

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA ALLA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.102/2011 R.E.I. PROMOSSA DALLA BANCA
POPOLARE DEL MEZZOGIORNO CONTRO
XXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX**

**IL C.T.U.
ARCH. DOMENICO LIUZZI**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA ALLA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.102/2011
R.E.I. PROMOSSA DALLA BANCA POPOLARE DEL
MEZZOGIORNO CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XX
XXXXXXXXXXXXXXXX**

1) PREMESSA (file:premessa)

Su incarico del Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Matera, dott. Giuseppe Disabato, io sottoscritto Domenico Liuzzi, architetto, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Matera al n.112, con studio in Matera al Rec. Manzoni n. 15, ho redatto la presente relazione al fine di rispondere a quanto richiestomi in occasione di conferimento di incarico avvenuto in data 6 ottobre 2014.

L'oggetto della consulenza tecnica è rappresentato da un appartamento e da un locale sottotetto ubicati nel Comune di Ferrandina, di proprietà della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX e della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX ed oggetto della procedura esecutiva n.102/2011del R.E.I..

In sede di affidamento dell'incarico, venivo autorizzato all'uso del mezzo proprio ed all'ausilio di un collaboratore.

L'udienza di prosieguito, per la quale ero invitato a comparire, era fissata per il giorno 25 giugno 2014 alle ore 9,30.

2) LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti idonei ad individuare eventuali comproprietari ed il domicilio delle parti da convocare, si è dato inizio alle operazioni peritali.

Della data e del luogo di inizio operazioni, si è dato avviso, a mezzo raccomandata con a.r., alle parti eseguite presso il suo domicilio reale ed a mezzo P.E.C. al creditore procedente.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nella data e nel luogo indicati nella convocazione: il giorno 20 novembre 2014 alle ore 9,30 in Ferrandina presso i beni oggetto della procedura.

Le operazioni peritali sono consistite anche in un accesso agli atti presso l'area tecnica del Comune di Ferrandina dove è stata estratta copia di documentazione riguardante la regolarità amministrativa degli immobili e nell'acquisizione di documentazione presso l'Ufficio del Catasto.

Per la ricostruzione dello stato delle iscrizioni e trascrizioni nell'ultimo ventennio, mi sono avvalso della collaborazione dello studio di visure ipocatastali Sirinform Italia s.r.l. di Matera.

Per i titoli di provenienza ho fatto riferimento ai notai Michele Arcangelo Casino e Vito Nobile di Matera, all'Agenzia delle Entrate di Matera ed all'Archivio Notarile Distrettuale di Matera.

Nello svolgimento delle operazioni peritali non vi sono stati particolari problemi né nel reperire documenti presso gli uffici competenti né per l'accesso all'immobile.

La relazione è stata organizzata secondo lo schema indicato in incarico, specificando le notizie, la descrizione rinveniente dal sopralluogo effettuato sui beni e presso gli uffici competenti, la stima, ed allegando la documentazione richiesta o necessaria alla comprensione dello stato dei beni sotto l'aspetto tecnico, amministrativo e legale.

Della relazione, dello schema relativo all'ordinanza ed al bando di vendita, oltre al formato cartaceo richiesto, è stato allegato un compact disk contenente i relativi files in formato "Word" (modificabili), i singoli files ed un file unico della stessa relazione in formato "PDF".

3) BENI PIGNORATI ED INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

(file:benilotti)

Come previsto dai quesiti di incarico, ho proceduto all'analisi ed alla stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva, consistenti in fabbricati ubicati nel comune di Ferrandina.

Di seguito sono elencati e numerati i beni contenuti nell'atto di pignoramento:

Beni immobili di proprietà di XXXXXXXXXXXXX

- proprietà per 3/4 dell'unità immobiliare in Ferrandina alla via Cristoforo Colombo n. 6 riportato in catasto al foglio 44, particella 382 sub 14

- proprietà per 3/4 dell'unità immobiliare in Ferrandina alla via Cristoforo Colombo n. 6 riportato in catasto al foglio 44, particella 382 sub 28.

Beni immobili di proprietà di XXXXXXXXXXXXX

- proprietà per 1/4 dell'unità immobiliare in Ferrandina alla via Cristoforo Colombo n. 6 riportato in catasto al foglio 44, particella 382 sub 14

- proprietà per 1/4 dell'unità immobiliare in Ferrandina alla via Cristoforo Colombo n. 6 riportato in catasto al foglio 44, particella 382 sub 28.

Le quote di proprietà dei beni pignorati alle due debentrici esegutate, sono tali da consentire, riunendole, la possibilità di prevedere la vendita dell'intera proprietà per ogni singolo bene.

La diversa conformazione, destinazione d'uso e soprattutto la diversa situazione sotto il profilo della regolarità amministrativa dei singoli immobili (che meglio si descriverà nei successivi paragrafi) hanno suggerito proporre due singoli lotti destinati alla vendita:

- lotto n. 1: appartamento in Ferrandina alla via Cristoforo Colombo n. 6 riportato in catasto al foglio 44, particella 382 sub 14
- lotto n. 2: locale mansarda in Ferrandina alla via Cristoforo Colombo n. 6 riportato in catasto al foglio 44, particella 382 sub 28.

4) INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI E CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLE STIME (file:inquadramento)

I beni oggetto della procedura esecutiva, come detto, consistono in fabbricati ubicati nel territorio comunale di Ferrandina.

È apparso indispensabile inquadrare i beni nel territorio per dare comprensione dell'ambito commerciale in cui essi si collocano ed in cui può essere recepita l'offerta che questi costituiranno in fase di vendita.

Il Comune di Ferrandina è ubicato nella valle del Basento sull'apice di una cresta collinare che degrada da un lato verso il fiume Basento, dall'altro lato verso l'interno con un andamento meno ripido che si raccorda verso i territori di S. Mauro Forte e di Salandra.

Questo centro, dal punto di vista edilizio, presenta una buona attività di espansione che si concretizza nelle zone nord ed ovest lasciando isolato ed in zona decentrata il centro storico che, attualmente, si offre comunque con una presenza di servizi commerciali, amministrativi e con significative emergenze monumentali.

La facilità di collegamenti viari e ferroviari della cittadina basentana, riesce a mantenere il numero degli abitanti su livelli piuttosto stabili, favorendo il processo di pendolarismo con i centri maggiori, pur in presenza di una crisi industriale delle aziende insediate nella valle e di una agricoltura sempre meno remunerativa.

Buona, quindi, la tenuta demografica che ne fa uno dei comuni più popolati della provincia di Matera.

Per quel che attiene al mercato immobiliare, si riscontra una buona domanda, soddisfatta dalla correlata offerta, soprattutto di alloggi di nuova costruzione, che, oltre ad offrire facilità di accessi veicolari, possono essere corredati da accessori e pertinenze oggi indispensabili o di buon gradimento: garage, parcheggio, giardino...

Questo andamento del mercato, sta provocando uno lento ma graduale spopolamento del centro storico, dove le esigenze delle nuove generazioni ed i nuovi bisogni di mobilità, parcheggio e nuove tecnologie edilizie, non vengono sempre soddisfatti.

I beni oggetto della procedura sono collocati in una zona baricentrica del centro abitato, particolarmente dotata di servizi, di buona accessibilità e di parcheggi sufficienti a garantire le esigenze degli abitanti di quel comparto urbano.

Il risultato economico che si riscontra sul mercato, è quello di una disparità di prezzi che, nelle nuove zone, per edilizia abitativa corrente, si manifesta con un prezzo medio di € 1.100,00 per mq., mentre per il centro storico, il valore medio, nel caso di alloggi ristrutturati, e non di particolare pregio storico, è di € 800,00 per mq.

A supporto delle brevi considerazioni ora espresse, ai fini della stima, si è tenuto conto anche dei valori espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per beni analoghi a quelli che stiamo trattando, ricadenti nella stessa zona urbana, ha rilevato prezzi di mercato medi che variano da € 670,00 a € 1.000,00.

5) CARATTERISTICHE COMUNI AI LOTTI N. 1 E N. 2 (file: parti comuni)

Al fine di evitare ripetizioni, in questo paragrafo, si analizzeranno le caratteristiche comuni ai due lotti ipotizzati per la vendita e che si riferiscono alle due unità catastali pignorate.

In primo luogo, la caratteristica che accomuna i beni, è la collocazione all'interno del centro abitato: infatti questi immobili trovano posto in un unico stabile.

Questo edificio è collocato nell'abitato di Ferrandina in una zona frutto dell'espansione del centro urbano realizzatasi dagli anni 60 in poi.

La via Cristoforo Colombo è una traversa del nevralgico asse viario costituito dalla via Mazzini.

Il fabbricato che ospita le due unità pignorate fa parte di una stecca edilizia, costituita da più condomini, che si colloca ortogonalmente alla via Mazzini e definisce la via Cristoforo Colombo. Questa strada degrada seguendo in naturale pendio del suolo.

Il civico 6 è l'accesso all'ultimo corpo scala del corpo edificato.

La zona non è distante da servizi commerciali minimi, è dotata di strade regolarmente asfaltate e corredate dai servizi a rete: energia elettrica, fognatura, acquedotto, telefono.

Scarsa la dotazione di parcheggi, ma sufficiente a soddisfare le esigenze dei residenti.

L'edificio, nella parte in cui si trovano i beni che stiamo analizzando, si sviluppa su quattro piani a destinazione abitativa oltre un piano destinato a locali mansarda.

La struttura portante del fabbricato è in muratura realizzata con conci di tufo con orizzontamenti di interpiano costituiti da solai in laterocemento: la copertura è a falde inclinate.

L'esterno della costruzione è rifinito con intonaco cementizio regolarmente tinteggiato.

Agli appartamenti si accede da un vano scala chiuso da un portone in alluminio preverniciato.

Il vano di accesso del corpo scala condominiale, è pavimentato con marmette cementizie mentre i gradini delle scale sono stati rivestiti le scale: sia i gradini che i sottogradi nonché il battiscopa posato sulla muratura laterale.

La scala condominiale è protetta da una ringhiera in ferro verniciato.

Lo stabile non è servito da impianto di ascensore.

Buono lo stato di conservazione delle parti comuni da cui si intuisce una attenta cura nella manutenzione e nella conservazione dell'edificio.

6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI (file:ipot)

Con la collaborazione dell'agenzia di visure ipocatastali Sirinform Italia s.r.l., ho ricostruito la storia ipotecaria nell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, relativamente alle unità immobiliari in Ferrandina riportate in catasto al foglio 43 partic 382 sub 14 e sub 28.

A tutto il 20/11/2014 le suddette unità immobiliari risultano di proprietà delle signore XXXXXXXXXXXXX nata a Ferrandina il XXXXXXX per i diritti di piena proprietà pari a 3/4 XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX il XXXXXXXXXXX per i diritti di piena proprietà pari a 1/4 come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

Atto di vendita a rogito notaio Mobilio del 11/12/1969, trascritto a Potenza il 30/12/69 ai nn. 29324/76773, con cui XXXXXXXXXXXXX, riservandosi la proprietà esclusiva del lastrico solare dell'intero fabbricato, vendeva ai coniugi XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX sopra generalizzata, in parti uguali, l'alloggio di nuova costruzione facente parte del fabbricato in Ferrandina Via Mazzini p.4° composto di vani 2 ed accessori, non

nata a XXXXXXXX il XXXXXXX, XXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX.

Ipoteca per la complessiva somma di €. 56.000,00 di cui €. 46.584,49 per capitale gravante sui seguenti immobili:

...tra l'altro...

PROPRIETA' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PER 3/4 E XXXXXXXXX XXXX PER 1/4:

= 1/1 piena proprietà alloggio in Ferrandina Via Colombo p.4 vani 4, riportato in catasto al foglio 43 partc. 382/14, nonché locale magazzino ivi civico n. 3 mq. 18 p.5, riportato in catasto al foglio 43 partc. 382/28.

Art. 6285/4740 del 22/07/2011. Verbale di Pignoramento per Uff. Giud. Tribunale di Matera del 04/07/2011

A favore Banca Popolare del Mezzogiorno Spa-Crotone, contro XX XXXXXXXXX nata a XXXXXXX il XXXXX, XXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX.

Pignoramento per la somma di €. 48.948,86 oltre interessi e spese gravante sui seguenti immobili:

PROPRIETA' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PER 3/4 E XXXXXXXXX XXXXXXX PER 1/4:

= 1/1 piena proprietà alloggio in Ferrandina Via Colombo p.4 vani 4, riportato in catasto al foglio 43 partc. 382/14, nonché locale magazzino ivi civico n. 3 mq. 18 p.5, riportato in catasto al foglio 43 partc. 382/28.

7) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N. 1 (file:descrizione1)

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 1, destinato alla vendita, è così individuabile:

- appartamento ad uso abitazione, sito in Ferrandina alla via Cristoforo Colombo n. 6, piano quarto, riportato in catasto al foglio

42, partic 382 sub 14, cat A/3 classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 299,55.

8) DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N. 1

(file:descriz1)

Il lotto n. 1 è costituito da un appartamento ad uso abitativo che si colloca al quarto piano dello stabile e si sviluppa su un unico livello.

Si accede da un portoncino in legno a due ante.

L'alloggio ha una mediocre ventilazione garantita da aperture che affacciano su un solo lato. Ottimo il livello di illuminazione naturale garantito da un balcone che completa l'alloggio e dal quale si gode anche di una piacevole visuale panoramica. Detto balcone è perimetrato da una ringhiera in ferro verniciato.

Il pavimento esterno è stato realizzato con marmette in graniglia cementizia.

La tompagnatura esterna è costituita dalla muratura portante in conci di tufo.

Le tramezzature interne sono state realizzate in mattoni forati.

L'interno è rifinito con intonaco civile liscio per interni ed è tinteggiato.

I pavimenti interni sono in stati realizzati con materiale marmoreo di pezzatura quadrata: solo nel bagno troviamo un pavimento in ceramica.

Il bagno è dotato dei relativi sanitari e delle rubinetterie.

I rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica.

La cucina è dotata degli attacchi alle reti tecnologiche ed agli scarichi.

Gli infissi sono in metallo e sono dotati di avvolgibili in plastica.

Le porte interne costituite da bussole in legno di scarsa qualità.

L'appartamento è servito da impianti elettrico, idrico-sanitario e citofonico.

Manca l'impianto di riscaldamento. Sul balcone è stata realizzata una nicchia destinata ad alloggiare una eventuale caldaia.

Le rifiniture interne non sono di buon livello e sono evidenti, in alcune zone dell'alloggio (soprattutto del bagno), alcuni segni di degrado conseguenti ad infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Per quel che attiene l'impianto elettrico, ritengo che necessiti, ai fini della certificazione di conformità, solo una attività di verifica ed attestazione da parte di personale tecnico accreditato: costo preventivabile € 300,00.

Quanto alla produzione di certificazione per la classificazione energetica, si può ipotizzare un costo di € 300,00 oltre spese.

La distribuzione interna dell'alloggio, è sostanzialmente conforme alla planimetria riscontrata in catasto.

La superficie dell'alloggio è così distribuita:

- ingresso/corridoio mq. 8,00
- ripostiglio mq. 2,50
- camera da letto mq. 17,50
- soggiorno mq. 18,50
- bagno mq. 6,00
- cucina mq. 11,00

TOTALE MQ. 63,50

Si aggiungono mq. 6,00 di balcone

L'altezza utile interna è di mt. 2,95.

Attualmente il bene è nella disponibilità della esecutata sig.ra XXXXXXXXXXXX e, l'appartamento, costituisce la sede della propria residenza.

REGOLARITA' AMMINISTRATIVA DELL'IMMOBILE

Nel corso dell'accesso agli atti presso l'Area Tecnica del Comune di Ferrandina, si è estratta copia della documentazione che riguarda lo stabile che ospita l'alloggio in esame.

Lo stabile è stato realizzato sulla scorta dell'approvazione deliberata dalla commissione edilizia del 21 gennaio 1968.

In data 26 febbraio 1968, il sindaco di Ferrandina autorizzava la realizzazione di "un fabbricato per civili abitazioni".

L'Ufficio del Genio Civile di Matera aveva rilasciato un'autorizzazione a costruire in data 29 dicembre 1967.

Con un verbale dell'ufficio tecnico del 26 gennaio 1968, si stabilivano i punti per l'allineamento del fabbricato.

Il Prefetto di Matera concedeva l'uso del fabbricato con un atto del 19 dicembre 1969.

Il Sindaco del Comune di Ferrandina ne dichiarava l'abitabilità con una dichiarazione dell'8 gennaio 1971.

Dall'analisi della documentazione acquisita, ritengo che si possa prendere atto della regolarità amministrativa del bene.

STIMA DEL BENE

Per la stima del bene, si è tenuto conto dei valori rilevati presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate: l'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Per la zona in cui ricade l'immobile, sono stati rilevati valori per le tipologie abitative ("civili" e "di tipo economico") compresi fra un minimo di € 450,00 per mq ed un massimo di € 1.000,00 per mq.

Sulla scorta delle considerazioni preliminari e delle caratteristiche del bene ora analizzato, nel suo stato di fatto, si potrà congruamente valutare l'immobile attribuendo un prezzo medio pari a € 725,00 per mq.

Il balcone sarà valutato ad un terzo del valore attribuito all'appartamento.

Avremo pertanto

- l'appartamento mq. 63,50 x € 725,00 = € 46.037,00
- il balcone mq. 6,00 : 3 = 2,00 x € 725,00 = € 1.450,00

Sommano € 47.487,00.

Valore complessivo del lotto n. 1 € 47.487,00

9) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N. 2 (file:descrizione2)

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 1, destinato alla vendita, è così individuabile:

- locale mansarda, sito in Ferrandina alla via Cristoforo Colombo n. 6, piano quinto, riportato in catasto al foglio 42, partic 382 sub 28, cat C/2 classe 2, consistenza 18 mq, rendita € 79,200.

10) DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N. 2

(file:descriz2)

Il bene che costituisce il lotto n. 2 è un locale realizzato su quello che una volta era il lastrico solare dell'edificio.

Fa parte di una più articolata edificazione messa in atto all'ultimo piano del palazzo e che si è concretizzata con la costruzione di numerosi locali simili assegnati, di fatto, ai possessori degli appartamenti che compongono lo stabile.

Rispetto a questa edificazione, nel corso della verifica amministrativa eseguita presso l'Area tecnica del Comune di Ferrandina, non ho trovato documenti che ne attestino la legittimità.

L'immobile è costituito da un unico ambiente di forma rettangolare che si estende su una superficie di mq 18,20.

2,25, ed una minima di mt 1,50.

Si accede direttamente dal corpo scala tramite una porta in ferro.

L'unica presa di aria e di luce naturale è costituita da una finestra a nastro che occupa tutta la parte di fondo del locale, nella zona in cui questo presenta la minore altezza.

L'interno è rifinito con intonaco civile liscio per interni ed è tinteggiato.

Il pavimento è stato realizzato con marmette cementizie.

Il locale è servito da impianti elettrico e idrico-fognante.

All'interno dell'ambiente è stato realizzato un camino.

Le rifiniture interne non sono di buon livello e sono evidenti segni di infiltrazioni di acque meteoriche nella zona della copertura in prossimità della finestra.

Per quel che attiene alla certificazione dell'impianto elettrico, ritengo che siano necessari adeguamenti per una spesa complessiva di € 500,00.

Per quanto attiene all'individuazione della classe energetica di appartenenza, si può ipotizzare una presumibile costo di € 250,00, oltre spese.

Il bene, oggi, è nella disponibilità della esecutata sig.ra XXXXXX XXX.

REGOLARITA' AMMINISTRATIVA DEGLI IMMOBILI

Nel corso dell'accesso agli atti presso l'Area Tecnica del Comune di Ferrandina – come anticipato - non sono stati riscontrati titoli abilitativi che riguardassero l'intera edificazione avvenuta su quello che era il lastrico solare.

L'immobili, quindi è da ritenersi abusivo.

Un possibile percorso per la sanatoria potrebbe essere individuato attraverso la legge regionale del 4 gennaio 2002 n. 8 (recupero dei sottotetti e dei locali seminterrati ed interrati esistenti).

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferrandina , il costo presumibile per questa attività sarebbe di € 7,56 per mq con una spesa per oneri di urbanizzazione di € 3,31 al mc.

Complessivamente:

mq 18,20 x € 7,56 = € 137,59

mc 34,12 x € 3,31 = € 112,93

in totale € 250,52 salvo ulteriori determinazioni dell'Ufficio.

A questi costi bisognerà aggiungere una somma per spese tecniche ipotizzabili in € 1.500,00.

STIMA DEL BENE

Se si concretizzasse l'operazione di sanatoria del bene e si procedesse alla vendita, il prezzo con cui questo si potrebbe offrire al mercato, tenuto conto dei valori che ci indica l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per locali assimilabili in valore (box e autorimesse) ci fornisce dati commerciali compresi fra € 350,00 per mq e 450,00 per mq, potremo adottare il valore medio di € 400,00 per mq.

Otterremo quindi

mq 18,20 x € 400,00 = € 7.280,00

Valore complessivo del lotto n. 2 € 7.280,00

11) AVVISI (file avvisi).

Come da incarico del Giudice sono stati avvisati dello svolgimento e del deposito della consulenza tecnica di ufficio il

1) CREDITORE PROCEDENTE:

Spett.le Banca Popolare del Mezzogiorno

c/o gent.mo avv. Giacomo Bracciale

Pec: giacomobracciale@pec.giuffre.it

2) I DEBITORI ESECUTATI

Gent.ma sig. ra XXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

Gent.ma sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

Al creditore procedente, ed ai debitori esecutati è stata inviata copia integrale della relazione completa degli allegati ed un dischetto con la relazione in formato PDF.

12) CONCLUSIONI (file:conclusioni)

Come da incarico ricevuto dal Giudice, ho provveduto alla stesura della relazione, rispondendo ai quesiti postimi sugli immobili contenuti nella procedura esecutiva n. 102/2011 R.E.I. promossa dalla Banca Popolare del Mezzogiorno contro XXXXXXXXXXXX e XX XXXXXXXXXXXX.

Gli immobili ubicati nel Comune di Ferrandina, consistenti in un appartamento ed un locale sottotetto, sono stati analizzati e stimati documentando il loro stato tecnico, amministrativo e legale con la relativa documentazione allegata.

Ritenendo di aver assolto all'incarico, rassegno la presente relazione.

Il c.t.u.

Arch. Domenico Liuzzi