

**TRIBUNALE CIVILE DI MATERA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Il sig. Giudice delle esecuzioni dott.sa Ferrara del Tribunale Civile di Matera, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, con ordinanza del 30.10.2012 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 del sig. ██████████

Procedimento registrato al numero 144/2010 del ruolo Generale delle Esecuzioni Immobiliari e promosso dal Banco di Napoli S.p.A.

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;

LOCALI	SUPERFICIE NETTA	Coefficiente rid. sup. commercial	SUPERFICIE COMMERCIALE
soggiorno	36,00 mq.	1,00	36,00 mq.
studio	17,50 mq.	1,00	17,50 mq.
letto	17,50 mq.	1,00	17,50 mq.
letto	22,00 mq.	1,00	22,00 mq.
letto	14,00 mq.	1,00	14,00 mq.
pranzo	24,00 mq.	1,00	24,00 mq.
ingresso	8,00 mq.	1,00	8,00 mq.
disimpegno	6,00 mq.	1,00	6,00 mq.
bagno	5,00 mq.	1,00	5,00 mq.
tinello	6,00 mq.	1,00	6,00 mq.
bagno	3,00 mq.	1,00	3,00 mq.
balconi	44,00 mq.	0,25	11,00 mq.
veranda	5,00 mq.	0,40	2,00 mq.
<b>TOTALI</b>	<b>208,00 mq.</b>		<b>172,00 mq.</b>
Incremento murature			<b>38,00 mq.</b>
<b>TOTALE superficie commerciale (*)</b>			<b>210,00 mq.</b>

(\*) 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.

Tutti gli impianti risultano adeguati ed a norma.

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

I 6 vani sono; il soggiorno, il pranzo, lo studio e n° 3 letti; gli accessori risultano l'ingresso, il disimpegno, il tinello, n° 2 bagni, e gli annessi balconi e veranda. ( *allegato n° 1* )

L'altezza dell'appartamento risulta di mt. 2,95.

Le finiture, dell'abitazione, consistono in:

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

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

*Copertura (struttura)*: a terrazzo, condizioni: buone;

*Pareli esterne*: materiale: muratura, rivestimento intonaco di cemento, condizioni: buone;

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 fascioletti 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 sia di preavviso raccomandato datone alla parte debitrice e a quella procedente che telegramma e successivi accordi telefonici: in data 21 settembre 2013 ore 10,30 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.

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.**

L'immobile in descrizione è ubicato in zona centrale dell'abitato di Montalbano Jonico ( Matera ), è trattasi di un appartamento per civile abitazione, situato al piano terzo, con accesso tramite scala, dalla Via Giovanni Pascoli n° 9.

Esso è composto da n° 6 vani più accessori, per una superficie utile calpestabile di circa mq. 159,00 ( oltre superficie balconi e veranda di circa mq. 49,00 ) e commerciale di circa mq. 210,00.

Per le superfici si confronti la seguente tabella:

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

*Gas (impianto di riscaldamento)*: 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-alluminio , condizioni: discrete;

*Infissi interni*: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: discrete;

*Pavimentazione interna*: tipo granito, condizioni buone;

*rivestimento*; vano tinello e bagni piastrelle in ceramica, condizioni buone;

*Portone di ingresso*: tipologia: anta a battente: materiale: legno tamburato; condizioni: discrete;

*Scale*: rivestimento in marmo, condizioni buone;

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

*Strutture verticali (struttura)*: materiale: muratura, condizioni: buone;

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

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

*balcone (pavimentazione)* : materiale piastrelle , condizioni: discrete;

*Tinteggiatura interna*: materiale: idropittura per le pareti , condizioni: buone;

*Parapetto balconi*: ringhiera in ferro, condizioni: buone;

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

L'abitazione confina con: con vano-scala condominiale, con Via Giovanni Pascoli e con Via Carducci. (*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 4 piani fuori terra.

L'immobile presenta una struttura portante in muratura ed orizzontale 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 40 anni, lo stato di conservazione del fabbricato è discreto sia dal punto di vista statico che funzionale e architettonico.

## **PRATICHE EDILIZIE**

La legittimità urbanistica è stata riscontrata; difatti il Comune di Montalbano Jonico in merito alla realizzazione di un fabbricato per civile abitazioni rilasciava in data 27 luglio 1973, Licenza Edilizia n° 6846.

Certificato di agibilità: ( attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità ) risulta rilasciato dal Comune di Montalbano Jonico in data 30 giugno 1977.

Attualmente l'abitazione risulta priva del certificato energetico (A.P.E.)

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

1. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Lo stesso è identificato al foglio di mappa n° 28, particella n° 776 subalterno 7 e particella 777 subalterno 6, piano terzo, Via Pascoli, Categoria A/2, classe 3, Consistenza 8 vani, con rendita catastale Euro 746,36. ( *allegato n° 3* )

Dalle ditta di cui sopra, si evince come l'immobile risulti ancora intestato alla [REDACTED] sarà necessario volturare per l'aggiornamento del Catasto.

Altresì, la disposizione interna dell'appartamento non corrisponde con la planimetria catastale risultante dal Catasto Urbano di Matera; pertanto sarà necessario eseguire la dovuta variazione. ( *allegato n° 4* )

## **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.**

### **Attuali proprietari.**

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
proprietario per 1/1.

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

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati.**

**Trascrizioni contro:**

Particolare n° 7747 del 19/11/2010

Atto di pignoramento immobiliare dell'ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio unico delle notifiche presso il Tribunale di Matera, contro il [REDACTED] a favore del Banco di Napoli S.P.A. gravante sull'immobile sopra citato.

**Iscrizioni:**

Particolare n° 1466 del 25/07/2006

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore della Banca Intesa S.P.A., a carico del sig. [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto relativa ad una ipoteca volontaria per la somma totale di Euro 157.050,00.

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato n° 7.

**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 quello in oggetto, che dall'osservatorio immobiliare per tipologie con destinazione residenziale sono rispettivamente:

- A. per quanto riguarda l'abitazione al piano terzo, il prezzo varia da un minimo di Euro 650,00 ad un massimo di Euro 800,00 al metro quadrato.

---

Pertanto si ha: il prezzo medio unitario di Euro 725,00

### **Proprietari precedenti.**

Detto immobile è pervenuto all' attuale proprietario sig. [REDACTED] per atto di compravendita , redatto dal dott. Vincenzo Janaro, Notaio in Montalbano Jonico, del 11 luglio 2006, Rep. n° 2972/1727, dove le [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] vendevano e trasferivano, ciascuna per i propri diritti, l'immobile in parola. ( *allegato n° 5* )

A sua volta detta unità immobiliare pervenne alle [REDACTED] e [REDACTED] per diritto di accessione trattandosi di porzione del fabbricato eseguito in economia su suolo delle stesse pervenuto per liberalità formalizzata con atto pubblico di donazione, ricevuto dal Notaio Cesare Cerasi di Montescaglioso in data 08 novembre 1972, registrato all'Ufficio del Registro di Matera in data 24 novembre 1972 al n.2455 del Mod.1<sup>^</sup> V e pubblicato nei Registri Immobiliari della Conservatoria di Potenza con trascrizione eseguita in data 14 dicembre 1972 ai nn. 27451/25672. ( *allegato n° 6* )

Trattasi di bene personale.

Il sig. [REDACTED] risulta di stato civile libero.

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

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 di proprietà del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

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

Passando ai conteggi si ha:  
Superficie commerciale ( parametro utilizzato nelle compravendite )  
mq. 210,00;

- Abitazione piano 3 mq. 210,00 x Euro 725,00 =  
Euro 152.250,00

**Totale Valore di mercato Euro 152.250,00**

**Adeguamenti e correzioni di stima.**

certificato energetico (A.P.E.) E. 400,00

voltura atto di compravendita E. 300,00

regolarizzazione catastale comprensiva spese tecniche E. 500,00

Valore di mercato immobile al netto delle decurtazioni E. **151.050,00**

Non occorre prevedere nessuna divisione del bene in quanto non c'è proprietà con alcuno.

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 6% del valore di mercato.

Per cui si ottiene:

Euro 151.050,00 x 0,94 = Euro **141.987,00**  
arrotondato ad Euro **142.000,00**

Il valore a base d'asta da attribuire all'abitazione, pertanto, risulta pari ad Euro **142.000,00**

( centoquarantaduemila/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 il bene oggetto di stima, forma il seguente lotto nel bando di vendita immobiliare così costituito:

**LOTTO N° 1** : Abitazione ubicata in zona centrale dell'abitato di Montalbano Jonico, Via Giovanni Pascoli n° 9.

L'unità immobiliare è allocata al piano terzo di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra.

L'alloggio ha una superficie commerciale di circa mq. 210,00, si compone di un soggiorno, un pranzo , uno studio, n° 3 camere da letto, un ingresso, un disimpegno, un tinello, n° 2 bagni, ed annessi balconi e veranda.

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

Identificativi catastali: N.C.E.U. Montalbano Jonico foglio 28; particella 776; subalterno n° 7 e particella 777 subalterno n° 6 ; Via Giovanni Pascoli, piano terzo.

Occupato.

**Prezzo base** Euro **142.000,00** ( centoquarantaduemila/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 09 ottobre 2013

IL C.T.U.

Geom. Paolo Meligeni

Si allegano:

- verbale di sopralluogo;
- documentazione fotografica;
- planimetria stato dei luoghi;
- planimetria catastale;
- visure ed estratti di mappa catastali;
- copia titolo di provenienza;
- copia certificazione delle iscrizioni e trascrizioni;
- copia telegrammi e raccomandate A/R;
- copia bozza di ordinanza e di verbale di sopralluogo;
- copia attestazione per trasmissione copia perizia;
- specifica compenso C.T.U.