



TRIBUNALE DI MATERA

Area Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n° 145/09

Creditore Procedente: Banca Popolare di Puglia e Basilicata

Debitore

G. E.: Dott.ssa Valentina Ferrara

C.T.U.: Ing. Pasquale Abalsamo

Conferimento incarico: 17 maggio 2012

Deposito relazione tecnica d'ufficio: 19 luglio 2012.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Ing. Pasquale Abalsamo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n° 2415 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Matera, nominato consulente tecnico nel procedimento in epigrafe, dopo aver dato inizio alle operazioni peritali, aver condotto i sopralluoghi presso il bene per cui è causa, effettuati i rilievi del caso e reperita l'opportuna documentazione, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulatogli dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Valentina Ferrara in occasione dell'udienza avvenuta in data 17.05.2012:

Il c.t.u. proceda alla stima del compendio immobiliare come indicato in atti nel verbale di giuramento dell'esperto

In assolvimento al mandato assegnatomi, il sottoscritto CTU produce la seguente relazione tecnica così di seguito organizzata, per una corretta e semplice illustrazione.

- *Capitolo 1: Premessa;*
- *Capitolo 2: Risposta ai quesiti;*

➤ *Capitolo 3: Schema bando di vendita*

PREMESSA

1.1. Indagini tecniche

Nel dare inizio formale alle operazioni peritali, lo scrivente ha provveduto a comunicare alle parti (*a mezzo racc. a.r.*), la data del sopralluogo fissata il giorno 26 giugno 2012. In fase di sopralluogo, coadiuvato dal proprio collaboratore professionale geom. Roberto Scarfato si è eseguita un'ispezione accurata dei luoghi, effettuando opportuni rilievi metrici e fotografici. Ulteriori ricerche sono state condotte presso l'Agenzia del Territorio di Matera e il locale Ufficio Tecnico Comunale di Scanzano Jonico, al fine di acquisire ulteriori elementi necessari all'identificazione catastale degli immobili e alla verifica dell'esatta rispondenza dei dati, oltre ad accertare la conformità e vendibilità dei beni.

RISPOSTA AI QUESITI

2.1. Compendio immobiliare

2.1.1. Identificazione catastale: categoria, classe, consistenza e rendita

I beni oggetto del seguente procedimento, come indicato nell'atto di pignoramento, sono costituiti da fabbricati ubicati nel Comune di Scanzano Jonico (MT), all'attualità così identificati e censiti in catasto (*Cfr. allegato n° 2*):

- 1.** Immobiliare al piano terra ad uso *laboratorio artigianale*, sito in Scanzano Jonico alla via dei Mille, riportato nel N.C.E.U. al foglio n° 59 particella n° 301, sub. 4, categoria C/3, classe 2 della consistenza di mq. 139,00 e rendita catastale di euro 409,19.
- 2.** Immobiliare al piano terra ad uso *locale commerciale*, sito in Scanzano Jonico alla via dei Mille, riportato nel N.C.E.U. al foglio n° 59 particella n° 301, sub. 5, categoria C/1, classe 1 della consistenza di mq. 35,00 e rendita catastale di euro

446,48.

- 3.** Immobile al piano primo ad uso *civile abitazione*, sito in Scanzano Jonico alla via Giacomo leopardi, riportato nel N.C.E.U. al foglio n° 59 particella n° 301, sub. 8, categoria A/2, classe 1 della consistenza di 8 vani e rendita catastale di euro 599,09.

In aggiunta lo scrivente fa rilevare che il compendio immobiliare comprende un'ulteriore unità catastale non riportata in atti, ovvero tale sub. 6, del foglio n° 59, particella n° 301, identificabile come porzione del vano scala di accesso al piano primo e censita come bene comune privo di rendita e consistenza. Nella presente relazione di stima, tale unità catastale se pur non stimata in modo diretto, sarà oggetto di stima e considerata come pertinenza esclusiva del sub. 8.

2.1.2. Identificazione catastale: diritti e quote reali di proprietà

Dopo aver identificato i beni, si è, su base documentale, proceduto a stabilire in relazione ad essi i diritti e le quote reali di proprietà (*Cfr. allegato n° 2*):

- 1.** Immobile riportato in catasto fabbricati del Comune di Scanzano Jonico (*MT*) al foglio n° 59, particella n° 301, sub 4 in ditta a:

- a. ██████████ con sede in Matera proprietà per l'area;
- b. _____

- 2.** Immobile riportato in catasto fabbricati del Comune di Scanzano Jonico (*MT*) al foglio n° 59, particella n° 301, sub 5 in ditta a:

- a. ██████████ con sede in Matera proprietà per l'area;
- b. _____

- 3.** Immobile riportato in catasto fabbricati del Comune di Scanzano Jonico (*MT*) al foglio n° 59, particella n° 301, sub 8 in ditta a:

- a. ██████████ con sede in Matera proprietà per l'area;

b.

NOTI BENE:

Si fa rilevare che per le unità immobiliari oggetto di esecuzione, essendo l'esecutato titolare del solo diritto di superficie, si renderebbe necessario inoltrare all'██████████ richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Il costo occorrente per la richiesta di affrancazione/trasformazione del diritto di superficie ammonta ad **€ 1.500,00 quali spese tecniche per istruttoria della pratica** oltre al **costo stesso di affrancazione** che ██████████, una volta inoltrata la richiesta, dovrà comunicare (*in genere salvo casi particolari, tale costo è inferiore al valore di mercato del suolo*).

2.1.3. Descrizione analitica del compendio

Il sig. ██████████ esecutato nel procedimento in oggetto, è titolare della proprietà superficaria di un immobile sito in agro di Scanzano Jonico, alla via Dei Mille e Via Giacomo Leopardi. Il complesso edilizio, distribuito su due livelli strutturali è stato realizzato in virtù Permesso di Costruire n° 17 del 07/04/2004 e del Permesso di Costruire n° 17/bis (*viariante in corso d'opera*) del 20/09/2005 entrambi rilasciati al sig. ██████████. L'immobile che confina a Nord e Sud con altra proprietà e ad Est ed Ovest con viabilità pubblica, è destinato al piano terra a laboratorio artigianale e locale commerciale, mentre al piano primo trova ubicazione un abitazione accessibile da vano scala condominiale (*il vano scala comunicante con il piano terra è censito in catasto come sub. 6 e riportato come bene comune non censibile*). Dal punto di vista architettonico, il complesso edilizio, si caratterizza per tipologie ed elementi semplici e lineari oltre a finiture di buon livello, mentre dal punto di vista statico, l'edificio, con una struttura portante in c.a., risulta in buono stato conservativo, con un livello di manutenzione sia ordinaria che straordinaria

normale, non sono presenti inoltre, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della stessa struttura. Le facciate sono rifinite con intonaco civile, la copertura è a terrazzo del tipo praticabile e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche è garantita dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nella viabilità pubblica circostante l'immobile.

2.1.3.1. Unità al piano terra (subb. 4 e 5)

Al piano terra del complesso edilizio, trova ubicazione un laboratorio artigianale ed annesso locale commerciale, di complessivi mq. 196,80, accessibile sia da via Dei Mille che da via Giacomo Leopardi.

2.1.3.1.1. Laboratorio artigianale (sub. 4)

Il laboratorio artigianale all'attualità destinato alla panificazione, presenta una distribuzione interna semplice e funzionale, caratterizzata dalla presenza di un area destinata alla panificazione, un area deposito, un area ufficio, un locale igienico e disimpegni vari, per una superficie complessiva lorda di mq. 156,80 circa.

Le pareti e i soffitti sono in parte rifiniti con intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica così come gli stessi pavimenti. Gli infissi esterni sono in alluminio, mentre gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno tamburato. Il laboratorio, direttamente illuminato ed areato e completo nelle opere di rifinitura, è negli impianti tecnologici quali impianto elettrico e idrico/fognante il tutto a norma e in buono stato di funzionamento. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato (Cfr. Allegato n° 3).

2.1.3.1.2. Locale commerciale (sub. 5)

Il locale commerciale, accessibile da via Dei Mille e direttamente collegato con gli ambienti del laboratorio artigianale, si presenta costituito da un unico

ambiente avente una superficie complessiva lorda di mq. 40,00 circa.

Ben rifinito, presenta le pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati con idropittura e i pavimenti realizzati in piastrelle di ceramica di monocottura. Il locale, direttamente illuminato ed areato e completo nelle opere di rifinitura, è dotato dell' impianto elettrico e di riscaldamento il tutto a norma e in buono stato di funzionamento. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato (Cfr. Allegato n° 3).

2.1.3.2. Unità al piano primo (sub. 8)

L'abitazione, posta al piano I° e accessibile da via Giacomo Leopardi, a mezzo di un disimpegno comune al piano terra (*unità catastale sub. 6 che oltre a consentire l'accesso al piano primo mette in comunicazione lo stesso con il piano terra – unità catastale priva di consistenza e rendita censita in catasto quale bene comune*) presenta una distribuzione interna semplice e funzionale, caratterizzata dalla presenza di un soggiorno, due bagni, tre camere da letto e una cucina tinello oltre ad accessori vari (*terrazzo, balconi, vano scala, e lo stesso sub. 6, ecc...*) per una superficie complessiva lorda di mq. 226,50 circa. Le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura, fatta eccezione per le pareti del locale igienico e di parte dell'ambiente cucina rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza circa di 1,80 mt. Gli infissi esterni sono in alluminio, tutte con serrande in plastica, mentre gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno. I pavimenti interni ed esterni dei balconi sono realizzati in piastrelle di ceramica di monocottura. L'appartamento, direttamente illuminato ed areato e completo nelle opere di rifinitura, è dotato di tutti gli impianti tecnologici necessari al confort abitativo, quali impianto elettrico, telefonico, televisivo, idrico - fognante e di riscaldamento il tutto a norma e in buono stato di funzionamento. Per tutto quanto

non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato (*Cfr. Allegato n° 3*).

2.1.4. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

Per quanto attiene la legittimità urbanistica degli immobili oggetto della presente relazione di stima, le ricerche effettuate presso l' Ufficio Tecnico di competenza, non hanno evidenziato nessuna irregolarità, pertanto si assevera che l'immobile è conforme agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca di rilascio del titolo edilizio abilitativo. Tuttavia al momento non risulta richiesto/rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità. A tale proposito si precisa che al fine di procedere alla richiesta del certificato ovvero al completamento dell'istruttoria di cui sopra, i costi occorrenti ammontano ad €2.000,00 oltre IVA e Cassa, e che la stessa richiesta è subordinata alla redazione dell'attestato di qualificazione energetica.

Per quanto attiene la regolarità dei beni sotto il profilo catastale, le indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio di Matera, non hanno rilevato nessuna irregolarità, pertanto si assevera che i beni sono conformi a quanto dichiarato in catasto.

NOTI BENE:

Si fa rilevare che le unità immobiliari oggetto di esecuzione, sono prive dell'attestato di qualificazione energetico, secondo quanto previsto dal d.lgs. n° 192/2005 art. 6, comma 1-bis, lettera C e s.m.i.. e che per dotare le stessa di codesto certificato occorrono dai 500,00 ai 750,00 euro ad unità immobiliare/catastale. In aggiunta si precisa che dall'analisi preliminare dello stato di fatto degli immobili è emerso che la categoria energetica attribuibile è quella di classe "C".

2.1.5. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

Sugli immobili oggetto del procedimento, dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, a conferma della documentazione

in atti, non gravano altri vincoli od oneri se non l'atto esecutivo o cautelare

(*pignoramento immobili*) a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc.

Coop. P.a.

2.2. Stima dei beni

2.2.1. Stima del valore della proprietà superficiaria

In premessa occorre sottolineare che il sig. _____ è titolare del diritto di superficie degli immobili oggetto di esecuzione e che pertanto il valore di mercato del compendio va riferito alla sola proprietà superficiaria, ossia al solo valore dell'edificio ottenuto come differenza tra il valore del compendio immobiliare comprensivo dell'area sottostante il fabbricato e il valore del suolo non edificato, ossia:

$$\text{Valore proprietà superficiaria} = \text{Valore del bene} - \text{Valore del suolo}$$

2.2.2. Metodologia di calcolo

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di stima è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto, esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie.

Per la stima dell'intero compendio immobiliare comprensivo anche dell'area sottostante il fabbricato, il metodo, prevede di risalire al valore del bene attraverso la relazione:

$$\text{Valore del bene} = \text{Superficie dell'immobile} \times \text{Valore medio di mercato} \quad (1)$$

ovvero, moltiplicando la superficie lorda dell'immobile in esame (*espressa in mq.*) per un valore medio (*espresso in euro/mq.*) da definirsi in funzione del periodo di

riferimento, della zona territoriale di riferimento e della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo. Per la definizione del suddetto valore medio, si è fatto rapporto ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio e riferiti specificamente alla Provincia di Matera, Comune di Scanzano Jonico. Tali valori aggiornati al periodo del II° semestre 2011 ed espressi in euro/mq, oscillano fra un minimo e un massimo in funzione dello stato degli immobili. Nel caso in oggetto, tenuto conto della tipologia edilizia, dell'ubicazione nonché della consistenza e destinazione dell'immobile, si è ritenuto opportuno far riferimento ai seguenti valori:

- abitazioni ad uso civile 700,00 – 1.200 euro/mq;
- locale artigianale 500,00 – 800,00 euro/mq;
- locale commerciale 800,00 – 1.300 euro/mq.

Analogamente, per la stima della sola area sottostante il fabbricato, il metodo, prevede di risalire al valore del suolo attraverso la relazione:

$$\text{Valore del suolo} = \text{Superficie del suolo} \times \text{Valore medio di mercato} \quad (2)$$

ovvero, moltiplicando la superficie dell'area sottostante il fabbricato (*espressa in mq.*) per un valore medio (*espresso in euro/mq.*) da definirsi in funzione del periodo di riferimento della zona territoriale di riferimento ed in particolare della destinazione urbanistica prevista. Dalle indagini di mercato svolte, da cui si sono desunti i prezzi di mercato di recenti compravendite avvenute nella zona territoriale in cui ricade il compendio immobiliare in oggetto, il valore attribuibile all'area, prevista dagli strumenti urbanistici come area totalmente o parzialmente edificata è di 115,00 €/mq.

2.2.3. Valore di mercato del compendio immobiliare

La relazione 1 di cui sopra, per le unità immobiliari censite al foglio n° 59,

particella n° 301 del comune di Scanzano Jonico, ha fornito i seguenti valori di stima:

Locali artigianale al piano terra di mq. 156,80 circa (sub. 4)

$$156,80 \text{ (mq.)} \times 550,00 \text{ (€mq)} = \mathbf{€86.240,00}$$

Locale commerciale al piano terra di mq. 40,00 circa (sub. 5)

$$40,00 \text{ (mq.)} \times 1.050,00 \text{ (€mq)} = \mathbf{€42.000,00}$$

Civile abitazione al piano primo di mq. 226,50 circa (sub. 8 compreso il sub. 6)

$$226,50 \text{ (mq.)} \times 1.100,00 \text{ (€mq)} = \mathbf{€249.150,00}$$

Per quanto sopra conteggiato, il valore di mercato del compendio immobiliare, comprensivo anche del valore dell'area sottostante il complesso edilizio ammonta ad

€377.390,00 (diconsiueurotrecentosettantasettemila trecentonovanta/00cent.).

2.2.4. Valore di mercato dell'area sottostante il fabbricato

La relazione 2 di cui sopra, per l'area sottostante il complesso edilizio, pari a mq. 230,00 circa e censita al foglio n° 59, particella n° 301 del comune di Scanzano Jonico, ha fornito il seguente valore di stima:

Suolo edificato di mq. 230,00 circa (particella n° 301 del foglio n° 59)

$$230,00 \text{ (mq.)} \times 115,00 \text{ (€mq)} = \mathbf{€26.450,00}$$

2.2.5. Valore di mercato della proprietà superficaria

Noto il valore del compendio immobiliare e del suolo sottostante il fabbricato, il valore corrispondente al solo diritto di superficie (*valore proprietà superficaria*), ottenuto per differenza tra il valore del compendio immobiliare e il valore del suolo, risulta di:

$$\mathbf{\text{Valore proprietà superficaria} = €377.390,00 - €26.450,00 = €350.940,00}$$

Riepilogando, per quanto sopra conteggiato, il valore della proprietà superficaria ammonta ad **€ 350.940,00 (diconsiueurotrecentocinquanta**

milanovecentoquaranta /00cent.)

SCHEMA BANDO DI VENDITA

3.1.1. Ipotesi di costituzione del numero di lotti

Viste le metodiche e i beni già valutati nella presente relazione di consulenza tecnica, considerando che

- l'esecutato è titolare della sola proprietà superficaria degli immobili oggetto di esecuzione;
- che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà deve essere richiesto contemporaneamente per tutte le unità immobiliari e che al momento non ci è dato sapere se la vendita delle unità avverrà contemporaneamente nello stessa seduta;
- che il valore del suolo non può essere ripartito tra le singole unità immobiliari;
- che le stesse unità immobiliari individuate sono comunicanti tra loro e che per renderle completamente indipendenti occorrerebbero dei lavori di chiusura di alcune aperture;

si procede a redigere il bando di vendita dello stesso, raggruppando il compendio immobiliare in un unico lotto.

3.1.1. Lotto unico

Vendita della proprietà superficaria di un complesso edilizio sito in Scanzano Jonico alla via Dei Mille, costituito da un laboratorio artigianale con annesso locale commerciale di complessivi mq. 196,80 circa, e un unità abitativa, oltre pertinenze, di complessivi mq. 226,50 circa, il tutto censito in catasto fabbricati del Comune di Scanzano Jonico al foglio n° 59, particella n° 301, subb. 4, 5, 6 e 8.

Prezzo base € **350.940,00** (*diconsieurotrecentocinquantamilanovecento quaranta/00cent.*). L'unità risulta occupata.

Ritenendo di aver assolto compiutamente l'incarico gentilmente concessomi e rimanendo a disposizione per ogni ulteriore o eventuale chiarimento, il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio allegando nel contempo l'usuale documentazione del caso.

Senise, 19 luglio 2012

Il C.T.U.

(Ing. Pasquale Abalsamo)

ELENCO ALLEGATI

Allegato n° 1 : Verbale di sopralluogo;

Allegato n° 2: Documentazione tecnica;

Allegato n° 3: Documentazione fotografica;

Allegato n° 4 : Distinta spese;

Allegato n° 5: Onorario.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

DEI Tipogr. "Osservatorio del Mercato Immobiliare" II° semestre 2011.

Iovine A. (2002), Manuale pratico di estimo, Sistemi Editoriali;

Tamborrino M.(2002) Come si stima il valore degli immobili.