
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **76/2006**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA PATRIZIA BERLOCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - COMPLESSO RI-
CREATIVO-RICETTIVO

Esperto alla stima: GEOMETRA COSIMO BRUCOLI
Codice fiscale: BRCCSM66L18F052F
Studio in: VIA LUPO PROTOSPATA 25 - MATERA
Telefono: 0835/336085
Email: brucoli@studiozeno.it
Pec: cosimo.brucoli@geopec.it



ALLEGATI PERIZIA DI STIMA

-  1.Pec Convocazione inizio operazioni peritali.pdf
-  2.AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E NULLA OSTA.pdf
-  2a.Planimetria generale Nulla Osta Paesag.pdf
-  3.RELAZIONE TECNICA PROGETTO.pdf
- 
-  4a.Planimetria Generale Progetto.pdf
-  5.VARIANTE PRG.pdf
-  6. FOTO ESTERNI.pdf
-  7. FOTO INTERNI FABBR. PRINCIPALE.pdf
-  8. SERV. IGIENICI PISTA DA BALLO.pdf
-  9. FOTO STORICHE STRUTTURA IN ESERCIZIO.pdf
-  10.ANNUNCIO IDEALISTA.IT CASALE IN ROTONDELLA.pdf
-  11.Decreto Servitù acquedotto p.lla 92.pdf
-  12.Cartografia Rsdì con indicazione p.lle pignorate.pdf
-  13.AGGIORNAMENTO ISPEZIONI IPOTECARIE.pdf
-  14.VISURE STORICHE PARTICELLE.pdf
-  15.PLANIMETRIE CATASTALI.pdf
-  16.MAPPA CATASTALE.pdf
-  17.REPORT INVIO BOZZA PERIZIA 30.08.2019.pdf
-  17a.PEC TRASMISSIONE AGENZIA RISCOSSIONE.pdf
-  17b.PEC INVIO PERIZIA pdf
-  18.agibilita'-30082019130355.pdf



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** S.P. 154 sn - Montescaglioso (MT) - 75024**Lotto:** 001 - COMPLESSO RICREATIVO-RICETTIVO**Corpo:** ATTIVITA' RICREATIVA -**Categoria:** Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3]

con sede in MONTESCAGLIOSO (MT),

foglio 76, particella 101, indirizzo Montescaglioso Via Ginosa snc, piano T-1, comune Montescaglioso, categoria D/3, rendita € 3672,00

foglio 76, particella 100, indirizzo Montescaglioso via Ginosa snc, piano T, comune Montescaglioso, categoria D/1, rendita € 185,92

folio 76, particella 35, qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale 0.73.85, reddito dominicale: € 7.63, reddito agrario: € 2.67,

foglio 76, particella 78, qualità Seminato, classe 2, superficie catastale 0.30.48, reddito dominicale: € 16.53, reddito agrario: € 9.44,

foglio 76, particella 92, qualità Seminato, classe 2, superficie catastale 0.09.17, reddito dominicale: € 4.97, reddito agrario: € 2.84,

foglio 76, particella 93, qualità Seminato, classe 2, superficie catastale 0.18.58, reddito dominicale: € 10.08, reddito agrario: € 5.76,

foglio 76, particella 99, qualità Seminato, classe 3, superficie catastale 0.62.23, reddito dominicale: € 30.53, reddito agrario: € 16.07,

2. Stato di possesso**Bene:** S.P. 154 sn - Montescaglioso (MT) - 75024**Lotto:** 001 - COMPLESSO RICREATIVO-RICETTIVO**Corpo:** ATTIVITA' RICREATIVA -**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

N.B. La p.lla 92 è inclusa nella superficie agricola della p.lla 91 ed a questa unita senza soluzione di continuità. La p.lla 91 è in proprietà di , estranea al procedimento di espropriazione immobiliare.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**Bene:** S.P. 154 sn - Montescaglioso (MT) - 75024**Lotto:** 001 - COMPLESSO RICREATIVO-RICETTIVO**Corpo:** ATTIVITA' RICREATIVA -**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** S.P. 154 sn - Montescaglioso (MT) - 75024**Lotto:** 001 - COMPLESSO RICREATIVO-RICETTIVO**Corpo:** ATTIVITA' RICREATIVA -**Creditori Iscritti:**

5. Comproprietari

Beni: S.P. 154 sn - [REDACTED] - Montescaglioso (MT) - 75024

Lotto: 001 - COMPLESSO RICREATIVO-RICETTIVO

Corpo: ATTIVITA' RICREATIVA - [REDACTED]

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: S.P. 154 sn - [REDACTED] - Montescaglioso (MT) - 75024

Lotto: 001 - COMPLESSO RICREATIVO-RICETTIVO

Corpo: ATTIVITA' RICREATIVA - [REDACTED]

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: S.P. 154 sn - [REDACTED] - Montescaglioso (MT) - 75024

Lotto: 001 - COMPLESSO RICREATIVO-RICETTIVO

Corpo: ATTIVITA' RICREATIVA - [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: S.P. 154 sn - [REDACTED] - Montescaglioso (MT) - 75024

Lotto: 001 - COMPLESSO RICREATIVO-RICETTIVO

Valore complessivo intero: 492.683,65



Beni in **Montescaglioso (MT)**
Località/Frazione **Selvapiana**
S.P. 154 sn

Lotto: 001 - COMPLESSO RICREATIVO-RICETTIVO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - La disciplina precedente all'entrata in vigore del D.L. 83/2015 stabiliva in 120 giorni il termine di deposito della documentazione ipocatastale o della sostitutiva relazione notarile. Essendo stata depositata in data 13.10.2006 l'istanza di vendita, ed in data 02.02.2007 la relazione notarile, i termini di deposito sono stati rispettati.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ATTIVITA' RICREATIVA - [REDACTED]

Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3] sito in frazione: , S.P. 154 sn

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in MONTESCAGLIOSO (MT), foglio 76, particella 101, indirizzo Montescaglioso Via Ginosa snc, piano T-1, comune Montescaglioso, categoria D/3, rendita € 3672,00

Derivante da: Costituzione a seguito dei lavori di ristrutturazione edilizia del 14.06.1997

Confini: La particella 101 è circondata da particelle appartenenti alla stessa ditta eseguita (p.lle 35 e 99 a nord - est e sud est e p.lla 34 non pignorata a ovest)

foglio 76, particella 100, indirizzo Montescaglioso via Ginosa snc, piano T, comune Montescaglioso, categoria D/1, rendita € 185,92

Derivante da: Costituzione in data 14.06.1997

Confini: sui quattro lati con p.lla 34 di proprietà della stessa ditta eseguita. L'immobile non risulta allo stato liberamente accessibile in quanto, l'accesso all'area recintata avviene attraverso una proprietà non oggetto di pignoramento.

Note: L'unità immobiliare distinta con il numero 100 di particella, costituiva, all'origine, elemento accessorio dell'attività ricettiva ricreativa in essere in quanto, in detto manufatto, trovano allocazione i locali tecnici destinati all'alimentazione elettrica del complesso immobiliare. Attualmente l'utenza elettrica che alimenta l'impianto elettrico interno al fabbricato principale, deriva da una nuova fornitura elettrica non allacciata alla centrale ricavata nella p.lla 100.

Identificato al catasto Terreni:

foglio 76, particella 35, qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale 0.73.85, reddito dominicale: € 7.63, reddito agrario: € 2.67

Derivante da: Atto di compravendita per notaio Prospero Mobilio in data 19.01.1995 Rep. 10595



Confini: confina a nord con il Regio Tratturello Miglionico - Metaponto, a est e sud con p.lla 99-101 (pignorate) ed ad ovest con p.lla 34 di proprietà della stessa ditta esecutata.

foglio 76, particella 78, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 0.30.48, reddito dominicale: € 16.53, reddito agrario: € 9.44

Derivante da: Atto di compravendita per notaio Prospero Mobilio in data 19.01.1995 Rep. 10595

Confini: Confina a sud con p.lla 98 in proprietà di
est con p.lla 79 di proprietà a nord con Regio Tratturello Miglionico - Metaponto ad ovest con p.lle 101-99 di proprietà dell'esecutato.

Note: N.B. l'angolo sud della p.lla 78, risulta parte integrante della superficie coltivata adiacente la p.lla 98 in proprietà

foglio 76, particella 92, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 0.09.17, reddito dominicale: € 4.97, reddito agrario: € 2.84

Derivante da: Atto di compravendita per notaio Prospero Mobilio in data 19.01.1995 Rep. 10595

Confini: Confine a sud con Regio Tratturello Miglionico - Metaponto e a nord con p.lla 91 in ditta a

Note: N.B. La p.lla 92 sembrerebbe, dalla consultazione della cartografia RSDI, parte integrante della superficie coltivata della p.lla 91. Già nell'anno 1993 il Consorzio di Bonifica liquidava ai danti causa della l'indennità di asservimento per interramento di una condotta irrigua essendosi dichiarati possessori della p.lla 92.

Nella realtà però, se si considera il confine sud della particella 99 coincidente con lo spigolo della recinzione in rete metallica che racchiude la proprietà pignorata in quel punto del confine con la p.lla 98, la p.lla 92 ricade nell'area non coltivata a sud del canale di bonifica non inserito sulle mappe catastali e, senza soluzione di continuità, unità alla p.lla 34.

foglio 76, particella 93, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 0.18.58, reddito dominicale: € 10.08, reddito agrario: € 5.76

Derivante da: Atto di compravendita per notaio Prospero Mobilio in data 19.01.1995 Rep. 10595

Confini: a nord con canale di bonifica non riportato in mappa, realizzato in adiacenza del confine con la p.lla 91. ad est con p.lla 81 Demanio dello stato ed a sud con Regio Tratturello Miglionico - Metaponto.

foglio 76, particella 99, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 0.62.23, reddito dominicale: € 30.53, reddito agrario: € 16.07

Derivante da: Atto di compravendita per notaio Prospero Mobilio in data 19.01.1995 Rep. 10595

Confini: Confina a sud con p.lla 98 in proprietà di [REDACTED] nata a MATERA (MT) il [REDACTED], a est con p.lla 78 e a ovest con p.lla 35 di proprietà dell'esecutato.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Dal punto di vista qualitativo, alcune particelle terreni (35 e 99) non coincidono con quanto riportato in visura catastale. In particolare tutte le particelle, a meno delle p.lle 92-93-78 e parte della 99 e della 35, sono "asservite" al nucleo ricettivo costituito dalla p.lla 101 e, per la quale, assolvono la funzione di corte e sono, per gran parte della loro superficie, da essenze arboree e piante ornamentali. Tutta la superficie libera non asservita all'attività ricettiva è invece destinata a coltura seminativa.

Note generali: Si precisa che la p.lla 100, cabina elettrica, risulta ubicata all'interno (circondata su tutti i lati) di altra particella (34) non oggetto di pignoramento. Anche altre porzioni di super-



ficie, di fatto ricadenti all'interno della recinzione con cui è circoscritto il compendio ricreativo, non sono state oggetto di pignoramento così come il parcheggio asservito all'attività ricettiva. Per una migliore individuazione delle porzioni recintate, non oggetto di pignoramento di veda la cartografia aerea allegata con l'indicazione delle particelle pignorate. Anche il manufatto edilizio costituente la biglietteria, è di fatto ubicato a cavallo tra particelle pignorate e particelle non oggetto di azione esecutiva.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare pignorato è ubicato in agro di Montescaglioso, alla località Selvapiana, in un territorio prettamente agricolo ma che ha visto, nel corso dell'ultimo ventennio, la nascita di iniziative di tipo produttivo e ricreativo, le prime sviluppatesi prettamente nel settore agroalimentare e le seconde a servizio del settore turistico. Queste ultime però, anche a seguito del perdurare della crisi economica, hanno subito una battuta di arresto da cui non si sono mai più riprese. Il sito è raggiungibile percorrendo circa 800 mt della S.P. 154 Ginosa-Bernalda in direzione Bernalda dal bivio sulla S.P. ex S.S. 175 al Km 24,4.

Caratteristiche zona: aperta campagna normale

Area urbanistica: turistico-ricettiva a traffico scorrevole con parcheggi esistenti ma non oggetto di pignoramento.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Bernalda - Matera.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Metaponto, area naturale protetta tra le foci dei fiumi Bradano e Basento.

Attrazioni storiche: Castello di Bernalda - Casale S. Maria del Vetrano - Parco Archeologico della Magna Grecia - Sassi di Matera.

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia dello Stato, stazione di Metaponto 16 chilometri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

Note: La particella pignorata 92 è stata, in data 21.03.2003, oggetto di decreto di imposizione di servitù permanente n. 7602/2003/D.130 a favore del Demanio della Regione Basilicata e contro

[REDACTED]

[REDACTED] La cartografia regionale RSDI sembrerebbe avallare l'ipotesi di appartenenza della p.la 92 alla superficie della p.la 91, diversamente, la sovrapposizione delle particelle catastali con la cartografia aerea ancorata al confine sud della p.la 99 indica che la p.la 92 è invece parte integrata della superficie della p.la 34 a valle del canale di bonifica.

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:

Nessuna.

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:

- Descrizione onere: Servitù coattiva di acquedotto per uso irriguo a favore del De-



manio Regionale della Basilicata sulla p.lla 92; A rogito di Dirigente Regione Basilicata in data 21/03/2003 ai nn. 130; Registrato a NAPOLI in data 09/04/2003 ai nn. 659/3; Iscritto/trascritto a MATERA in data 29/10/2003 ai nn. ; La servitù è stata trascritta contro i signori [REDACTED] per una superficie di mq 20.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 18/07/2006 ai nn. 180 iscritto/trascritto a Matera in data 08/08/2006 ai nn. 8995/6564;

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:

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: [REDACTED]

[REDACTED]. In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Prospero Mobilio, in data 19/01/1995, ai nn. 10595/6481; registrato a Taranto, in data 01/02/1995, ai nn. 937; trascritto a Matera, in data 23/01/1995, ai nn. 438/376.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5/MF/96

Intestazione: REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO TURISTICO RICREATIVO DENOMINATO [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE E NUOVA COSTRUZIONE

Presentazione in data 03/05/1996 al n. di prot.



Rilascio in data 17/07/1996 al n. di prot. 3976

Abitabilità/agibilità in data 25/06/1997 al n. di prot. 5409

7.1 Conformità edilizia:**Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	CONSIGLIO COMUNALE N. 89 DEL 19.12.1994 APPROVATA CON DPGR n. 414 del 04.05.1996 dalla Regione Basilicata
Zona omogenea:	Zona Territoriale Omogenea – F –
Norme tecniche di attuazione:	CON LA VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE IL CONSIGLIO COMUNALE DI MONTESCAGLIOSO VARIAVA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE PARTICELLE INTERESSATE DAI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DA AGRICOLA A TURISTICO-RICETTIVA, ASSIMILABILE NELLA DEFINIZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE ALLA ZONA F
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI E' ASSOGGETTATA A VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO RICREATIVA-TURISTICA-RICETTIVA RIFERITA AL SOLO PROGETTO COME PRESENTATO PER L'APPROVAZIONE IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI SENZA AUMENTO DI VOLUMI.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3]** di cui al punto **ATTIVITA' RICREATIVA -**

Trattasi, come detto, di un compendio immobiliare composto da terreni e fabbricati, la cui realizzazione è stato il risultato di un progetto di ristrutturazione dei vecchi edifici (risalenti all'anno 1965) eseguito nella metà degli anni 90. Nella sua realizzazione, il progetto finalizzato alla creazione di una struttura ricreativa, ha visto il completamento di una serie di strutture e superfici per l'esercizio dell'attività e consistenti principalmente in:

- 1) pista da ballo di una superficie di circa 400 mq ed annesso locale luci e palcoscenico;
- 2) biglietterie;
- 3) edificio adibito a bar ed affini con al primo livello una serie di vani e locali ad uso foresteria ed uffici;
- 4) gruppo locali servizi igienici ed infermeria;
- 5) vani tecnici e di servizio.
- 6) Area parcheggio.

Come specificato nelle notizie generali, l'area parcheggio, ubicata nella p.lla 34 del foglio 76 del Comune di Montescaglioso, non è stata oggetto di procedura esecutiva per cui, allo stato, la struttura, pur disponendo di ulteriori ampie superficie, per poter essere pienamente utilizzate per lo scopo per cui venne realizzata, necessita della creazione di una ulteriore area parcheggio la cui realizzazione sarebbe possibile sfruttando le zone libere da alberature ricadenti nelle particelle terreni pignorate.

L'intera struttura è dotata di un impianto di trattamento delle acque reflue con vasche di sedimentazione e condotta di dispersione delle acque chiarificate. Il compendio ricettivo, limitatamente al fabbricato principale, è munito di impianti tecnologici idrico-elettrico e di condizionamento, il cui funzionamento risulta, almeno per la parte elettrica, funzionante.

L'intera zona asservita all'attività ricreativa risulta recintata con rete metallica.

L'ingresso principale è caratterizzato dalla presenza di un imponente portale in legno ricavato in un muro di recinzione in muratura di tufo o pietrame. Il fabbricato principale, con struttura portante in muratura, lungo uno dei lati longitudinali, un ampio porticato realizzato nel corso della ristrutturazione degli anni 90 con struttura in cemento armato. Al piano terra trovano ubicazione tre ampi locali adibiti a bar ed un locale servizi predisposto per la preparazione dei cibi. Al piano primo sono stati invece ubicati oltre all'ufficio di direzione, i locali di servizio foresteria per il personale (spogliatoi - locale di riposo etc).

I locali destinati a servizi igienici posti a servizio dell'attività ricreativa, posti esternamente al fabbricato principale, sono stati realizzati anch'essi nel corso della ristrutturazione, realizzati con struttura in cemento armato si presentano interrati su un lato ed il sovrastante solaio, funge da area pavimentata e pista da ballo.

Il tutto viene meglio descritto negli elaborati progettuali allegati alla presente relazione.

Il piccolo manufatto in cui vennero realizzate le biglietterie, pur ricadendo nel perimetro recintato, non sarà inserito nel lotto di vendita poiché ubicato esternamente alle particelle pignorate.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **22.192,38**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,70 il P.T. ed il locale servizi igienici - 3,30 il P. 1°

L'intero fabbricato è composto da n. 2 (il fabbricato principale) ed il gruppo consolle piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso/semiabbandonato

Condizioni generali dell'immobile: A seguito della cessazione dell'attività, il compendio risulta inutilizzato da diversi anni. L'abbandono conseguente al mancato uso ha fatto sì che una parte delle strutture è stata vandalizzata dai ladri di rame (locale consolle e pista da ballo) mentre il locale principale, in conseguenza delle



mancate manutenzioni, è interessato da fenomeni di infiltrazioni dai solai di copertura e umidità di risalita.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno apertura: manuale condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Portale di ingresso alla struttura
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: ferro protezione: scuretti materiale protezione: misto metallo e legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: edificio principale e servizi igienici
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura in blocchi di pietra tufacea coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: fabbricato principale
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996
Note	La parte non ha fornito documentazione sulla regolarità degli impianti

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Note	Da verificare

Note generali impianti: L'immobile allo stato è privo di certificazione di prestazione energetica.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata desunta dagli elaborati progettuali approvati dal Comune di Montescaglioso. Le superfici non residenziali sono state calcolate nella percentuale del 25% della loro superficie lorda. I servizi igienici ed il locale consolle sono stati considerati nella percentuale del 50% della loro superficie lorda. La corte esterna è stata valorizzata nella percentuale dello 0,25 sino ad un massimo di 6.500 mq, la restante superficie è stata valorizzata a valore agricolo. Il prezzo unitario è stato ricavato dalla comparazione con la struttura agrituristica sita in Rotondella, avente una superficie calpestabile di mq 500 circa ed una corte a servizio dell'attività di circa 6.500 mq, offerta in vendita sul sito idealista.it e di cui si allega locandina. Dall'analisi del comparabile è emerso che il prezzo unitario determinato con i criteri dimensionali sopra descritti

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BAR - PIZZERIA PIANO TERRA	sup reale lorda	235,40	1,00	235,40
FORESTERIA - UFFICI PIANO PRIMO	sup reale lorda	177,60	1,00	177,60
PORTICATO PIANO TERRA	sup reale lorda	76,30	0,25	19,08
TERRAZZO AL PIANO PRIMO	sup reale lorda	134,08	0,25	33,52



TERRAZZO AL SECONDO PIANO	sup reale lorda	177,00	0,25	44,25
CONSOLLE - IMPIANTI ACUSTICI	sup reale lorda	67,00	0,50	33,50
LOCALE SERVIZI IGIENICI	sup reale lorda	132,00	0,50	66,00
CORTE ESTERNA - PIAZZALE DISCOTECA - SISTEMAZIONE A VERDE	sup reale lorda	6.500,00	0,25	1.625,00
TERRENO AGRICOLO	sup reale lorda	14.693,00	1,00	14.693,00
		22.192,38		16.927,35

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi, influenzato sia dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori, sia dalla difficoltà di accedere a finanziamenti bancari.

Lo stato di crisi, legato alla mancanza di comparabili sufficienti e territorialmente confrontabili, rende estremamente difficile esprimere un congruo giudizio di stima che, per il caso di specie, resta legato all'ipotesi di utilizzo del bene nell'ambito del settore turistico-ricettivo.

Premesso quanto sopra, si illustra qui di seguito le osservazioni applicate per il criterio di stima.

A) La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono.

B) I prezzi espressi in euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali. Le superfici non residenziali (balconi-terrazzi) sono calcolati fino al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, servizi e accessori dell'attività) hanno un coefficiente pari al 50%.

Data la specificità della destinazione d'uso dell'immobile, l'assenza di comparabili e lo stato di manutenzione e vandalizzazione (asportazione di rame dall'impianto elettrico esterno) in cui i manufatti sono stati rilevati, i criteri di stima adottati sono stati essenzialmente la sintetica e la comparativa.

Si è infatti proceduto ad una parziale e sommaria valutazione del compendio immobiliare ipotizzando l'assimilazione ad attività turistico-ricettiva (Agriturismo), comparando l'unità con un bene posto in vendita ed il cui avviso è stato rinvenuto sul web alla pagina

<https://www.idealista.it/immobile/16788823/>.

La stima sintetica a vista è stata eseguita considerando le volumetrie e superfici degli edifici esistenti ipotizzando un valore mq pari a 1.200 euro mq, deprezzato del 30% per tener conto della vetustà degli edifici.

Oltre alla struttura ricreativa-turistico-ricettiva e sue pertinenze, fanno parte del compendio immobiliare anche alcune porzioni di bene, il cui utilizzo risulta al momento prettamente agricolo. per tali superfici la valutazione è stata eseguita attribuendo, a tali superfici, il valore medio desunto dai Valori Omi, risultanti al momento sufficientemente attendibili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Montescaglioso-Bernalda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

<https://www.idealista.it/immobile/16788823/> ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 300 per la superficie dei manufatti



e annessi.

1,72 per i terreni agricoli.

8.3 Valutazione corpi:**ATTIVITA' RICREATIVA - [REDACTED] Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 512.400,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 482.076,96.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BAR - PIZZERIA PIANO TERRA	235,40	€ 300,00	€ 70.620,00
FORESTERIA - UFFICI PIANO PRIMO	177,60	€ 300,00	€ 53.280,00
PORTICATO PIANO TERRA	19,08	€ 300,00	€ 5.724,00
TERRAZZO AL PIANO PRIMO	33,52	€ 300,00	€ 10.056,00
TERRAZZO AL SECON- DO PIANO	44,25	€ 300,00	€ 13.275,00
CONSOLLE - IMPIANTI ACUSTICI	33,50	€ 300,00	€ 10.050,00
LOCALE SERVIZI IGIENI- CI	66,00	€ 300,00	€ 19.800,00
CORTE ESTERNA - PIAZZALE DISCOTECA - SISTEMAZIONE A VER- DE	1.625,00	€ 300,00	€ 487.500,00
TERRENO AGRICOLO	14.693,00	€ 1,72	€ 25.271,96
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 512.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 695.576,96
rifacimento impianti - sistemazioni esterne per €. 350 mq relativa alla super-			€ -213.500,00
Valore corpo			€ 497.238,48
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 497.238,48
Valore complessivo diritto e quota			€ 497.238,48

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ATTIVITA' RICRE- ATIVA - CLUB SELVAPIANA	Teatri, cinemato- grafi, sale per concerti [D3]	16.927,35	€ 497.238,48	€ 497.238,48

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 492.683,65**

Data generazione:

30-08-2019

L'Esperto alla stima
GEOMETRA COSIMO BRUCOLI

