

TRIBUNALE CIVILE DI MATERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva n. 106/2006 R.G.E. Immobiliare promossa da:

CASSA RURALE ARTIGIANA CASTELLANA GROTTI – creditore procedente - rappresentata dall'Avv. Ferdinando IZZO

EQUITALIA MATERA S.p.A. – creditore intervenuto

[REDACTED] – creditore intervenuto

Rappresentata dall'Avv. Stefano DININNO

contro

[REDACTED] - debitore esecutato

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

Nell'udienza del 23 febbraio 2010, io sottoscritto geom. Cosimo BRUCOLI, sono stato nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura riportata in epigrafe e, prestando il giuramento di rito, ho assunto l'obbligo di bene e fedelmente assolvere all'incarico affidatomi.

Le operazioni affidatemi e riportate nel verbale di giuramento dell'esperto consistono in:

- 1) *Verifica della documentazione prodotta dal creditore procedente e la sua corrispondenza e completezza con riferimento a quanto previsto dall'art. 567 comma 2, c.p.c.;*
- 2) *Esatta individuazione dei beni pignorati, attraverso una precisa e puntuale descrizione degli stessi;*
- 3) *Accertamento della corrispondenza alla realtà, dei dati identificativi e descrittivi indicati nel pignoramento;*

- 4) *All'eventuale aggiornamento, previa autorizzazione del giudice, dei dati catastali identificativi dei beni (frazionamenti o variazioni);*
- 5) *Alla verifica della regolarità urbanistica dei beni e, in caso di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94, indicando i relativi costi;*
- 6) *In caso di pignoramento pro quota, alla verifica della divisibilità del bene unitario, in lotti singolarmente vendibili.....;*
- 7) *Redazione della relazione di stima con indicazione di:*
 - a) *esatta individuazione dei beni componenti il lotto.....*
 - b) *breve descrizione dei beni con indicazioni delle dimensioni di ciascun locale....*
 - c) *descrizione di eventuali vincoli di tipo artistico, storico o alberghieri di inalienabilità o indivisibilità e di eventuali diritti demaniali.....*
 - d) *stato di possesso dell'immobile.....*
 - e) *tutte le informazioni utili per l'acquirente..... (come elencate nel verbale di giuramento e che qui si omette di indicare ma che sono state tenute presenti nello svolgimento delle operazioni peritali)*
 - f) *determinazione del valore attuale dei beni pignorati...*

Nello stesso verbale di giuramento il G.E. concedeva per il deposito della perizia, tempo sino a 10 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc per il giorno 01.03.2011.

In data 05.03.2010 il G.E. nominava lo scrivente, custode giudiziario ex art. 560 c.p.c., incarico che veniva accettato in data 18.03.2010 per mezzo della sottoscrizione di apposito verbale.

A seguito del ritiro dei fascicoli di parte, in data 20.03.2010, a mezzo raccomandata

A.R., invio all'esecutato la comunicazione di primo accesso prevista per il giorno 25.03.2010, fissando alle ore 15,00, l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi ove è posto l'immobile pignorato.

ESITO DEL SOPRALLUOGO

Nel giorno, ora e luogo fissati per l'inizio delle operazioni peritali, è comparso sul posto l'esecutata Signora [REDACTED] la quale ha consentito l'ispezione e l'accertamento della consistenza e stato d'uso dello stesso. Dopo aver ispezionato attentamente l'immobile, ho eseguito accertamenti e fotografie e chiesto informazioni al delegato circa le generalità dell'utilizzatore dell'immobile. Dallo stato in cui si presentavano i mobili e l'assetto generale dei vani, si evince chiaramente che l'immobile è utilizzato quale abitazione e, secondo quanto dichiarato nel verbale di accesso del Custode giudiziario dall'intervenuto, è utilizzato dagli stessi proprietari esecutati e della loro famiglia.

Al fine di compiutamente rispondere ai quesiti posti, ho provveduto in data 29.04.2010 a richiedere presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Policoro, copia della documentazione autorizzativa alla realizzazione dell'immobile, invitando lo stesso Ufficio a voler far conoscere se per la costruzione di che trattasi, fossero mai state presentate domande di condono e fosse stato rilasciato il certificato di agibilità.

In data 17.05.2010 ricevo dal Settore 3° - Servizio Urbanistica del Comune di Policoro, a mezzo di servizio posta privata, la nota prot. 12024 del 13.05.2010 nella quale si comunicava che la *“visione e la eventuale estrazione di copia degli atti e dei documenti può essere effettuata, a norma del vigente regolamento, presso questo Servizio Urbanistica”*.

Mi recavo pertanto presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Policoro ove mi veniva mostrato il fascicolo contenente gli atti autorizzativi rilasciati al costruttore di una

coppia di fabbricati identici, all'interno di uno dei quali è ubicata l'unità immobiliare pignorata.

Provvedevo pertanto ad estrarre copia fotostatica della pratica edilizia n. 107 del 31.08.1968 consistenti in:

- Copia richiesta nulla osta ad edificare acquisito al prot. 6303 del 23.08.1968;
- Copia grafico di progetto contenente: Planimetria Generale – Pianta piano terra – Pianta piano 1° e 2° - Sezione e Prospetto recante il n. 106 di pratica edilizia;
- Copia Nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili recante il n. di pratica 107 del 31.08.2010;
- Copia comunicazione all'Ufficio Imposte di Consumo del rilascio del permesso di costruire;
- Copia comunicazione prot. 464 del 15.01.1969 con la quale si invita il proprietario costruttore Pizzuti Antonio a dare inizio ai lavori di costruzione dei fabbricati autorizzati con pratica n. 107/1968, entro la data di approvazione del piano regolatore generale, pena la decadenza della licenza rilasciata;
- Copia comunicazione prot. 6431 del 26.08.1969 con la quale il Comune di Policoro invia la denuncia delle opere in c.a. agli Uffici competenti presso la Prefettura di Matera;
- Copia comunicazione di ultimazione lavori acquisita al prot. 10204 del 03.09.1971;
- Certificato di ultimazione e regolare esecuzione delle costruzioni a firma dell'ing. Ettore Troianello in data 26.06.1971;
- opere rilasciato
- Copia della *licenza d'uso* rilasciata dalla Prefettura di Matera in data

16.12.1971 prot. 30548;

- Copia richiesta certificato di abitabilità acquisita al prot. 15168 del 23.12.1971;
- Copia modulistica istruttoria di abitabilità recante il nulla osta sanitario in data 24.12.1971 ed il permesso di abitabilità n. 460 del 27.12.1971;
- Copia certificato di abitabilità prot. 15198, rilasciato dal sindaco del Comune di Policoro in data 27.12.1971;
- Copia attestato di inizio e fine lavori edificio A.

Al fine di accertare l'effettiva consistenza catastale dell'unità immobiliare pignorata ho provveduto ad inoltrare istanza alla competente Agenzia del territorio, istanza per il rilascio di copia conforme della scheda di accertamento della proprietà immobiliare urbana relativa alla particella 242, subalterno 5 del foglio di mappa 7 del Comune di Policoro.

Al termine delle operazioni preliminari ed avendo acquisito tutti gli elementi utili ad un compiuto adempimento dell'incarico, ho proceduto alla stesura della presente relazione.

a) Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc.....

Nel fascicolo dei documenti prodotti dal creditore precedente in data 05 FEBBRAIO 2007 sono contenuti i seguenti documenti:

- a) N. 1 visura catastale attuale relativa alla particella 242 sub 5 del foglio 7 Comune di Policoro;
- b) Certificato storico catastale rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Matera n. 36715 del 19.10.2006 e relativo alla p.lla 242 sub 5 fg. 7;

c) N. 1 estratto di mappa prot. Mod RC 65388 del 19.10.2006, foglio 7 p.lla 242;

d) Certificato Ipotecario rilasciato dalla Conservatoria dei registri Immobiliari di Matera in data 24.10.2006 Mod. 70 n. 1874, contenente l'elencazione di tutte le trascrizioni e iscrizioni relative al periodo 14.07.1992-21.10.2006 sul nominativo [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONI

- 1) ART. 3968/4812 del 25.06.1998 – verbale di pignoramento immobili a favore della Banca di Credito Cooperativo di Policoro S.C.A.R.L. e contro [REDACTED] e [REDACTED] per ½ ciascuno, sulla p.lla 242 sub 5, fg. 7 Comune di Policoro – pignoramento iscritto per il complessivo importo di £. 126.273.010 oltre interessi di mora al 12,50% dal 11.05.1998 sino al soddisfo;
- 2) ART. 8211/10478 del 27.10.2004 – verbale di pignoramento immobili a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.C.A.R.L. e contro [REDACTED] e [REDACTED] per ½ ciascuno, sulla p.lla 242 sub 5, fg. 7 Comune di Policoro;
- 3) ART. 854/1125 del 07.02.2005 – verbale di pignoramento esattoriale immobili a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED] per ½ ciascuno, sulla p.lla 242 sub 5, fg. 7 Comune di Policoro;
- 4) ART. 8100/11121 del 28.09.2006 – verbale di pignoramento immobili a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte – Credito Cooperativo S.C. e contro [REDACTED] e [REDACTED] per ½ ciascuno, sulla p.lla 242 sub 5, fg. 7 Comune di Policoro – pignoramento iscritto per il complessivo importo di €. 103.506,31 oltre interessi di mora al 12,50% dal 11.07.2006 sino al soddisfo,

nonché accessori;

ISCRIZIONI

- 1) ART. 386/5131 del 17.07.1992 – ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare della Murgia soc. coop. a r.l. e contro [REDACTED] e [REDACTED] per ½ ciascuno, sulla p.lla 242 sub 5, fg. 7 Comune di Policoro – ipoteca iscritta per il complessivo importo di £. 140.000.000;
- 2) ART. 421/5200 del 06.07.1994 – ipoteca volontaria a favore della Banca di Credito Cooperativo di Policoro a r.l. e contro [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per ½ ciascuno, sulla p.lla 242 sub 5, fg. 7 Comune di Policoro – ipoteca iscritta per il complessivo importo di £. 250.000.000;
- 3) ART. 335/1712 del 01.03.2005 – ipoteca esattoriale a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per ½, sulla p.lla 242 sub 5, fg. 7 Comune di Policoro – ipoteca iscritta per il complessivo importo di €. 163.583,83;
- e) **Certificato Ipotecario rilasciato dalla Conservatoria dei registri Immobiliari di Matera in data 24.10.2006 Mod. 70 n. 1873, contenente l'elencazione di tutte le trascrizioni e iscrizioni relative al periodo 14.07.1992-21.10.2006 sul nominativo [REDACTED]**
[REDACTED]

TRASCRIZIONI

- 1) ART. 3968/4812 del 25.06.1998 – verbale di pignoramento immobili a favore della Banca di Credito Cooperativo di Policoro S.C.A.R.L. e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per ½ ciascuno, sulla p.lla 242 sub 5, fg. 7 Comune di Policoro – pignoramento iscritto per il complessivo importo di £. 126.273.010 oltre interessi di mora al 12,50% dal 11.05.1998 sino al soddisfo;
- 2) ART. 8211/10478 del 27.10.2004 – verbale di pignoramento immobili a favore

- della Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.C.A.R.L. e contro [REDACTED]
[REDACTED] per ½ ciascuno, sulla p.lla 242 sub 5, fg. 7 Comune di Policoro;
- 3) ART. 854/1125 del 07.02.2005 – verbale di pignoramento esattoriale immobiliare a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED] per ½ ciascuno, sulla p.lla 242 sub 5, fg. 7 Comune di Policoro;
 - 4) ART. 8100/11121 del 28.09.2006 – verbale di pignoramento immobiliare a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte – Credito Cooperativo S.C. e contro [REDACTED] e [REDACTED] per ½ ciascuno, sulla p.lla 242 sub 5, fg. 7 Comune di Policoro – pignoramento iscritto per il complessivo importo di €. 103.506,31 oltre interessi di mora al 12,50% dal 11.07.2006 sino al soddisfo, nonché accessori;

ISCRIZIONI

- 1) ART. 386/5131 del 17.07.1992 – ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare della Murgia soc. coop. a r.l. e contro [REDACTED] e [REDACTED] per ½ ciascuno, sulla p.lla 242 sub 5, fg. 7 Comune di Policoro – ipoteca iscritta per il complessivo importo di €. 140.000.000;
 - 2) ART. 421/5200 del 06.07.1994 – ipoteca volontaria a favore della Banca di Credito Cooperativo di Policoro a r.l. e contro [REDACTED] e [REDACTED] per ½ ciascuno, sulla p.lla 242 sub 5, fg. 7 Comune di Policoro – ipoteca iscritta per il complessivo importo di €. 250.000.000;
- f) Certificati Ipotecari rilasciati dalla Conservatoria dei registri Immobiliari di Matera in data 24.10.2006 Mod. 70 n. 1875 e n. 1876, contenente l'elencazione di tutte le trascrizioni e iscrizioni relative al periodo 30.12.1985-17.07.1992 sul nominativo [REDACTED]

[redacted] e sul nominativo [redacted]
[redacted]

TRASCRIZIONI

- 1) ART. 546/602 del 23.01.1986 – ATTO DI VENDITA per notar Vincenzo LACANNA del 30.12.1985 Rep. 26350/5166, a favore di [redacted]
[redacted] e [redacted]
[redacted] e contro [redacted]
[redacted] e [redacted]
[redacted] per la compravendita dell'unità immobiliare sito in Policoro in catasto al fg. 7 p.la 242 sub 5;
- 2) ART. 4433/5130 del 17.07.1992 – ATTO DI VENDITA per notar Vincenzo LACANNA del 14.07.1992 Rep. 40531, a favore di [redacted]
[redacted] e [redacted]
[redacted] e contro [redacted]
[redacted] per la compravendita dell'unità immobiliare sito in Policoro in catasto al fg. 7 p.la 242 sub 5;

In entrambi gli atti, le parti danno reciprocamente atto che l'area su cui sorge il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare, appartiene ad altri e che il venditore si impegna a sostenere tutte le spese comunque dovute in dipendenza dell'acquisizione della proprietà del suolo. Solo nel primo atto di compravendita, il venditore assume a suo carico le spese che dovessero superare la somma di £. 300.000 mentre, nel secondo atto, l'intero importo necessario per l'acquisizione dell'area su cui sorge il fabbricato è assunta a carico del venditore. Nei due atti inoltre le parti prendono atto che, sulla superficie del lastrico solare sovrastante l'unità compravenduta, insiste il diritto di edificare a favore del sig. [redacted]

[REDACTED]

La documentazione prodotta risulta pertanto completa e conforme alle disposizioni di cui all'art. 567 c. 2 cpc.

A seguito di accesso alla Conservatoria dei RR. II. di Matera in data 16.06.2010, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare una ispezione ipotecaria di aggiornamento sui nominativi di [REDACTED] e [REDACTED]

Dalle risultanze delle ispezioni n. MT23323/3 e 23328/3 del 16.06.2010/2010, in ordine ai beni oggetto di pignoramento non sono risultate ulteriori formalità rilevanti ai fini del procedimento.

b)esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento.....

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento dotato di garage a piano terra e ripostiglio al piano terrazzo, ubicato al secondo piano di un fabbricato per civile abitazione.

Il fabbricato è ubicato nei pressi del nucleo originario della città di Policoro, in posizione centrale in zona servita da infrastrutture e servizi, sia pubblici sia privati e si sviluppa su tre livelli fuori terra.

L'appartamento, parte del compendio immobiliare pignorato, ha accesso tramite il vano scala del portone posto al civico 49-51 di via Mazzitelli, attraverso il quale si accede anche al ripostiglio posto al piano terrazzo. Il garage posto al piano terra ha invece accesso diretto da strada di collegamento tra via Mazzitelli e via Granturco ed è posto nell'angolo sud-ovest del fabbricato.

L'appartamento, posto al piano secondo dello stabile, confina con proprietà [REDACTED] a ovest, è sovrapposto a proprietà [REDACTED] ed è sottoposto a lastrico solare comune.

Vi è da precisare che sul lastrico solare comune, esiste il vincolo di edificazione a fa-

vore di [REDACTED]

Il compendio immobiliare è ubicato, come già detto, in un edificio di non recente costruzione (1970), avente pianta rettangolare e realizzato in muratura portante poggiate su fondazioni in calcestruzzo cementizio armato ed orizzontamenti (solai) in struttura mista latero-cemento.

Nel catasto urbano di Matera l'unità immobiliare pignorata risultava allibrata, in Comune di Policoro, con i seguenti dati catastali:

fg. 7 particella 242 sub 5 cat. A/3 classe 3 Vani 6,5 RC 604,25

in ditta a

[REDACTED] Proprietà

per 1/2

[REDACTED]

Proprietà per 1/2

In seguito alla autorizzata suddivisione del compendio immobiliare pignorato, in due lotti di vendita, avvenuta in data 02.02.2011, i dati catastali sono così variati:

Lotto 1 fg. 7 p.la 242 sub 19 cat. C/2 Classe 4 mq 18 RC 51,13

Lotto 2 fg. 7 p.la 242 sub 20 cat. A/3 Classe 3 Vani 6 RC 557,77

Dalla lettura degli atti di provenienza si rileva che la proprietà del suolo su cui sono stati edificati i fabbricati apparterebbe ancora all'Ente di Sviluppo Agricolo in Basilicata ora ALSIA e che pertanto i coniugi [REDACTED] risulterebbero esclusivamente proprietari superficiali dell'immobile, così come riportato nel certificato storico della p.la 242 sub 5 ove viene riportata la ditta proprietaria all'impianto meccanografico con i relativi diritti e cioè:

[REDACTED] Proprietà superficiale

ciaria fino al 19/12/1985

- [REDACTED] USUFRUTTUARIO 1/2 PER IL FABBRICATO fino al 19/12/1985

- ENTE DI SVILUPPO. PROPRIETARIO PER IL SUOLO fino al 19/12/1985

- [REDACTED] USUFRUTTUARIO 1/2 PER IL FABBRICATO fino al 19/12/1985

Nella consistenza catastale sono inclusi gli accessori garage al piano terra e ripostiglio al piano terzo (lastrico solare). La superficie utile dell'appartamento è pari a circa 90 mq oltre a mq 17 di magazzino/garage al piano terra e mq 6,50 di ripostiglio al piano terzo. Internamente l'abitazione si presenta in un discreto stato di manutenzione, con pareti dei vani giorno rivestite in carta da parati, zona notte tinteggiate e servizi rivestite in piastrelle monocottura.

L'intero stabile si presenta alla vista in cattive condizioni di conservazione, esternamente intonacato, non mostra allo stato segni di gravi lesioni tali da compromettere la stabilità ma, come evidenziato nella relazione di accesso della custodia, la pavimentazione del lastrico solare risulta divelta in più punti ed è quindi causa di infiltrazioni alle sottostanti abitazioni tra cui quella pignorata. Le condizioni in cui versa l'intero stabile dimostra come non vi sia stata, nel recente passato, alcuna opera di manutenzione, le pareti interne del vano scala risultano semplicemente intonacate e tinteggiate e le scale sono rivestite in pietra naturale levigata; il portoncino d'ingresso è in metallo e vetro. Il lastrico solare presenta pavimentazione in monocottura in pessime condizioni d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto si è potuto accertare ed in base alle dichiarazioni della proprietà, lo stabile non è munito di tabelle millesimali e non esiste un amministratore di condominio esterno. Allo stato l'unica spesa comune è costituita dall'illuminazione scale

che viene divisa in parti eguali tra gli occupanti delle abitazioni che hanno accesso al vano scala.

Il compendio pignorato, essendo formato da entità fisicamente e fiscalmente censibili separatamente, è stato suddiviso in due lotti di vendita. Il lotto n. 1 è costituito dal vano garage/magazzino posto al piano terra, superficie catastale di mq 18 ed il lotto n. 2, dall'appartamento al piano secondo e ripostiglio al piano terzo.

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.....

I dati catastali contenuti nella trascrizione del pignoramento – foglio di mappa, particella, subalterni e indicazioni del piano - individuano esattamente il compendio immobiliare pignorato.

d) alla realizzazione, previa autorizzazione del giudice ed ove necessario, del frazionamento, allegando.....

Allo stato il compendio immobiliare costituisce una unica entità catastale in cui gli accessori garage e ripostiglio, costituiscono pertinenze dell'unità destinata a civile abitazione. Considerato però che la pertinenza garage/magazzino posta a piano terra, potrebbe costituire senz'altro un'entità vendibile separatamente, è stato predisposto il frazionamento del compendio immobiliare in numero due entità catastali con la formazione di n. 2 lotti di vendita.

e) alla verifica della regolarità dei bei sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità.....

Come indicato nella parte introduttiva, a seguito di istanza presentata in data 29 aprile 2010, il Comune di Policoro ha concesso l'estrazione della documentazione autorizzativa del fabbricato in cui è ubicato il compendio immobiliare in parola.

Dall'esame della documentazione estratta risulta che l'intero fabbricato è dotato di certificato di collaudo, del permesso di abitabilità e del certificato di uso (agibilità).

Dal confronto tra gli elaborati di progetto e lo stato di fatto, non si rilevano sostanziali difformità rilevanti ai fini urbanistici, così come evidenziato nel certificato di collaudo a firma dell'ing. Ettore Troianello in data 26.06.1971.

La distribuzione interna degli spazi, pur non coincidente con i grafici di progetto non costituisce difformità urbanistica ed è stata comunque correttamente dichiarata in catasto con scheda n. 162432 del 27.12.1971, registrata al n. 340.

f) all'indicazione, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.....

L'immobile in questione è oggetto di pignoramento per l'intera proprietà e non necessita di frazionamenti in quote.

===

===

===

===

===

===

===

===

===

===

===

===

%

VALUTAZIONE

LOTTO 1

Magazzino al piano terra p.lla 242 sub 19

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato è ubicato in Policoro, località che ha conosciuto negli ultimi vent'anni un consistente sviluppo edilizio sia di tipo residenziale sia di tipo commerciale, soprattutto grazie alla forte vocazione turistica che la località ha saputo sfruttare.

Il mercato immobiliare che fino a qualche anno fa era abbastanza attivo ha evidenziato nell'ultimo periodo un brusco arresto in termini di numero di compravendite e, soprattutto in termini di valori unitari. L'elevata disponibilità di offerta ha contribuito a calmierare ulteriormente i prezzi che già risentivano della sfavorevole congiuntura economica nazionale.

L'immobile è posizionato in zona centrale, in un contesto urbanizzato e servito da tutti i servizi di distribuzione a rete (fogna, acqua, gas e corrente elettrica).

Come detto nelle pagine precedenti, il fabbricato di cui è parte l'unità in parola si presenta in cattive condizioni di manutenzione, esternamente risulta intonacato e, a parere dello scrivente, necessita di consistenti lavori di manutenzione straordinaria. Dallo stato di conservazione sembrerebbe che l'immobile, sin dalla sua edificazione (anno 1970), non è stato mai oggetto di opere di restauro e risanamento conservativo.

L'infisso di accesso in legno è munito di saracinesca metallica mentre la finestra che affaccia su via Granturco è munita di inferriata antintrusione e di una fitta rete metallica del tipo zanzariera.

Il pavimento è realizzato in marmette mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'unità è munita di acqua corrente e impianto elettrico. Considerata la presenza di

mobili e masserizie varie che occupano praticamente l'intera pavimentazioni e le pareti dell'unità risulta impossibile rilevarne ulteriori rifiniture.

La superficie utile netta del bene è pari a mq 17, l'altezza interna utile è pari a ml 3,40 ed il locale si presterebbe pertanto sia ad uso garage (così come da licenza edilizia) sia ad un uso commerciale a seguito di richiesta di cambio di destinazione d'uso.

Dall'esame complessivo dello stato dei luoghi e da quanto appreso dal proprietario, non si evince se gli impianti presenti, hanno recepito le direttive di cui alla legge 46/90 in materia di sicurezza; considerata comunque l'epoca del rilascio del certificato d'uso e di abitabilità, gli impianti presenti sono certamente sprovvisti delle certificazioni di cui alla legge 46/90.

Al fine di dotare l'immobile della certificazione di conformità degli impianti occorre pertanto procedere alla sostituzione dei cavi elettrici con cavi ignifughi a norma UNI, con separazione delle dorsali di distribuzione delle prese e dei punti luce, nonché il posizionamento di adeguati interruttori salvavita.

La struttura portante dell'edificio è realizzata in muratura di tufi, i solai intermedi e di copertura sono in latero-cemento e cordoli perimetrali in calcestruzzo armato.

In base alle informazioni assunte in loco, l'immobile risulta essere nella disponibilità dell'esecutato, al momento utilizzato quale magazzino.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima a valore per mq commerciale

Dalle ricerche effettuate è emerso che nel recente passato, sono state compravendute nello stabile edificato unitamente a quello ove è ubicata l'unità immobiliare in questione, due immobili aventi le stesse identiche caratteristiche di destinazione e ubicazione ma con superfici utili pari a mq 12 e 13. L'esame dell'atto di compravendita per notar Prospero Mobilio, notaio in Ginosa, Rep. 35246 del 03.03.2010, ha evidenziato

che le due unità compravendute sono state a corpo per un prezzo di €. 20.000,00. Considerata la perfetta eguaglianza dei rapporti mercantili esistenti tra le unità compravendute nell'atto citato, è possibile attribuire a ciascuna unità un valore commerciale pari a €. 10.000,00 e, con l'applicazione del procedimento inverso di calcolo di una stima monoparametrica attraverso la formula $V = p * S$ dove V rappresenta il valore di compravendita, p il prezzo medio di mercato (€/mq) e S la consistenza commerciale da stimare (mq), otterremo che il prezzo medio p è uguale a €. 20.000,00/25 = €. 800,00/mq

Con riferimento alle quotazioni primavera 2010 rilevate dall'Osservatorio Immobiliare Italiano presso l'Agenzia del Territorio si rilevano invece i valori a mq di superficie lorda di autorimesse e box auto che variano da un minimo di €. 475,00 ad un massimo di €. 710,00 per mq.

Prendendo in esame il valore massimo indicato dall'OMI per superfici lorde, osserviamo che la sua applicazione alle superfici lorde delle unità immobiliari compravendute nell'atto di vendita citato (mq 30), origina un valore pari a €. 21.300,00 ed un prezzo medio di mercato per superficie netta pari a €. 852,00.

I due valori desunti dall'atto di compravendita e dalle tabelle OMI possono ritenersi coincidenti e pertanto, al fine di determinare il valore dell'unità immobiliare di cui al lotto di vendita I attraverso la stima monoparametrica, si individua in €. 800,00/mq, il prezzo medio di mercato di immobili aventi destinazione garage/magazzino/negozio, siti in Policoro, nella zona ove è ubicato l'immobile da stimare.

Pertanto, misurata la superficie commerciale netta in mq 17, il valore di mercato del bene pignorato è pari a:

$$\text{€. } 800,00 \times \text{mq } 17 = \text{€. } 13.600,00$$

Al fine di tener conto del generale stato di conservazione dell'immobile, si ritiene utile operare un abbattimento di valore pari al 15%, percentuale in cui rientrano oltre ai costi di rifacimento delle rifiniture interne anche gli eventuali costi per il rifacimento degli impianti tecnologici.

Il valore complessivo del bene pertanto, al netto degli abbattimenti è pari a: €.

13.600,00 - 1.360,00 = €. 12.240,00 ed in **c.t. € 12.000,00**

===

===

===

===

===

===

===

===

===

===

===

===

===

===

===

===

===

===

%

VALUTAZIONE

LOTTO 2

Appartamento al piano secondo p.lla 242 sub 20

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Tralasciando la parte introduttiva per la quale ci si riporta a quanto relazionato a pag. 14 (primi 4 capoversi), si relaziona di seguito circa l'unità immobiliare distinta con il lotto di vendita n. 2.

L'unità immobiliare componente il lotto di vendita n. 2 è costituita da n. 1 abitazione di circa 90 mq al piano secondo ed un ripostiglio di mq 6,50 al piano terzo.

L'appartamento ha accesso dal vano scala condominiale con ingresso frontale a dx all'arrivo della rampa scale.

L'infisso di accesso è in legno così come le bussole interne, le finestre sono in legno e munite di avvolgibili in plastica e zanzariere.

Internamente l'appartamento si presenta discretamente rifinito, con pavimenti in griglia di marmo e rivestimenti del bagno e del cucinino in piastrelle monocottura, le pareti della zona giorno sono rivestite con carta da parati mentre quelle della zona notte sono tinteggiate con idropittura per interni. In alcuni vani i solai sono impreziositi con cornici in gesso lavorato.

La superficie commerciale dell'abitazione è composta da n. 4 camere, 1 ingresso disimpegno, 1 bagno, 1 cucinino, 2 balconi e n. 1 ripostiglio al piano terzo. Si precisa che la proprietà del terrazzo posto al piano terzo dello stabile, anche se catastalmente attribuito in percentuale all'unità immobiliare in oggetto, risulta in effetti del sig. [REDACTED]

[REDACTED] il quale si è riservato il diritto di sopraelevazione. Tale assunto si rileva dall'esame dei rogiti di acquisto sia dei coniugi [REDACTED] sia di quello dei loro danti causa.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e citofonico, idrico-fognante e di riscaldamento, completo di elementi irradianti in buono stato di funzionamento.

Al fine di determinare la superficie utile netta del bene si indica di seguito in maniera schematica, ogni singolo ambiente componente il bene pignorato:

| ambiente | Superf. Nomin. | coeffi- ciente | Superfi. Commer. | Altezza | esposizione | Condizioni manutenz. |
|-----------|----------------|-------------------|------------------|---------|-------------|----------------------|
| Salotto | 16,30 | 1 | 16,34 | 3,00 | Sud | Discrete |
| Soggiorno | 12,00 | 1 | 12,00 | 3,00 | Nord | Discrete |
| Ingr-dis. | 9,00 | 1 | 9,00 | 3,00 | --- | Discrete |
| Cucinino | 5,20 | 1 | 5,20 | 3,00 | Nord | Discrete |
| Bagno | 4,40 | 1 | 4,40 | 3,00 | Est | Discrete |
| Camera 1 | 13,70 | 1 | 13,70 | 3,00 | Sud-est | Discrete |
| Camera 2 | 18,20 | 1 | 18,20 | 3,00 | Nord-est | Discrete |
| Balconi | 14,70 | 0,25 | 3,675 | -- | -- | Pessime |
| Rip. | 6,50 | 0,25 | 1,62 | -- | -- | Normali |

La superficie commerciale netta è pertanto pari a mq 84,135. La superficie lorda calpestabile (comprese le sole tramezzature interne ed esclusi i muri perimetrali) è pari a mq 90,00.

Dall'esame complessivo dello stato dei luoghi e da quanto appreso dal proprietario, non si evince se gli impianti presenti hanno recepito le direttive di cui alla legge 46/90 in materia di sicurezza, né se l'appartamento è munito del certificato energetico; considerata comunque l'epoca del rilascio del certificato d'uso e di abitabilità, gli impianti presenti sono certamente sprovvisti delle certificazioni di cui alla legge 46/90.

Al fine di dotare l'immobile della certificazione di conformità degli impianti occorre pertanto procedere alla sostituzione dei cavi elettrici con cavi ignifughi a norma UNI,

con separazione delle dorsali di distribuzione delle prese e dei punti luce, nonché il posizionamento di adeguati interruttori salvavita.

La struttura portante dell'edificio è realizzata in muratura di tufi, i solai intermedi e di copertura sono in latero-cemento e cordoli perimetrali in calcestruzzo armato.

In base alle informazioni assunte in loco, l'immobile risulta essere nella disponibilità dell'esecutato, al momento utilizzato quale abitazione principale.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima a valore per mq commerciale – valori O.M.I.

Con riferimento alle quotazioni primavera 2010 pubblicate dall'O.M.I. presso l'Agenzia del Territorio di Matera, il valore a mq/lordo per immobili in Policoro destinati ad abitazioni di tipo civile, situati posizione centrale, viene individuato tra un minimo di €. 800,00 ed un massimo di €. 1.200,00/mq.

In considerazione dello stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento in questione si ritiene congruo utilizzare nel calcolo del valore, il prezzo medio di €. 900,00/mq e, misurata la superficie commerciale lorda in mq 90,00, il valore di mercato del bene pignorato secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari presso l'Agenzia del Territorio è pari a:

$$\text{€. } 950,00 \times \text{mq } 90,00 = \text{€. } 85.500,00$$

Criterio di stima a valore per mq commerciale – valori di mercato IVS - Standard di Valutazione Internazionali

La Banca d'Italia, con circolare n. 263/2006 ha definito il valore di mercato come *“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza*

e senza alcuna costrizione”, definizione praticamente identica a quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 –S.1) per i quali “il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”. (da Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – Ottobre 2010 – ABI Associazione bancaria Italiana).

Gli IVS 2007 e le linee guida ABI definiscono tre metodi di valutazione:

- Metodo del confronto di mercato
- Metodo Finanziario;
- Metodo dei costi

Nel caso che ci occupa avendo a disposizione i dati immobiliari relativi ad una recente compravendita, si è utilizzato il Metodo del confronto di mercato o *Market comparison approach*.

Attraverso l’esame del mercato locale, è stato rilevato il prezzo di vendita di un immobile ricadente nello stesso segmento di mercato dell’immobile pignorato, compravenduto nel maggio 2010 ed ubicato nello stabile *gemello* adiacente.

Dall’esame del rogito per notaio Nicolò Morano Rep. 3248 del 24.05.2010, si è rilevato che l’unità immobiliare sita in Policoro al fg. 7 p.lla 242 sub 18, composta da un appartamento a piano terra ed un ripostiglio al piano 3, è stata compravenduta per l’importo di €. 65.000,00. Considerata la perfetta corrispondenza del comparabile rilevato avente eguale tipologia, numero di stanze, epoca di costruzione etc., si è proceduto all’applicazione del Metodo del confronto di mercato o *MCA Market compa-*

raison approach sulla base delle seguenti caratteristiche di differenziazione o *indici mercantili*:

mercantili:

- Superficie principale;
- Superficie balconi;
- Livello di piano;
- Data di compravendita.

Il Metodo consiste essenzialmente nel determinare il valore di mercato del bene pignorato, attraverso l'aggiunta o la sottrazione del valore dei prezzi marginali delle differenze, così come riportato nelle seguenti tabelle:

1. tabella dei dati

| prezzo e caratteristiche (unità di misura) | dati di mercato | Subject |
|---|--------------------|---------|
| Prezzo totale (euro) - PRZ | 65.000,00 | - |
| Data (mesi) - DAT | 7 | 0 |
| Sup. principale (mq)- SUP | 73,90 | 86,2 |
| Sup Balconi (mq) - BAL | - | 14,7 |
| Livello di piano (n) _LIV | 0 | 2 |

4. tabella di valutazione

| prezzo e caratteristiche (unità di misura) | unità | |
|---|-------|------------------|
| | Δ | unità A |
| Prezzo totale (euro) - PRZ | | 65.000,00 |
| Data (mesi) - DAT | -7 | 379,17 |
| Sup. principale (mq)- SUP | 12,30 | 10.818,67 |
| Sup Balconi (mq) - BAL | 14,7 | 6.464,82 |
| Livello di piano (n) _LIV | 2 | 1.300,00 |
| Prezzo corretto (euro) | | 83.962,66 |

2. indici mercantili

| indice | importo |
|------------------------|---------|
| p(DAT) / PRZ (annuale) | - 0,01 |
| p(BAL)/p(SUP) | 0,50 |
| p(LIV)/PRZ | 0,01 |

3. analisi dei prezzi marginali

| | |
|----------------------------|---------------|
| Prezzo totale (euro) - PRZ | 65.000,00 |
| p(DAT) | - 54,17 |
| p(SUP) | 879,57 |
| p(BAL) | 439,80 |
| p(LIV) | 650,00 |

5. monoparametrica

$$V = (P / \sum \text{sup comm}) * \text{sup comm subject}$$

| | |
|--------------------------------|------------------|
| P | 65.000,00 |
| sup commerciale riferimento | 73,90 |
| sup commerciale bene pignorato | 93,60 |
| Valore di stima | 82.327,47 |

cfr MCA e sistema di stima con monoparametrica
e% **-2,06%**

Il metodo di stima utilizzato, seppur riferito ad un solo comparabile, può ritenersi sufficiente ad esprimere il valore di mercato del bene anche perché, trova conferma nel valore determinabile con l'applicazione dei valori OMI dell'Agenzia del Territorio

attraverso il metodo di stima sintetico comparativo.

Attribuendo pertanto un elevato grado di affidabilità al prezzo di mercato rilevato dall'atto pubblico per notaio Morano del 24.05.2010, relativo ad un comparabile del tutto simile al bene oggetto di stima finanche per quanto attiene l'aspetto giuridico della proprietà (anche il comparabile esaminato presenta le problematiche derivanti dalla mancanza della proprietà dell'area che, nell'atto di compravendita, viene *di-chiarata usucapita*) si assume quale valore di mercato del bene distinto con il lotto di vendita n. 2 il valore di €. 84.000,00, valore che non sarà oggetto di alcun ulteriore aggiustamento.

Oneri per la cancellazione dei vincoli ed oneri giuridici

- 1) ART. 3968/4812 del 25.06.1998 – verbale di pignoramento immobili a favore della Banca di Credito Cooperativo di Policoro S.C.A.R.L. e contro [REDACTED] e [REDACTED] per ½ ciascuno, sulla p.lla 242 sub 5, fg. 7 Comune di Policoro – pignoramento iscritto per il complessivo importo di €. 126.273.010 oltre interessi di mora al 12,50% dal 11.05.1998 sino al soddisfo. **€. 262,00 (duecentosessantadue/00)**
- 2) ART. 8211/10478 del 27.10.2004 – verbale di pignoramento immobili a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.C.A.R.L. e contro [REDACTED] e [REDACTED] per ½ ciascuno, sulla p.lla 242 sub 5, fg. 7 Comune di Policoro. **€. 262,00 (duecentosessantadue/00)**
- 3) ART. 854/1125 del 07.02.2005 – verbale di pignoramento esattoriale immobili a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]

- e [redacted] per ½ ciascuno, sulla p.lla 242 sub 5, fg. 7 Comune di Policoro. € 262,00 (duecentosessantadue/00)
- 4) ART. 8100/11121 del 28.09.2006 – verbale di pignoramento immobili a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte – Credito Cooperativo S.C. e contro [redacted] e [redacted] [redacted] per ½ ciascuno, sulla p.lla 242 sub 5, fg. 7 Comune di Policoro – pignoramento iscritto per il complessivo importo di €. 103.506,31 oltre interessi di mora al 12,50% dal 11.07.2006 sino al soddisfo, nonché accessori. € 262,00 (duecentosessantadue/00)
- 5) ART. 386/5131 del 17.07.1992 – ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare della Murgia soc. coop. a r.l. e contro [redacted] [redacted] e [redacted] per ½ ciascuno, sulla p.lla 242 sub 5, fg. 7 Comune di Policoro – ipoteca iscritta per il complessivo importo di €. 140.000.000. € 35,00 (trentacinque/00);
- 6) ART. 421/5200 del 06.07.1994 – ipoteca volontaria a favore della Banca di Credito Cooperativo di Policoro a r.l. e contro [redacted] [redacted] e [redacted] per ½ ciascuno, sulla p.lla 242 sub 5, fg. 7 Comune di Policoro – ipoteca iscritta per il complessivo importo di €. 250.000.000. € 35,00 (trentacinque/00);
- 7) ART. 335/1712 del 01.03.2005 – ipoteca esattoriale a favore di [redacted] e contro [redacted] per ½, sulla p.lla 242 sub 5, fg. 7 Comune di Policoro – ipoteca iscritta per il complessivo importo di €. 163.583,83. € 262,00 (duecentosessantadue/00);

Il costo complessivo delle cancellazioni ammonterebbe pertanto a € 262,00 x 5 +

35,00 x 2 = €. 1.380,00 oltre all'eventuale onorario per il professionista incaricato alla presentazione delle formalità di cancellazione stimabile in €. 1.000,00.

CONCLUSIONI

Lo scrivente C.T.U., sulla base delle osservazioni sopra rilevate, rassegna la presente relazione riassumendo i seguito i valori stimati:

valore dei beni oggetto dell'esecuzione

- lotto 1 immobile sito in Comune di Policoro

Fg. 7 p.lla 242 sub 19 valore a base d'asta €. 12.000,00

- lotto 1 immobile sito in Comune di Policoro

Fg. 7 p.lla 242 sub 20 valore a base d'asta €. 84.000,00

oneri per cancellazioni vincoli e pregiudizi

iscrizioni, trascrizioni e privilegi €. 2.380,00

IL C.T.U. geom. Cosimo BRUCOLI

Allegato:

- Convocazione 1° accesso del 19.03.2010;
- Copia verbale 1° accesso del 25.03.2010;
- Istanza richiesta comune di Policoro del 29.04.2010;
- Nota prot. 12024 del 13.05.2010 Comune di Policoro;
- copia pratica edilizia 107/1968;
- Copia scheda di accertamento generale della proprietà immobiliare urbana del 27.12.1971;
- stralcio ortofoto estratto da Google;
- visura storica p.lla 242 sub 5 fg. 7;
- mappa catastale aggiornata fg. 7 p.lla 242;

- pianta catastale dell'immobile p.lla 242 sub 5;
- pianta catastale dell'immobile p.lla 242 sub 18 utilizzato quale comparabile di stima;
- Modello docfa di frazionamento in n. 2 lotti di vendita;
- visura catastale lotto 1 p.lla 242 sub 19;
- pianta catastale aggiornata p.lla 242 sub 19;
- visura catastale lotto 2 p.lla 242 sub 20;
- pianta catastale aggiornata p.lla 242 sub 20;
- ricevuta di avvenuta variazione;
- documentazione fotografica;
- estratto banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio;
- Rapporto trasmissione telematica elaborato peritale C.R.A. Castellana Grotte – Avv. IZZO;
- Trasmissione elaborato peritale XXXXXXXXXX
- Ispezione Ipotecaria al 16.06.2010;

VERBALE DI DEPOSITO

L'anno duemiladieci il giorno _____ del mese di febbraio, in Matera nella Cancelleria Civile del Tribunale – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, dinanzi a me Cancelliere C1, si è presentato il Geom. Cosimo BRUCOLI, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare n° R.G. 106/2006, il quale ha chiesto di depositare come, in effetti, deposita, l'antescritta relazione tecnica.

Del che è stato redatto il presente verbale.

IL C.T.U.

IL CANCELLIERE C1