
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **3/2012**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27/02/2018

Giudice Delle Esecuzioni: **giudice MARIADOMENICA MARCHESE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima:	ARCHITETTO MARICA PAOLICELLI
Codice fiscale:	PLCMRC84E41F052P
Partita IVA:	01265920775
Studio in:	VIA TORRACA, 26 - MATERA
Telefono:	+39 3200256086
Email:	arch.maricapolicelli@gmail.com
Pec:	marica.paolicelli@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via N. Romeo, snc - Montalbano Jonico (Matera) - 75023

Lotto: 001

Corpo: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc

Categoria: Opifici [D1]

Dati Catastali: COMUNE DI MONTALBANO con sede in MONTALBANO JONICO - C.F.

81001250778 - Proprieta` per l`area nato a il - C.F.

- Proprieta` superficiaria per 1/1 PER 99 ANNI, sezione censuaria F399foglio 40, particella 929, qualità **SEMINATIVO**, classe 3, superficie catastale 03, 50 ha are ca, reddito dominicale: € Euro 1,36, reddito agrario: € Euro 0,81,

Corpo: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: COMUNE DI MONTALBANO con sede in MONTALBANO JONICO - C.F.

81001250778 - Proprieta` per l`area nato a il - C.F.

- Proprieta` superficiaria per 1/1 PER 99 ANNI, sezione censuaria F399foglio 40, particella 929, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 03, 50 ha are ca, reddito dominicale: € Euro 1,36, reddito agrario: € Euro 0,81,

2. Stato di possesso

Bene: Via N. Romeo, snc - Montalbano Jonico (Matera) - 75023

Lotto: 001

Corpo: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via N. Romeo, snc - Montalbano Jonico (Matera) - 75023

Lotto: 001

Corpo: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc



Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via N. Romeo, snc - Montalbano Jonico (Matera) - 75023

Lotto: 001

Corpo: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc

Creditori Iscritti:

Corpo: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via N. Romeo, snc - Montalbano Jonico (Matera) - 75023

Lotto: 001

Corpo: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via N. Romeo, snc - Montalbano Jonico (Matera) - 75023

Lotto: 001

Corpo: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc

Misure Penali: NO

Corpo: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via N. Romeo, snc - Montalbano Jonico (Matera) - 75023

Lotto: 001

Corpo: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via N. Romeo, snc - Montalbano Jonico (Matera) - 75023



Lotto: 001

Prezzo da libero: € 91.020,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Montalbano Jonico (Matera)**

Località/Frazione

Via N. Romeo, snc

Lotto: 001

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: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc.****Opifici [D1] sito in Montalbano Jonico (Matera) CAP: 75023, Via N. Romeo snc****Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: TRA I "DOCUMENTI COMUNE" (allegato 5) SI ALLEGA ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO RELATIVI AL DEBITORE CHE NE DEFINISCE ANCHE IL REGIME PATRIMONIALE.

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: COMUNE DI MONTALBANO con sede in MONTALBANO JONICO - C.F.

81001250778 - Proprietà per l'area nato a C.F.

Proprietà superficaria per 1/1 PER 99 ANNI, sezione censuaria F399, foglio 40, particella 929, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 03, 50 ha are ca, reddito dominicale: € Euro 1,36, reddito agrario: € Euro 0,81

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 31/07/1997 in atti dal 31/07/1997 (n. 800.2/1997)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'immobile necessita di accatastamento al Catasto Fabbricati

Identificativo corpo: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montalbano Jonico (Matera) CAP: 75023, Via N. Romeo snc****Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: TRA I "DOCUMENTI COMUNE" (allegato 5) SI ALLEGA ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO RELATIVI AL DEBITORE CHE NE DEFINISCE ANCHE IL REGIME PATRIMONIALE.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: COMUNE DI MONTALBANO con sede in MONTALBANO JONICO - C.F.

8100125077° - Proprieta` per l'area

- C.F.

- Proprieta` superficiaria per 1/1 PER 99 ANNI , sezione censuaria F399, foglio 40, particella 929, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 03, 50 ha are ca, reddito dominicale: € Euro 1,36, reddito agrario: € Euro 0,81

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 31/07/1997 in atti dal 31/07/1997 (n. 800.2/1997)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'immobile necessita di accatastamento al Catasto Fabbricati

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona risulta essere prevalentemente a destinazione terziaria e industriale, spesso associata a unità immobiliari. Si tratta di una zona lottizzata recentemente e in via di sviluppo e di espansione posta nella Pianura di Metaponto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Policoro, Pisticci, Tursi, Scanzano Jonico, Nova Siri, Metaponto.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva regionale dei Calanchi, Parco di Andriace, Corridoi di vegetazione dell'Agri e del Cavone.

Attrazioni storiche: Chiesa cattedrale di Santa Maria dell'Episcopio, Mura Medioevali con la Torre dell'Orologio, Archeoparco..

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc

Opifici [D1] sito in Montalbano Jonico (Matera), Via N. Romeo snc

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montalbano Jonico (Matera), Via N. Romeo snc

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

- A favore della massa dei creditori contrc
GIUD.TRIB.DI MATERA SEZ. DIST. DI PISTICCI in data 24/02/2012 ai nn. 1822/1539;

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc

- A favore della massa dei creditori contro , Derivante da: rettifica



Trascrizione n. 1539 del 2012 iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI MATERA in data 28/05/2015 ai nn. 4269/3497;

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc

- A favore della massa dei creditori contro _____ iscritto/trascritto a UFF. GIUD. TRIB. DI MATERA SEZ. DIST. DI PISTICCI in data 24/02/2012 ai nn. 1822/1539;

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc

- A favore della massa dei creditori contro _____ Derivante da: rettifica Trascrizione n. 1539 del 2012 iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI MATERA in data 28/05/2015 ai nn. 4269/3497;

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di _____ contro _____ ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Grassano Nicola in data 24/07/2009 ai nn. 35383/14985; Iscritto/trascritto a Matera in data 24/07/2009 ai nn. 6348/957

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc

- Ipoteca legale attiva; A favore di _____ contro _____ ; Iscritto/trascritto a Matera in data 10/02/2010 ai nn. 1318/335; Note: Ipoteca Legale n° 57/2010 del 05-02-2010

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di _____ contro _____ ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Grassano Nicola in data 24/07/2009 ai nn. 35383/14985; Iscritto/trascritto a Matera in data 24/07/2009 ai nn. 6348/957

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc

- Ipoteca legale attiva; A favore di _____ contro _____ ; Iscritto/trascritto a Matera in data 10/02/2010 ai nn. 1318/335; Note: Ipoteca Legale n° 57/2010 del 05-02-2010

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc

Opifici [D1] sito in Montalbano Jonico (Matera), Via N. Romeo snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montalbano Jonico (Matera), Via N. Romeo snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

nato a _____ il _____

proprietario/i ante ventennio al 22/12/1986 . In forza di at-

to di assegnazione.



Titolare/Proprietario: dal 22/12/1986 al 31/07/1997. In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: dal 31/07/1997 al 05/07/2007. In forza di FRAZIONAMENTO.
Note: FRAZIONAMENTO del 31/07/1997 in atti dal 31/07/1997 Registrazione: (n. 800.2/1997)

Titolare/Proprietario: COMUNE DI MONTALBANO JONICO con sede in MONTALBANO JONICO dal 05/07/2007 al 07/02/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di , in data 05/07/2007, ai nn.; registrato a POLICORO, in data 24/07/2007, ai nn. 482.
Note: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/2007 protocollo n. MT0182203 Voltura in atti dal 02/08/2007 Repertorio n.: 14 Rogante: Sede: MONTALBANO JONICO Registrazione: UR Sede: POLICORO n: 482 del 24/07/2007 COMPRAVENDITA (n. 4523.1/2007)

Titolare/Proprietario: COMUNE DI MONTALBANO con sede in MONTALBANO JONICO - Proprietà per l'area nato a Proprietà superficiaria per 1/1 PER 99 ANNI dal 07/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di SEGRET. COMUNALE, in data 07/02/2008, ai nn. ; registrato a POLICORO , in data 20/02/2008, ai nn. 37.
Note: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/02/2008 protocollo n. MT0045162 Voltura in atti dal 05/03/2008 Repertorio n.: 4 Rogante: SEGRET. COMUNALE Sede: MONTALBANO JONICO Registrazione: UR Sede: POLICORO n: 37 del 20/02/2008 COMPRAVENDITA (n. 1457.1/2008)

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio al 22/12/1986.** In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: dal 22/12/1986 al 31/07/1997. In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: dal 31/07/1997 al 05/07/2007. In forza di FRAZIONAMENTO.
Note: FRAZIONAMENTO del 31/07/1997 in atti dal 31/07/1997 Registrazione: (n. 800.2/1997)

Titolare/Proprietario: COMUNE DI MONTALBANO JONICO con sede in MONTALBANO JONICO dal 05/07/2007 al 07/02/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di , in data 05/07/2007, ai nn.; registrato a POLICORO, in data 24/07/2007, ai nn. 482.
Note: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/2007 protocollo n. MT0182203 Voltura in atti dal 02/08/2007 Repertorio n.: 14 Rogante: Sede: MONTALBANO JONICO Registrazione: UR Sede: POLICORO n: 482 del 24/07/2007 COMPRAVENDITA (n. 4523.1/2007)

Titolare/Proprietario: COMUNE DI MONTALBANO con sede in MONTALBANO JONICO - Proprie-



ta` per l'area dato a Proprietà superficiaria per 1/1
 PER 99 ANNI dal 07/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita -
 a rogito di SEGRET. COMUNALE, in data 07/02/2008, ai nn. ; registrato a POLICORO , in data
 20/02/2008, ai nn. 37.

Note: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/02/2008 protocollo n. MT0045162 Voltura in atti dal
 05/03/2008 Repertorio n.: 4 Rogante: SEGRET. COMUNALE Sede: MONTALBANO JONICO Registra-
 zione: UR Sede: POLICORO n: 37 del 20/02/2008 COMPRAVENDITA (n. 1457.1/2008)

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc

7. PRATICHE EDILIZIE:

Opifici [D1] sito in Montalbano Jonico (Matera) CAP: 75023, Via N. Romeo snc

Numero pratica: Permesso a Costruire n°40 DEL 15/10/2008

Intestazione: Permesso a Costruire n°40 DEL 15/10/2008

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di una falegnameria in Zona P.I.P. da ubicare sul lotto n.6

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/05/2008 al n. di prot. prot. gen. n. 7810

Rilascio in data 15/10/2008 al n. di prot. 40/2008

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Non è stata mai effettuata la chiusura lavori, il collaudo e l'agibilità dell'edificio.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montalbano Jonico (Matera) CAP: 75023, Via N. Romeo snc

Numero pratica: Permesso a Costruire n°40 DEL 15/10/2008

Intestazione: Permesso a Costruire n°40 DEL 15/10/2008

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di una falegnameria in Zona P.I.P. da ubicare sul lotto n.6

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/05/2008 al n. di prot. prot. gen. n. 7810

Rilascio in data 15/10/2008 al n. di prot. 40/2008

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Non è stata mai effettuata la chiusura lavori, il collaudo e l'agibilità dell'edificio.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc

7.1 Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel progetto presentato per il rilascio del permesso a costruire non è presente il piano soppalco come rilevato e disegnato nella Tav. 4.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata mai effettuata la chiusura lavori, il collaudo e l'agibilità dell'edificio.

Regolarizzabili mediante: Pratica comunale per concludere le opere di finitura da concordare con l'amministrazione.

Descrizione delle opere da sanare:

- APERTURA PRATICA COMUNALE
- CHIUSURA LAVORI



- COLLAUDO
- ACCATASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI
- RICHIESTA DI AGIBILITA'

€ 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: Il tecnico CTU esperto alla stima si riserva oneri accessori dopo la verifica eventuale delle opere delle strutture e per l'eventuale necessità di un collaudatore statico.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata mai effettuata la chiusura lavori, il collaudo e l'agibilità dell'edificio.

Regolarizzabili mediante: Pratica comunale per concludere le opere di finitura da concordare con l'amministrazione.

Descrizione delle opere da sanare: - APERTURA PRATICA COMUNALE - CHIUSURA LAVORI - COLLAUDO - ACCATASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI - RICHIESTA DI AGIBILITA'

- APERTURA PRATICA COMUNALE - CHIUSURA LAVORI - COLLAUDO - ACCATASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI - RICHIESTA DI AGIBILITA': € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: Il tecnico CTU esperto alla stima si riserva oneri accessori dopo la verifica eventuale delle opere delle strutture e per l'eventuale necessità di un collaudatore statico.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc

7.2 Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C. C. n. 24 del 22 Giugno 2012
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C. C. n. 2 del 16 marzo 2011
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONTRATTO PER CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE
Estremi delle convenzioni:	Registrazione: Ufficio del Registro di POLICORO n: 37 del 20/02/2008 - REP. 4/2008
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI



Se sì, di che tipo?	NON E' POSSIBILE CAMBIARE LA DESTINAZIONE D'USO COME PREVISTO DALLA CONCESSIONE
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	NON E' POSSIBILE CAMBIARE LA DESTINAZIONE D'USO COME PREVISTO DALLA CONCESSIONE
Rapporto di copertura:	non superiore al 50% della superficie del lotto
Altezza massima ammessa:	8.50 m
Altro:	cfr. REGOLAMENTO URBANISTICO Norme tecniche di attuazione Art. 23 - TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE - TRF b.3.2 Tessuto a vocazione produttiva e commerciale di recente formazione in corso di completamento (zone D1 - PIP di PRG, D.C.C. n.373 del 29.12.1988 in corso di attuazione). Questa zona è destinata alle piccole e medie attività artigianali e commerciali, produttive e di servizio inserite nel centro urbano, compatibili con esso e che non rechino disturbo alle adiacenti zone residenziali. È prevista, inoltre, la destinazione commerciale per medie strutture di vendita (D.C.C. n.5 del 26.03.2009). Valgono le seguenti prescrizioni normative: • Tipo di costruzione: edifici in serie continua o in gruppi aventi al piano terra destinazione produttiva o commerciale ed al piano superiore destinazione residenziale e/o per uffici; • È consentita la destinazione commerciale per medie strutture di vendita in numero non superiore alle tre unità; • Il rilascio del titolo abilitativo per le nuove costruzioni o per l'ampliamento dei fabbricati esistenti - comunque entro i limiti della cubatura ammissibile prevista dai parametri di trasformazione urbanistica ed edilizia innanzi specificati - è subordinato alla esplicitazione delle quantità e delle qualità degli scarichi siano essi solidi, liquidi o aeriformi e degli impianti che si intendono realizzare per l'eliminazione degli effetti che dovessero risultare nocivi. • È prescritta l'omogeneità architettonica degli edifici nei colori, nei materiali e nelle finiture edilizie, come previste dal piano colore di cui al precedente art.3, comma 3.33. Regime d'intervento: Trasformazione B4 Categorie d'intervento: MO, MS, RE, AMP, NE1 Regime d'uso: attività commerciali, artigianali e produttive; residenziali ed uffici limitatamente al secondo piano e se compatibile con le attività commerciali, artigianali e produttive svolte. Attività ammesse: • piccole e medie attività artigianali e commerciali,



	produttive e di servizio inserite nel centro urbano, compatibili con esso e che non rechino disturbo alle adiacenti zone residenziali. È prevista, inoltre, la destinazione commerciale per medie strutture di vendita in numero non superiore alle tre unità; • è consentita la destinazione d'uso residenziale ed uffici limitatamente al secondo piano, per una superficie lorda non maggiore di 120 mq e se compatibile con le attività commerciali, artigianali e produttive svolte. Modalità di attuazione: intervento diretto in attuazione del PIP approvato con D.C.C. n.373 del 29.12.1988 e successive. Tavola degli interventi: Tav. P.02., P.09 Parametri di trasformazione urbanistica ed edilizia • Lotto minimo di intervento: Lm: come indicato in tavola P.09 • Rapporto di copertura Rc: 0,50 mq/mq • Numero di piani fuori terra: 2 • Altezza massima: 8.50 m • Distanza minima dalla strada: 6 m • Distacchi dai confini: 0 – 5 m • Distacchi dai fabbricati: 0 - 5 m; 0 - 10 m • È ammessa la costruzione di tettoie in adiacenza ai fabbricati aperte almeno da due lati per ricovero di materiali e mezzi, aventi superficie coperta non maggiore del 30% della superficie coperta del fabbricato adiacente. • Esclusivamente per i fabbricati classificati nell'elaborato P.09 con la lettera "A": centro servizi e "B": mostra mercato, sono ammesse distanze minime dalla strada inferiori a 6 metri, ma comunque con un arretramento minimo dal filo stradale non inferiore a 2 metri misurati dal punto di massima sporgenza del fabbricato. Salvo tale deroga, restano comunque validi i parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica definiti per il tessuto TRF b.3.2
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C. C. n. 24 del 22 Giugno 2012
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato



In forza della delibera:	di C. C. n. 2 del 16 marzo 2011
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONTRATTO PER CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE
Estremi delle convenzioni:	Registrazione: Ufficio del Registro di POLICORO n: 37 del 20/02/2008 - REP. 4/2008
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	NON È POSSIBILE CAMBIARE LA DESTINAZIONE D'USO COME PREVISTO DALLA CONCESSIONE
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	NON È POSSIBILE CAMBIARE LA DESTINAZIONE D'USO COME PREVISTO DALLA CONCESSIONE
Rapporto di copertura:	non superiore al 50% della superficie del lotto
Altezza massima ammessa:	8.50 m
Altro:	cfr. REGOLAMENTO URBANISTICO Norme tecniche di attuazione Art. 23 - TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE - TRF b.3.2 Tessuto a vocazione produttiva e commerciale di recente formazione in corso di completamento (zone D1 - PIP di PRG, D.C.C. n.373 del 29.12.1988 in corso di attuazione). Questa zona è destinata alle piccole e medie attività artigianali e commerciali, produttive e di servizio inserite nel centro urbano, compatibili con esso e che non rechino disturbo alle adiacenti zone residenziali. È prevista, inoltre, la destinazione commerciale per medie strutture di vendita (D.C.C. n.5 del 26.03.2009). Valgono le seguenti prescrizioni normative: • Tipo di costruzione: edifici in serie continua o in gruppi aventi al piano terra destinazione produttiva o commerciale ed al piano superiore destinazione residenziale e/o per uffici; • È consentita la destinazione commerciale per medie strutture di vendita in numero non superiore alle tre unità; • Il rilascio del titolo abilitativo per le nuove costruzioni o per l'ampliamento dei fabbricati esistenti - comunque entro i limiti della cubatura ammissibile prevista dai parametri di trasformazione urbanistica ed edilizia innanzi specificati - è subordinato alla esplicitazione delle quantità e delle qualità degli scarichi siano essi solidi, liquidi o



	aeriformi e degli impianti che si intendono realizzare per l'eliminazione degli effetti che dovessero risultare nocivi. • È prescritta l'omogeneità architettonica degli edifici nei colori, nei materiali e nelle finiture edilizie, come previste dal piano colore di cui al precedente art.3, comma 3.33. Regime d'intervento: Trasformazione B4 Categorie d'intervento: MO, MS, RE, AMP, NE1 Regime d'uso: attività commerciali, artigianali e produttive; residenziali ed uffici limitatamente al secondo piano e se compatibile con le attività commerciali, artigianali e produttive svolte. Attività ammesse: • piccole e medie attività artigianali e commerciali, produttive e di servizio inserite nel centro urbano, compatibili con esso e che non rechino disturbo alle adiacenti zone residenziali. È prevista, inoltre, la destinazione commerciale per medie strutture di vendita in numero non superiore alle tre unità; • è consentita la destinazione d'uso residenziale ed uffici limitatamente al secondo piano, per una superficie lorda non maggiore di 120 mq e se compatibile con le attività commerciali, artigianali e produttive svolte. Modalità di attuazione: intervento diretto in attuazione del PIP approvato con D.C.C. n.373 del 29.12.1988 e successive. Tavola degli interventi: Tav. P.02., P.09 Parametri di trasformazione urbanistica ed edilizia • Lotto minimo di intervento: Lm: come indicato in tavola P.09 • Rapporto di copertura Rc: 0,50 mq/mq • Numero di piani fuori terra: 2 • Altezza massima: 8.50 m • Distanza minima dalla strada: 6 m • Distacchi dai confini: 0 – 5 m • Distacchi dai fabbricati: 0 - 5 m; 0 - 10 m • È ammessa la costruzione di tettoie in adiacenza ai fabbricati aperte almeno da due lati per ricovero di materiali e mezzi, aventi superficie coperta non maggiore del 30% della superficie coperta del fabbricato adiacente. • Esclusivamente per i fabbricati classificati nell'elaborato P.09 con la lettera "A": centro servizi e "B": mostra mercato, sono ammesse distanze minime dalla strada inferiori a 6 metri, ma comunque con un arretramento minimo dal filo stradale non inferiore a 2 metri misurati dal punto di massima sporgenza del fabbricato. Salvo tale deroga, restano comunque validi i parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica definiti per il tessuto TRF b.3.2
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc**

L'immobile in esame è ubicato al piano terra dell'edificio (cfr. Tav. 2) ed ha al suo interno un piano soppalco (cfr. Tav. 4); ad esso vi si accede da via N. Romeo attraverso una vetrina d'ingresso che dà accesso all'opificio. All'interno vi è una scala dalla quale è possibile accedere al piano soppalco. L'edificio è in testata su una schiera di altri fabbricati distinti da quello in esame.

L'opificio è collegato tramite un vano scala esterno all'immobile a uso residenziale ubicato al piano primo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **204,00**

E' posto al piano: Terra - Soppalco

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. da 2,52 m a 5,00 m

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in un buono stato di conservazione. Mancano finiture in alcuni vani o risultano danneggiate.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **saracinesca** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
- Note: Non sempre presenti

Pavim. Interna materiale: **pavimento industriale** condizioni: **sufficienti**



Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori
Stato impianto	presenti la caldaia e l'impianto - non sono presenti i caloriferi
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	è presente anche un camino

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In merito alle superfici, Il parametro "superficie commerciale" viene calcolato come somma delle seguenti superfici: superfici coperte calpestabili e quota percentuale delle superficie non coperte. Si precisa che il calcolo è stato redatto sulla base di quanto è previsto dalle norme **UNI 10750**, computando le superfici nel seguente modo:

d. La somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, effettuato con i criteri seguenti:



- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50 cm (25 cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale e da misure reali prese in loco.

e. La somma delle quote percentuali di superfici esterne comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc, effettuato con i criteri seguenti:

- 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperte (si intendono coperte superfici chiuse su tre lati);
- 35% dei patii, cavedi e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamenti e casette a schiera;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le superfici occupate da viali, giardini, parchi, strade di accesso e recinzioni condivise, vanno ripartite proporzionalmente tra le proprietà.

f. La somma delle quote percentuali di altre superfici (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc., effettuato con i criteri seguenti:

- 75% dei garage;
- 75% dei box e posti auto coperti;
- 75% delle cantine;
- 30% dei box e posti auto scoperti.

Sommando tutte le superfici interne ed esterne comprese di murature abbiamo:

180 mq + 24 mq di soppalco (computati al 80%_30 mq *0.80)

Si ottiene una superficie reale lorda commerciale pari a **204 mq.**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
produttiva	sup lorda di pavimento	204,00	1,00	204,00
		204,00		204,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:



Accessori

Immobile piano Terra e Soppal
co_Via N. Romeo snc

1. Terreno annesso

Sviluppa una superficie complessiva di 175 mq

Valore a corpo: **€ 3675**

Note: Per il terreno restante sulla superficie del lotto viene considerato il 10% come da normativa moltiplicato per lo stesso valore attribuito all'opificio. Si ottiene dunque: $175 \text{ mq} * 0.1 = 17.5 \text{ mq} * 210 \text{ €/mq} = 3675 \text{ €}$

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc**

L'immobile in esame è ubicato al piano primo dell'edificio (cfr. Tav. 6) ; ad esso vi si accede da via N. Romeo attraverso un corpo scala; l'immobile, come dichiarato anche nel Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Montalbano Jonico (MT), è stato realizzato come abitazione abbinata all'attività artigianale presente al piano terra.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Diritto di superficie

Cod. Fiscale:

- Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **132,95**

È posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,86 m

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in un buono stato di conservazione. Mancano finiture in alcuni vani o risultano danneggiate.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
- Note: Non sono presenti infissi esterni ma solo le persiane a protezione.

Infissi interni



- Note: Non presenti

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori
Stato impianto	presenti la caldaia e l'impianto - non sono presenti i caloriferi
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	è presente anche un camino

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In merito alle superfici, Il parametro "superficie commerciale" viene calcolato come somma delle seguenti superfici: superfici coperte calpestabili e quota percentuale delle superficie non coperte. Si precisa che il calcolo è stato redatto sulla base di quanto è previsto dalle norme **UNI 10750**, computando le superfici nel seguente modo:

d. La somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, effettuato con i criteri seguenti:



- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50 cm (25 cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale e da misure reali prese in loco.

e. La somma delle quote percentuali di superfici esterne comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc, effettuato con i criteri seguenti:

- 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperte (si intendono coperte superfici chiuse su tre lati);
- 35% dei patii, cavedi e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamenti e casette a schiera;
- 10% dei giardini di ville e villini.
-

Le superfici occupate da viali, giardini, parchi, strade di accesso e recinzioni condivise, vanno ripartite proporzionalmente tra le proprietà.

f. La somma delle quote percentuali di altre superfici (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc., effettuato con i criteri seguenti:

- 75% dei garage;
- 75% dei box e posti auto coperti;
- 75% delle cantine;
- 30% dei box e posti auto scoperti.

Sommando tutte le superfici interne ed esterne comprese di murature abbiamo:

120 mq lordi + 12.95 mq dei balconi (computati al 25%_51.80 mq *0.25)

Si ottiene una superficie reale lorda commerciale pari a **132.95 mq.**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	132,95	1,00	132,95
		132,95		132,95

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



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

Per la valutazione dei beni immobili oggetto del pignoramento si è utilizzato il procedimento sintetico che consente di determinare il valore globale dei beni come il prodotto tra l'entità del parametro adottato (superficie commerciale del valore in mq) e il prezzo riferito a tale unità parametrica.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Montalbano Jonico (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - I° semestre anno 2017;

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

Residenziale: (€/mq) Min 350 - Max 400

Commerciale: (€/mq) Min 180 - Max 210.

8.3 Valutazione corpi:**Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc. Opifici [D1]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
produttiva	204,00	€ 210,00	€ 42.840,00
Valore corpo			€ 42.840,00
Valore Accessori			€ 3.675,00
Valore complessivo intero			€ 46.515,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.515,00

Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	132,95	€ 400,00	€ 53.180,00
Valore corpo			€ 53.180,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.180,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.180,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me-</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------



			di ponderale	quota
Immobile piano Terra e Soppal- co_Via N. Romeo snc	Opifici [D1]	204,00	€ 46.515,00	€ 46.515,00
Immobile piano Primo_Via N. Ro- meo snc	Abitazione di tipo economico [A3]	132,95	€ 53.180,00	€ 53.180,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 91.020,00**

Allegati

Documento Principale:

- Perizia IMMOBILIARE_Procedura di Esecuzione Immobiliare_3/2012

Documenti Allegati:

_NOMINA DEL CTU

1_ Comunicazione sopralluogo

2_Richiesta comune

3_Verbale di sopralluogo - 23_02_2017

4_Documenti catastali

5_Documenti comune

6_Relazione fotografica

7_Tavole

Data generazione:

14-12-2017

L'Esperto alla stima
ARCHITETTO MARICA PAOLICELLI

