

A) RELAZIONE TECNICA

1 - PREMESSE E FORMULAZIONE DEL QUESITO

In data 08.11.2008 il Dr. Remo LISCO, Giudice dell'Esecuzione dell'epoca, mi ha affidato l'incarico di C.T.U. al fine di valutare il compendio immobiliare nella procedura di che trattasi.

In data 24.02.2009 ho accettato l'incarico ed ho prestato il giuramento di rito dinanzi allo stesso Giudice dell'Esecuzione, il quale mi ha posto il quesito di cui al seguito, autorizzandomi fra l'altro ad avvalermi del mezzo proprio ed, eventualmente, di un collaboratore.

Il quesito ed i relativi adempimenti risultano dal "*Verbale di Giuramento dell'esperto*" del 24.02.2009 e cioè:

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO** da inviarsi presso il domicilio reale (anche nell'ipotesi in cui il debitore abbia eletto domicilio in luogo diverso da quello di residenza o non abbia eletto domicilio), **AL DEBITORE ESECUTATO, AL CREDITORE PROCEDENTE ED AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE:**

a) alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuata nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel predetto ventennio) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti

- o inidonei; dovrà poi il perito predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), nonché l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; dovrà infine acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6.6.2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- b)** All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ovvero facenti parte del compendio fallimentare ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- c)** all'accertamento della conformità fra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: 1) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; 2) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; 3) se i dati indicati nel pi-

- gnoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- d) alla realizzazione, previa autorizzazione del giudice ed ove necessario, del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e, ove necessario, alla esecuzione delle indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 - e) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - f) all'indicazione, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso alla formazione dei singoli lotti (con nuova identificazione, se necessario, dei confini o redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, con conteggio di eventuali conguagli in denaro; in caso contrario si procederà alla stima, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dall'art. 846 cc e dalla L. 3.6.1940, n. 1078;

2. REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del

pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- a) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Nella descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, poi, dovrà indicarsi la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; e, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nel medesimo paragrafo il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per

gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

Si richiede, inoltre, un'accurata descrizione di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziandosi gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Sempre in punto di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, occorrerà distinguere in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

- Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
 - Iscrizioni;
 - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- Per eventuali difformità urbanistico-catastali:
 - Difformità urbanistico-edilizie;
 - Difformità Catastali.

- b)** Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. Se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi.

- c)** Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali Cause in corso;

- d)** La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per

la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, ritenendosi altresì opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e di provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

- 3. ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; ALLE-

GHI ALTRESI' gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali) e attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.

4. **ALLEGHI** IL PERITO N. 2 COPIE CARTACEE DELLA BOZZA DI ORDINANZA E DI VERBALE DI AGGIUDICAZIONE, NON SPILLATE CON LA RESTANTE RELAZIONE;
5. **INVII**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;
6. **INTERVENGA** all'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'ausilio all'emissione dell'ordinanza di vendita, apportando chiarimenti o integrazioni del caso;
7. **DEPOSITI**, almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc, la perizia, ed i relativi allegati, sia in forma cartacea che in forma elettronica su apposito floppy disk formato 1.44 Mb, ovvero CD rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.
8. **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
9. **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso

della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

10. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

2 – BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

2.1 – Operazioni preliminari

In conformità del punto 1 del quesito ho preliminarmente esaminato gli atti del procedimento, e successivamente ho avvisato le parti (debitore esecutato e creditore procedente) dell'inizio delle operazioni peritali a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno inviata in data 07.09.2009 (v. Allegato 5.1.1).

La raccomandata inviata al debitore esecutato non è andata a buon fine, in quanto il medesimo () è risultato trasferito (v. sempre Allegato 5.1.1), nonostante da una visura camerale del 24.12.2008 (v. Allegato 5.3.1) non risultasse alcun cambio di indirizzo della sede legale rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

La raccomandata inviata al legale del creditore procedente è invece andata a buon fine, in quanto è stata ricevuta regolarmente.

Come riportato nella suddetta raccomandata a.r. del 07.09.2009, le operazioni peritali in sito sono comunque iniziate in data 16.09.2009, come risulta dal Verbale di sopralluogo n. 1 di cui all'Allegato 1.1.

Durante tale sopralluogo ed anche a seguito delle successive visite, oltre al riscontro dell'occupazione degli immobili da parte di soggetti "*sine titulo*", ho constatato che gli stessi non risultavano essere stati realizzati in conformità dell'autorizzazione edilizia (v. Concessione Edilizia e grafici d'interesse di cui agli Allegati 2.1.1-2-3), tenendo fra l'altro conto che la zona in questione è soggetta an-

che a vincolo paesaggistico.

Tale aspetto è stato segnalato al G.E. il quale, all'udienza del 08.07.2009, ha disposto che il sottoscritto CTU procedesse, fra l'altro, alla verifica di “*sanabilità del bene*”.

Per quanto attiene il vincolo paesaggistico, a seguito delle mie richieste in tal senso, gli enti competenti hanno rilasciato parere negativo alla procedura “ordinaria” (procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica), come si evince dalle seguenti note:

- parere negativo espresso dalla Regione Basilicata (Dipartimento Ambiente, Territorio, Politiche della sostenibilità – Ufficio Urbanistica e Tutela del Paesaggio) in data 29.10.2009 (v. Allegato 5.4.1);
- parere negativo espresso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Soprintendenza per i Beni architettonici e Paesaggistici della Basilicata) in data 21.12.2009 (v. Allegato 5.4.2).

Nelle more della risposta ministeriale, già in data 05.11.2009 il G.E. sospendeva le operazioni di stima in attesa del parere della Soprintendenza.

Avendo nel frattempo riscontrato l'esistenza, presso il Comune di Policoro, di una domanda di condono “*in itinere*” (ai sensi della Legge n. 47/1985) relativa anche agli immobili oggetto della presente procedura, con nota del 12.07.2010 (v. Allegato 5.4.3) chiedevo al Dirigente dell'Area Tecnica di detto Comune se le unità immobiliari interessate fossero ancora suscettibili di sanatoria.

A detta prima richiesta il Comune rispondeva dopo oltre 5 mesi (cioè con nota del 17.12.2010, pervenuta allo scrivente solo in data 21.12.2010 – v. Allegato 5.4.4), ammettendo la suscettibilità di sanatoria edilizia ma, nel contempo, rendendo noto che il termine ultimo per la definizione delle pratiche di Condono Edilizio

era stato fissato al 31.12.2010 dalla Legge Regionale n. 42/09 del 31.12.2009: considerata l'esiguità dei tempi residui, la procedura di condono non risultava quindi più praticabile.

In data 10.05.2011 ho formulato al Comune di Policoro una seconda richiesta (tra l'altro anche di "accesso agli atti") circa la suscettibilità di sanatoria edilizia (v. Allegato 5.4.5), alla quale il Comune – nel breve – non ha risposto.

Con nota del 15.12.2011 informavo in tal senso il Presidente del Tribunale, per cui in data 23.12.2011 il nuovo G.E. Dr.ssa Mariadomenica MARCHESE sospendeva le operazioni di stima in attesa che il creditore precedente si determinasse "*in ordine alla volontà di dare ulteriore corso alla procedura*".

A seguito di quanto disposto dal nuovo G.E. alla successiva udienza del 19.06.2012, in data 04.07.2012 lo scrivente CTU, fra l'altro, sollecitava nuovamente il Comune di Policoro alla risposta.

A seguito di tale sollecito, il Comune rispondeva con nota del 27.08.2012 (pervenuta allo scrivente il 03.09.2012: v. Allegato 5.4.6), in cui:

- confermava la "possibilità di ottenere condono edilizio";
- indicava gli elaborati tecnico-amministrativi necessari;
- definiva gli importi complessivi afferenti i relativi oneri (circa 38.000 euro per oneri concessori, circa 40.000 euro per oblazione a conguaglio, circa 21.000 euro per indennità pecuniaria, nonché circa 260 euro per ciascuna richiesta di rilascio del condono edilizio);
- comunicava che il termine ultimo per la definizione delle pratiche di Condono Edilizio era fissato al 31.12.2012 (termine prorogato di anno in anno con apposita legge regionale).

Considerato che le proroghe di detto termine rinvengono dalle difficoltà di

alcuni Comuni (ivi compreso il Comune di Policoro) ad evadere le pratiche di che trattasi, riscontrato che tali difficoltà permangono anche all'attualità, **lo scrivente CTU ritiene opportuno procedere con estrema celerità alla stima degli immobili interessati, in attesa della ulteriore – assai probabile – emanazione della nuova Legge regionale di proroga, che permetterà di procedere alla sanatoria edilizia degli immobili oggetto anche della presente procedura nell'anno 2013.**

Quanto sopra anche in considerazione di quanto disposto dal G.E. alla udienza del 19.06.2012 (“..... *sollecitando la pubblica amministrazione e, correlativamente, a dare corso alle operazioni di stima*”), nella quale è stata confermato la data della prossima udienza al 08.11.2012.

2.1.1 – Accertamento permanenza interesse creditore procedente

L'interesse del creditore procedente è stato confermato all'udienza del 19.06.2012, durante la quale l'avv. Nolè (in sostituzione dell'avv. Calice) ha sostenuto che *“le irregolarità tecnico urbanistiche rilevate dal CTU non costituiscono ostacolo e impedimento al regolare svolgimento e prosieguo della procedura”*, insistendo *“acchè il G.E. ordini al CTU di predisporre la perizia e la Relazione di stima tenendo conto di tutte le problematiche ivi connesse”*.

2.1.2 - Precedenti proprietari nel ventennio

Dagli atti della procedura i precedenti proprietari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (07.07.1999 – 20 anni = 07.07.1979) risultano i seguenti:

- sino al 19.02.1980 il proprietario dei terreni sui quali sono stati successivamente realizzati anche gli immobili oggetto della presente procedura era il sig. **Domenico GALLITELLI**, nato a Bernalda il 08.03.1910;
- con atto di compravendita del 19.02.1980 (rogato dal Dr. Vincenzo Lacanna,

notaio in Rotondella, rep. 12343/2760, trascritto il 10.03.1980 al n. 2156 R.G. ed al n. 1935 R.P.) il suddetto sig. Domenico GALLITELLI trasferiva alla società **“2M s.a.s. di Merlino Domenico e Musano Giovanni”** (con sede in Milano) la piena proprietà, fra l’altro e per quanto d’interesse, dei suddetti terreni (in catasto al foglio 10/A, ptc. 641) con la loro potenzialità edificatoria, nonché il diritto ad edificare il sottosuolo della ptc. 640 (il cui fuori terra rimaneva in proprietà del Gallitelli);

- a seguito dello scioglimento della succitata società **“2M s.a.s. di Merlino Domenico e Musano Giovanni”** (avvenuto con scrittura privata autenticata nelle firme in data 21.01.1983 dal succitato Dr. Vincenzo Lacanna - rep. 17638, registrata il 03.02.1983 al n. 46 mod. 2° vol. 21, trascritta il 19.02.1983 al n. 1331 R.G. ed al n. 1186 R.P.), i terreni di che trattasi ed i diritti edificatori di interesse venivano attribuiti esclusivamente al **sig. Domenico MERLINO** (nato a Sant’Arcangelo il 15.07.1936) con atto di attribuzione del 25.01.1983 (rogato dal medesimo Dr. Vincenzo Lacanna - rep. 17660/3865, trascritto il 10.02.1983 al n. 1080 R.G. ed al n. 958 R.P.);
- con atto del 09.02.1983 (rogato dal notaio Dr. Rosa Troiano di Castel San Giorgio - rep. n. 3379, trascritto il 02.03.1983 al n. 1519 R.G. ed al n. 1349 R.P.) il sig. Domenico MERLINO vendeva alla società **“IONICA COSTRUZIONI s.r.l.”** (con sede in Mercato San Severino, Variante S. Eustachio n. 1) i terreni di che trattasi ed i diritti edificatori d’interesse;
- infine, in virtù di sentenza del Tribunale di Salerno avente ad oggetto *“omologazione di concordato fallimentare”* del 15.07.1993 n. 1803 (pubblicata in data 26.07.1993 e divenuta esecutiva in data 07.09.1993), la proprietà degli immobili oggetto della presente procedura (come nel frattempo realizzati dalla **“IONICA**

COSTRUZIONI s.r.l.” sui terreni di che trattasi ed in base ai diritti edificatori d’interesse) veniva trasferita alla **società “** ”, il cui ultimo indirizzo legale (v. atto di pignoramento e recente visura camerale - Allegato 5.3.2) risulta essere confermato alla Via Montagna Spaccata n. 421 (Studio Mercogliano) in NAPOLI (quartiere Pianura).

2.1.3 – Documentazione ipocatastale

Poiché la documentazione ipocatastale in atti non è aggiornata all’attualità (sia le visure catastali che quelle ipotecarie più recenti si riferiscono al 2000), ho ritenuto opportuno effettuare le seguenti ulteriori ispezioni / visure:

A) documentazione catastale:

- estrazione dello stralcio di mappa (Allegati 3.1);
- visure storiche per immobile (Allegati 3.2);
- estrazione delle planimetrie (Allegati 3.3);

B) documentazione ipotecaria:

- per immobile a decorrere dal 27.08.1996 (periodo informatizzato); oltre al pignoramento di che trattasi non risultano altre formalità pregiudizievoli;

2.2 – Comunicazioni alle parti interessate

Le parti interessate vengono così identificate:

➤ **CREDITORE PROCEDENTE:**

ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO / I.M.I. s.p.a., rappresentato nella procedura dall’Avv. Antonio CALICE, attualmente domiciliato in Via Umberto 1°, 165 – 85028 Rionero in Vulture (PZ);

➤ **DEBITORE:**

Società “ ”, il cui ultimo indirizzo della sede legale risulta essere confermato alla Via Montagna Spaccata n. 421 (Studio

Mercogliano) – 80126 NAPOLI (quartiere Pianura).

L'inizio delle operazioni peritali in sito è stato comunicato alle parti a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno inviata in data 07.09.2009 (v. Allegato 5.1.1).

Come già riportato in precedenza, la raccomandata inviata al debitore esecutato non è andata a buon fine, in quanto il medesimo () è risultato trasferito (v. sempre Allegato 5.1.1), nonostante da una visura camerale del 24.12.2008 (v. Allegato 5.3.1) non risulti alcun cambio di indirizzo, mentre la raccomandata inviata all'avv. Calice è stata invece ricevuta regolarmente.

Dette operazioni sono comunque iniziate in data 16.09.2009, come risulta dal Verbale di sopralluogo n. 1 di cui all'Allegato 1.1.

2.3 – Individuazione dei beni oggetto del pignoramento

L'atto di pignoramento immobiliare promosso dal creditore precedente nei confronti del debitore esecutato:

- è stato depositato dall'avv. Antonio Calice in data 25.05.1999 presso la Cancelleria del Tribunale di Matera;
- è stato notificato al debitore esecutato (all'indirizzo di cui sopra) per il tramite dell'ufficiale giudiziario, il quale ne ha spedito copia "*con plico postale r.r. come per legge*" in data 17.05.1999.

Tale atto riguarda i seguenti immobili pignorati:

- 1) autorimessa privata "D", ubicata nel Comune di Policoro (MT) al 2° piano seminterrato, costituita da un solo vano, all'epoca identificato nel Catasto Fabbricati al foglio n. 10/A, particella n. 818, subalterno 21 (lotto n. 4 dell'originario mutuo fondiario);
- 2) autorimessa privata "E", ubicata nel Comune di Policoro (MT) al 2° piano se-

minterrato, costituita da un solo vano, all'epoca identificato nel Catasto Fabbricati al foglio n. 10/A, particella n. 818, subalterno 22 (lotto n. 5 dell'originario mutuo fondiario);

- 3) autorimessa privata "F", ubicata nel Comune di Policoro (MT) al 2° piano seminterrato, costituita da un solo vano, all'epoca identificato nel Catasto Fabbricati al foglio n. 10/A, particella n. 818, subalterno 23 (lotto n. 6 dell'originario mutuo fondiario).

Ai fini di una esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, dal confronto fra le planimetrie catastali (v. Allegati 3.3) con la situazione di fatto attuale (v. Documentazione fotografica e Piante di rilievo degli Allegati 6) risulta quanto segue:

- 1) autorimessa privata "D": è il terzo box sulla sinistra della corsia di manovra centrale, a cui si accede da via Brennero prima tramite una rampa anche carrabile ad uso non esclusivo (in discesa), per poi percorrere una strada privata condominiale (in piano) e quindi svoltare a sinistra; la planimetria catastale risulta sostanzialmente coincidente con quella attuale; è privo di divisori interni;
- 2) autorimessa privata "E": è il quarto box sulla sinistra della corsia di manovra centrale, a cui si accede da via Brennero prima tramite una rampa anche carrabile ad uso non esclusivo (in discesa), per poi percorrere una strada privata condominiale (in piano) e quindi svoltare a sinistra; la planimetria catastale risulta sostanzialmente coincidente con quella attuale; è privo di divisori interni;
- 3) autorimessa privata "F": è il quinto box sulla sinistra della corsia di manovra centrale, a cui si accede da via Brennero prima tramite una rampa anche carrabile ad uso non esclusivo (in discesa), per poi percorrere una strada privata condominiale (in piano) e quindi svoltare a sinistra; la planimetria catastale risulta

sostanzialmente coincidente con quella attuale; è privo di divisori interni.

2.4 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

In relazione agli immobili di che trattasi, sulla base della documentazione esistente in atti e delle visure aggiornate effettuate dal sottoscritto (v. Allegato 4), risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

derivanti dalla Ionica Costruzioni srl

- **iscrizione 491/84** di ipoteca volontaria risultante dal contratto di mutuo fondiario del 07.11.1984 (con il quale l'Istituto Bancario San Paolo di Torino – Sezione Credito Fondiario concedeva alla società IONICA COSTRUZIONI srl un mutuo dell'importo di £ 670.000.000) per la somma complessiva di £ 2.010.000.000, costituita sul terreno della superficie catastale di circa 3.740 mq (corrispondente a parte della ptc. n. 641) e sui due entrostanti fabbricati (in corso di costruzione), trascritta in data 08.11.1984 al n. 8712 R.G. e 491 R.P.;
- **iscrizione 46/86** di ipoteca volontaria risultante dal contratto di mutuo fondiario del 19.02.1986 (con il quale l'Istituto Bancario San Paolo di Torino – Sezione Credito Fondiario concedeva alla società IONICA COSTRUZIONI srl un mutuo dell'importo di £ 1.700.000.000) per la somma complessiva di £ 5.100.000.000, costituita sul terreno della superficie catastale di circa 5.570 mq, sui tre entrostanti fabbricati, nonché da un corpo di fabbrica interrato (ad uso depositi ed autorimesse per il secondo piano seminterrato e ad uso uffici per il primo piano seminterrato), corrispondente a parte delle ptcc. nn. 640 e 641 del catasto terreni, trascritta in data 20.02.1986 al n. 1405 R.G. e 46 R.P.;

derivanti dalla E

- **trascrizione 5812/93** di Sentenza del Tribunale di Salerno avente ad oggetto “Omologazione di concordato fallimentare” del 15.07.1993 n. 1803, pubblicata

il 26.07.1993 e divenuta esecutiva il 07.09.1993, trascritta in data 08.09.1993 al n. 6712 R.G. e 5812 R.P.;

- **rettifica nota di trascrizione 6215/93** della precedente 5812/93, relativamente all'elenco analitico delle unità immobiliari, trascritta in data 02.10.1993 al n. 7195 R.G. e 6215 R.P.;
- **trascrizione 4041/99** di pignoramento immobiliare del 19.05.1999, trascritto in data 07.07.1999 al n. 5384 R.G. e 4041 R.P. a favore dell'ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO / I.M.I. s.p.a. contro la Società s.r.l..

2.5 – Formazione di lotti per la vendita

Trattandosi di tre box fra loro separati, ho formato tre lotti per la vendita, le cui caratteristiche possono essere definite come nel seguito riportato, anche sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati in sito:

► LOTTO 1 (IMMOBILE A)

IMMOBILE A: Box autonomo, situato al 2° piano seminterrato (terzo locale sulla sinistra), di proprietà della _____, ubicato nel Comune di Policoro (MT), con accesso da via Brennero prima tramite una rampa anche carrabile ad uso non esclusivo (in discesa), per poi percorrere una strada privata condominiale (in piano) e quindi svoltare a sinistra; della superficie utile calpestabile complessiva pari a circa mq 29; confinante con: corsia di manovra in corrispondenza dell'ingresso, ptc. 818 sub 20 e sub 22 lateralmente, locali interrati posteriormente, depositi seminterrati superiormente; costituito da un unico locale; dati catastali: foglio n. 10/A, **particella n. 818, subalterno 21**, categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 102,26 €.

► LOTTO 2 (IMMOBILE A)

IMMOBILE A: Box autonomo, situato al 2° piano seminterrato (quarto locale sulla sinistra), di proprietà della _____, ubicato nel Comune di Policoro (MT), con accesso da via Brennero prima tramite una rampa anche carrabile ad uso non esclusivo (in discesa), per poi percorrere una strada privata condominiale (in piano) e quindi svoltare a sinistra; della superficie utile calpestabile complessiva pari a circa mq 29; confinante con: corsia di manovra in corrispondenza dell'ingresso, ptc. 818 sub 21 e sub 23 lateralmente, locali interrati posteriormente, depositi seminterrati superiormente; costituito da un unico locale; dati catastali: foglio n. 10/A, **particella n. 818, subalterno 22**, categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 102,26 €.

► **LOTTO 3 (IMMOBILE A)**

IMMOBILE A: Box autonomo, situato al 2° piano seminterrato (quinto locale sulla sinistra), di proprietà della _____, ubicato nel Comune di Policoro (MT), con accesso da via Brennero prima tramite una rampa anche carrabile ad uso non esclusivo (in discesa), per poi percorrere una strada privata condominiale (in piano) e quindi svoltare a sinistra; della superficie utile calpestabile complessiva pari a circa mq 27; confinante con: corsia di manovra in corrispondenza dell'ingresso, ptc. 818 sub 22 e sub 24 lateralmente, locali interrati posteriormente, depositi seminterrati superiormente; costituito da un unico locale; dati catastali: foglio n. 10/A, **particella n. 818, subalterno 23**, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, rendita 98,85 €.

2.6 – Conformità con l'atto di pignoramento

Come già riportato in precedenza (v. par. 2.3), fra la descrizione attuale dei beni come sopra riportata (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento esiste una sostanziale con-

formità.

2.7 – Regolarità urbanistica

Dal confronto dello stato di fatto con quanto autorizzato dal Comune di Policoro (v. elaborati grafici di cui alla Concessione edilizia n. 9 del 07.04.1985 - Allegati 2), risultano alcune difformità, e precisamente:

- difformità generali (relative all'edificio nel suo complesso):
 - rampa di accesso da via Brennero sulla destra del lotto (anziché sulla sinistra);
 - volumi edilizi fra i fabbricati B-A ed A-C fuori terra (anziché interrati);
 - 3° piano abitabile (anziché tetto "morto");
- difformità specifiche (relative alla unità immobiliari oggetto della procedura):
 - ingresso da tunnel interrato, non previsto in Concessione Edilizia;
 - minore altezza interna;
 - diversa destinazione d'uso (box auto, anziché magazzino di materiali infiammabili).

Come riferito al par. 2.1, tenuto anche conto dell'esistenza su tali beni del vincolo "paesaggistico" (in relazione al quale sia la Regione Basilicata che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali hanno espresso parere negativo relativamente alla procedura "ordinaria"), solo in data 27.08.2012 il Comune di Policoro ha riconosciuto la "possibilità di ottenere condono edilizio" delle suddette opere abusive ai sensi della Legge n. 47/85 (v. Allegato 5.4.6), definendo gli importi complessivi afferenti i relativi oneri per 6 procedure immobiliari, compresa quella d'interesse.

I costi specifici di sanatoria urbanistico-edilizia relativi alla sola procedura di che trattasi sono stati determinati dallo scrivente CTU, per ciascun LOTTO, nella relativa sezione dei *Deprezzamenti* (punto 4.2 - *Sanatoria edilizia ed oneri con-*

cessori) nell'ambito degli Allegati 6.1.6, 6.2.6, 6.3.6 (*Stima del valore di mercato*).

3 – RELAZIONE DI STIMA

Viene redatta in un otto capitoli, tanti quanti sono i lotti individuati.

3.1 – CAPITOLO 1: LOTTO 1

3.1.1 – Individuazione dei beni componenti il lotto

IMMOBILE A:

Tipologia ed Ubicazione: Box autonomo, situato al 2° piano seminterrato (terzo locale sulla sinistra), di circa 29 mq utili calpestabili, ubicato nel Comune di Policoro (MT) con accesso esterno da via Brennero.

Accessi: da corsia di manovra centrale, a cui si accede da via Brennero prima tramite una rampa anche carrabile ad uso non esclusivo (in discesa), per poi percorrere una strada privata condominiale (in piano) e quindi svoltare a sinistra.

Confini: camminamento scoperto in corrispondenza dell'ingresso, ptc. 818 sub 20 e sub 22 lateralmente, locali interrati posteriormente, depositi seminterrati superiormente.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Policoro (MT); Dati identificativi dell'unità immobiliare: Foglio n. 10/A – **particella n. 818 sub 21**; Indirizzo: via Monte Rosa, piano S2; Dati di classamento: Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza: 30 mq – Rendita: € 102,26; Intestazione: MERLINO Domenico, proprietà per 1000/1000.

Millesimi delle parti comuni:

Non risultano millesimi di parti comuni.

3.1.2 – Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'unità immobiliare di che trattasi (IMMOBILE A) è la terza sulla sinistra, e si sviluppa al 2° piano seminterrato per circa 29 mq complessivi di calpestio; è

costituito da un unico locale con un unico ingresso.

Detta unità immobiliare confina con: corsia di manovra in corrispondenza dell'ingresso, ptc. 818 sub 20 e sub 22 lateralmente, locali interrati posteriormente, depositi seminterrati superiormente.

La copertura della corsia di manovra, in parte pavimentata ed in parte costituita da vetrocemento (per l'illuminazione) è in stato di manutenzione assai carente, anche per l'esistenza di fenomeni di infiltrazione idrica, che si manifestano sia in corrispondenza dalla pavimentazione (evidentemente non ben impermeabilizzata) che, soprattutto, in corrispondenza dei mattoni in vetrocemento in più punti rotti e/o mancanti.

Detta unità immobiliare fa parte di un fabbricato a due livelli (strutturalmente separato da quelli adiacenti), nel suo complesso in carente stato di manutenzione, realizzato da circa 27 anni (l'unica Concessione edilizia d'interesse – la n. 9/85 – è stata rilasciata il 07.04.1985) ed ubicato in zona semicentrale, ben servita da servizi pubblici ed attività commerciali al dettaglio.

3.1.3 - Descrizione analitica dei beni

IMMOBILE A:

Tipologia: Box autonomo, situato al 2° piano seminterrato (terzo locale sulla sinistra), di circa 29 mq utili calpestabili, con accesso esterno da via Brennero [prima tramite una rampa anche carrabile ad uso non esclusivo (in discesa), per poi percorrere una strada privata condominiale (in piano) e quindi svoltare a sinistra].

Altezza interna utile: m 2,30 circa.

Composizione interna: un unico locale (v. Allegato 6.1.3: Pianta di rilievo).

Esposizione: l'accesso è esposto a Nord-Ovest (comunque ininfluenza trattandosi di 2° seminterrato).

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COMUNI:

Superfici: la superficie dell'unico vano / ambiente è riportata in formato tabellare nell'Allegato 6.1.4, nel quale:

- la superficie utile è quella netta di calpestio, cioè con esclusione – per intero – sia dei muri interni che di quelli perimetrali esterni;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda convenzionale dell'unità, pari cioè alla sommatoria delle superfici lorde dei vani interni e degli spazi scoperti; nelle superfici lorde dei vani interni si intendono compresi i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero, mentre i muri in comunione si valutano nella misura del 50 per cento del loro spessore;
- le superfici equivalenti vengono ricavate da quelle effettive (utili e commerciali) applicando opportuni coefficienti di parametrizzazione rispetto alla destinazione d'uso principale;
- detti coefficienti riduttivi, nella fattispecie, sono stati desunti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26.03.1966 n. 12480 (*Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci*) ovvero dalla Legge n. 392/1978 (cosiddetta dell'*equo canone*); per le destinazioni d'uso ivi non comprese si è proceduto per analogia e/o con valutazioni proprie dello scrivente.

Caratteristiche strutturali e Condizioni di manutenzione (dell'edificio):

- fondazioni: travi rovesce in conglomerato cementizio armato; si presumono in buono stato in quanto non sono visibili segni di cedimento fondale;
- strutture portanti in elevazione: pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, solai latero-cementizi; risultano in scadente stato di manutenzione in quanto, in più punti, sono evidenti segni di espulsione del copriferro (calce-

struzzo carbonatato) e di ossidazione delle armature metalliche, non solo a livello di ammezzato ma anche con riferimento ai box sottostanti ed alla antistante corsia di manovra;

- copertura: quella della corsia di manovra, in parte pavimentata ed in parte costituita da vetrocemento (per l'illuminazione) è in stato di manutenzione scadente, anche per l'esistenza di fenomeni di infiltrazione idrica, che si manifestano sia in corrispondenza della pavimentazione (evidentemente non ben impermeabilizzata) che, soprattutto, in corrispondenza dei mattoni in vetrocemento in più punti rotti e/o mancanti; la copertura superiore (cioè dei depositi al 1° seminterrato), risulta pavimentata ed in stato di manutenzione sufficiente: per quanto d'interesse è ininfluente;
- pareti esterne dell'edificio: semplicemente intonacato, in stato di manutenzione scadente.

Caratteristiche interne e Condizioni di manutenzione (delle unità immobiliari):

- infisso esterno costituito da basculante metallica; stato di manutenzione appena sufficiente;
- infissi interni: nessuno;
- pareti interne: intonaco rustico; stato di manutenzione insufficiente;
- pavimenti: in cemento in stato di manutenzione appena sufficiente; battiscopa: esistente;
- soffitti: intonaco rustico; stato di manutenzione insufficiente;
- porte d'ingresso: v. infisso esterno;
- impianto elettrico: è costituito un punto luce privo di lampada; a monte dell'impianto non esiste l'interruttore differenziale, nè è stato riscontrato un impianto di terra efficace; non è stata reperita alcuna Dichiarazione di conformi-

tà dell'impianto elettrico alla regola dell'arte; in definitiva, anche ai fini dell'agibilità, l'impianto va quindi adeguato alla vigente normativa: il relativo costo viene stimato, in termini di "Deprezamenti" [cfr. Allegato 6.1.6 – punto 4.4 – *Adeguamento impianto elettrico (IVA compresa)*] pari ad € 500 + 10% per IVA = **€ 550**

- impianto idrico-sanitario: assente;
- impianto termico: assente.

Dotazioni condominiali: nessuna.

3.1.4 - Vincoli urbanistici e/o edilizi

Come già riportato al par. 2.7, dal confronto dello stato di fatto con quanto autorizzato dal Comune di Policoro risultano alcune difformità sia generali (relative all'edificio nel suo complesso) che specifiche (relative alle unità immobiliari oggetto della procedura), che quindi costituiscono opere abusive.

Tenuto anche conto dell'esistenza su tali beni del vincolo "paesaggistico", di recente (in data 27.08.2012) il Comune di Policoro ha riconosciuto la "possibilità di ottenere condono edilizio" di dette opere abusive ai sensi della Legge n. 47/85, contestualmente definendo gli importi complessivi afferenti i relativi oneri per 6 procedure immobiliari, compresa quella d'interesse (v. Allegato 5.4.6)

I costi specifici relativi al LOTTO n. 1 di che trattasi sono stati determinati dallo scrivente CTU nella relativa sezione dei "Deprezamenti" (punto 4.2 - *Sanatoria edilizia ed oneri concessori*) dell'Allegato 6.1.6 (*Stima del Valore di mercato e dei Deprezamenti*).

Non risultano invece vincoli artistici, storici, monumentali, di inalienabilità o di indivisibilità, nè diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

3.1.5 – Vincoli ed oneri giuridici

3.1.5.a – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della presente procedura

- 1) **iscrizione 491/84** di ipoteca volontaria risultante dal contratto di mutuo fondiario del 07.11.1984 (con il quale l’Istituto Bancario San Paolo di Torino – Sezione Credito Fondiario concedeva alla società IONICA COSTRUZIONI srl un mutuo dell’importo di £ 670.000.000) per la somma complessiva di £ 2.010.000.000, costituita sul terreno della superficie catastale di circa 3.740 mq (corrispondente a parte della ptc. n. 641) e sui due entrostanti fabbricati (in corso di costruzione), trascritta in data 08.11.1984 al n. 8712 R.G. e 491 R.P.;
- 2) **iscrizione 46/86** di ipoteca volontaria risultante dal contratto di mutuo fondiario del 19.02.1986 (con il quale l’Istituto Bancario San Paolo di Torino – Sezione Credito Fondiario concedeva alla società IONICA COSTRUZIONI srl un mutuo dell’importo di £ 1.700.000.000) per la somma complessiva di £ 5.100.000.000, costituita sul terreno della superficie catastale di circa 5.570 mq, sui tre entrostanti fabbricati, nonché da un corpo di fabbrica interrato (ad uso depositi ed autorimesse per il secondo piano seminterrato e ad uso uffici per il primo piano seminterrato), corrispondente a parte delle ptcc. nn. 640 e 641 del catasto terreni, trascritta in data 20.02.1986 al n. 1405 R.G. e 46 R.P.;
- 3) **trascrizione 5812/93** di Sentenza del Tribunale di Salerno avente ad oggetto “Omologazione di concordato fallimentare” del 15.07.1993 n. 1803, pubblicata il 26.07.1993 e divenuta esecutiva il 07.09.1993, trascritta in data 08.09.1993 al n. 6712 R.G. e 5812 R.P.;
- 4) **rettifica nota di trascrizione 6215/93** della precedente 5812/93, relativamente all’elenco analitico delle unità immobiliari, trascritta in data 02.10.1993 al

n. 7195 R.G. e 6215 R.P.;

- 5) **trascrizione 4040/99** di pignoramento immobiliare del 19.05.1999, trascritto in data 07.07.1999 al n. 5382 R.G. e 4040 R.P. a favore dell'ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO / I.M.I. s.p.a. contro la Società

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente.

Detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera risultano per ciascun subalterno catastale:

- cancellazione iscrizioni di cui ai punti 1) e 2): 35,00 €/cad. x 2 = € 70,00
- cancellazione trascrizioni dei punti 2), 3) e 4): 262,00 €/cad. x 3 = € 786,00

per complessivi **€ 856,00 a subalterno catastale**

Tale importo è riportato nella relativa sezione dei “*Deprezzamenti*” (*Cancellazione formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari*), nell'ambito dell'Allegato 6.1.6 (Stima del valore di mercato e dei deprezzamenti).

3.1.5.b – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

A meno dei costi di cui sopra (come compendiato nella determinazione del valore complessivo di mercato del bene decurtato anche di tali costi), a carico dell'acquirente non resteranno né vincoli né oneri giuridici.

3.1.5.c – Vincoli ed oneri giuridici per difformità urbanistico-edilizie

Per quanto attiene le difformità urbanistico-edilizie rilevate, si rinvia al precedente par. 3.1.4.

3.1.5.d – Vincoli ed oneri giuridici per difformità catastali

Per quanto attiene le difformità catastali rispetto allo stato di fatto (dati ca-

tastali, planimetrie, ecc.), **non sussistono difformità.**

3.1.6 – Stato di possesso

L'unità immobiliare costituente il lotto di che trattasi è attualmente nel possesso “*sine titulo*” del sig. Pasquale MANOLIO [residente a Policoro in Via Monte Faito n. 1], che attualmente lo utilizza come box.

E' attualmente in corso la procedura di rilascio dell'immobile ovvero di stipula di contratto di locazione temporaneo con il succitato occupante; tale eventuale locazione è soggetta alla risoluzione automatica a semplice richiesta del locatore, senza che il conduttore possa reclamare alcun indennizzo e/o risarcimento di sorta.

3.1.7 - Altre informazioni per l'acquirente.

Non è stato reperito l'ammontare delle spese fisse di gestione o manutenzione.

Non risultano sussistere né spese straordinarie né spese condominiali scadute non pagate (negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia).

Le spese necessarie per la regolarizzazione del bene (cancellazione formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sanatoria edilizia ed oneri concessori, sanatoria difformità catastali, spese tecniche ed oneri accessori) sono state evidenziate nella sezione dei *Deprezzamenti*, nell'ambito dell'Allegato 6.1.6 (*Stima del valore di mercato e dei deprezzamenti*).

3.1.8 – Valutazione complessiva dei beni componenti il LOTTO 1

3.1.8.1 – Criteri di valutazione

Preliminarmente, in conformità di quanto in tal senso riportato nella bibliografia specializzata, occorre chiarire che poiché l'aspetto economico da riguardare è finalizzato alla vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazio-

ne del valore di mercato.

Per la determinazione di tale valore, anche perchè in possesso di valori unitari di riferimento (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio) si utilizzerà il metodo della “Comparazione diretta”, il cui principale vantaggio consiste nell’ “*automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale, derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dal particolare, specifico mercato di riferimento*” (cfr. *ESTIMO* di Marcello Orefice – par. 9.6: *Il metodo della comparazione diretta*).

In generale, la bibliografia specializzata del settore (cfr. anche *PRINCIPI DI ECONOMIA ED ESTIMO* di Carlo Forte e Baldo dé Rossi – par. 7.3: *Il procedimento per valori tipici*) prevede che la determinazione del valore:

- vada 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 quella in esame;
- dipenda dalle seguenti caratteristiche:
 - a) di localizzazione (ovvero posizionali estrinseche), riferibili all’intero edificio di cui l’unità immobiliare è parte, e cioè: ubicazione dell’immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell’ambiente esterno (disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.);
 - b) di posizione (ovvero posizionali intrinseche), riferite alla specifica unità immobiliare e che, pertanto, risultano diverse per ciascuna delle unità site nello stesso edificio: esposizione prevalente della unità immobiliare, eventuale pa-

norma, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale, ecc.;

- c) tipologiche / tecnologiche: “età” dell’edificio; tipologia e condizioni di strutture, coperture e rifiniture; caratteristiche compositive e manutentive degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare (con particolare riferimento all’ordinaria destinazione d’uso per cui gli ambienti stessi sono stati concepiti); dimensione e forma delle aperture nei vani, degli aggetti, degli spazi scoperti privati e condominiali; configurazione degli accessi ai locali anche cantinati e loro condizioni di utilizzo (areazione, presenza di umidità, ecc.); caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati;
- d) di tipo produttivo, cioè quelle collegate al complesso di condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene oggetto di stima si trova ad essere o che possono configurarsi entro un ragionevole arco di tempo futuro: situazione locativa attuale; presenza di servitù (attive o passive), diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura; eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali; stato giuridico del venditore ed assenza di problemi legali (quali successioni, fallimenti, liti, ecc.).

E’ evidente che, in relazione alla destinazione d’uso del bene, alcune caratteristiche assumono una maggiore valenza, mentre altre possono anche essere influenti.

In definitiva, come anche suggerito dalla bibliografia specializzata di settore, la valutazione del **valore di mercato** viene condotta sulla base di un **valore di mercato di riferimento** afferente la zona di mercato elementare omogeneo in cui ricade l’immobile d’interesse, a cui vanno applicate le **percentuali di scostamento dalle caratteristiche** dianzi elencate.

3.1.8.2 – Metodologia di valutazione

Per quanto attiene la zona di mercato elementare omogeneo, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 2° semestre dell'anno 2011, reperite presso l'Agenzia del Territorio in relazione alla zona d'interesse del Comune di Policoro (v. Allegato 3.4).

Tale Banca dati indica, per una serie di destinazioni d'uso (residenziale, commerciale, terziaria e produttiva) e per diverse tipologie immobiliari, i valori unitari (di mercato e di locazione) minimi e massimi.

Nella fattispecie, considerata la zona delimitata dalla Banca dati (semicentrale: via Brescia, Brennero, Siris, Puglia) e la posizione relativa dell'edificio di cui fanno parte i beni d'interesse, **a base della stima si assume il valore unitario medio** (dei succitati valori minimi e massimi), per il quale si ritiene che non sussistano scostamenti in relazione alle succitate “*caratteristiche di localizzazione*” (ovvero “*posizionali estrinseche*”), cioè quelle riferibili all'intero edificio di cui l'unità immobiliare è parte.

Per cui, le percentuali di scostamento vanno determinate in relazione alle altre tre caratteristiche con riferimento al valore di mercato medio.

In tal senso, considerate le caratteristiche giuridiche ed economiche dei beni in questione, si ritiene che anche in relazione alle “*caratteristiche produttive*” non sussistano scostamenti di valore se si assume il valore unitario medio.

In definitiva, la stima si riduce alla valutazione delle percentuali di scostamento, rispetto al valore di riferimento, delle caratteristiche di posizione (ovvero posizionali intrinseche) e da quelle tipologiche / tecnologiche.

Per entrambe queste caratteristiche, al fine di apprezzarne l'ordine di grandezza in termini di valutazione, il citato testo di *PRINCIPI DI ECONOMIA ED ESTIMO* (di Carlo Forte e Baldo de' Rossi – par. 7.3: *Il procedimento per valori ti-*

pici) prevede che, per quanto attiene il valore di mercato:

- le percentuali di scostamento fra il valore minimo e quello massimo non superano il 20%;
- le percentuali di scostamento di tali valori (minimo e massimo) rispetto al valore medio non superano il 10% (in più o in meno).

Con riferimento all'Allegato 6.1.5, tali percentuali vengono valutate tramite coefficienti K_i (positivi o negativi), così disaggregati:

- caratteristiche *tipologiche / tecnologiche*: edificio e parti comuni, caratteristiche interne, dotazioni di servizi, tenendo conto anche dello stato di manutenzione;
- caratteristiche di *posizione*: caratteristiche posizionali intrinseche.

Per cui, infine, il valore di mercato di ciascun bene viene valutato tramite l'espressione che segue:

$$V_{\text{mercato}} = V_{\text{med,u}} \times SC \times \sum K_i / 100$$

in cui:

$V_{\text{med,u}}$ = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie) - relativo alla destinazione d'uso prevalente di ciascun bene - per il quale si riscontra il grado medio di tutti gli elementi apprezzati dal mercato stesso

$\sum K_i$ = somma delle percentuali K_i , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato (nella fattispecie: caratteristiche tipologiche / tecnologiche e caratteristiche di posizione);

SC = superficie commerciale, come definita in precedenza (par. 3.1.3).

3.1.8.3 – Stima del valore di mercato e dei deprezzamenti

Nella fattispecie, nella zona di mercato elementare omogeneo dianzi definita (Comune di Policoro – zona semicentrale: via Brescia, Brennero, Siris, Puglia),

per i box in stato di conservazione normale (destinazione d'uso del locale costituente il lotto di che trattasi) la succitata Banca dati (v. Allegato 3.4) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 510 €/mq ed un massimo di 750 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula (la cui sommatoria è estesa a tutti gli “n” beni componenti il lotto):

$$VM' = \sum_n [V_{med,u} \times (1 + \sum Ki/100) \times SC_n] - \text{DEPREZZAMENTI}$$

in cui:

VM' = valore di mercato complessivo di tutti gli “n” beni componenti il lotto;

$$V_{med,u} = (510 + 750) / 2 = 630,00 \text{ €/mq};$$

$$\sum Ki = K1 + K2 + K3 + K4 + K5 + K6 = \boxed{-13} \text{ (immobile A)}$$

come valutata nell'Allegato 6.1.5;

$$SC = 31,75 \text{ mq (immobile A), come determinate nell'Allegato 6.1.4.}$$

Per cui, come risulta dall'Allegato 6.1.6, il più attendibile **VALORE DI MERCATO NON DEPREZZATO** del Lotto 1 con il metodo della comparazione diretta risulta pari ad $\boxed{\text{€ } 17.000,00}$ (in cifra tonda).

Tale valore di mercato, determinato sulla base delle caratteristiche dianzi descritte, deve però essere ridotto degli importi afferenti le spese necessarie per la regolarizzazione del bene (cancellazione formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sanatoria edilizia ed oneri concessori, sanatoria difformità catastali, spese tecniche ed oneri accessori, ecc.), che ovviamente riducono la “appetibilità” del mercato.

Tali importi sono pure sintetizzati nel succitato Allegato 6.1.6 (nella sezione “*Deprezzamenti*”, ed ammontano ad $\boxed{\text{€ } 5.000,00}$ (in cifra tonda).

In definitiva, il valore di mercato del lotto di che trattasi al netto di detti

deprezzamenti risulta pari a:

$$VM = VM' - \text{Deprezzamenti} = \boxed{\text{€ } 12.000,00} \text{ in cifra tonda.}$$

3.2 – CAPITOLO 2: LOTTO 2

3.2.1 – Individuazione dei beni componenti il lotto

IMMOBILE A:

Tipologia ed Ubicazione: Box autonomo, situato al 2° piano seminterrato (quarto locale sulla sinistra), di circa 29 mq utili calpestabili, ubicato nel Comune di Policoro (MT) con accesso esterno da via Brennero.

Accessi: da corsia di manovra centrale, a cui si accede da via Brennero prima tramite una rampa anche carrabile ad uso non esclusivo (in discesa), per poi percorrere una strada privata condominiale (in piano) e quindi svoltare a sinistra.

Confini: camminamento scoperto in corrispondenza dell'ingresso, ptc. 818 sub 21 e sub 23 lateralmente, locali interrati posteriormente, depositi seminterrati superiormente.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Policoro (MT); Dati identificativi dell'unità immobiliare: Foglio n. 10/A – **particella n. 818 sub 22**; Indirizzo: via Monte Rosa, piano S2; Dati di classamento: Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza: 30 mq – Rendita: € 102,26; Intestazione: MERLINO Domenico, proprietà per 1000/1000.

Millesimi delle parti comuni:

Non risultano millesimi di parti comuni.

3.2.2 – Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'unità immobiliare di che trattasi (IMMOBILE A) è la quarta sulla sinistra, e si sviluppa al 2° piano seminterrato per circa 29 mq complessivi di calpestio; è costituito da un unico locale con un unico ingresso.

Detta unità immobiliare confina con: corsia di manovra in corrispondenza dell'ingresso, ptc. 818 sub 21 e sub 23 lateralmente, locali interrati posteriormente, depositi seminterrati superiormente.

La copertura della corsia di manovra, in parte pavimentata ed in parte costituita da vetrocemento (per l'illuminazione) è in stato di manutenzione assai carente, anche per l'esistenza di fenomeni di infiltrazione idrica, che si manifestano sia in corrispondenza della pavimentazione (evidentemente non ben impermeabilizzata) che, soprattutto, in corrispondenza dei mattoni in vetrocemento in più punti rotti e/o mancanti.

Detta unità immobiliare fa parte di un fabbricato a due livelli (strutturalmente separato da quelli adiacenti), nel suo complesso in carente stato di manutenzione, realizzato da circa 27 anni (l'unica Concessione edilizia d'interesse – la n. 9/85 – è stata rilasciata il 07.04.1985) ed ubicato in zona semicentrale, ben servita da servizi pubblici ed attività commerciali al dettaglio.

3.2.3 - Descrizione analitica dei beni

IMMOBILE A:

Tipologia: Box autonomo, situato al 2° piano seminterrato (quarto locale sulla sinistra), di circa 29 mq utili calpestabili, con accesso esterno da via Brennero [prima tramite una rampa anche carrabile ad uso non esclusivo (in discesa), per poi percorrere una strada privata condominiale (in piano) e quindi svoltare a sinistra].

Altezza interna utile: m 2,30 circa.

Composizione interna: un unico locale (v. Allegato 6.2.3: Pianta di rilievo).

Esposizione: l'accesso è esposto a Nord-Ovest (comunque ininfluenza trattandosi di 2° seminterrato).

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COMUNI:

Superfici: la superficie dell'unico vano / ambiente è riportata in formato tabellare nell'Allegato 6.2.4, nel quale:

- la superficie utile è quella netta di calpestio, cioè con esclusione – per intero – sia dei muri interni che di quelli perimetrali esterni;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda convenzionale dell'unità, pari cioè alla sommatoria delle superfici lorde dei vani interni e degli spazi scoperti; nelle superfici lorde dei vani interni si intendono compresi i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero, mentre i muri in comunione si valutano nella misura del 50 per cento del loro spessore;
- le superfici equivalenti vengono ricavate da quelle effettive (utili e commerciali) applicando opportuni coefficienti di parametrizzazione rispetto alla destinazione d'uso principale;
- detti coefficienti riduttivi, nella fattispecie, sono stati desunti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26.03.1966 n. 12480 (*Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci*) ovvero dalla Legge n. 392/1978 (cosiddetta dell'*equo canone*); per le destinazioni d'uso ivi non comprese si è proceduto per analogia e/o con valutazioni proprie dello scrivente.

Caratteristiche strutturali e Condizioni di manutenzione (dell'edificio):

- fondazioni: travi rovesce in conglomerato cementizio armato; si presumono in buono stato in quanto non sono visibili segni di cedimento fondale;
- strutture portanti in elevazione: pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, solai latero-cementizi; risultano in scadente stato di manutenzione in quanto, in più punti, sono evidenti segni di espulsione del copriferro (calcestruzzo carbonatato) e di ossidazione delle armature metalliche, non solo a livel-

lo di ammezzato ma anche con riferimento ai box sottostanti ed alla antistante corsia di manovra;

- copertura: quella della corsia di manovra, in parte pavimentata ed in parte costituita da vetrocemento (per l'illuminazione) è in stato di manutenzione scadente, anche per l'esistenza di fenomeni di infiltrazione idrica, che si manifestano sia in corrispondenza della pavimentazione (evidentemente non ben impermeabilizzata) che, soprattutto, in corrispondenza dei mattoni in vetrocemento in più punti rotti e/o mancanti; la copertura superiore (cioè dei depositi al 1° seminterrato), risulta pavimentata ed in stato di manutenzione sufficiente: per quanto d'interesse è ininfluente;
- pareti esterne dell'edificio: semplicemente intonacato, in stato di manutenzione scadente.

Caratteristiche interne e Condizioni di manutenzione (delle unità immobiliari):

- infisso esterno costituito da basculante metallica; stato di manutenzione appena sufficiente;
- infissi interni: nessuno;
- pareti interne: intonaco rustico; stato di manutenzione insufficiente;
- pavimenti: in cemento in stato di manutenzione appena sufficiente; battiscopa: esistente;
- soffitti: intonaco rustico; stato di manutenzione insufficiente;
- porte d'ingresso: v. infisso esterno;
- impianto elettrico: è costituito un punto luce privo di lampada; a monte dell'impianto non esiste l'interruttore differenziale, nè è stato riscontrato un impianto di terra efficace; non è stata reperita alcuna Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte; in definitiva, anche ai fini

dell'agibilità, l'impianto va quindi adeguato alla vigente normativa: il relativo costo viene stimato, in termini di "Deprezamenti" [cfr. Allegato 6.2.6 – punto 4.4 – *Adeguamento impianto elettrico (IVA compresa)*] pari ad € 500 + 10% per IVA = **€ 550**

- impianto idrico-sanitario: assente;
- impianto termico: assente.

Dotazioni condominiali: nessuna.

3.2.4 - Vincoli urbanistici e/o edilizi

Come già riportato al par. 2.7, dal confronto dello stato di fatto con quanto autorizzato dal Comune di Policoro risultano alcune difformità sia generali (relative all'edificio nel suo complesso) che specifiche (relative alle unità immobiliari oggetto della procedura), che quindi costituiscono opere abusive.

Tenuto anche conto dell'esistenza su tali beni del vincolo "paesaggistico", di recente (in data 27.08.2012) il Comune di Policoro ha riconosciuto la "possibilità di ottenere condono edilizio" di dette opere abusive ai sensi della Legge n. 47/85, contestualmente definendo gli importi complessivi afferenti i relativi oneri per 6 procedure immobiliari, compresa quella d'interesse (v. Allegato 5.4.6)

I costi specifici relativi al LOTTO n. 2 di che trattasi sono stati determinati dallo scrivente CTU nella relativa sezione dei "Deprezamenti" (punto 4.2 - *Sanatoria edilizia ed oneri concessori*) dell'Allegato 6.2.6 (*Stima del Valore di mercato e dei Deprezamenti*).

Non risultano invece vincoli artistici, storici, monumentali, di inalienabilità o di indivisibilità, nè diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

3.2.5 – Vincoli ed oneri giuridici

3.2.5.a – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della presente procedura

- 1) **iscrizione 491/84** di ipoteca volontaria risultante dal contratto di mutuo fondiario del 07.11.1984 (con il quale l’Istituto Bancario San Paolo di Torino – Sezione Credito Fondiario concedeva alla società IONICA COSTRUZIONI srl un mutuo dell’importo di £ 670.000.000) per la somma complessiva di £ 2.010.000.000, costituita sul terreno della superficie catastale di circa 3.740 mq (corrispondente a parte della ptc. n. 641) e sui due entrostanti fabbricati (in corso di costruzione), trascritta in data 08.11.1984 al n. 8712 R.G. e 491 R.P.;
- 2) **iscrizione 46/86** di ipoteca volontaria risultante dal contratto di mutuo fondiario del 19.02.1986 (con il quale l’Istituto Bancario San Paolo di Torino – Sezione Credito Fondiario concedeva alla società IONICA COSTRUZIONI srl un mutuo dell’importo di £ 1.700.000.000) per la somma complessiva di £ 5.100.000.000, costituita sul terreno della superficie catastale di circa 5.570 mq, sui tre entrostanti fabbricati, nonché da un corpo di fabbrica interrato (ad uso depositi ed autorimesse per il secondo piano seminterrato e ad uso uffici per il primo piano seminterrato), corrispondente a parte delle ptcc. nn. 640 e 641 del catasto terreni, trascritta in data 20.02.1986 al n. 1405 R.G. e 46 R.P.;
- 3) **trascrizione 5812/93** di Sentenza del Tribunale di Salerno avente ad oggetto “Omologazione di concordato fallimentare” del 15.07.1993 n. 1803, pubblicata il 26.07.1993 e divenuta esecutiva il 07.09.1993, trascritta in data 08.09.1993 al n. 6712 R.G. e 5812 R.P.;
- 4) **rettifica nota di trascrizione 6215/93** della precedente 5812/93, relativamente all’elenco analitico delle unità immobiliari, trascritta in data 02.10.1993 al n. 7195 R.G. e 6215 R.P.;

- 5) **trascrizione 4040/99** di pignoramento immobiliare del 19.05.1999, trascritto in data 07.07.1999 al n. 5382 R.G. e 4040 R.P. a favore dell'ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO / I.M.I. s.p.a. contro la Società

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente.

Detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera risultano per ciascun subalterno catastale:

- cancellazione iscrizioni di cui ai punti 1) e 2): 35,00 €/cad. x 2 = € 70,00
- cancellazione trascrizioni dei punti 2), 3) e 4): 262,00 €/cad. x 3 = € 786,00

per complessivi **€ 856,00 a subalterno catastale**

Tale importo è riportato nella relativa sezione dei “*Deprezzamenti*” (*Cancellazione formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari*), nell'ambito dell'Allegato 6.2.6 (Stima del valore di mercato e dei deprezzamenti).

3.2.5.b – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

A meno dei costi di cui sopra (come compendiato nella determinazione del valore complessivo di mercato del bene decurtato anche di tali costi), a carico dell'acquirente non resteranno né vincoli né oneri giuridici.

3.2.5.c – Vincoli ed oneri giuridici per difformità urbanistico-edilizie

Per quanto attiene le difformità urbanistico-edilizie rilevate, si rinvia al precedente par. 3.2.4.

3.2.5.d – Vincoli ed oneri giuridici per difformità catastali

Per quanto attiene le difformità catastali rispetto allo stato di fatto (dati catastali, planimetrie, ecc.), **non sussistono difformità.**

3.2.6 – Stato di possesso

L'unità immobiliare costituente il lotto di che trattasi è attualmente nel possesso “*sine titulo*” del sig. Vito CARBONE [nato a Pisticci (MT) il 06.10.1951 e residente a Policoro in Via Monte Rosa n. 32], che attualmente lo utilizza come box.

E' attualmente in corso la procedura di rilascio dell'immobile ovvero di stipula di contratto di locazione temporaneo con il succitato occupante; tale eventuale locazione è soggetta alla risoluzione automatica a semplice richiesta del locatore, senza che il conduttore possa reclamare alcun indennizzo e/o risarcimento di sorta.

3.2.7 - Altre informazioni per l'acquirente.

Non è stato reperito l'ammontare delle spese fisse di gestione o manutenzione.

Non risultano sussistere né spese straordinarie né spese condominiali scadute non pagate (negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia).

Le spese necessarie per la regolarizzazione del bene (cancellazione formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sanatoria edilizia ed oneri concessori, sanatoria difformità catastali, spese tecniche ed oneri accessori) sono state evidenziate nella sezione dei *Deprezzamenti*, nell'ambito dell'Allegato 6.2.6 (*Stima del valore di mercato e dei deprezzamenti*).

3.2.8 – Valutazione complessiva dei beni componenti il LOTTO 2

3.2.8.1 – Criteri di valutazione

Preliminarmente, in conformità di quanto in tal senso riportato nella bibliografia specializzata, occorre chiarire che poiché l'aspetto economico da riguardare è finalizzato alla vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazio-

ne del valore di mercato.

Per la determinazione di tale valore, anche perchè in possesso di valori unitari di riferimento (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio) si utilizzerà il metodo della “Comparazione diretta”, il cui principale vantaggio consiste nell’ “*automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale, derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dal particolare, specifico mercato di riferimento*” (cfr. *ESTIMO* di Marcello Orefice – par. 9.6: *Il metodo della comparazione diretta*).

In generale, la bibliografia specializzata del settore (cfr. anche *PRINCIPI DI ECONOMIA ED ESTIMO* di Carlo Forte e Baldo dé Rossi – par. 7.3: *Il procedimento per valori tipici*) prevede che la determinazione del valore:

- vada 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 quella in esame;
- dipenda dalle seguenti caratteristiche:
 - a) di localizzazione (ovvero posizionali estrinseche), riferibili all’intero edificio di cui l’unità immobiliare è parte, e cioè: ubicazione dell’immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell’ambiente esterno (disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.);
 - b) di posizione (ovvero posizionali intrinseche), riferite alla specifica unità immobiliare e che, pertanto, risultano diverse per ciascuna delle unità site nello stesso edificio: esposizione prevalente della unità immobiliare, eventuale pa-

normamicità, luminosità, prospicenza, altezza dal piano stradale, ecc.;

- c) tipologiche / tecnologiche: “età” dell’edificio; tipologia e condizioni di strutture, coperture e rifiniture; caratteristiche compositive e manutentive degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare (con particolare riferimento all’ordinaria destinazione d’uso per cui gli ambienti stessi sono stati concepiti); dimensione e forma delle aperture nei vani, degli aggetti, degli spazi scoperti privati e condominiali; configurazione degli accessi ai locali anche cantinati e loro condizioni di utilizzo (areazione, presenza di umidità, ecc.); caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati;
- d) di tipo produttivo, cioè quelle collegate al complesso di condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene oggetto di stima si trova ad essere o che possono configurarsi entro un ragionevole arco di tempo futuro: situazione locativa attuale; presenza di servitù (attive o passive), diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura; eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali; stato giuridico del venditore ed assenza di problemi legali (quali successioni, fallimenti, liti, ecc.).

E’ evidente che, in relazione alla destinazione d’uso del bene, alcune caratteristiche assumono una maggiore valenza, mentre altre possono anche essere influenti.

In definitiva, come anche suggerito dalla bibliografia specializzata di settore, la valutazione del **valore di mercato** viene condotta sulla base di un **valore di mercato di riferimento** afferente la zona di mercato elementare omogeneo in cui ricade l’immobile d’interesse, a cui vanno applicate le **percentuali di scostamento dalle caratteristiche** dianzi elencate.

3.2.8.2 – Metodologia di valutazione

Per quanto attiene la zona di mercato elementare omogeneo, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 2° semestre dell'anno 2011, reperite presso l'Agenzia del Territorio in relazione alla zona d'interesse del Comune di Policoro (v. Allegato 3.4).

Tale Banca dati indica, per una serie di destinazioni d'uso (residenziale, commerciale, terziaria e produttiva) e per diverse tipologie immobiliari, i valori unitari (di mercato e di locazione) minimi e massimi.

Nella fattispecie, considerata la zona delimitata dalla Banca dati (semicentrale: via Brescia, Brennero, Siris, Puglia) e la posizione relativa dell'edificio di cui fanno parte i beni d'interesse, **a base della stima si assume il valore unitario medio** (dei succitati valori minimi e massimi), per il quale si ritiene che non sussistano scostamenti in relazione alle succitate “*caratteristiche di localizzazione*” (ovvero “*posizionali estrinseche*”), cioè quelle riferibili all'intero edificio di cui l'unità immobiliare è parte.

Per cui, le percentuali di scostamento vanno determinate in relazione alle altre tre caratteristiche con riferimento al valore di mercato medio.

In tal senso, considerate le caratteristiche giuridiche ed economiche dei beni in questione, si ritiene che anche in relazione alle “*caratteristiche produttive*” non sussistano scostamenti di valore se si assume il valore unitario medio.

In definitiva, la stima si riduce alla valutazione delle percentuali di scostamento, rispetto al valore di riferimento, delle caratteristiche di posizione (ovvero posizionali intrinseche) e da quelle tipologiche / tecnologiche.

Per entrambe queste caratteristiche, al fine di apprezzarne l'ordine di grandezza in termini di valutazione, il citato testo di *PRINCIPI DI ECONOMIA ED ESTIMO* (di Carlo Forte e Baldo de' Rossi – par. 7.3: *Il procedimento per valori ti-*

pici) prevede che, per quanto attiene il valore di mercato:

- le percentuali di scostamento fra il valore minimo e quello massimo non superano il 20%;
- le percentuali di scostamento di tali valori (minimo e massimo) rispetto al valore medio non superano il 10% (in più o in meno).

Con riferimento all'Allegato 6.2.5, tali percentuali vengono valutate tramite coefficienti K_i (positivi o negativi), così disaggregati:

- caratteristiche *tipologiche / tecnologiche*: edificio e parti comuni, caratteristiche interne, dotazioni di servizi, tenendo conto anche dello stato di manutenzione;
- caratteristiche di *posizione*: caratteristiche posizionali intrinseche.

Per cui, infine, il valore di mercato di ciascun bene viene valutato tramite l'espressione che segue:

$$V_{\text{mercato}} = V_{\text{med,u}} \times SC \times \sum K_i / 100$$

in cui:

$V_{\text{med,u}}$ = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie) - relativo alla destinazione d'uso prevalente di ciascun bene - per il quale si riscontra il grado medio di tutti gli elementi apprezzati dal mercato stesso

$\sum K_i$ = somma delle percentuali K_i , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato (nella fattispecie: caratteristiche tipologiche / tecnologiche e caratteristiche di posizione);

SC = superficie commerciale, come definita in precedenza (par. 3.2.3).

3.2.8.3 – Stima del valore di mercato e dei deprezzamenti

Nella fattispecie, nella zona di mercato elementare omogeneo dianzi definita (Comune di Policoro – zona semicentrale: via Brescia, Brennero, Siris, Puglia),

per i box in stato di conservazione normale (destinazione d'uso del locale costituente il lotto di che trattasi) la succitata Banca dati (v. Allegato 3.4) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 510 €/mq ed un massimo di 750 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula (la cui sommatoria è estesa a tutti gli “n” beni componenti il lotto):

$$VM' = \sum_n [V_{med,u} \times (1 + \sum K_i/100) \times SC_n] - \text{DEPREZZAMENTI}$$

in cui:

VM' = valore di mercato complessivo di tutti gli “n” beni componenti il lotto;

$$V_{med,u} = (510 + 750) / 2 = 630,00 \text{ €/mq};$$

$$\sum K_i = K_1 + K_2 + K_3 + K_4 + K_5 + K_6 = \boxed{-13} \text{ (immobile A)}$$

come valutata nell'Allegato 6.2.5;

$$SC = 31,36 \text{ mq (immobile A), come determinate nell'Allegato 6.2.4.}$$

Per cui, come risulta dall'Allegato 6.2.6, il più attendibile **VALORE DI MERCATO NON DEPREZZATO** del Lotto 2 con il metodo della comparazione diretta risulta pari ad $\boxed{\text{€ } 17.000,00}$ (in cifra tonda).

Tale valore di mercato, determinato sulla base delle caratteristiche dianzi descritte, deve però essere ridotto degli importi afferenti le spese necessarie per la regolarizzazione del bene (cancellazione formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sanatoria edilizia ed oneri concessori, sanatoria difformità catastali, spese tecniche ed oneri accessori, ecc.), che ovviamente riducono la “appetibilità” del mercato.

Tali importi sono pure sintetizzati nel succitato Allegato 6.2.6 (nella sezione “*Deprezzamenti*”, ed ammontano ad $\boxed{\text{€ } 5.000,00}$ (in cifra tonda).

In definitiva, il valore di mercato del lotto di che trattasi al netto di detti

deprezzamenti risulta pari a:

$$VM = VM' - \text{Deprezzamenti} = \boxed{\text{€ } 12.000,00} \text{ in cifra tonda.}$$

3.3 – CAPITOLO 3: LOTTO 3

3.3.1 – Individuazione dei beni componenti il lotto

IMMOBILE A:

Tipologia ed Ubicazione: Box autonomo, situato al 2° piano seminterrato (quinto locale sulla sinistra), di circa 27 mq utili calpestabili, ubicato nel Comune di Policoro (MT) con accesso esterno da via Brennero.

Accessi: da corsia di manovra centrale, a cui si accede da via Brennero prima tramite una rampa anche carrabile ad uso non esclusivo (in discesa), per poi percorrere una strada privata condominiale (in piano) e quindi svoltare a sinistra.

Confini: camminamento scoperto in corrispondenza dell'ingresso, ptc. 818 sub 22 e sub 24 lateralmente, locali interrati posteriormente, depositi seminterrati superiormente.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Policoro (MT); Dati identificativi dell'unità immobiliare: Foglio n. 10/A – **particella n. 818 sub 23**; Indirizzo: via Monte Rosa, piano S2; Dati di classamento: Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza: 29 mq – Rendita: € 98,85; Intestazione: MERLINO Domenico, proprietà per 1000/1000.

Millesimi delle parti comuni:

Non risultano millesimi di parti comuni.

3.3.2 – Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'unità immobiliare di che trattasi (IMMOBILE A) è la quinta sulla sinistra, e si sviluppa al 2° piano seminterrato per circa 27 mq complessivi di calpestio; è costituito da un unico locale con un unico ingresso.

Detta unità immobiliare confina con: corsia di manovra in corrispondenza dell'ingresso, ptc. 818 sub 22 e sub 24 lateralmente, locali interrati posteriormente, depositi seminterrati superiormente.

La copertura della corsia di manovra, in parte pavimentata ed in parte costituita da vetrocemento (per l'illuminazione) è in stato di manutenzione assai carente, anche per l'esistenza di fenomeni di infiltrazione idrica, che si manifestano sia in corrispondenza della pavimentazione (evidentemente non ben impermeabilizzata) che, soprattutto, in corrispondenza dei mattoni in vetrocemento in più punti rotti e/o mancanti.

Detta unità immobiliare fa parte di un fabbricato a due livelli (strutturalmente separato da quelli adiacenti), nel suo complesso in carente stato di manutenzione, realizzato da circa 27 anni (l'unica Concessione edilizia d'interesse – la n. 9/85 – è stata rilasciata il 07.04.1985) ed ubicato in zona semicentrale, ben servita da servizi pubblici ed attività commerciali al dettaglio.

3.3.3 - Descrizione analitica dei beni

IMMOBILE A:

Tipologia: Box autonomo, situato al 2° piano seminterrato (quinto locale sulla sinistra), di circa 27 mq utili calpestabili, con accesso esterno da via Brennero [prima tramite una rampa anche carrabile ad uso non esclusivo (in discesa), per poi percorrere una strada privata condominiale (in piano) e quindi svoltare a sinistra].

Altezza interna utile: m 2,30 circa.

Composizione interna: un unico locale (v. Allegato 6.3.3: Pianta di rilievo).

Esposizione: l'accesso è esposto a Nord-Ovest (comunque ininfluenza trattandosi di 2° seminterrato).

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COMUNI:

Superfici: la superficie dell'unico vano / ambiente è riportata in formato tabellare nell'Allegato 6.3.4, nel quale:

- la superficie utile è quella netta di calpestio, cioè con esclusione – per intero – sia dei muri interni che di quelli perimetrali esterni;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda convenzionale dell'unità, pari cioè alla sommatoria delle superfici lorde dei vani interni e degli spazi scoperti; nelle superfici lorde dei vani interni si intendono compresi i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero, mentre i muri in comunione si valutano nella misura del 50 per cento del loro spessore;
- le superfici equivalenti vengono ricavate da quelle effettive (utili e commerciali) applicando opportuni coefficienti di parametrizzazione rispetto alla destinazione d'uso principale;
- detti coefficienti riduttivi, nella fattispecie, sono stati desunti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26.03.1966 n. 12480 (*Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci*) ovvero dalla Legge n. 392/1978 (cosiddetta dell'*equo canone*); per le destinazioni d'uso ivi non comprese si è proceduto per analogia e/o con valutazioni proprie dello scrivente.

Caratteristiche strutturali e Condizioni di manutenzione (dell'edificio):

- fondazioni: travi rovesce in conglomerato cementizio armato; si presumono in buono stato in quanto non sono visibili segni di cedimento fondale;
- strutture portanti in elevazione: pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, solai latero-cementizi; risultano in scadente stato di manutenzione in quanto, in più punti, sono evidenti segni di espulsione del copriferro (calcestruzzo carbonatato) e di ossidazione delle armature metalliche, non solo a livel-

lo di ammezzato ma anche con riferimento ai box sottostanti ed alla antistante corsia di manovra;

- copertura: quella della corsia di manovra, in parte pavimentata ed in parte costituita da vetrocemento (per l'illuminazione) è in stato di manutenzione scadente, anche per l'esistenza di fenomeni di infiltrazione idrica, che si manifestano sia in corrispondenza della pavimentazione (evidentemente non ben impermeabilizzata) che, soprattutto, in corrispondenza dei mattoni in vetrocemento in più punti rotti e/o mancanti; la copertura superiore (cioè dei depositi al 1° seminterrato), risulta pavimentata ed in stato di manutenzione sufficiente: per quanto d'interesse è ininfluente;
- pareti esterne dell'edificio: semplicemente intonacato, in stato di manutenzione scadente.

Caratteristiche interne e Condizioni di manutenzione (delle unità immobiliari):

- infisso esterno costituito da basculante metallica; stato di manutenzione appena sufficiente;
- infissi interni: nessuno;
- pareti interne: intonaco rustico; stato di manutenzione insufficiente;
- pavimenti: in cemento in stato di manutenzione appena sufficiente; battiscopa: esistente;
- soffitti: intonaco rustico; stato di manutenzione insufficiente;
- porte d'ingresso: v. infisso esterno;
- impianto elettrico: è costituito un punto luce privo di lampada; a monte dell'impianto non esiste l'interruttore differenziale, nè è stato riscontrato un impianto di terra efficace; non è stata reperita alcuna Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte; in definitiva, anche ai fini

dell'agibilità, l'impianto va quindi adeguato alla vigente normativa: il relativo costo viene stimato, in termini di "Deprezamenti" [cfr. Allegato 6.3.6 – punto 4.4 – *Adeguamento impianto elettrico (IVA compresa)*] pari ad € 500 + 10% per IVA = **€ 550**

- impianto idrico-sanitario: assente;
- impianto termico: assente.

Dotazioni condominiali: nessuna.

3.3.4 - Vincoli urbanistici e/o edilizi

Come già riportato al par. 2.7, dal confronto dello stato di fatto con quanto autorizzato dal Comune di Policoro risultano alcune difformità sia generali (relative all'edificio nel suo complesso) che specifiche (relative alle unità immobiliari oggetto della procedura), che quindi costituiscono opere abusive.

Tenuto anche conto dell'esistenza su tali beni del vincolo "paesaggistico", di recente (in data 27.08.2012) il Comune di Policoro ha riconosciuto la "possibilità di ottenere condono edilizio" di dette opere abusive ai sensi della Legge n. 47/85, contestualmente definendo gli importi complessivi afferenti i relativi oneri per 6 procedure immobiliari, compresa quella d'interesse (v. Allegato 5.4.6)

I costi specifici relativi al LOTTO n. 3 di che trattasi sono stati determinati dallo scrivente CTU nella relativa sezione dei "Deprezamenti" (punto 4.2 - *Sanatoria edilizia ed oneri concessori*) dell'Allegato 6.3.6 (*Stima del Valore di mercato e dei Deprezamenti*).

Non risultano invece vincoli artistici, storici, monumentali, di inalienabilità o di indivisibilità, nè diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

3.3.5 – Vincoli ed oneri giuridici

3.3.5.a – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della presente procedura

- 1) **iscrizione 491/84** di ipoteca volontaria risultante dal contratto di mutuo fondiario del 07.11.1984 (con il quale l’Istituto Bancario San Paolo di Torino – Sezione Credito Fondiario concedeva alla società IONICA COSTRUZIONI srl un mutuo dell’importo di £ 670.000.000) per la somma complessiva di £ 2.010.000.000, costituita sul terreno della superficie catastale di circa 3.740 mq (corrispondente a parte della ptc. n. 641) e sui due entrostanti fabbricati (in corso di costruzione), trascritta in data 08.11.1984 al n. 8712 R.G. e 491 R.P.;
- 2) **iscrizione 46/86** di ipoteca volontaria risultante dal contratto di mutuo fondiario del 19.02.1986 (con il quale l’Istituto Bancario San Paolo di Torino – Sezione Credito Fondiario concedeva alla società IONICA COSTRUZIONI srl un mutuo dell’importo di £ 1.700.000.000) per la somma complessiva di £ 5.100.000.000, costituita sul terreno della superficie catastale di circa 5.570 mq, sui tre entrostanti fabbricati, nonché da un corpo di fabbrica interrato (ad uso depositi ed autorimesse per il secondo piano seminterrato e ad uso uffici per il primo piano seminterrato), corrispondente a parte delle ptcc. nn. 640 e 641 del catasto terreni, trascritta in data 20.02.1986 al n. 1405 R.G. e 46 R.P.;
- 3) **trascrizione 5812/93** di Sentenza del Tribunale di Salerno avente ad oggetto “Omologazione di concordato fallimentare” del 15.07.1993 n. 1803, pubblicata il 26.07.1993 e divenuta esecutiva il 07.09.1993, trascritta in data 08.09.1993 al n. 6712 R.G. e 5812 R.P.;
- 4) **rettifica nota di trascrizione 6215/93** della precedente 5812/93, relativamente all’elenco analitico delle unità immobiliari, trascritta in data 02.10.1993 al n. 7195 R.G. e 6215 R.P.;

- 5) **trascrizione 4040/99** di pignoramento immobiliare del 19.05.1999, trascritto in data 07.07.1999 al n. 5382 R.G. e 4040 R.P. a favore dell'ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO / I.M.I. s.p.a. contro la Società

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente.

Detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera risultano per ciascun subalterno catastale:

- cancellazione iscrizioni di cui ai punti 1) e 2): 35,00 €/cad. x 2 = € 70,00
- cancellazione trascrizioni dei punti 2), 3) e 4): 262,00 €/cad. x 3 = € 786,00

per complessivi **€ 856,00 a subalterno catastale**

Tale importo è riportato nella relativa sezione dei “*Deprezzamenti*” (*Cancellazione formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari*), nell'ambito dell'Allegato 6.3.6 (Stima del valore di mercato e dei deprezzamenti).

3.3.5.b – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

A meno dei costi di cui sopra (come compendiato nella determinazione del valore complessivo di mercato del bene decurtato anche di tali costi), a carico dell'acquirente non resteranno né vincoli né oneri giuridici.

3.3.5.c – Vincoli ed oneri giuridici per difformità urbanistico-edilizie

Per quanto attiene le difformità urbanistico-edilizie rilevate, si rinvia al precedente par. 3.3.4.

3.3.5.d – Vincoli ed oneri giuridici per difformità catastali

Per quanto attiene le difformità catastali rispetto allo stato di fatto (dati catastali, planimetrie, ecc.), **non sussistono difformità.**

3.3.6 – Stato di possesso

L'unità immobiliare costituente il lotto di che trattasi è attualmente nel possesso “*sine titulo*” del sig. Vito CARBONE [nato a Pisticci (MT) il 06.10.1951 e residente a Policoro in Via Monte Rosa n. 32], che attualmente lo utilizza come box.

E' attualmente in corso la procedura di rilascio dell'immobile ovvero di stipula di contratto di locazione temporaneo con il succitato occupante; tale eventuale locazione è soggetta alla risoluzione automatica a semplice richiesta del locatore, senza che il conduttore possa reclamare alcun indennizzo e/o risarcimento di sorta.

3.3.7 - Altre informazioni per l'acquirente.

Non è stato reperito l'ammontare delle spese fisse di gestione o manutenzione.

Non risultano sussistere né spese straordinarie né spese condominiali scadute non pagate (negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia).

Le spese necessarie per la regolarizzazione del bene (cancellazione formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sanatoria edilizia ed oneri concessori, sanatoria difformità catastali, spese tecniche ed oneri accessori) sono state evidenziate nella sezione dei *Deprezzamenti*, nell'ambito dell'Allegato 6.3.6 (*Stima del valore di mercato e dei deprezzamenti*).

3.3.8 – Valutazione complessiva dei beni componenti il LOTTO 3

3.3.8.1 – Criteri di valutazione

Preliminarmente, in conformità di quanto in tal senso riportato nella bibliografia specializzata, occorre chiarire che poiché l'aspetto economico da riguardare è finalizzato alla vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazio-

ne del valore di mercato.

Per la determinazione di tale valore, anche perchè in possesso di valori unitari di riferimento (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio) si utilizzerà il metodo della “Comparazione diretta”, il cui principale vantaggio consiste nell’ “*automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale, derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dal particolare, specifico mercato di riferimento*” (cfr. *ESTIMO* di Marcello Orefice – par. 9.6: *Il metodo della comparazione diretta*).

In generale, la bibliografia specializzata del settore (cfr. anche *PRINCIPI DI ECONOMIA ED ESTIMO* di Carlo Forte e Baldo dé Rossi – par. 7.3: *Il procedimento per valori tipici*) prevede che la determinazione del valore:

- vada 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 quella in esame;
- dipenda dalle seguenti caratteristiche:
 - a) di localizzazione (ovvero posizionali estrinseche), riferibili all’intero edificio di cui l’unità immobiliare è parte, e cioè: ubicazione dell’immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell’ambiente esterno (disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.);
 - b) di posizione (ovvero posizionali intrinseche), riferite alla specifica unità immobiliare e che, pertanto, risultano diverse per ciascuna delle unità site nello stesso edificio: esposizione prevalente della unità immobiliare, eventuale pa-

normamicità, luminosità, prospicenza, altezza dal piano stradale, ecc.;

- c) tipologiche / tecnologiche: “età” dell’edificio; tipologia e condizioni di strutture, coperture e rifiniture; caratteristiche compositive e manutentive degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare (con particolare riferimento all’ordinaria destinazione d’uso per cui gli ambienti stessi sono stati concepiti); dimensione e forma delle aperture nei vani, degli aggetti, degli spazi scoperti privati e condominiali; configurazione degli accessi ai locali anche cantinati e loro condizioni di utilizzo (areazione, presenza di umidità, ecc.); caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati;
- d) di tipo produttivo, cioè quelle collegate al complesso di condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene oggetto di stima si trova ad essere o che possono configurarsi entro un ragionevole arco di tempo futuro: situazione locativa attuale; presenza di servitù (attive o passive), diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura; eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali; stato giuridico del venditore ed assenza di problemi legali (quali successioni, fallimenti, liti, ecc.).

E’ evidente che, in relazione alla destinazione d’uso del bene, alcune caratteristiche assumono una maggiore valenza, mentre altre possono anche essere influenti.

In definitiva, come anche suggerito dalla bibliografia specializzata di settore, la valutazione del **valore di mercato** viene condotta sulla base di un **valore di mercato di riferimento** afferente la zona di mercato elementare omogeneo in cui ricade l’immobile d’interesse, a cui vanno applicate le **percentuali di scostamento dalle caratteristiche** dianzi elencate.

3.3.8.2 – Metodologia di valutazione

Per quanto attiene la zona di mercato elementare omogeneo, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 2° semestre dell'anno 2011, reperite presso l'Agenzia del Territorio in relazione alla zona d'interesse del Comune di Policoro (v. Allegato 3.4).

Tale Banca dati indica, per una serie di destinazioni d'uso (residenziale, commerciale, terziaria e produttiva) e per diverse tipologie immobiliari, i valori unitari (di mercato e di locazione) minimi e massimi.

Nella fattispecie, considerata la zona delimitata dalla Banca dati (semicentrale: via Brescia, Brennero, Siris, Puglia) e la posizione relativa dell'edificio di cui fanno parte i beni d'interesse, **a base della stima si assume il valore unitario medio** (dei succitati valori minimi e massimi), per il quale si ritiene che non sussistano scostamenti in relazione alle succitate “*caratteristiche di localizzazione*” (ovvero “*posizionali estrinseche*”), cioè quelle riferibili all'intero edificio di cui l'unità immobiliare è parte.

Per cui, le percentuali di scostamento vanno determinate in relazione alle altre tre caratteristiche con riferimento al valore di mercato medio.

In tal senso, considerate le caratteristiche giuridiche ed economiche dei beni in questione, si ritiene che anche in relazione alle “*caratteristiche produttive*” non sussistano scostamenti di valore se si assume il valore unitario medio.

In definitiva, la stima si riduce alla valutazione delle percentuali di scostamento, rispetto al valore di riferimento, delle caratteristiche di posizione (ovvero posizionali intrinseche) e da quelle tipologiche / tecnologiche.

Per entrambe queste caratteristiche, al fine di apprezzarne l'ordine di grandezza in termini di valutazione, il citato testo di *PRINCIPI DI ECONOMIA ED ESTIMO* (di Carlo Forte e Baldo de' Rossi – par. 7.3: *Il procedimento per valori ti-*

pici) prevede che, per quanto attiene il valore di mercato:

- le percentuali di scostamento fra il valore minimo e quello massimo non superano il 20%;
- le percentuali di scostamento di tali valori (minimo e massimo) rispetto al valore medio non superano il 10% (in più o in meno).

Con riferimento all'Allegato 6.3.5, tali percentuali vengono valutate tramite coefficienti K_i (positivi o negativi), così disaggregati:

- caratteristiche *tipologiche / tecnologiche*: edificio e parti comuni, caratteristiche interne, dotazioni di servizi, tenendo conto anche dello stato di manutenzione;
- caratteristiche di *posizione*: caratteristiche posizionali intrinseche.

Per cui, infine, il valore di mercato di ciascun bene viene valutato tramite l'espressione che segue:

$$V_{\text{mercato}} = V_{\text{med,u}} \times SC \times \sum K_i / 100$$

in cui:

$V_{\text{med,u}}$ = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie) - relativo alla destinazione d'uso prevalente di ciascun bene - per il quale si riscontra il grado medio di tutti gli elementi apprezzati dal mercato stesso

$\sum K_i$ = somma delle percentuali K_i , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato (nella fattispecie: caratteristiche tipologiche / tecnologiche e caratteristiche di posizione);

SC = superficie commerciale, come definita in precedenza (par. 3.3.3).

3.3.8.3 – Stima del valore di mercato e dei deprezzamenti

Nella fattispecie, nella zona di mercato elementare omogeneo dianzi definita (Comune di Policoro – zona semicentrale: via Brescia, Brennero, Siris, Puglia),

per i box in stato di conservazione normale (destinazione d'uso del locale costituente il lotto di che trattasi) la succitata Banca dati (v. Allegato 3.4) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 510 €/mq ed un massimo di 750 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula (la cui sommatoria è estesa a tutti gli “n” beni componenti il lotto):

$$VM' = \sum_n [V_{med,u} \times (1 + \sum K_i/100) \times SC_n] - \text{DEPREZZAMENTI}$$

in cui:

VM' = valore di mercato complessivo di tutti gli “n” beni componenti il lotto;

$$V_{med,u} = (510 + 750) / 2 = 630,00 \text{ €/mq};$$

$$\sum K_i = K_1 + K_2 + K_3 + K_4 + K_5 + K_6 = \boxed{-13} \text{ (immobile A)}$$

come valutata nell'Allegato 6.3.5;

$$SC = 29,45 \text{ mq (immobile A), come determinate nell'Allegato 6.3.4.}$$

Per cui, come risulta dall'Allegato 6.3.6, il più attendibile **VALORE DI MERCATO NON DEPREZZATO** del Lotto 3 con il metodo della comparazione diretta risulta pari ad $\boxed{\text{€ } 16.000,00}$ (in cifra tonda).

Tale valore di mercato, determinato sulla base delle caratteristiche dianzi descritte, deve però essere ridotto degli importi afferenti le spese necessarie per la regolarizzazione del bene (cancellazione formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sanatoria edilizia ed oneri concessori, sanatoria difformità catastali, spese tecniche ed oneri accessori, ecc.), che ovviamente riducono la “appetibilità” del mercato.

Tali importi sono pure sintetizzati nel succitato Allegato 6.3.6 (nella sezione “*Deprezzamenti*”, ed ammontano ad $\boxed{\text{€ } 5.000,00}$ (in cifra tonda).

In definitiva, il valore di mercato del lotto di che trattasi al netto di detti

deprezzamenti risulta pari a:

$VM = VM' - \text{Deprezzamenti} = \boxed{\text{€ } 11.000,00}$ in cifra tonda.-

4 - RIEPILOGO

Sulla base di quanto dianzi determinato, i valori di mercato (al netto dei succitati “*deprezzamenti*”) dei tre lotti afferenti il pignoramento di che trattasi risultano essere i seguenti:

- LOTTO 1: Valore di mercato = $\boxed{\text{€ } 12.000,00}$ in cifra tonda;
- LOTTO 2: Valore di mercato = $\boxed{\text{€ } 12.000,00}$ in cifra tonda.-
- LOTTO 3: Valore di mercato = $\boxed{\text{€ } 11.000,00}$ in cifra tonda;

Matera, 15.10.2012

Il Consulente Tecnico d’Ufficio

(ing. Roberto BOLETTIERI)