c.a. Gli accessi al lotto sono distinti, uno per la zona lavorazione e uno per la zona uffici, entrambi carrabili e dotati di cancelli elettrici. Lo stabilimento è composto da un principale blocco centrale destinato alle attività produttive dell'opificio e da altri blocchi, realizzati in fasi successive, con funzione amministrativa e di servizio al capannone principale. Il capannone di primo impianto è costituito da due campate. A questo è stata aggiunta, in epoca successiva, un'altra campata sul lato nord, di altezza maggiore.

All'interno sono state installate sui lati a destra e a sinistra, due gru a ponte scorrevole, non percorribili, con travi in ferro fabbricate nel 1993, con portata 10t. Lo stabilimento è dotato anche di due gru di tipo bitrave, con portata 10 t, con scartamento di 14,45 m, fabbricate nel 2001.

Sono presenti: impianto antincendio con manichette, impianto per approvvigionamento gas tecnici, impianto gpl termico, impianto di aspirazione fumi, aria compressa, impianto elettrico con fornitura da cabina di trasformazione esterna alla recinzione.

Inoltre, attraverso una scala di collegamento interno, è possibile raggiungere il locale di controllo delle lavorazioni posto al piano superiore del corpo magazzino.

Il blocco uffici è composto da due moduli, sviluppato su due livelli, realizzato a sud del lotto a ridosso del capannone di primo impianto. Di fianco a questo, in continuità lungo il lato sud del capannone sorge il blocco comprensivo della zona mensa (a doppia altezza), spogliatoi al piano terra e zona magazzino. Addossato a questo, a sud, è presente un volume destinato ad archivio.

L'area esterna è in parte pavimentata in betonella posata su sabbia, in parte asfaltata in conglomerato bituminoso, in parte utilizzata a deposito ed in parte non utilizzata e presenta arbusti. Nell'area esterna sono presenti, inoltre, container ad uso deposito, una tettoia in lamiera ed un volume in elementi prefabbricati in ferro ad uso deposito.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **- Piena proprietà**
- Residenza alla data del pignoramento:

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **34.074,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1992/93

L'edificio è stato ristrutturato nel: n.a.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sn; ha un'altezza utile interna di circa m. 8.50

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Corpo Capannone lavorazioni: a vista l'immobile ed i suoi accessori si presentano sufficientemente mantenuti. All'esterno le finiture presentano forme di degrado localizzate (distacco di intonaco, efflorescenze, colature, distacchi, umidità di risalita).

Nei locali all'interno si riscontrano pavimentazioni usurate, locali spogliatoio e wc poco mantenuti, in alcuni casi privi di porte.

Corpo Uffici: a vista l'immobile ed i suoi accessori si presentano lievemente degradati. All'esterno le finiture



presentano forme di degrado diffuse (distacco di intonaco, colature, distacchi del cordolo sommitale, umidità di risalita).

Nei locali all'interno si riscontrano pavimentazioni per la maggior parte in buono stato con alcuni casi di piastrelle lesionate e/o con parti mancanti.

Corpo Zona mensa-magazzino: all'esterno l'immobile presenta distacchi di intonaco, colatura ferrosa in corrispondenza degli infissi e diffusa presenza di umidità di risalita lungo le pareti perimetrali ed interne. In uno dei vani interni la pavimentazione in gres risulta mancante/ rimossa, comunque nel complesso, scarsamente mantenuta. Il piano superiore con accesso dalla zona ristoro attraverso una rampa e un ballatoio.

Esterni: gli spazi sono generalmente ben tenuti ed in uno stato manutentivo discreto



Esterno, prospetto posteriore



Esterno, ingresso all'opificio





Esterno, Blocco uffici



Interno, capannone



Interno, Uffici



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: piana non calpestabile materiale: pannelli in lamiera coibentata condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Uffici - Mensa - Magazzino Note: Copertura piana di tutta la campata relativa all'ampliamento del 1993 "Uffici-mensa- magazzino"
Copertura	tipologia: a shed materiale: acciaio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: capannone
Fondazioni	tipologia: pali e plinti in c.a. materiale: c.a. Riferito limitatamente a: Uffici - Mensa - Magazzino Note: pali trivellati diametro 400 mm su cui sonno stati posizionati i plinti di fondazione. La parte superficiale delle fondazioni, dalla relazione di ampliamento del 1993, risulta essere collegata a reticolo.
Fondazioni	tipologia: pali e plinti in c.a. materiale: c.a. Riferito limitatamente a: capannone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: acciaio ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Uffici Note: il rivestimento dei gradini della scala risulta consumato.
Scale	tipologia: a rampa unica ubicazione: interna condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Magazzino Note: Scala interna di collegamento tra il capannone e il piano 1 del corpo relativo al magazzino/ mensa, della quale non vi è riscontro sulle tavole di progetto del 1993 relative all'ampliamento "zona uffici- mensa- magazzino" nè sulla pianta catastale.
Solai	tipologia: in ferro, lamiera grecata e completamento in opera con cls Riferito limitatamente a: Uffici
Strutture verticali	materiale: acciaio Riferito limitatamente a: Uffici
Strutture verticali	materiale: acciaio condizioni: buone Riferito limitatamente a: intero stabilimento

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole apertura: elettrica condizioni: buone Note: n. 2 cancelli di accesso allo stabilimento e alla zona uffici.
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone Note: Le aperture sul prospetto Sud- Est (identificato sugli elaborati relativi all'ampliamento del 1993 come "prospetto Est") non corrispondono ai disegni di progetto per posizione, dimensione e nel caso del blocco degli Uffici, differiscono anche per tipologia.
Infissi esterni	tipologia: vasistas materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: sufficienti Note: finestratura a nastro, con profilati metallici e vetri retinati, difforme rispetto agli elaborati di progetto. (quota e posizione diverse sui prospetti)
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: vario condizioni: sufficienti Note: Vi sono porte a battente singolo con apertura verso l'interno in legno tamburato e porte in alluminio e vetro in corrispondenza delle pareti divisorie dello stesso materiale.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: vario condizioni: scarse



	Note: Zona ristoro e corridoio retrostante divisi da una tenda. porte all'interno dello spogliatoio prive di maniglie.
Infissi interni	tipologia: a battente condizioni: assenti Note: i wc afferenti alla zona del capannone sono privi di porta d'accesso, al posto della quale è stata montata una tenda
Manto di copertura	condizioni: sufficienti Note: copertura a shed
Pareti esterne	materiale: muratura a cassetta coibentazione: lamiera coibentata rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti Note: Tompagni a cassetta interna, in mattoni forati intonacati, con pelle esterna in lamiera sandwich precoibentata di spessore 40 mm.
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato coibentazione: lamiera coibentata condizioni: sufficienti Note: struttura in carpenteria metallica, su pali e plinti in c.a. Tompagnature con blocchi di cemento per i primi 2,00 m , mentre la restante parte in pannelli coibentati
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti Note: pavimentazione relativa alla tettoia sul lato nord
Pavim. Interna	materiale: marmette e gres condizioni: scarse Note: Al piano terra è costituito da marmette, mentre al primo piano da piastrelle in gres. La pavimentazione risulta degradata in più punti, su entrambi i livelli.
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: capannone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Note: La porta d'accesso dal lato sud-Ovest ha si apre verso l'interno e non dispone di maniglione antipanico. Le porte sulle uscite in corrispondenza del collegamento con il corpo mensa/magazzino, realizzate in alluminio e vetro, sono dotate di maniglione antipanico e hanno il senso di apertura verso l'esterno.
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti Note: Accessi al capannone di primo impianto 3,20 x 4,00 m. Quelli relativi all'ampliamento dei primi anni 2000 risultano di dimensioni maggiori.

Impianti:

Antincendio	tipologia: anello esterno accessibilità VV.FF.: sufficiente Riferito limitatamente a: intero stabilimento Note: Rete idrica antincendio ad anello esterno con idranti a parete e soprasuolo, in PEAD, interrata ad una profondità media di 1,50 m. Diametro 4 pollici. Dalla rete si diparte uno stacco per alimentare un idrante soprasuolo nei pressi dell'isola tecnica munita di 2 bocchette, uno che alimenta l'anello perimetrale all'opificio (tubazione diametro 3 pollici). dall'anello perimetrale si dipartono gli stacchi degli idranti a parete ubicati nel capannone.
Carroponte	tipologia: a trave doppia condizioni: buone Riferito limitatamente a: capannone Note: n. 4 gru a ponte scorrevole bitrave, non percorribile (portata 10 t), di cui 2 fabbricate nel 1993 e le restanti fabbricate nel 2001.



Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Uffici
Elettrico	tipologia: mista Riferito limitatamente a: intero stabilimento Note: stabilimento dotato di Cabina di ricevimento Enel
Fognatura	tipologia: separata recapito: fossa biologica Riferito limitatamente a: intero stabilimento Note: Fossa Imhoff
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: gas tecnici per usi industriali rete di distribuzione: HDPE -PN 25 Riferito limitatamente a: capannone Note: Bonbole di gas tecnici (argon, acetilene, ossigeno) Tubazioni da 2", distinte per tipologia, convogliano i gas all'interno del capannone
Termico	alimentazione: GPL diffusori: acciaio al carbonio Riferito limitatamente a: Uffici- Mensa - spogliatoi Note: dalla relazione antincendio risulta che le tubazioni (01 1/2") sono interrate a profondità minima 1,50 m rispetto alla quota del piano di campagna. I tratti di eventuale attraversamento dei fabbricati sono inguainati in tubazioni da 0 a 3".

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1993-94
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Verifica messa a terra da parte di CTE certificazioni Srl in data 05/07/2017, valida fino al 05/07/2019. Per il corpo uffici, mensa, magazzino e archivi la documentazione risulta mancante

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	GPL
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adequamento	1993-94



Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	documentazione mancante

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Capannone: impianto aspirazione fumi; Uffici, mensa, archivio: documentazione non acquisita perchè mancante

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2001-11-22
Scadenza	2004-11-07
Note	Aggiornamento mancante

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	SI
Matricola	MT-58-93; MT-59-93; MT-315-01;MT-316-01
Denuncia ISPESL in data	0000-00-00
Note Carri ponte	Macchine presenti nel capannone: Denuncia ISPESL 10/05/1993 (1950): - Gru a ponte scorrevole, non percorribile, matr. n. MT- 58-93, lato sinistro, portata max 10 t; Denuncia ISPESL 10/05/1993 (1951): - Gru a ponte scorrevole, non percorribile, matr. n. MT- 59-93, lato destro, portata max 10t; Denuncia ISPESL 14/06/2001: - Gru a ponte bitrave, non percorribile, matr. n. MT- 315 - 01,portata max 10t; Denuncia ISPESL 14/06/2001: - Gru a ponte bitrave, non percorribile, matr. n. MT- 316 - 01, portata max 10t;

Scarichi:

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

Note generali impianti: E' presente un impianto di gas tecnici.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Produttivo

Sottocategoria: Capannone

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Gli immobili sono accessibili ai soggetti diversamente abili, ad eccezione del primo piano dei locali ad uso ufficio.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: n.a.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Assente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: n.a.

QUESITO N. 3:

PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Identificativo corpo: OPIFICIO INDUSTRIALE.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Frazione Macchia, Via Basentana vecchia- Zona Industriale SN

Note: Compendio ad uso industriale costituito da: 1. Capannone ed uffici 2. Locali tecnici ed accessori 3. Corte esterna

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione acquisita, la società risulta essere piena proprietaria del bene sottoposto a pignoramento. Vi è quindi corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 64, particella 230, subalterno 2, comune Ferrandina

Confini: Confinante a Ovest con SS 176, a Sud- Sud- Est con tratturo, a Nord-Ovest con altra proprietà

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I riferimenti catastali del bene sottoposto a pignoramento risultano essere Foglio 64, Particella 230, Subalterno 2, Categoria D/1 e Rendita € 22.888,00. Pertanto vi è corrispondenza tra i dati catastali acquisiti e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata rappresentazione in planimetria di:

1. Tettoia sul fronte nord del capannone realizzato con l'ampliamento degli anni 2000
2. Vano destinato a deposito archivio sul fronte sud del blocco relativo alla zona mensa-magazzino
3. Piano soppalco adibito ad uffici per controllo delle lavorazioni del capannone, ubicato al piano superiore del locale magazzino;
4. Soppalco nella zona ristoro, sopra i locali spogliatoio
5. Diversa distribuzione degli spazi interni della zona uffici
6. Locale tecnico cabina elettrica



7. Corte pertinenziale

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale con procedura Tipo Mappale e DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:

Con gli atti di aggiornamento catastale si provvederà ad inserire in planimetria:

1. Tettoia sul fronte nord del capannone realizzato con l'ampliamento degli anni 2000
2. Vano destinato a deposito archivio sul fronte sud del blocco relativo alla zona mensa-magazzino
3. Piano soppalco adibito ad uffici per controllo delle lavorazioni del capannone, ubicato al piano superiore del locale magazzino;
4. Soppalco nella zona ristoro, sopra i locali spogliatoio
5. Diversa distribuzione degli spazi interni della zona uffici
6. Locale tecnico cabina elettrica
7. Corte pertinenziale

Rilievo di dettaglio delle irregolarità da sanare e relativo aggiornamento catastale: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I riferimenti catastali del bene sottoposto a pignoramento risultano essere Foglio 64, Particella 230, Subalterno 2, Categoria D/1 e Rendita € 22.888,00. Pertanto vi è corrispondenza tra i dati catastali acquisiti e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Note generali: In allegato, nella sezione "4", relativa alla documentazione catastale: Visura storica (All_4.1), l'Elaborato Planimetrico (All_4.2), l'Elenco Subalterni (All_4.3), la Pianta Catastale (All_4.4), l'Estratto di Mappa (All_4.5).



QUESITO N. 4:**PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO****CORPO: OPIFICIO INDUSTRIALE**

Dati catastali: foglio 64, particella 230, subalterno 2, comune Ferrandina

Quota e tipologia del diritto:

- 1000/1000 di - Piena proprietà

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

Dalla documentazione acquisita, la società risulta essere piena proprietaria del bene sottoposto a pignoramento. Vi è quindi corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

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

I riferimenti catastali del bene sottoposto a pignoramento risultano essere Foglio 64, Particella 230, Subalterno 2, Categoria D/1 e Rendita € 22.888,00. Pertanto vi è corrispondenza tra i dati catastali acquisiti e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

NON si dichiara la conformità catastale. Sono state riscontrate le seguenti difformità: Mancata rappresentazione in planimetria di: 1. Tettoia sul fronte nord del capannone realizzato con l'ampliamento degli anni 2000 2. Vano destinato a deposito archivio sul fronte sud del blocco relativo alla zona mensa-magazzino 3. Piano soppalco adibito ad uffici per controllo delle lavorazioni del capannone, ubicato al piano superiore del locale magazzino; 4. Soppalco nella zona ristoro, sopra i locali spogliatoio 5. Diversa distribuzione degli spazi interni della zona uffici 6. Locale tecnico cabina elettrica 7. Corte pertinenziale Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia:

NON si dichiara la conformità edilizia. Non sono stati rilevati gli elaborati grafici di cui alla concessione edilizia N. 12 del 31.03.2000 perchè non disponibili presso il Comune di Ferrandina. Non è presente la concessione edilizia riferita alle superfici approvate dal Consorzio con delibera N. 70 del 27.07.2002. Rilevata diversa distribuzione degli spazi interni, posizione ed ubicazione delle aperture rispetto alla documentazione di progetto. In particolare non le aperture del capannone risultano difformi per dimensione e posizione; piano uffici al livello superiore della zona ristoro e volume archivio/deposito non presenti negli elaborati di progetto; Ufficio per il controllo delle lavorazioni del capannone ubicato trasversalmente al blocco magazzino con doppio accesso, dall'esterno del magazzino e dall'interno del capannone non presente negli elaborati di progetto. La superficie coperta rilevata è superiore a quella rilevata negli elaborati di progetto. In particolare non risultano riportate le seguenti superfici: 1. Tettoia lato nord 2. Locale deposito/archivio (esterno al blocco uffici) 3. Strutture prefabbricate in lamiera ubicate nella corte esterna (vani chiusi e tettoia) La regolarizzazione di tali difformità edilizie/urbanistiche sono state già computate nella sezione urbanistica. E' stata rilevata, inoltre, la mancanza della seguente documentazione: 1. Attestato di Prestazione Energetica 2. Certificato di Agibilità (comprensivo della dichiarazione di conformità degli impianti) 3. Collaudo statico relativo all'ultima concessione edilizia rilasciata e valido per tutte le strutture edificate Per quanto sopra riportata si dichiara la NON CONFORMITA' EDILIZIA

Conformità urbanistica:

NON si dichiara la conformità urbanistica.



Con delibera del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Matera n.43 del 16.03.90, ha assegnato alla ditta . l'area individuata in catasto terreni del Comune di Ferrandina, di superficie complessiva pari a mq 26.000, costituiti dai lotti 3 e 5 del comparto n. 19 dell'agglomerato industriale "VALBAsENTO". Solo il lotto n.5, di complessivi 14400 mq, è stato edificato e sui quali gli sono stati assentiti 4333 mq.

Con delibera commissariale n. 29 del 21.10.99 è stato approvato il progetto di variante per ampliamento di 780 mq. Con delibera del Consorzio n. 70 del 26.07.02 è stato approvato il progetto esecutivo per un ampliamento di ulteriori 707,93 mq.

In riferimento alle assegnazioni consortili sono state rilevate le seguenti concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Ferrandina:

1. Concessione edilizia n. 7/92 del 15.02.1992 con la quale sono stati assentiti 1565 mq di superficie coperta (capannone + cabina elettrica)
2. Concessione edilizia n. 30/94 del 17.10.1994 con la quale sono stati assentiti ulteriori 613 mq (blocco uffici + stoccaggio gas tecnici)
3. Concessione edilizia n. 12 del 31.03.2000, della quale non sono stati reperiti i documenti grafici presso il comune, ma che si riferiscono, verosimilmente al progetto approvato dal consorzio con delibera n. 29 del 21.10.1999 per 780 mq 4.

Non è stata rilevata alcuna concessione edilizia in seguito alla delibera consortile n. 70 del 27.07.02 per ulteriori 707,93 mq.

Totale superficie coperta assegnata dal Consorzio = 4333 mq < $0,35 \times 14400 = 5.040$ mq (superficie coperta massima edificabile sul lotto 5)

Totale superficie coperta edificabile sul lotto 3 = $0,35 \times 11600$ mq = 4060 mq

Totale superficie coperta edificabile su entrambi i lotti assegnati 3 e 5 = 9100 mq

Totale superficie coperta con progetto approvato da parte del Consorzio = 3665,79 mq

Totale superficie coperta assentite con una concessione edilizia da parte del Comune di Ferrandina = 2957,86 mq

SUPERFICI COPERTE RILEVATE

Capannone = 2288,16 mq Blocco uffici, mensa e deposito = 604,8 mq

Locale deposito/archivio (blocco aggiunto) = 62,35 mq

Tettoia (lato nord) = 315,36 mq Locali tecnici cabina elettrica = 32,9 mq

Stoccaggio bombole gas tecnici = 8,16 mq Strutture prefabbricate in lamiera (vani chiusi e tettoie) = 339,20 mq

TOTALE = 3650,93 mq < superficie coperta approvato dal Consorzio = 3665,79

Superficie coperta da sanare con concessione edilizia = $3650,96 - 2957,86 = 693,07$ mq

In base a quanto su esposto si dichiara la NON CONFORMITA' URBANISTICA

QUESITO n. 5:

PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Titolare/Proprietario:

Iscritta al Tribunale di

A-

SQUALE LO NIGRO, in data 20/11/1990, ai nn. 200237/32934; registrato a MT, in data 07/12/1990, ai nn. 2074; trascritto a MATERA, in data 12/12/1990, ai nn. 10272/8957.



QUESITO N. 6:

VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 7/92

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Sono stati autorizzati 1532 mq di capannone e 32,9 mq di cabina elettrica

Per lavori: Realizzazione di uno stabilimento per la trasformazione di prodotti siderurgici in località Val Basento

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/02/1992 al n. di prot. 7/92

Numero pratica: 30/94

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Sono stati autorizzati il blocco uffici, mensa e deposito e la realizzazione dello stoccaggio gas tecnici

Per lavori: Variante per Ampliamento zona uffici, magazzino e mensa relativi allo stabilimento per la produzione e trasformazione di prodotti siderurgici.

Oggetto: variante

Rilascio in data 17/10/1994 al n. di prot. 30/94

Numero pratica: 12/2000

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento

Rilascio in data 30/03/2000 al n. di prot. 12/00

Abitabilità/agibilità in data 03/12/2002 al n. di prot.

NOTE: In merito alla pratica edilizia, non è possibile riportare tutti i dati necessari in quanto, come da comunicazione da parte del Comune di Ferrandina, non è stata reperita la relativa documentazione.

Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Attestato di Prestazione Energetica mancante

Regularizzabili mediante: Redazione e trasmissione dell'APE

Spese Tecniche: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancato reperimento del certificato di agibilità e della dichiarazione di conformità degli impianti.

Regularizzabili mediante: Rilascio Certificato di agibilità

Sanzione per Certificato di agibilità mancante: € 1.000,00



Sanzione per Certificato di conformità impianti mancante: € 1.000,00
 Rilascio Certificato Conformità impianti: € 250,00
 Spese tecniche relative alla produzione di quanto necessario per il rilascio del certificato di agibilità: € 1.300,00
 Importo presunto per diritti di segreteria Comune di Ferrandina per tutta la documentazione necessaria: € 300,00
Oneri Totali: € 3.850,00

Note: La tardiva richiesta del certificato di conformità edilizia e di agibilità, dopo la scadenza della validità del titolo, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per unità immobiliare di 100,00 euro per ogni mese di ritardo, fino ad un massimo di dodici mesi. Trascorso tale termine il Comune, previa diffida a provvedere entro il termine di sessanta giorni, applica la sanzione di 1000,00 euro per la mancata presentazione della domanda di conformità edilizia e agibilità. L'importo presunto per il rilascio del certificato di agibilità dell'intero stabilimento è pari a €3850,00 comprensivo dei costi relativi al rilascio del certificato di conformità degli impianti, delle spese tecniche relative alla documentazione necessaria, dei costi per il rilascio del certificato di collaudo (mancante per il corpo del capannone relativo alla produzione dell'opificio).

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancato reperimento del certificato di collaudo
 Regolarizzabili mediante: Sanatoria
 Descrizione delle opere da sanare: Assenza della certificazione di collaudo
 Sanzione per certificato di collaudo mancante: € 1.000,00
 Spese tecniche per certificato di collaudo: € 3.500,00
Oneri Totali: € 4.500,00

Note: L'importo presunto per il rilascio del certificato di collaudo dell'intero stabilimento è pari a €4500,00 comprensivo dei costi relativi alla sanzione per l'assenza del certificato di collaudo e dei costi tecnici per il rilascio del nuovo certificato (mancante per il corpo del capannone relativo alla produzione dell'opificio).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

note: Non sono stati rilevati gli elaborati grafici di cui alla concessione edilizia N. 12 del 31.03.2000 perchè non disponibili presso il Comune di Ferrandina. Non è presente la concessione edilizia riferita alle superfici approvate dal Consorzio con delibera N. 70 del 27.07.2002.

Rilevata diversa distribuzione degli spazi interni, posizione ed ubicazione delle aperture rispetto alla documentazione di progetto. In particolare non le aperture del capannone risultano difformi per dimensione e posizione; piano uffici al livello superiore della zona ristoro e volume archivio/deposito non presenti negli elaborati di progetto; Ufficio per il controllo delle lavorazioni del capannone ubicato trasversalmente al blocco magazzino con doppio accesso, dall'esterno del magazzino e dall'interno del capannone non presente negli elaborati di progetto.

La superficie coperta rilevata è superiore a quella rilevata negli elaborati di progetto. In particolare non risultano riportate le seguenti superfici:

1. Tettoia lato nord
2. Locale deposito/archivio (esterno al blocco uffici)
3. Strutture prefabbricate in lamiera ubicate nella corte esterna (vani chiusi e tettoia)

La regolarizzazione di tali difformità edilizie/urbanistiche sono state già computate nella sezione urbanistica.

E' stata rilevata, inoltre, la mancanza della seguente documentazione:

1. Attestato di Prestazione Energetica
2. Certificato di Agibilità (comprensivo della dichiarazione di conformità degli impianti)
3. Collaudo statico relativo all'ultima concessione edilizia rilasciata e valido per tutte le strutture edificate

Per quanto sopra riportata si dichiara la NON CONFORMITA' EDILIZIA



Conformità urbanistica:**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Territoriale Consortile (PTC) del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Matera
In forza della delibera:	DCR n. 264 del 01.08.01 e successive DGR n. 1173 del 01.08.06 e DCR n. 184 del 25.10.06
Zona omogenea:	Agglomerato industriale "VALBASENTO"
Norme tecniche di attuazione:	Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale Consortile (PTC) del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Matera
Strumento urbanistico Adottato:	PTC
In forza della delibera:	DGR n. 189 del 01.02.05
Zona omogenea:	Agglomerato industriale "VALBASENTO"
Norme tecniche di attuazione:	Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale Consortile (PTC) del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Matera
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Delibera di assegnazione lotto Consorzio Industriale Matera
Estremi delle convenzioni:	n.43 del 16.03.90 - n.70 del 26.07.2002
Obblighi derivanti:	non più presenti per decorrenza dei termini
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Impegno a sottoscrivere il Regolamento di Assegnazione suoli del Consorzio Industriale Matera.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	n.a per capannini. Uffici: 75 mc / per unità lavorativa assunta
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	n.a per capannoni. Uffici = 8,00m
Volume massimo ammesso:	9100 mq
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	5449,07 mq di superficie coperta
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. Le aperture dell'intero stabilimento risultano difformi rispetto agli elaborati di progetto.
2. Le superfici coperte complessive rilevate, pari a 3650,93 mq sono inferiori a quelle approvate dal Consorzio, ma superiori a quelle assentite con le varie concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Ferrandina. Regularizzabili mediante: Concessione Edilizia in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Risultano da sanare tutte le difformità riscontrate in base alla documentazione acquisita: posizione, dimensione e tipologia delle finestre del complesso; dimensione degli accessi al capannone; presenza di superfici coperte non assentite con concessione edilizia.

Sanzione: € 1.500,00

Diritti di segreteria per presentazione pratica: € 130,54

Spese tecniche: € 4.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 5.630,54

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;

note: Con delibera del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Matera n.43 del 16.03.90, ha assegnato alla ditta

ari a mq 26.000, costituiti dai lotti 3 e 5 del comparto n. 19 dell'agglomerato industriale "VALBASENTO". Solo il lotto n.5, di complessivi 14400 mq, è stato edificato e sui quali gli sono stati assentiti 4333 mq. Con delibera commissariale n. 29 del 21.10.99 è stato approvato il progetto di variante per ampliamento di 780 mq. Con delibera del Consorzio n. 70 del 26.07.02 è stato approvato il progetto esecutivo per un ampliamento di ulteriori 707,93 mq. In riferimento alle assegnazioni consortili sono state rilevate le seguenti concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Ferrandina:

- 1. Concessione edilizia n. 7/92 del 15.02.1992 con la quale sono stati assentiti 1565 mq di superficie coperta (capannone + cabina elettrica)**
- 2. Concessione edilizia n. 30/94 del 17.10.1994 con la quale sono stati assentiti ulteriori 613 mq (blocco uffici + stoccaggio gas tecnici)**
- 3. Concessione edilizia n. 12 del 31.03.2000, della quale non sono stati reperiti i documenti grafici presso il comune, ma che si riferiscono, verosimilmente al progetto approvato dal consorzio con delibera n. 29 del 21.10.1999 per 780 mq 4.**

Non è stata rilevata alcuna concessione edilizia in seguito alla delibera consortile n. 70 del 27.07.02 per ulteriori 707,93 mq.

Totale superficie coperta assegnata dal Consorzio = 4333 mq < 0,35 x 14400 = 5.040 mq (superficie coperta massima edificabile sul lotto 5)

Totale superficie coperta edificabile sul lotto 3 = 0,35 x 11600 mq = 4060 mq

Totale superficie coperta edificabile su entrambi i lotti assegnati 3 e 5 = 9100 mq

Totale superficie coperta con progetto approvato da parte del Consorzio = 3665,79 mq

Totale superficie coperta assentite con una concessione edilizia da parte del Comune di Ferrandina = 2957,86 mq

SUPERFICI COPERTE RILEVATE

Capannone = 2288,16 mq

Blocco uffici, mensa e deposito = 604,8 mq

Locale deposito/archivio (blocco aggiunto) = 62,35 mq

Tettoia (lato nord) = 315,36 mq Locali tecnici cabina elettrica = 32,9 mq

Stoccaggio bombole gas tecnici = 8,16 mq

Strutture prefabbricate in lamiera (vani chiusi e tettoie) = 339,20 mq

TOTALE = 3650,93 mq < superficie coperta approvato dal Consorzio = 3665,79

Superficie coperta da sanare con concessione edilizia = 3650,96 - 2957,86 = 693,07 mq



QUESITO N. 7:**INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Occupato da _____ con contratto di locazione stipulato in data 14/06/2017 per l'importo di euro 36.000,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Matera il 01/07/2017 ai nn.001319, scadenza 31/12/2032

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: In base a quanto riportato nel contratto di locazione, scrittura privata tra le società

olto anticipatamente e senza preavviso previo accordo scritto tra le parti. Per la verifica della condizione di viltà del canone di locazione ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., è stato determinato il giusto prezzo di locazione riferendosi ai valori riportati dall'OMI: Provincia: MATERA Semestre: 1 - 2020 Comune: FERRANDINA Fascia/zona: E1/Suburbana/FOGLIO 50,61P,64 E 72P-ZONA DI SVILUPPO AD INSED. PRODUTT. - LOC. MACCHIA- SS 407 BASENTANA-LINEA FERROVIARIA NA-TA Codice zona: E1 Microzona Catastale n.: 3 Tipologia prevalente: Capannoni industriali I valori di riferimento utilizzati sono stati individuati in relazione allo stato manutentivo degli immobili, alla loro dotazione di impianti tecnologici, alla corte ed agli accessori presenti ed al mercato della zona, all'interno dei range forniti dall'OMI: - Per le aree destinate all'attività produttiva [range 1,2-1,8] = 1,5 €/mq al mese - Per le aree destinate ad uffici [range 2,1-2,9] = 2,4 €/mq mese In tali importi sono stati inclusi anche corte esterna, parcheggi ed accessori. Sotto tali ipotesi il calcolo del canone di mercato attuale dell'immobile è il seguente:

Capannone, comprensivo di locali deposito/archivio = $2778,91 \times 1,5 \times 12 = 50020,38$ €/anno

Uffici = $352,8 \times 2,4 \times 12 = 10160,64$ €/anno

GIUSTO PREZZO DEL CANONE ANNUO = 60181,02 €

La data di sottoscrizione del canone di locazione (14/06/2017) è antecedente al pignoramento (16/10/2017), ma il canone contrattualizzato pari ad € 36000 annui risulta essere inferiore al giusto prezzo decurtato di $1/3 = 60181,02 - 60181,02 = 40120,68$ €. Pertanto ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. il canone di locazione può essere ritenuto "vile".

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

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo



ipoteca: L. 6.000.000.000; Importo capitale: L. 3.000.000.000; A rogito di DIMUCCIO MICHELE in data 23/07/1997 ai nn. 2288; Iscritto/trascritto a MATERA in data 26/07/1997 ai nn. 5364/560

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BCI MEDIOCREDITO SPA (oggi INTESA SAN PAOLO SPA) contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO; Importo ipoteca: € 2.625.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; A rogito di notaio Beatrice Simone in data 04/07/2002 ai nn. 46820; Iscritto/trascritto a MATERA in data 10/07/2002 ai nn. 5534/810

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Derivante da:
atto di precetto iscritto/trascritto a MATERA in data 03/11/2017 ai nn. 9086/7253;

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9:

VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:

Non ricadono

QUESITO N. 10:

VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

Assenti

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: n.a.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Avvertenze ulteriori: Non specificato



QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

Identificativo corpo: OPIFICIO INDUSTRIALE - Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure metriche lineari sono state rilevate durante il sopralluogo, restituite con software cad e, successivamente, si è provveduto al calcolo delle superfici desunte. Per il calcolo è stata considerata la superficie lorda dei locali, dei vani tecnici, degli uffici e delle superfici pertinenziali, ragguagliate con i coefficienti mercantili.

Le superfici coperte rilevate sono le seguenti:

SUPERFICI COPERTE RILEVATE

- Capannone = 2288,16 mq
- Blocco Uffici, mensa e deposito = 604,80 mq
- Locale deposito/archivio (blocco aggiunto) = 62,35 mq
- Tettoia lato nord = 315,36 mq
- Locali tecnici cabina elettrica = 32,90 mq
- Stoccaggio bombole gas tecnici = 8,16 mq
- Strutture prefabbricate in lamiera ubicate nella corte esterna (vani chiusi e e tettoia ad uso deposito) = 339,2 mq

TOTALE STRUTTURE COPERTE = 3650,93 mq

RIEPILOGO SUPERFICI

- Area parcheggio in betonella = 1500 mq
 - Area carrabile e parcheggio in conglomerato bituminoso e strato di usura = 1100 mq
 - Area movimentazione carichi ed automezzi, lavorazioni e deposito esterno, in misto granulare stabilizzato = 19949,07 mq
 - Area sistemata a verde = 1700 mq
 - Terreno non sistemato = 6000 mq
 - Aree coperte = 3650,93 mq
- TOTALE LOTTO = 33900 mq

CALCOLO CONSISTENZA REALE SUPERFICI COPERTE

- Capannone = 2716,56 mq
- Vani destinati ad uffici = 352,80 mq
- Locale deposito/archivio (blocco aggiunto) = 62,35 mq
- Tettoia lato nord = 315,36 mq
- Locali tecnici cabina elettrica = 32,90 mq
- Stoccaggio bombole gas tecnici = 8,16 mq
- Strutture prefabbricate in lamiera nella corte esterna (vani chiusi e e tettoia ad uso deposito) = 339,2 mq

Il calcolo della consistenza è stato effettuato raggruppando le superfici per tipologia omogenea riferibile agli indici mercantili corrispondenti e considerando, per gli uffici, le superfici di entrambi i piani. Sono tutte superfici reali lorde.

CALCOLO CONSISTENZA REALE TOTALE

- Vani ad uso ufficio = 352,80 mq
- Vani ad uso industriale = 2978,91 mq
- Vani tecnici = 41,06 mq
- Tettoie = 454,56 mq
- Area parcheggio = 2600
- Altre aree scoperte rientranti nei lotti assegnati dal consorzio = 19749,07 mq
- Altre aree scoperte non assegnate = 7900 mq



I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale sono assunti considerando una serie di variabili determinate dalle caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, partendo dall'attribuzione dei "rapporti mercantili" utilizzati nel mercato immobiliare della zona, come derivanti da semplificazioni, convenzioni, usi accettati dalle pratiche estimative comuni. Il prezzo unitario, riferito alle superfici reali lorde delle aree coperte, è stato determinato sulla base dei range forniti dall'OMI relativi al primo semestre 2020, mentre per le aree scoperte assegnate sono stati utilizzati i valori di riferimento riportati al prezzo di acquisto di un lotto industriale (fonte Consorzio degli Industriali della Provincia di Matera) e il valore di mercato di terreni agricoli dell'area in esame per le aree scoperte non assegnate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale /potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
VANI USO UFFICIO	sup reale lorda	352,00	1,00	352,00
VANI AD USO INDUSTRIALE	sup reale lorda	2.978,00	1,00	2.978,00
VANI TECNICI	sup reale lorda	41,00	0,30	12,30
TETTOIE	sup reale lorda	454,00	0,50	227,00
AREE PARCHEGGIO	sup reale lorda	2.600,00	0,20	520,00
ALTRE AREE SCOPERTE ASSEGNATE	sup reale lorda	19.749,00	1,00	19.749,00
ALTRE AREE SCOPERTE NON ASSEGNATE	sup reale lorda	7.900,00	1,00	7.900,00
		34.074,00		31.738,30

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Produttiva

Sottocategoria: Capannone

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2020

Zona: Macchia- Ferrandina (MT)

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannone

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 550

Accessori

OPIFICIO INDUSTRIALE 1. Carroponte	Identificato al capannone lato destro Posto al piano terra Composto da travi in ferro, non percorribile Valore a corpo: € 5000 Note: Gru a ponte scorrevole, , n. fabbrica 7501, anno di costruzione 1993. Portata max apparecchio t 10 Matricola n- MT-59-93
OPIFICIO INDUSTRIALE 2. Carroponte	Identificato al capannone lato sinistro Posto al piano terra Composto da travi in ferro, non percorribile



	<p>Valore a corpo: € 5000 Note: Gru a ponte scorrevole, , n. fabbrica 7500, anno di costruzione 1993. Portata max apparecchio t 10 Matricola n. MT- 58- 93</p>
OPIFICIO INDUSTRIALE 3. Gru a ponte bitrave	<p>Identificato al capannone Posto al piano reparto calandratura e saldatura Composto da travi in ferro Valore a corpo: € 11000 Note: Gru a ponte bitrave, . n. 1366kit, anno 2001. Portata t 10, scartamento 14.45 m Matricola n. MT-315-01</p>
OPIFICIO INDUSTRIALE 4. Gru a ponte bitrave	<p>Identificato al capannone Posto al piano reparto calandratura e saldatura Composto da travi in ferro Valore a corpo: € 11000 Note: Gru a ponte bitrave, . n. 1367kit, anno 2001. Portata t 10, scartamento 14.45 m Matricola n. MT-316-01</p>

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione dell'opificio industriale è stata condotta utilizzando il metodo della comparazione diretta per la ricerca del più probabile valore di mercato. La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quelle in esame. La delimitazione della zona è stata condotta sulla base delle caratteristiche di localizzazione del lotto in oggetto, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno. Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2020, come pubblicate dall'Agenzia del Territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Ferrandina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati OMI;

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

Provincia: MATERA

Semestre: 1 - 2020

Comune: FERRANDINA

Fascia/zona: E1/Suburbana/FOGLIO 50,61P,64 E 72P-ZONA DI SVILUPPO AD INSED. PRODUTT. -
 LOC. MACCHIA- SS 407 BASENTANA-LINEA FERROVIARIA NA-TA

- Destinazione Produttiva: Capannoni industriali



Valore di Mercato: min 350€/mq, max 550 €/mq.

Valore di Locazione: min 1,30 €/mq per mese, max 1,80 €/mq per mese.

- Destinazione terziaria: Uffici

Valore di Mercato: min 600 €/mq, V.M. max 900 €/mq.

Valore di Locazione: min 2,10 €/mq per mese, max 2,90 €/mq per mese.

Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

OPIFICIO INDUSTRIALE. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.123.527,00.

La valutazione dell'opificio industriale è stata condotta utilizzando il metodo della comparazione diretta per la ricerca del più probabile valore di mercato. La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quelle in esame. La delimitazione della zona è stata condotta sulla base delle caratteristiche di localizzazione del lotto in oggetto, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno. Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2020, come pubblicate dall'Agenzia del Territorio.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
VANI USO UFFICIO	352,00	€ 750,00	€ 264.000,00
VANI AD USO INDUSTRIALE	2.978,00	€ 450,00	€ 1.340.100,00
VANI TECNICI	12,30	€ 450,00	€ 5.535,00
TETTOIE	227,00	€ 450,00	€ 102.150,00
AREE PARCHEGGIO	520,00	€ 450,00	€ 234.000,00
ALTRE AREE SCOPERTE ASSEGNATE	19.749,00	€ 8,00	€ 157.992,00
ALTRE ARRE SCOPERTE NON ASSEGNATE	7.900,00	€ 2,50	€ 19.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.123.527,00
Valore corpo			€ 2.123.527,00
Valore Accessori			€ 32.000,00
Valore complessivo intero			€ 2.155.527,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.155.527,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
OPIFICIO INDUSTRIALE	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	31.738,30	€ 2.155.527,00	€ 2.155.527,00

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%) € 323.329,05



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 16.980,54

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 379,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **1.814.838,41**

8.6 Regime fiscale della vendita

Immobili strumentali
con aliquota IVA in mi-
sura ordinaria.

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

E' possibile dividere agevolmente il capannone dal blocco uffici, potendo garantire, ad entrambi, ingresso indipendente ed impianti indipendenti.

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: **OPIFICIO INDUSTRIALE.**

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: **Frazione Macchia, Via Basentana vecchia-Zona Industriale SN**

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Allegati

All_0.0 – Elenco Allegati

1. CTU

All_1.1 – Verbale Giuramento CTU

All_1.2 – Verbale di sopralluogo CTU

All_1.3 – Documentazione Fotografica

2. TITOLI

All_2.1 - Atto di acquisto (Rep.200237/32934) con nota di trascrizione ed estratto catastale 1990.

All_2.2 - Concessione Edilizia 7/'92

All_2.3 – Concessione Edilizia 30/'94

All_2.4 – Delibera del Consorzio 2002

3. ALTRE CERTIFICAZIONI, PARERI E LICENZE

All_3.1 – Certificato di Collaudo delle opere relative alla C.E. 30/'94

All_3.2 – Parere USL smaltimento acque nere

All_3.3 – Autorizzazione Comunale per Scarico Opificio in fossa Imhoff 1994

All_3.4 – Parere VV.FF. Impianti 1993

All_3.5 – Verifica impianto di messa a terra 2017



All_3.6 – Certificati di omologazione gru a ponte

All_3.7 – Certificato prevenzione incendi 2001

4. CATASTO

All_4.1 – Visura storica

All_4.2 – Elaborato planimetrico

All_4.3 – Elenco subalterni

All_4.4 – Pianta catastale

All_4.5 – Estratto di Mappa

5. CONSERVATORIA

All_5.1 – Elenco sintetico formalità

All_5.2 – Certificato ipotecario

6. ALTRO

All_6.1 – Comunicazione da parte del Comune di Ferrandina circa la documentazione mancante

All_6.2 – Elenco elaborati progettuali visionati presso il Comune di Ferrandina

Data generazione:

02-02-2021

L'Esperto alla stima

Ing. Giuseppe GRAVELA

