

TRIBUNALE CIVILE DI MATERA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Relazione Estimativa di Immobili ubicati in Bernalda .

vol. 20/10/09

Proc. numeri 104/1997 – 31/2002.

(Giudice Istruttore **dott. Remo Lisco**)

IL C.E.U.
Geom. Paolo Meligeni

Paolo Meligeni

TRIBUNALE CIVILE DI MATERA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il sig. Giudice delle esecuzioni dott. Remo Lisco del Tribunale Civile di Matera, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, con ordinanza del 09.12.2008 conferiva l'incarico al sottoscritto Geom. Paolo Meligeni, da Ferrandina; che, in pari data, accettava e prestava giuramento di rito, di procedere alla valutazione di immobili, in danno dei signori

. Procedimento registrato ai numeri 104/1997 - 31/2002 del ruolo Generale delle Esecuzioni Immobiliari e promosso dalla Banca Nazionale del Lavoro.

Nell'affidare l'incarico, il suddetto sig. Giudice formulava i seguenti quesiti:

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, al debitore esecutato, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

- a) alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel predetto ventennio);
- b) alla 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;
- c) all'accertamento della conformità fra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;
- 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) 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 competenti;



f) all'identificazione, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso alla formazione dei singoli lotti;

2. **Rediga** quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati;

3. **Alleggi** 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; Alleggi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 e attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia;

4. **Alleggi** il perito n° 2 copie cartacee della bozza di ordinanza e di verbale di aggiudicazione, non spillate con la restante relazione

Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a un mese prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

PREMESSA.

Dopo aver esaminato gli atti d'ufficio e dopo essersi fornito dei relativi documenti catastali, a seguito di preavviso raccomandato datone alla parte debitrice e a quella procedente: in data 13 giugno 2009 ore 9,30 e con proséguo, coadiuvato da persona di sua fiducia per l'aiuto nelle misurazioni di rilievo. Il sottoscritto C.T.U. si recava sul luogo ove insistono gli immobili, oggetto di accertamento e stima, per dare inizio alle operazioni peritali che, successivamente, venivano ultimate e concluse nel medesimo giorno.

Al fine di poter dare maggiore chiarezza nelle risposte ai quesiti formulati dal sig. Giudice si procede nella descrizione, nello stesso ordine che gli stessi sono stati assegnati.

Risposta ai quesiti.

Gli immobili in descrizione fanno parte di un unico corpo di fabbrica, ubicato nell'abitato di Bernalda (Matera) alla Via Bradano n° 7, così distinti:

- abitazione piano primo;
- abitazione piano terra;
- garage piano seminterrato;
- deposito piano interrato.



Prima della descrizione immobili si precisa quanto segue

- in data odierna gli immobili esecutati risultano ancora intestati sia al defunto **deceduto in Bernalda il 21/02/1996** (si allega certificato) , che ad altri aventi titolo. Pertanto ne deriva che la vendita degli stessi necessita della relativa **Dichiarazione di Successione**. (non risulta né trascritta né volturata)

INTESTATI COME DA VISURA CATASTALE

ABITAZIONE UBIcata ALLA VIA BRADANO N° 7 – PIANO PRIMO -.

Trattasi di un appartamento per civile abitazione, situato al piano primo, con accesso, mediante scala condominiale, dalla Via Bradano n° 7.

Esso è composto da n° 4 vani più accessori, per una superficie utile calpestabile di circa mq. 113,00 (oltre superficie balconi di circa mq. 35,00) e commerciale di circa mq. 139,00

Per le superfici si confronti la seguente tabella:

LOCALI	SUPERFICIE NETTA	Coefficiente rid. sup. commercial	SUPERFICIE COMMERCIALE
Soggiorno-Pranzo	50,00 mq.	1,00	50,00 mq.
Letto	20,50 mq.	1,00	20,50 mq.
Letto	18,50 mq.	1,00	18,50 mq.
Bagno	4,00 mq.	1,00	4,00 mq.
Ingresso	11,50 mq.	1,00	11,50 mq.
Bagno	6,50 mq.	1,00	6,50 mq.
Ripostiglio	2,00 mq	1,00	2,00 mq
Balconi	35,00 mq.	0,25	8,75 mq.

TOTALI	148,00 mq.		121,75 mq.
Incremento murature			17,25 mq.
TOTALE superficie commerciale (*)			139,00 mq.

(*) E' invalso l'uso di definire superficie commerciale quella comprensiva di murature esterne, tramezzature e metà di quelle perimetrali.

Dotato di impianto elettrico, idrico e fognante.

L'ambiente risulta luminoso ed arieggiato per la presenza di finestre e balconi.

I 4 vani sono; il soggiorno, il pranzo, e n° 2 letti ; gli accessori risultano l'ingresso, il ripostiglio, e n° 2 bagni. Gli annessi balconi sviluppano una superficie di circa mq. 35,00. (*allegato n° 1*)

L'altezza dell'appartamento risulta di mt. 2,90.

Le finiture, dell'appartamento, consistono in:

Travi (struttura): materiale: c.a. condizioni: buone;

Solai (struttura): tipologia: latero-cemento, condizioni: buone;

Copertura (struttura): in piano, a terrazzo praticabile, materiale c.a. condizioni: buone;

Pareti esterne : materiale: muratura ordinaria, rivestimento intonaco di cemento, condizioni: buone;

Citofonico (impianto): tipologia: citofono, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative;

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi , condizioni: buone; conformità: rispettoso delle vigenti normative;

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione; tubi, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative;

Fondazioni (struttura) : tipologia: fondazioni continue;

Infissi esterni: tipologia: doppia ante a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone;

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone;

Manto di copertura: materiale: marmettoncini di cemento, condizioni: buone;

Pavimentazione interna: piastrelle - marmettoncini ; condizioni: buone;*

Portone di ingresso: tipologia: anta a battente: materiale: legno massello, condizioni: buone;

Scale: rivestimento in marmo, condizioni buone;

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative;

Strutture verticali (struttura): materiale: cemento armato, condizioni: buone;
Fognatura (impianto): tipologia: rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore, ispezionabilità: discreta, conformità: rispettoso delle vigenti normative;

balcone (struttura): materiale in c.a. condizioni: buone;

balcone (pavimentazione): materiale piastrelle, condizioni: buone;

Tinteggiatura interna: materiale: idropittura per le pareti, tempera per il soffitto piano, condizioni: buone;

Parapetto balconi: parte in muratura e parte in ringhiera in ferro, condizioni: buone;

apparecchi igienico-sanitari: materiale vitreus-china di buona qualità completi di rubinetteria tradizionale.

L'abitazione confina con: Via Bradano, vano scala e con Via Petrarca. (allegato n° 2)

Detto immobile concorre a tutti i diritti ed oneri gravanti sulle parti condominiali del fabbricato. (spese generali per la conservazione ed il godimento delle parti comuni).

Attualmente non esiste nessuna spesa condominiale generale gravante sul bene oggetto di perizia.

Il fabbricato, di cui fa parte l'abitazione in questione, si eleva per 2 piani fuori terra, oltre un piano seminterrato ed uno interrato.

Lo stesso presenta una struttura portante costituita da un telaio di cemento armato e solai piani in latero-cemento.

Caratteristiche della zona: centrale a traffico con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'esposizione è buona con fronte anteriore a nord-est, laterale sud-est.

Nonostante abbia una vetustà di circa 30 anni, lo stato di conservazione del fabbricato è buono sia dal punto di vista statico che funzionale e architettonico.

PRATICHE EDILIZIE

La legittimità urbanistica è stata riscontrata; difatti il Comune di Bernalda in merito alla realizzazione di un fabbricato per civile abitazione rilasciava, al sig. _____ in data 22 marzo 1977,

Concessione Edilizia n° 19/1977, pratica n° 2197. (allegato n° 3)

Successivamente in data 12 luglio 1978 veniva rilasciata, sempre dal Comune di Bernalda, Concessione Edilizia n° 30/78, pratica n° 2475, per Voltura di Licenza Edilizia pratica n° 2197, da

T

In seguito, il Comune di Bernalda, in data 02.12.1979 rilasciava Concessione Edilizia di Variante n° 179/79, pratica n° 2673. (*allegato n° 5*)

Infine è stata presentata al Comune di Bernalda, in data 15.10.1986 domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85; per lavori di modifiche prospetti locali. (*allegato n° 6*)

Da informazioni assunte presso gli uffici comunali competenti, si è verificato che la pratica di condono è in fase di istruttoria. Per l'ultimazione della pratica, con conseguente rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria e relativo certificato di agibilità, è necessario perfezionare la stessa.

L'importo complessivo per ottenere la sanabilità delle opere e relativi certificati di agibilità ammonta ad Euro 2.000,00.

All'interno dell'abitazione, recentemente, sono stati realizzati dei lavori di manutenzione (demolizione di tramezzi, messa in opera di cartongesso, pitturazione etc.) senza alcun titolo abilitativo edilizio. - omessa presentazione della Denuncia di Inizio dell'Attività - (*allegato n° 7*)

Certificato di agibilità: (attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'edificio e degli impianti in esso installati) verrà rilasciato ad ultimazione pratica condono e regolarizzazione pratica D.I.A.

L'immobile, oggetto della seguente relazione, è riportato al N.C.E.U. del Comune di Bernalda, in ditta:

Dalle ditte di cui sopra, si evince come l'immobile risulti ancora intestato al defunto, sarà necessario trascrivere e volturare Dichiarazione di Successione.

Lo stesso è identificato al foglio di mappa n° 31, particella n° 3539^{*}, subalterno n° 6, piano primo, Via Bradano, Categoria A/2, classe 2, Consistenza 6 vani, con rendita catastale Euro 480,30.

(*allegato n° 8*)

Allo stato attuale, la disposizione interna dell'appartamento non corrisponde con la planimetria catastale risultante dal Catasto Urbano di Matera; pertanto sarà necessario eseguire la dovuta variazione per l'aggiornamento del Catasto. (*allegato n° 9*)

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari.

- 1.
- 2.
- 3.

Propri

Detto immobile è pervenuto agli attuali proprietari
redatto dal dott. Achille
Vitelli, Notaio in Bernalda, del 31 gennaio 1978, rep. n°68713. registrato
a Pisticci il 10 febbraio 1978 al n° 249; dove il sig.
vendeva il lotto edificabile in favore dei predetti signori.
(*allegato n° 10*)

All'epoca della compravendita i coniugi
risultavano essere in regime di separazione dei beni. (*allegato n° 11*)
L'immobile attualmente è occupato dagli esecutati senza alcun contratto
d'affitto o compromesso, quindi senza alcun titolo.

Non insiste, sull'immobile descritto, nessun uso civico. Il tutto come da
certificato rilasciato dal Dipartimento Agricoltura, Sviluppo Rurale,
Economia Montana di Potenza, dove si attesta che la particella 3539 del
foglio 31 di Bernalda, Via Bradano, è da ritenersi di natura **allodiale**.
(*allegato n° 12*)

Il costo relativo di affrancazione, da effettuarsi presso il Comune di
Bernalda, è di circa Euro 50,00 che sommate alle spese di atto da un
totale di circa Euro 800,00.

Non risulta al sottoscritto la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o
passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione, dalla visione di documenti
tranne per le ipoteche di causa già a conoscenza del Giudice.

Alla data della trascrizione del pignoramento, il bene risulta essere
intestato a

Per quanto concerne la individuazione dei precedenti proprietari nell'ultimo ventennio e alla elencazione di iscrizioni , pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli si è verificato presso la Conservatoria Immobiliare di Matera, quanto segue:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna
Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati.

Trascrizioni contro:

Particolare n° 4264 del 15/07/1997

Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Matera, contro i sig.ri

immobiliare. gravante sull'immobile sopra citato ed altro

Iscrizioni:

Particolare n° 119 del 02/03/1993

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo, contro i sig.ri a favore della , gravante sull'immobile in oggetto ed altro immobile.

Particolare n° 15 del 07/01/1997

Iscrizione di ipoteca giudiziale del Tribunale di Matera,derivante da Decreto ingiuntivo, contro i sig.ri (vedova del Carrieri

sull'immobile sopra citato ed altri immobili.



Particolare n° 839 del 30/04/2007

Iscrizione di ipoteca legale esattoriale a favore della _____ a carico della sig.ra _____, gravante sullo immobile in oggetto ed altri beni relativa ad una ipoteca legale scaturita a ruolo.

Somma garantita :	capitale E.	7.156,57
	importo interessi E.	7.156,57
	totale E.	14.313,14

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato n° 13.

ABITAZIONE UBIcata ALLA VIA BRADANO N° 7 – PIANO TERRA-

Trattasi di un appartamento per civile abitazione, situato al piano terra, con accesso, mediante scala condominiale, dalla Via Bradano n° 7.

Esso è composto da n° 4 vani più accessori, per una superficie utile calpestabile di circa mq. 127,00 (oltre superficie balconi di circa mq. 15,00) e commerciale di circa mq. 148,00

Per le superfici si confronti la seguente tabella:

LOCALI	SUPERFICIE NETTA	Coefficiente rid. sup. commercial	SUPERFICIE COMMERCIALE
Soggiorno- Sala	62,00 mq.	1,00	62,00 mq.
Cucina	12,00 mq.	1,00	12,00 mq.
Letto	16,50 mq.	1,00	16,50 mq.
Studio	22,00 mq.	1,00	22,00 mq.
Ingresso	6,50 mq.	1,00	6,50 mq.
Disimpegno	4,00 mq.	1,00	4,00 mq.
Bagno	4,00 mq.	1,00	4,00 mq.
Balconi	15,00 mq.	0,25	3,75 mq.
TOTALI	142,00 mq.		130,75 mq.
Incremento murature			17,25 mq.
TOTALE superficie commerciale (*)			148,00 mq.

(*) E' invalso l'uso di definire superficie commerciale quella comprensiva di murature esterne, tramezzature e metà di quelle perimetrali.

Dotato di impianto elettrico, idrico e fognante.

L'ambiente risulta luminoso ed arieggiato per la presenza di finestre e balconi.

I 4 vani sono; il soggiorno-sala, la cucina, il letto e lo studio ; gli accessori risultano l'ingresso, il disimpegno, e il bagno. Gli annessi balconi sviluppano una superficie di circa mq. 15,00. (*allegato n° 14*)

L'altezza dell'appartamento risulta di mt. 2,90.

Le finiture, dell'appartamento, consistono in:

Travi (struttura): materiale: c.a. condizioni: buone;

Solai (struttura): tipologia: latero-cemento, condizioni: buone;

Copertura (struttura): in piano, a terrazzo praticabile, materiale c.a. condizioni: buone;

Pareti esterne : materiale: muratura ordinaria, rivestimento intonaco di cemento, condizioni: buone;

Citofonico (impianto): tipologia: citofono, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative;

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi , condizioni: buone; conformità: rispettoso delle vigenti normative;

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione; tubi, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative;

Fondazioni (struttura) : tipologia: fondazioni continue;

Infissi esterni: tipologia: doppia ante a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone;

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone;

Manto di copertura: materiale: marmettoncini di cemento, condizioni: buone;

Pavimentazione interna: piastrelle - marmettoncini ; condizioni: buone;

Portone di ingresso: tipologia: anta a battente: materiale: legno massello, condizioni: buone;

Scale: rivestimento in marmo, condizioni buone;

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative;

Strutture verticali (struttura): materiale: cemento armato, condizioni: buone;

Fognatura (impianto): tipologia: rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore, ispezionabilità: discreta, conformità: rispettoso delle vigenti normative;

balcone (struttura): materiale in c.a. condizioni: buone;

balcone (pavimentazione): materiale piastrelle , condizioni: buone;

Tinteggiatura interna: materiale: idropittura per le pareti , tempera per il soffitto piano, condizioni: buone;

Parapetto balconi: parte in muratura e parte in ringhiera in ferro, condizioni: buone;

apparecchi igienico-sanitari: materiale vitreus-china di buona qualità completi di rubinetteria tradizionale.

L'abitazione confina con: Via Bradano, vano scala e con Via Petrarca. (*allegato n° 2*)

Detto immobile concorre a tutti i diritti ed oneri gravanti sulle parti condominiali del fabbricato. (spese generali per la conservazione ed il godimento delle parti comuni).

Attualmente non esiste nessuna spesa condominiale generale gravante sul bene oggetto di perizia.

Il fabbricato, di cui fa parte l'abitazione in questione, si eleva per 2 piani fuori terra, oltre un piano seminterrato ed uno interrato.

Lo stesso presenta una struttura portante costituita da un telaio di cemento armato e solai piani in latero-cemento.

Caratteristiche della zona: centrale a traffico con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'esposizione è buona con fronte anteriore a nord-est, laterale sud-est.

Nonostante abbia una vetustà di circa 30 anni, lo stato di conservazione del fabbricato è buono sia dal punto di vista statico che funzionale e architettonico.

PRATICHE EDILIZIE

La legittimità urbanistica è stata riscontrata; difatti il Comune di Bernalda in merito alla realizzazione di un fabbricato per civile abitazione rilasciava ,al sig.

Concessione Edilizia n° 19/1977, pratica n° 2197. (*allegato n° 3*)

Successivamente in data 12 luglio 1978 veniva rilasciata, sempre dal Comune di Bernalda, Concessione Edilizia n° 30/78, pratica n° 2475. per Voltura di Licenza Edilizia pratica n° 2197. d

In seguito, il Comune di Bernalda, in data 02.12.1979 rilasciava Concessione Edilizia di Variante n° 179/79, pratica n° 2673. (*allegato n° 5*)

Infine è stata presentata al Comune di Bernalda, in data 15.10.1986 domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85; per lavori di modifiche prospetti locali. (*allegato n° 6*)



Da informazioni assunte presso gli uffici comunali competenti, si è verificato che la pratica di condono è in fase di istruttoria. Per l'ultimazione della pratica, con conseguente rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria e relativo certificato di agibilità, è necessario perfezionare la stessa.

L'importo complessivo per ottenere la sanabilità delle opere e relativi certificati di agibilità ammonta ad Euro 2.000,00.

Certificato di agibilità: (attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'edificio e degli impianti in esso installati) verrà rilasciato ad ultimazione pratica condono.

L'immobile, oggetto della seguente relazione, è riportato al N.C.E.U. del Comune di Bernalda, in ditta:

4.

5.

6.

Dalle ditte di cui sopra, si evince come l'immobile risulti ancora intestato al defunto _____, sarà necessario trascrivere e volturare Dichiarazione di Successione.

Lo stesso è identificato al foglio di mappa n° 31, particella n° 3539, subalterno n° 5, piano terra, Via Bradano, Categoria A/2, classe 2, Consistenza 5,5 vani, con rendita catastale Euro 440,28.
(allegato n° 15)

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari.

1.

2.

3.

Proprietari precedenti.



[Handwritten mark]

Detto immobile è pervenuto agli attuali proprietari
, per atto di compravendita, redatto dal dott. Achille
Vitelli, Notaio in Bernalda, del 31 gennaio 1978, rep. n°68713. registrato
a Pisticci il 10 febbraio 1978 al n° 249; dove il sig.
vendeva il lotto edificabile in favore dei predetti signori.
(allegato n° 10)

All'epoca della compravendita i coniugi
risultavano essere in regime di separazione dei beni. (allegato n° 11)
L'immobile attualmente è occupato dagli esecutati senza alcun contratto
d'affitto o compromesso, quindi senza alcun titolo.

Non insiste, sull'immobile descritto, nessun uso civico. Il tutto come da
certificato rilasciato dal Dipartimento Agricoltura, Sviluppo Rurale,
Economia Montana di Potenza, dove si attesta che la particella 3539 del
foglio 31 di Bernalda, Via Bradano, è da ritenersi di natura **allodiale**.
(allegato n° 12)

Il costo relativo di affrancazione, da effettuarsi presso il Comune di
Bernalda, è di circa Euro 50,00 che sommate alle spese di atto da un
totale di circa Euro 800,00.

Non risulta al sottoscritto la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o
passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione, dalla visione di documenti
tranne per le ipoteche di causa già a conoscenza del Giudice.
Alla data della trascrizione del pignoramento, il bene risulta essere
intestato a

Per quanto concerne la individuazione dei precedenti proprietari
nell'ultimo ventennio e alla elencazione di iscrizioni, pignoramenti ed
altre trascrizioni pregiudizievoli si è verificato presso la Conservatoria
Immobiliare di Matera, quanto segue:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna



Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati.

Trascrizioni contro:

Particolare n° 2853 del 07/05/2002

Iscrizioni:

Particolare n° 870 del 31/10/1988

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Ipoteca Convenzionale, contro i sig.ri _____, a favore del _____ gravante sull'immobile in oggetto ed altro immobile.

Particolare n° 15 del 07/01/1997

Iscrizione di ipoteca giudiziale del Tribunale di Matera, derivante da Decreto ingiuntivo, contro i sig.ri _____

sull'immobile sopra citato ed altri immobili.

Particolare n° 839 del 30/04/2007

Iscrizione di ipoteca legale esattoriale a favore della _____ a carico della sig.ra _____, gravante sullo immobile in oggetto ed altri beni relativa ad una ipoteca legale scaturita a ruolo.

Somma garantita :	capitale E.	7.156,57
	importo interessi E.	7.156,57
	totale E.	14.313,14

Particolare n° 1594 del 22/10/2008

Iscrizione di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, contro i sig.ri _____

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato n° 16.

LOCALE GARAGE UBICATO ALLA VIA PETRARCA – PIANO SEMINTERRATO.

Trattasi di un locale garage, situato al piano seminterrato, con accesso, tramite rampe dalla via Petrarca; lo stesso è servito sia dalla scala condominiale da via Bradano n° 7 che da porta di servizio da Via Raffaello.

Esso è composto da n° 2 vani più accessori, per una superficie utile calpestabile di circa mq. 150,00 e commerciale di circa mq. 163,00

Per le superfici si confronti la seguente tabella:

LOCALI	SUPERFICIE NETTA	Coefficiente rid. sup. commercial	SUPERFICIE COMMERCIALE
Garage	70,00 mq.	1,00	70,00 mq.
Magazzino-Tavernetta	70,00 mq.	1,00	70,00 mq.
Bagno	4,00 mq	1,00	4,00 mq
C.T.	6,00 mq.	0,40	2,40 mq.
TOTALI	150,00 mq.		146,40 mq.
Incremento murature			16,60 mq.
TOTALE superficie commerciale (*)			163,00 mq.

(*) E' invalso l'uso di definire superficie commerciale quella comprensiva di murature esterne, tramezzature e metà di quelle perimetrali.

Dotato di impianto elettrico, idrico e fognante.

L'ambiente risulta discretamente luminoso ed arieggiato per la presenza di porte e finestre.

I 2 vani sono; il garage ed il magazzino-tavernetta ; gli accessori risultano bagno e la centrale termica. (allegato n° 17)

L'altezza del locale risulta di mt. 2,80.

Le finiture, del locale, consistono in:

Travi (struttura): materiale: c.a. condizioni: buone;

Solai (struttura): tipologia: latero-cemento, condizioni: buone;
Copertura (struttura): in piano, a terrazzo praticabile, materiale c.a. condizioni: buone;
Pareti esterne: materiale: muratura ordinaria, rivestimento intonaco di cemento, condizioni: buone;
Citofonico (impianto): tipologia: citofono, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative;
Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi, condizioni: buone; conformità: rispettoso delle vigenti normative;
Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione; tubi, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative;
Fondazioni (struttura): tipologia: fondazioni continue;
Infissi esterni: porte telaio in ferro, finestre in legno con protezione di inferriate; condizioni: buone;
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone;
Manto di copertura: materiale: marmettoncini di cemento, condizioni: buone;
Pavimentazione interna: parte in cotto e parte con mescola in gomma; condizioni: buone;
Portone di servizio Via Raffaello: tipologia: anta a battente: materiale: legno massello, condizioni: buone;
Scale: rivestimento in marmo, condizioni buone;
Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative;
Strutture verticali (struttura): materiale: cemento armato, condizioni: buone;
Fognatura (impianto): tipologia: rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore, ispezionabilità: discreta, conformità: rispettoso delle vigenti normative;
Tinteggiatura interna: materiale: idropittura per le pareti, tempera per il soffitto piano, condizioni: buone; altresì parte pareti tavernetta rivestite con carta da parato; condizioni buone;
apparecchi igienico-sanitari: materiale vitreus-china di buona qualità completi di rubinetteria tradizionale.

Il locale garage confina con: Via Bradano, vano scala e con Via Petrarca. (allegato n° 2)

Detto immobile concorre a tutti i diritti ed oneri gravanti sulle parti condominiali del fabbricato. (spese generali per la conservazione ed il godimento delle parti comuni).

Attualmente non esiste nessuna spesa condominiale generale gravante sul bene oggetto di perizia.

Il fabbricato, di cui fa parte il locale in questione, si eleva per 2 piani fuori terra, oltre un piano seminterrato ed uno interrato.

Lo stesso presenta una struttura portante costituita da un telaio di cemento armato e solai piani in latero-cemento.

Caratteristiche della zona: centrale a traffico con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'esposizione è buona con fronte anteriore ad ovest e posteriore ad est.

Nonostante abbia una vetustà di circa 30 anni, lo stato di conservazione del fabbricato è buono sia dal punto di vista statico che funzionale e architettonico.

PRATICHE EDILIZIE

La legittimità urbanistica è stata riscontrata; difatti il Comune di Bernalda in merito alla realizzazione di un fabbricato per civile abitazione rilasciava, al sig. _____, in data 22 marzo 1977,

Concessione Edilizia n° 19/1977, pratica n° 2197. (*allegato n° 3*)

Successivamente in data 12 luglio 1978 veniva rilasciata, sempre dal Comune di Bernalda, Concessione Edilizia n° 30/78, pratica n° 2475, per Voltura di Licenza Edilizia pratica n° 2197, da _____ a sig.ri _____

In seguito, il Comune di Bernalda, in data 02.12.1979 rilasciava Concessione Edilizia di Variante n° 179/79, pratica n° 2673. (*allegato n° 5*)

Infine è stata presentata al Comune di Bernalda, in data 15.10.1986 domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85; per lavori di modifiche prospetti locali. (*allegato n° 6*)

Da informazioni assunte presso gli uffici comunali competenti, si è verificato che la pratica di condono è in fase di istruttoria. Per l'ultimazione della pratica, con conseguente rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria e relativo certificato di agibilità, è necessario perfezionare la stessa.

L'importo complessivo per ottenere la sanabilità delle opere e relativi certificati di agibilità ammonta ad Euro 2.000,00.

Certificato di agibilità: (attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'edificio e degli impianti in esso installati) verrà rilasciato ad ultimazione pratica condono.

L'immobile, oggetto della seguente relazione, è riportato al N.C.E.U. del Comune di Bernalda, in ditta:

7.

8.

9.

Dalle ditte di cui sopra si evince come l'immobile risulti ancora intestato al defunto _____, sarà necessario trascrivere e volturare Dichiarazione di Successione.

Lo stesso è identificato al foglio di mappa n° 31, particella n° 3539, subalterno n° 7, piano S1, Via Bradano, Categoria C/2, classe 2, Consistenza mq. 140, con rendita catastale Euro 375,98.

(allegato n° 18)

Allo stato attuale, il locale non corrisponde con la planimetria catastale risultante dal Catasto Urbano di Matera; pertanto sarà necessario eseguire la dovuta variazione per l'aggiornamento del catasto. (allegato n° 19)

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari.

1.

2.

3.

Proprietari precedenti.

Detto immobile è pervenuto agli attuali proprietari _____, per atto di compravendita, redatto dal dott. Achille Vitelli, Notaio in Bernalda, del 31 gennaio 1978, rep. n°68713, registrato a Pisticci il 10 febbraio 1978 al n° 249; dove il sig. _____ vendeva il lotto edificabile in favore dei predetti signori.

(allegato n° 10)

All'epoca della compravendita i coniugi _____ risultavano essere in regime di separazione dei beni. (allegato n° 11)

L'immobile attualmente è occupato dagli esecutati senza alcun contratto d'affitto o compromesso, quindi senza alcun titolo.

Non insiste, sull'immobile descritto, nessun uso civico. Il tutto come da certificato rilasciato dal Dipartimento Agricoltura, Sviluppo Rurale, Economia Montana di Potenza, dove si attesta che la particella 3539 del foglio 31 di Bernalda, Via Bradano, è da ritenersi di natura **allodiale**.

(allegato n° 12)

Il costo relativo di affrancazione, da effettuarsi presso il Comune di Bernalda, è di circa Euro 50,00 che sommate alle spese di atto da un totale di circa Euro 800,00.

Non risulta al sottoscritto la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione, dalla visione di documenti tranne per le ipoteche di causa già a conoscenza del Giudice.

Alla data della trascrizione del pignoramento, il bene risulta essere intestato a

Per quanto concerne la individuazione dei precedenti proprietari nell'ultimo ventennio e alla elencazione di iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli si è verificato presso la Conservatoria Immobiliare di Matera, quanto segue:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati.

Trascrizioni contro:

Particolare n° 2853 del 07/05/2002

Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Matera

gravante sull'immobile sopra citato ed altro immobile.

Iscrizioni:

Particolare n° 870 del 31/10/1988

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Ipoteca Convenzionale, contro i sig.r. a favore del gravante sull'immobile in oggetto ed altro immobile.

Particolare n° 15 del 07/01/1997

Iscrizione di ipoteca giudiziale del Tribunale di Matera. derivante da Decreto ingiuntivo, contro i sig.ri

sull'immobile sopra citato ed altri immobili.

Particolare n° 839 del 30/04/2007

Iscrizione di ipoteca legale esattoriale a favore della , a carico delle , gravante sullo immobile in oggetto ed altri beni relativa ad una ipoteca legale scaturita a ruolo.

Somma garantita :	capitale E.	7.156,57
	importo interessi E.	7.156,57
	totale E.	14.313,14

Particolare n° 1594 del 22/10/2008

Iscrizione di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, contro i sig.ri

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato n° 16.

**LOCALE DEPOSITO UBICATO ALLA VIA BRADANO N°7 -
PIANO INTERRATO-**

Trattasi di un locale deposito, situato al piano interrato, con accesso, mediante scala condominiale, dalla Via Bradano n° 7.

Esso è composto da un unico vano più accessorio, per una superficie utile calpestabile di circa mq. 155,00 e commerciale di circa mq. 166,00

Per le superfici si confronti la seguente tabella:

LOCALI	SUPERFICIE NETTA	Coefficiente rid. sup. commercial	SUPERFICIE COMMERCIALE
Deposito	144,00 mq.	1,00	144,00 mq.
locale serbatoio	11,00 mq.	0,50	5,50 mq.
TOTALI	155,00 mq.		149,50 mq.
Incremento murature			16,50 mq.
TOTALE superficie commerciale (*)			166,00 mq.

(*) E' invalso l'uso di definire superficie commerciale quella comprensiva di murature esterne, tramezzature e metà di quelle perimetrali.

Dotato di impianto elettrico, idrico e fognante.

L'impianto elettrico esistente e limitato a pochi interruttori e prese.

L'impianto idrico esistente e limitato ad un solo punto acqua; costituito da lavabo.

L'ambiente risulta non luminoso ed arieggiato per la mancanza di aerazione del locale.

L'unico vano risulta il deposito; mentre l'accessorio risulta il locale serbatoio. (allegato n° 20)

L'altezza del deposito risulta di mt. 2,00.

Le finiture, del locale, consistono in:

Travi (struttura): materiale: c.a. condizioni: buone;

Solai (struttura): tipologia: latero-cemento, condizioni: buone;

Copertura (struttura): in piano, a terrazzo praticabile, materiale c.a. condizioni: buone;

Pareti esterne: materiale: muratura interrata; condizioni: buone;

Citofonico (impianto): inesistente;
Gas (impianto di riscaldamento): inesistente;
Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione; tubi, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative;
Fondazioni (struttura): tipologia: fondazioni continue;
Infissi esterni: inesistenti; locale interrato;
Manto di copertura: materiale: marmettoncini di cemento, condizioni: buone;
Pavimentazione interna: marmettoncini di cemento; condizioni: buone;
Scale: rivestimento in marmo, condizioni buone;
Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative;
Strutture verticali (struttura): materiale: cemento armato, condizioni: buone;
Fognatura (impianto): tipologia: rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore, ispezionabilità: discreta, conformità: rispettoso delle vigenti normative;
Tinteggiatura interna: materiale: idropittura per le pareti, tempera per il soffitto piano, condizioni: buone;
apparecchi igienico-sanitari: materiale vitreus-china di buona qualità completi di rubinetteria tradizionale.

Il locale deposito confina con: Via Bradano, vano scala e con Via Petrarca. (*allegato n° 2*)

Detto immobile concorre a tutti i diritti ed oneri gravanti sulle parti condominiali del fabbricato. (spese generali per la conservazione ed il godimento delle parti comuni).

Attualmente non esiste nessuna spesa condominiale generale gravante sul bene oggetto di perizia.

Il fabbricato, di cui fa parte il locale in questione, si eleva per 2 piani fuori terra, oltre un piano seminterrato ed uno interrato.

Lo stesso presenta una struttura portante costituita da un telaio di cemento armato e solai piani in latero-cemento.

Caratteristiche della zona: centrale a traffico con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nonostante abbia una vetustà di circa 30 anni, lo stato di conservazione del fabbricato è buono sia dal punto di vista statico che funzionale e architettonico.

PRATICHE EDILIZIE

La legittimità urbanistica è stata riscontrata; difatti il Comune di Bernalda in merito alla realizzazione di un fabbricato per civile

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari.

- 1.
- 2.
- 3.

Proprietari precedenti.

Detto immobile è pervenuto agli attuali proprietari e
, per atto di compravendita, redatto dal dott. Achille
Vitelli, Notaio in Bernalda, del 31 gennaio 1978, rep. n°68713. registrato
a Pisticci il 10 febbraio 1978 al n° 249; dove il sig.
vendeva il lotto edificabile in favore dei predetti signori.

(*allegato n° 10*)

All'epoca della compravendita i coniugi
risultavano essere in regime di separazione dei beni. (*allegato n° 11*)
L'immobile attualmente è occupato dagli esecutati senza alcun contratto
d'affitto o compromesso, quindi senza alcun titolo.

Non insiste, sull'immobile descritto, nessun uso civico. Il tutto come da
certificato rilasciato dal Dipartimento Agricoltura, Sviluppo Rurale,
Economia Montana di Potenza, dove si attesta che la particella 3539 del
foglio 31 di Bernalda, Via Bradano, è da ritenersi di natura **allodiale**.

(*allegato n° 12*)

Il costo relativo di affrancazione, da effettuarsi presso il Comune di
Bernalda, è di circa Euro 50,00 che sommate alle spese di atto da un
totale di circa Euro 800,00.

Non risulta al sottoscritto la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o
passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione, dalla visione di documenti
tranne per le ipoteche di causa già a conoscenza del Giudice.

Alla data della trascrizione del pignoramento, il bene risulta essere
intestato a

Per quanto concerne la individuazione dei precedenti proprietari nell'ultimo ventennio e alla elencazione di iscrizioni , pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli si è verificato presso la Conservatoria Immobiliare di Matera, quanto segue:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna
Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

Trascrizioni contro:

Particolare n° 4264 del 15/07/1997

Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Matera, contro i sig.ri

Iscrizioni:

Particolare n° 119 del 02/03/1993

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo, contro i sig.ri , a favore della , gravante sull'immobile in oggetto ed altro immobile.

Particolare n° 15 del 07/01/1997

Iscrizione di ipoteca giudiziale del Tribunale di Matera,derivante da Decreto ingiuntivo, contro i sig.ri

sull'immobile sopra citato ed altri immobili.

Particolare n° 839 del 30/04/2007

Iscrizione di ipoteca legale esattoriale a favore della , a carico della sig.ra , gravante sullo immobile in oggetto ed altri beni relativa ad una ipoteca legale scaturita a ruolo.

Somma garantita : capitale E. 7.156,57

importo interessi E.	7.156,57
totale E.	14.313,14

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato n° 13.

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI.

Tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, vantaggi e svantaggi, ricadenti sugli immobili descritti non consentono, per l'avvenire, elementi di reddito reale onde applicare la stima analitica per capitalizzazione dei redditi. In base agli anni di vetustà degli immobili descritti, il costo unitario di produzione non corrisponde in modo reale e adeguato ai tempi attuali.

Si rimanda, pertanto, al metodo comparativo della stima sintetica.

Da informazioni assunte risulta che sia i valori di mercato recentemente attribuiti alla stessa zona, a fabbricati aventi le stesse caratteristiche di quelli in oggetto, che dall'osservatorio immobiliare per tipologie con destinazione residenziale sono rispettivamente:

- A. per quanto riguarda l'abitazione al piano primo, il prezzo varia da un minimo di Euro 800,00 ad un massimo di Euro 1200,00 al metro quadrato.

Pertanto si ha: il prezzo medio unitario di Euro 1.000,00

Passando ai conteggi si ha:

Superficie commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite)
mq. 139,00;

- Abitazione piano primo mq. 139,00 x Euro 1.000,00 =
Euro 139.000,00

Totale Valore di mercato Euro 139.000,00

Adeguamenti e correzioni di stima.

Regolarizzazione catastale comprensiva delle spese tecniche:	E. 500,00
Regolarizzazione urbanistica comprensiva spese tecniche:	E. 1.500,00
Regolarizzazione affrancazione:	E. 200,00

Valore di mercato al netto delle decurtazioni E. **136.800,00**

Non occorre prevedere nessuna divisione del bene.
Non sussistono i presupposti per il riconoscimento di prelazione.
Non esistono vincoli diretti artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e di diritti demaniali o usi civici.
L'immobile oggetto di vendita non è soggetto ad alcuna tassazione IVA.

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore di mercato, determinato come sopra, si fonda sulla domanda e sull'offerta nelle compravendite immobiliari, per cui deriva dalla libera contrattazione tra il venditore ed il futuro acquirente. Al momento della pattuizione del prezzo definitivo l'acquirente ha piena conoscenza delle caratteristiche del bene, lo può comprare con le proprie esigenze, può concordare le modalità ed i tempi del pagamento e la data dell'entrata in possesso dello stesso.

Nel caso di asta giudiziaria il prezzo iniziale è un dato suscettibile di variazioni, anche ampie, dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, solitamente, non hanno potuto prendere visione diretta e completa del bene. I partecipanti, al momento dell'asta, non conoscono, quindi, il prezzo definitivo del bene, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto non essendo certo il momento nel quale sarà redatto il decreto di trasferimento; inoltre verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi ad una certa distanza di tempo (più o meno lungo) dal pagamento.

In considerazione di quanto sopra lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta debba essere praticato un abbattimento percentuale del valore di mercato.

Tale abbattimento, nel caso in esame, può essere quantificato pari al 5% del valore di mercato.

Per cui si ottiene:

$$\begin{array}{rcll} \text{Euro } 136.800,00 \times 0,95 & = & \text{Euro } 129.960,00 \\ & \text{arrotondato ad} & \text{Euro } 130.000,00 \end{array}$$

Il valore a base d'asta da attribuire all'appartamento piano primo, pertanto, risulta pari ad Euro **130.000,00**

(centotrentamila/00)

Tale prezzo in linea generale, dovrebbe invogliare ancora di più i probabili acquirenti a partecipare all'asta, favorendo i rilanci in aumento per l'aggiudicazione del bene, rilanci questi che tenderanno ad aumentare il valore di aggiudicazione, salvaguardando così,

automaticamente gli interessi del creditore procedente e quelli dello stesso esecutato.

B. per quanto riguarda l'abitazione al piano terra, il prezzo varia da un minimo di Euro 700,00 ad un massimo di Euro 1.000,00 al metro quadrato.

Pertanto si ha: il prezzo medio unitario di Euro 850,00

Passando ai conteggi si ha:

Superficie commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite)
mq. 148,00;

- abitazione piano terra mq. 148,00 x Euro 850,00 =		
	Euro	125.800,00
Totale Valore di mercato	Euro	125.800,00

Adeguamenti e correzioni di stima.

Regolarizzazione urbanistica comprensiva spese tecniche:	E.	500,00
Regolarizzazione affrancazione	E.	200,00

Valore di mercato immobile al netto delle decurtazioni E. **125.100,00**

Non occorre prevedere nessuna divisione del bene.

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento di prelazione.

Non esistono vincoli diretti artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e di diritti demaniali o usi civici.

L'immobile oggetto di vendita non è soggetto ad alcuna tassazione IVA.

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore di mercato, determinato come sopra, si fonda sulla domanda e sull'offerta nelle compravendite immobiliari, per cui deriva dalla libera contrattazione tra il venditore ed il futuro acquirente. Al momento della pattuizione del prezzo definitivo l'acquirente ha piena conoscenza delle caratteristiche del bene, lo può comprare con le proprie esigenze, può concordare le modalità ed i tempi del pagamento e la data dell'entrata in possesso dello stesso.

Nel caso di asta giudiziaria il prezzo iniziale è un dato suscettibile di variazioni, anche ampie, dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, solitamente, non hanno potuto prendere visione diretta e completa del bene. I partecipanti, al momento dell'asta, non conoscono, quindi, il prezzo definitivo del bene, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto non essendo certo il momento nel quale sarà redatto il decreto di trasferimento; inoltre verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi ad una certa distanza di tempo (più o meno lungo) dal pagamento.

In considerazione di quanto sopra lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta debba essere praticato un abbattimento percentuale del valore di mercato.

Tale abbattimento, nel caso in esame, può essere quantificato pari al 5% del valore di mercato.

Per cui si ottiene:

$$\begin{array}{rcl} \text{Euro } 125.100,00 \times 0,95 & = & \text{Euro } \mathbf{118.845,00} \\ & \text{arrotondato ad Euro} & \mathbf{119.000,00} \end{array}$$

Il valore a base d'asta da attribuire all'appartamento piano terra, pertanto, risulta pari ad Euro **119.000,00**

(centodiciannovemila/00)

Tale prezzo in linea generale, dovrebbe invogliare ancora di più i probabili acquirenti a partecipare all'asta, favorendo i rilanci in aumento per l'aggiudicazione del bene, rilanci questi che tenderanno ad aumentare il valore di aggiudicazione, salvaguardando così, automaticamente gli interessi del creditore precedente e quelli dello stesso esecutato.

C. per quanto riguarda il locale garage al piano seminterrato, il prezzo varia da un minimo di Euro 460,00 ad un massimo di Euro 600,00 al metro quadrato.

Pertanto si ha: il prezzo medio unitario di Euro 530,00

Passando ai conteggi si ha:

Superficie commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite)
mq. 163,00;

$$\begin{array}{rcl} - \text{ locale garage piano seminterrato mq. } 163,00 \times \text{Euro } 530,00 & = & \\ & \text{Euro} & \mathbf{86.390,00} \end{array}$$

Totale Valore di mercato Euro 86.390,00

ELI
bo Cor
pres
rib. di
M. 1
PRA

2
3

Adeguamenti e correzioni di stima.

Regolarizzazione catastale comprensiva delle spese tecniche:	E.	500,00
Regolarizzazione urbanistica comprensiva spese tecniche:	E.	500,00
Regolarizzazione affrancazione	E.	200,00

Valore di mercato immobile al netto delle decurtazioni E. **85.190,00**

Non occorre prevedere nessuna divisione del bene.

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento di prelazione.

Non esistono vincoli diretti artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e di diritti demaniali o usi civici.

L'immobile oggetto di vendita non è soggetto ad alcuna tassazione IVA.

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore di mercato, determinato come sopra, si fonda sulla domanda e sull'offerta nelle compravendite immobiliari, per cui deriva dalla libera contrattazione tra il venditore ed il futuro acquirente. Al momento della pattuizione del prezzo definitivo l'acquirente ha piena conoscenza delle caratteristiche del bene, lo può comprare con le proprie esigenze, può concordare le modalità ed i tempi del pagamento e la data dell'entrata in possesso dello stesso.

Nel caso di asta giudiziaria il prezzo iniziale è un dato suscettibile di variazioni, anche ampie, dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, solitamente, non hanno potuto prendere visione diretta e completa del bene. I partecipanti, al momento dell'asta, non conoscono, quindi, il prezzo definitivo del bene, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto non essendo certo il momento nel quale sarà redatto il decreto di trasferimento; inoltre verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi ad una certa distanza di tempo (più o meno lungo) dal pagamento.

In considerazione di quanto sopra lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta debba essere praticato un abbattimento percentuale del valore di mercato.

Tale abbattimento, nel caso in esame, può essere quantificato pari al 5% del valore di mercato.

Per cui si ottiene:

Euro	85.190,00	x	0,95	=	Euro	80.930,50
					arrotondato ad Euro	81.000,00

Il valore a base d'asta da attribuire al locale garage, pertanto, risulta pari ad Euro **81.000,00**

(ottantunomila/00)

Tale prezzo in linea generale, dovrebbe invogliare ancora di più i probabili acquirenti a partecipare all'asta, favorendo i rilanci in aumento per l'aggiudicazione del bene, rilanci questi che tenderanno ad aumentare il valore di aggiudicazione, salvaguardando così, automaticamente gli interessi del creditore precedente e quelli dello stesso esecutato.

D. per quanto riguarda il locale deposito al piano interrato , il prezzo varia da un minimo di Euro 300,00 ad un massimo di Euro 460,00 al metro quadrato.

Pertanto si ha: il prezzo medio unitario di Euro 380,00

Passando ai conteggi si ha:

Superficie commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite)
mq. 166,00;

- locale deposito piano interrato mq. 166,00 x Euro 380,00 =
Euro 63.080,00

Totale Valore di mercato Euro 63.080,00

Adeguamenti e correzioni di stima.

Regolarizzazione urbanistica comprensiva spese tecniche: E. 500,00
Regolarizzazione affrancazione E. 200,00

Valore di mercato immobile al netto delle decurtazioni E. **62.380,00**

Non occorre prevedere nessuna divisione del bene.

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento di prelazione.

Non esistono vincoli diretti artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e di diritti demaniali o usi civici.

L'immobile oggetto di vendita non è soggetto ad alcuna tassazione IVA.

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore di mercato, determinato come sopra, si fonda sulla domanda e sull'offerta nelle compravendite immobiliari, per cui deriva dalla libera contrattazione tra il venditore ed il futuro acquirente. Al momento della pattuizione del prezzo definitivo l'acquirente ha piena conoscenza delle caratteristiche del bene, lo può comprare con le proprie esigenze, può concordare le modalità ed i tempi del pagamento e la data dell'entrata in possesso dello stesso.

Nel caso di asta giudiziaria il prezzo iniziale è un dato suscettibile di variazioni, anche ampie, dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, solitamente, non hanno potuto prendere visione diretta e completa del bene. I partecipanti, al momento dell'asta, non conoscono, quindi, il prezzo definitivo del bene, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto non essendo certo il momento nel quale sarà redatto il decreto di trasferimento; inoltre verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi ad una certa distanza di tempo (più o meno lungo) dal pagamento.

In considerazione di quanto sopra lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta debba essere praticato un abbattimento percentuale del valore di mercato.

Tale abbattimento, nel caso in esame, può essere quantificato pari al 5% del valore di mercato.

Per cui si ottiene:

$$\begin{array}{rcll} \text{Euro} & 62.380,00 \times 0,95 & = & \text{Euro} & \mathbf{59.261,00} \\ & \text{arrotondato ad} & & \text{Euro} & \mathbf{59.200,00} \end{array}$$

Il valore a base d'asta da attribuire al locale deposito, pertanto, risulta pari ad Euro **59.200,00**

(cinquantanovemiladuecento/00)

Tale prezzo in linea generale, dovrebbe invogliare ancora di più i probabili acquirenti a partecipare all'asta, favorendo i rilanci in aumento per l'aggiudicazione del bene, rilanci questi che tenderanno ad aumentare il valore di aggiudicazione, salvaguardando così, automaticamente gli interessi del creditore precedente e quelli dello stesso esecutato.

A conclusione della presente relazione si stabilisce che i beni oggetto di stima, formano i seguenti 4 lotti nel bando di vendita immobiliare così costituito:

Deposito cauzionale a garanzia dell'offerta 10% .

LOTTO N° 4 : Locale deposito ubicato nel centro dell'abitato di Bernalda, Via Bradano n° 7.

L'unità immobiliare è allocata al piano interrato di un fabbricato composto da due piani fuori terra, oltre un piano seminterrato ed uno interrato.

Il locale deposito ha una superficie commerciale di circa mq. 166,00, si compone di un unico vano e di un locale serbatoio.

L'immobile si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Identificativi catastali: N.C.E.U. Bernalda foglio 31; particella 3539 subalterno n° 8; Via Bradano , piano interrato.

Occupato.

Prezzo base Euro 59.200,00 (cinquantanovemiladuecento/00)

Deposito cauzionale a garanzia dell'offerta 10% .

Tutte indistintamente le spese relative al trasferimento degli immobili, nonché imposte e tasse previste dalla legge, comprese quelle relative alla cancellazione di eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento, sono a carico degli acquirenti.

Con ciò ritengo di avere bene e fedelmente espletato l'incarico conferitomi.

Ferrandina li 12 ottobre 2009

Si allegano:

- verbale di sopralluogo;
- documentazione fotografica;
- planimetrie stato dei luoghi;
- planimetrie catastali;
- visure ed estratti di mappa catastali;
- copie concessioni edilizie ed autorizzazioni;
- copia certificato estratto di matrimonio;
- copia titolo di provenienza;
- copia certificazione delle iscrizioni e trascrizioni;
- copia certificato di residenza;
- copia stato di famiglia;
- copia raccomandate A/R;
- copia bozza di ordinanza e di verbale di sopralluogo;
- copia attestazione per trasmissione copia perizia;
- specifica compenso C.T.U.

IL C.T.U.
Geom. Paolo Meligeni
