

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA ALLA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.
133/2003 R.G.E.I. PROMOSSA DA UNICREDIT BANCA
S.P.A. CONTRO [REDACTED]**

(file:premessa)

Su incarico del Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Matera, dott.ssa Valentina Ferrara, io sottoscritto Domenico Liuzzi, architetto, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Matera al n. 112, con studio in Matera al Rec. Manzoni n. 15, ho redatto la presente relazione al fine di rispondere a quanto richiestomi in occasione del conferimento di incarico avvenuto in data 14 ottobre 2010.

L'oggetto della consulenza tecnica e' rappresentato da tre beni immobili ubicati nel Comune di Montescaglioso, di proprietà di [REDACTED] ed oggetto della procedura esecutiva n. 133/2003 del R.G.E.I.

In sede di affidamento dell'incarico, venivo autorizzato all'uso del mezzo proprio ed all'ausilio di un collaboratore che, per la specifica professionalità richiesta dal tema d'incarico, individuavo nel geom. Guido Marcello Montemurro di Matera.

L'udienza di prosiegua, per la quale ero invitato a comparire, era fissata per il giorno 14 luglio 2011.

LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti idonei ad individuare eventuali comproprietari, davo comunicazione dell'inizio delle operazioni, a mezzo raccomandata con a.r., al creditore procedente ed alla parte esecutata, presso il proprio domicilio riscontrato in atti: [REDACTED]

La raccomandata inviata al debitore esecutato mi veniva restituita con motivazione "destinatario sconosciuto".

Apprendevo dall'Ufficio Anagrafe del Comune Montescaglioso che [REDACTED] era deceduta.

Inoltravo, a questo ufficio, richiesta del certificato di morte della proprietaria dei beni, e di un elenco degli eredi della [REDACTED]

In data 4 gennaio 2011 mi venivano consegnati gli atti richiesti da cui si evinceva che l'unico erede della [REDACTED] e' il figlio [REDACTED]

Lo stesso giorno presso l'Area Tecnica del Comune di Montescaglioso inoltravo richiesta di accesso agli atti tecnico-amministrativi riguardanti gli immobili pignorati e richiesta di estrazione delle necessarie copie: copie che mi venivano consegnate il 16 febbraio 2011.

Preso atto del decesso della [REDACTED] comunicavo un nuovo inizio delle operazioni peritali all'erede [REDACTED] ed al creditore precedente: la nuova data prevista era il 2 febbraio 2011 alle ore 16,00 presso il mio studio in Matera. Fissavo anche un primo sopralluogo presso gli immobili pignorati per il giorno 9 febbraio 2011 alle ore 9,30.

All'inizio delle operazioni non era presente nessuna delle parti convocate, mentre il giorno del programmato sopralluogo, mi dava accesso ai beni il [REDACTED]

Eseguivo una prima ricognizione dei beni ed i primi rilievi.

Un altro sopralluogo, unitamente al geom. Montemurro si eseguiva il 25 febbraio 2011, rilevando gli immobili.

Prendevo atto che su un immobile oggetto della procedura, il cui pignoramento era esteso ad una sovrastante terrazza, era stata

realizzata una nuova edificazione consistente in un alloggio, che occupava la terrazza pignorata.

Detto alloggio non era ancora riportato in catasto.

Chiedevo, quindi, al Giudice, l'autorizzazione ad accatastarlo.

Il Giudice mi autorizzava all'accatastamento e così procedevo: con protocollo n. MT0072462 veniva dichiarato il nuovo fabbricato identificato al foglio 28 con la particella 879 sub 7.

Per l'acquisizione del titolo di provenienza dell'area di sedime dei fabbricati, ho fatto riferimento all'Archivio Distrettuale Notarile di Matera, mentre per la ricostruzione dello stato delle iscrizioni e trascrizioni nell'ultimo ventennio, mi sono avvalso della collaborazione dello studio di visure ipocatastali Sirinform Italia s.r.l. di Matera.

Nello svolgimento delle operazioni peritali non vi sono stati particolari problemi nel reperire i documenti necessari allo svolgimento dell'incarico, tanto meno in fase di accesso ai beni.

La relazione e' stata organizzata secondo lo schema indicato in incarico, specificando le notizie, la descrizione rinveniente dai sopralluoghi effettuati sui beni e dai documenti acquisiti, la stima, allegando la documentazione richiesta e/o necessaria alla comprensione dello stato degli immobili sotto l'aspetto tecnico, amministrativo e legale.

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

BENI PIGNORATI E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI
(file:benilotti)

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

I beni contenuti nel pignoramento relativo alla procedura esecutiva, e nella nota di trascrizione, sono così identificati:

- “..immobile sito in Montescaglioso al viale Aldo Moro nn. 183-185, e precisamente fabbricato composto da un piano interrato di circa duecentoquarantaquattro metri quadrati, adibito a deposito; da un piano terra di duecentoventitrè metri quadrati circa, adibito ad esposizione, dotato di uffici e servizi; da un primo piano che consiste di un appartamento composto da quattro vani ed accessori, nonché da un locale al medesimo livello adibito ad esposizione; ed infine da una sovrastante terrazza praticabile, in Catasto Urbano alla partita 4484, foglio 28, particella 879 sub 1 e 2. Con ogni accessione, pertinenza, servitù..”.

Il riscontro dei luoghi ha evidenziato una diversa lettura della morfologia dei beni pignorati ed alcune trasformazioni che gli stessi fabbricati hanno subito. In particolare:

- il bene pignorato ed identificato con il subalterno n. 1 della particella 879 del foglio 28, e' costituito da un fabbricato che si articola su tre livelli ed e' destinato ad esposizione;
- il bene pignorato ed identificato con il subalterno n. 2 della particella 879 del foglio 28, e' costituito da un piccolo locale magazzino con accesso autonomo;
- sul fabbricato identificato con il subalterno 1 della particella 879 del foglio 28, a proposito del quale nel pignoramento si fa riferimento ad una sovrastante terrazza praticabile, e' stato realizzato un appartamento ad uso residenziale che occupa la

quasi totalità della terrazza oggetto di pignoramento ed ha un suo accesso autonomo. Questo bene e' stato accatastato nel corso della procedura, assumendo un suo identificativo catastale: il subalterno 7 della particella 879 del foglio 28.

I lotti individuati per la vendita saranno, quindi, così organizzati:

lotto n. 1 – locale commerciale su tre livelli identificato in catasto al foglio 28, partic 879 sub 1;

lotto n. 2 – locale ad uso deposito identificato in catasto al foglio 28, partic 879 sub 2;

lotto n. 3 – appartamento a destinazione abitativa identificato in catasto al foglio 28, partic 879 sub 7;

Più avanti saranno analizzati e stimati i singoli lotti.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI E CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLA STIMA (file:inquadramento)

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

Ho creduto utile inquadrare i beni nel territorio per fornire elementi finalizzati alla comprensione dell'ambito commerciale in cui questi si collocano ed in cui potrebbe essere recepita l'offerta che costituiranno nella fase della vendita.

Il comune di Montescaglioso e' ubicato nella valle del Bradano sull'apice di una cresta collinare che degrada da un lato verso il fiume Bradano, dall'altro lato verso la vicina Puglia con un andamento meno ripido che si raccorda con il territorio comunale di Ginosa.

Il nucleo storico del paese e' ubicato sul lato nord del centro abitato, mentre le nuove espansioni si estendono sui versanti a sud, sulla cresta collinare, e ad ovest, verso la valle del Bradano. In

quest'ultima zona trovano collocazione i fabbricati oggetto della procedura.

Il comune di Montescaglioso si presenta con una consistente offerta di alloggi soprattutto nelle nuove espansioni e con tipologie piuttosto standardizzate a fronte di una domanda sostenuta dalla funzione di centro satellite che la cittadina svolge nei confronti della città di Matera, dall'economia abbastanza vivace legata all'agricoltura di pregio, all'attività edilizia, artigianale, commerciale e dei servizi pubblici.

La facilità dei collegamenti viari della cittadina bradanica, le recenti iniziative culturali di valorizzazione del patrimonio storico artistico e l'attività imprenditoriale locale, riescono a mantenere l'andamento demografico su livelli piuttosto alti e stabili, favorendo il processo di pendolarismo con i centri maggiori, pur in presenza di una agricoltura sempre meno remunerativa.

E' questo, uno fra i maggiori centri urbani della provincia di Matera.

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

Nella definizione dei valori richiesti dalla operazione di stima, si terrà conto di quelli rilevati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che, per il comune di Montescaglioso e per la zona urbana in cui ricadono gli immobili che dovranno essere stimati, così si esprimono:

- per le abitazioni da un minimo di € 900,00 per mq ad un massimo di € 1.150,00 per mq;
- per i negozi da un minimo di € 450,00 per mq ad un massimo di € 800,00 per mq;
- per i magazzini da un minimo di € 300,00 per mq ad un massimo di € 480,00 per mq.

E' ovvio che i prezzi di mercato di riferimento per la stima, dovranno essere adattati alla assoluta atipicità degli immobili e condizionati dalla collocazione urbana, dalla morfologia, dalla tecnologia costruttiva e dal grado delle rifiniture.

CARATTERISTICHE COMUNI AI LOTTI N.1, N. 2, N.3 (file:carcomuni)

I fabbricati compresi nella procedura ricadono nell'ambito del perimetro urbano del comune di Montescaglioso e sono ubicati in una zona periferica quasi al limite del centro abitato.

Siamo nella parte ovest della cittadina montese: qui scende la strada che collega il centro abitato con la valle del Bradano dove scorre l'arteria provinciale n. 175 che da un lato porta a Metaponto, dall'altro verso l'interno della regione.

La zona non beneficia di particolari servizi pubblici.

L'edificazione circostante e' caratterizzata da costruzioni a destinazione abitativa o per servizi artigianali e commerciali.

Il suolo, in questa zona, si presenta con notevole acclività. Il lotto su cui giace l'edificio che ospita i fabbricati pignorati, e' delimitato, da un lato, da una stradina in forte pendenza. Questo ha generato la particolare conformazione dello stabile che presenta alcuni dei locali con volumi contro terra così da farne assumere la definizione di "piano seminterrato".

Nelle descrizioni che seguiranno, dopo la individuazione delle parti comuni degli immobili, questi saranno analizzati singolarmente poiché le unità edilizie pignorate presentano proprie peculiarità e caratteristiche sia morfologiche che tipologiche tali da non aver suggerito accorpamenti.

Lo stabile e' stato realizzato su un terreno di proprietà di [REDACTED] in forza di un atto notarile a rogito notar Gaetano Arleo registrato a Matera il 20 marzo 1968.

La costruzione e' stata edificata sulla scorta di alcuni atti autorizzativi assentiti dal Comune di Montescaglioso.

In particolare:

- con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 86/75 dell'11 giugno 1975 si autorizzava la costruzione di un fabbricato composto da piano terra uso deposito, piano rialzato uso esposizione, 1° piano per abitazione custode ed esposizione mobili;
- con Concessione a Costruire n. 30/83 del 20 gennaio 1983 si approvava l'ampliamento del fabbricato "...a condizione che il distacco dal ciglio stradale sia di mt 6,40. Con questo progetto si prevedeva la realizzazione del deposito che costituisce il lotto n. 2. Con l'ampliamento previsto in questo progetto si realizzava un nuovo volume sul fronte strada di via Aldo Moro che, dal punto di vista edilizio costituisce un unicum con il fabbricato preesistente, ma dal punto di vista catastale ha un proprio identificativo ed e' di proprietà di [REDACTED] questo bene non e' oggetto della procedura. Delle interferenze con i beni pignorati si riferirà nel corso dell'esame dei singoli lotti;
- con Concessione Edilizia n. 33/91/R del 30 settembre 1993 si autorizzava la sovrapposizione da adibire ad alloggio custode: e'

questa l'opera edilizia che è stata realizzata sul terrazzo pignorato e che è stata oggetto di accatastamento nel corso della consulenza tecnica di ufficio;

- con Concessione di Variante alla C.E. 33/91/R rilasciata il 28 gennaio 1994 si autorizzavano modifiche interne e di prospetto alla sopraelevazione già assentita. Con quest'ultimo atto si permetteva la realizzazione della scala esterna di accesso all'alloggio e di un piccolo vano ripostiglio sottostante la scala, di proprietà di ██████████, escluso dalla procedura esecutiva.

Di eventuali difformità rispetto ai progetti assentiti, si riferirà nel corso della descrizione dei singoli lotti.

La parte edilizia comune ai tre beni è individuabile, essenzialmente, nella struttura portante costituita da telai di travi e pilastri che fondano su plinti. I solai di interpiano e di copertura sono in laterocemento.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N. 1 (file:descrizione1)

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

- locale commerciale articolato su tre livelli, sito in Montescaglioso al viale Aldo Moro n. 183, riportato in catasto al foglio 28, partic 879 sub 1, cat C/2, classe 5, consistenza 601 mq, rendita € 1.179,49.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N. 1

(file:descriz1)

Il lotto individuato con il n. 1, è un edificio di notevoli dimensioni che si sviluppa su tre livelli: due fuori terra ed uno seminterrato.

Nonostante la sua considerevole consistenza, si e' scelto di non frazionare il bene in più unità, poiché l'edificio presenta una organica connessione fra i vari piani che lo compongono.

Il corpo di fabbrica ha la forma di un parallelepipedo con un ingombro, in pianta, di forma trapezoidale.

Sulla copertura, quella che un tempo era una terrazza praticabile, e' stato realizzato l'appartamento che costituisce il lotto n. 3.

Le pareti esterne del fabbricato, realizzate in forati, sono rifinite con intonaco per esterni e sono tinteggiate. Alcune murature perimetrali, al piano seminterrato, sono in cemento armato o in tufo.

Lo stato di conservazione delle opere di finitura esterne e' definibile buono, anche se alcune parti necessitano di una manutenzione ordinaria e/o di piccoli ripristini.

L'accesso principale era situato al piano terra sulla via Aldo Moro. A seguito dell'ampliamento del fabbricato, e la realizzazione di un nuovo volume, questo accesso non e' più utilizzabile.

L'accesso attualmente praticabile e' posto al piano seminterrato dal quale, con una scala interna si sale ai due piani superiori.

Questa scala e' in cemento armato, e' rivestita in marmo ed e' completa di ringhiera in ferro verniciato. La scala prosegue oltre il primo piano ma non termina con alcuna uscita: era il collegamento che un tempo dava accesso al terrazzo che e' stato oggetto della nuova edificazione prima menzionata.

Non vi e' impianto di ascensore od altro mezzo idoneo a superare le barriere architettoniche.

Sempre a seguito dell'ampliamento sul fronte di via Aldo Moro prima citato, si e' creata una connessione fra gli spazi del bene pignorato, al piano terra ed al primo piano, con quelli della nuova

costruzione: in pratica si presentano, entrambi i piani, ciascuno come un unico locale comprendente la parte pignorata e la nuova costruzione che non e' oggetto di pignoramento e che risulta di proprietà di [REDACTED]

Sarà quindi cura della procedura o realizzare una separazione delle due proprietà o prevederne, in fase di vendita, l'onere a carico dell'acquirente.

Altro aspetto significativo che riguarda le interferenze fra il lotto oggetto di disamina e altri manufatti frutto di ampliamento edilizio, e' un piccolo vano di proprietà di [REDACTED] a cui si accede dal locale posto a piano terra. A questo piccolo vano si faceva cenno nella citazione degli atti concessori ed in particolare della "Concessione di Variante alla C.E. 33/91/R" rilasciata il 28 gennaio 1994.

Il piano seminterrato si estende per 210,10 mq. Per quanto seminterrato, ha una buona dotazione di aperture: queste sono poste, sulle murature perimetrali, in alto così da consentire l'utilizzo delle pareti per addossare la merce in esposizione. E' opportuno ricordare che gli spazi oggetto di descrizione erano destinati ad esposizione di mobili e complementi d'arredo.

Il pavimento di questo piano e' in ceramica e si presenta integro ed in buono stato di conservazione: e' completo di battiscopa.

La superficie utile non e' stata suddivisa in ambienti chiusi e si presenta libera con il solo vincolo, per una eventuale suddivisione, dei pilastri della struttura portante.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio per interni e sono tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in alluminio.

Il locale e' servito dal solo impianto elettrico.

Il piano terra, accessibile tramite la scala interna, ha una superficie di mq 201,62. Qui troviamo delle suddivisioni di spazi (essenzialmente pannellature) destinate ad organizzare alcuni ambienti destinati all'esposizione di merci: mobili.

Buona la dotazione di aria e luce garantita da numerose finestrate poste in alto, sempre per esigenze espositive.

Il pavimento e' in ceramica ed e' corredato da battiscopa.

Anche qui le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio per interni e sono tinteggiate con colori, in alcuni casi piuttosto forti: residui degli allestimenti commerciali.

In alluminio gli infissi esterni. Le dotazioni impiantistiche non vanno oltre l'impianto elettrico.

Il primo piano e' accessibile sempre tramite la scala prima descritta. Si sviluppa su mq 201,62.

Replica la forma e l'impostazione dei due livelli sottostanti: grandi spazi liberi ben illuminati da finestre in alluminio posizionate in alto.

Anche qui il pavimento e' in ceramica, vi e' il battiscopa, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rifiniture per interni: unico impianto presente e' quello elettrico. Dell'impianto elettrico non mi e' stata fornita la certificazione di conformità alle norme vigenti. Ritengo che possa regolarizzarsi con un'attività di sconnessione dall'impianto che alimenta i locali oggetto di ampliamento e con l'istallazione di un proprio quadro elettrico con interruttori differenziali: costo prevedibile € 1.700,00.

REGOLARITA' AMMINISTRATIVA DELL'IMMOBILE

Con riferimento agli atti amministrativi prima elencati, si riscontra conformità fra i progetti assentiti e quanto realizzato.

Il bene, oggi, e' nella disponibilit  di [REDACTED] erede dalla defunta proprietaria esecutata [REDACTED]

STIMA DEL BENE

L'attribuzione di un valore base per offrire il bene al mercato, deve necessariamente muovere da alcune considerazioni di carattere edilizio ed amministrativo.

L'evidenza delle opere strutturali, funzionali e di finitura, ora sinteticamente descritte, non conducono alla identificazione catastale: C/2 – magazzini e locali di deposito.

E' evidente che le potenzialit  di trasformazione e di diverso uso dell'immobile sono notevoli. La condizione di edificio pressoch  isolato, la disponibilit  di parcheggi, portano ad ipotizzare possibilit  di trasformazione e di utilizzo a carattere commerciale o di servizio che ben si sposano con la qualit  degli spazi ed il grado di rifinitura dello stabile.

In questa sede, per , non credo si possa dare per definita un'opera di trasformazione edilizia od urbanistica tutta da mettere in atto, dopo aver verificato le opportunit  normative e legislative ed aver esplorato le condizioni del mercato.

Allo stato si potr  solo tener conto di quanto ora esposto, nella indicazione di un valore, fra quelli indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, fra i pi  consoni alla qualit  dell'immobile.

Si adotteranno quindi le indicazioni dell'Ufficio prendendo in considerazione quelle attribuite alla tipologia "negozi" adottando, fra i valori rilevati, quello medio per il piano seminterrato ($\text{€ } 450,00 + \text{€ } 800,00 = \text{€ } 1.250,00 : 2 = \text{€ } 625,00$ per mq) e quello massimo per il piano terra ed il primo piano ($\text{€ } 800,00$ per mq)

Procedendo con i calcoli otterremo:

- piano seminterrato mq 210,10 x € 625,00 = € 131.312,50
- piano terra mq 201,62 x € 800,00 = € 161.296,00
- primo piano mq 201,62 x € 800,00 = € 161.296,00

Valore dell'edificio € 453.904,50

Valore complessivo del lotto n. 1 € 453.904,50

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N. 2 (file:descrizione2)

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 2, destinato alla vendita, e' così individuabile:

- locale magazzino al piano interrato, sito in Montescaglioso al viale Aldo Moro, riportato in catasto al foglio 28, partic 879 sub 2, cat C/2, classe 5, consistenza 52 mq, rendita € 102,05.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N. 2

(file:descriz2)

Il lotto n. 2 e' costituito da un locale magazzino posto al piano seminterrato dell'edificio che ospita gli altri beni pignorati.

E' accessibile da una sola apertura carrabile che rappresenta la sua unica fonte di aria e luce naturale. L'accesso e' piuttosto disagiata in quanto a spazi di transito e di manovra.

Questa apertura e' chiusa da una porta a battenti in ferro.

Il locale si estende per mq 49,40 ed ha una forma rettangolare.

L'ambiente non e' intonacato né tinteggiato e non e' servito da alcun tipo di impianto.

Il pavimento e' costituito da un battuto di cemento.

REGOLARITA' AMMINISTRATIVA DELL'IMMOBILE

Dall'analisi degli atti concessori rilasciati dal Comune di Montescaglioso, si può rilevare la regolarità amministrativa dell'immobile.

Il bene, oggi, e' nella disponibilità di [REDACTED] erede dalla defunta proprietaria esecutata [REDACTED]

STIMA DELL'IMMOBILE

Sulla scorta delle considerazioni preliminari fin qui espresse e delle descrizioni ora elencate rispetto alla mancanza di rifiniture e di impianti, con riferimento ai valori prima indicati, e' da ritenersi congrua l'applicazione dei valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, adottando il prezzo più basso di quelli indicati per la tipologia magazzini: € 300,00 per mq.

Passiamo al calcolo del valore dell'immobile.

Avremo:

- mq 49,40 x € 300,00 = € 14.820,00

Valore complessivo del lotto n. 2 € 14.820,00

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N. 3 (file:descrizione3)

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 3, destinato alla vendita, e' così individuabile:

- appartamento al secondo piano sito in Montescaglioso al viale Aldo Moro n. 185, riportato in catasto al foglio 28, partic 879 sub 7, cat A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 537,12.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N. 3

(file:descriz3)

Con un appartamento a destinazione residenziale, e' stato individuato il lotto n. 3.

Come anticipato nella narrazione degli atti amministrativi che hanno riguardato lo stabile, questo alloggio e' il frutto della sopraelevazione di una “..terrazza praticabile..” indicata nell'atto di pignoramento.

All'appartamento si accede da una scala esterna rivestita in marmo ed un camminamento anch'esso esterno: dette opere sono delimitate da un parapetto in muratura sormontato da una ringhiera in ferro verniciato.

Questo percorso conduce ad un portoncino in legno che apre su una seconda scala: questa e' interna e si sviluppa su due rampe. I gradini di questa scala sono rivestiti in marmo e le rampe sono protette da una ringhiera in ferro verniciato.

Non vi e' impianto di ascensore od altri mezzi idonei al superamento di barriere architettoniche.

All'alloggio si accede tramite una porta di sicurezza a due battenti.

La superficie dell'appartamento si sviluppa su un solo livello.

L'immobile e' particolarmente beneficiato da luce naturale ed aria e gode di soleggiamento in tutte le ore del giorno essendo libero sulle quattro facciate che lo delimitano.

Bisogna evidenziare una condizione piuttosto singolare che si e' venuta a creare a seguito dell'ampliamento dello stabile sottostante, realizzato sul fronte strada della via Aldo Moro. Questo manufatto in parte proprietà di ██████████, e' composto da due livelli più un lastrico solare. Detto lastrico solare, oggi, e' utilizzato come terrazzo dell'alloggio che stiamo esaminando. Su questa superficie e' stato anche realizzato un volume accessorio dell'alloggio, che e' utilizzato come cucina.

Nella fase di accatastamento, ovviamente, sia la superficie terrazzo che la cucina sono state escluse dalla pratica così come saranno escluse dalla descrizione che ora se ne va a fare e della successiva stima.

Passiamo alla descrizione del manufatto edilizio.

La superficie abitativa si sviluppa su mq 147,86 così articolati:

- zona ingresso/soggiorno di mq 58,97
- cucina/pranzo di mq 17,97
- camera da letto di mq 21,15
- camera da letto di mq 15,93

- cameretta di mq 11,28
- bagno di mq. 7,28
- bagno di mq 5,28
- connettivo di mq 10,00

L'altezza dei vani interni varia: quasi tutto l'alloggio e' alto mt 2,80, un piccolo corridoio e' alto mt 2,65 ed una cameretta e' alta mt 2,50.

Le superfici esterne sono costituite da un piccolo balconcino di mq 2,6 ed un ampio e panoramico terrazzo di mq 41,32: totale mq 43,92.

Il solaio di copertura e' piano ed e' completo di massetto per le pendenze ed impermeabilizzazione. Per illuminare la zona dell'ingresso, sono state inserite, nel solaio di copertura, quattro file di vetromattoni decorati.

Le pareti perimetrali sono costituite da una doppia pelle di laterizio con una intercapedine in cui alloggia un isolamento: si presentano, all'esterno, intonacate e pitturate.

Buona la condizione di conservazione e manutenzione delle parti esterne.

I pavimenti delle superfici esterne sono in cotto.

I parapetti dei terrazzi sono in muratura e sono sormontati da una copertina in marmo.

Le tramezzature interne sono state realizzate in mattoni forati.

L'interno e' rifinito con intonaco civile liscio per interni ed e' regolarmente tinteggiato. Alcune pareti sono rifinite con la tecnica dello stucco veneziano.

I pavimenti interni sono composti da diversi materiali, di pregio: ceramiche con decori ed intarsi, marmo.

I rivestimenti dei bagni sono in ceramica di prima qualità.

I servizi sono dotati dei relativi sanitari e delle rubinetterie: tutti di prima scelta e di lussuosa qualità.

Nell'ambiente cucina/pranzo e' stato realizzato un caminetto di pregevole fattura, mentre nella zona ingresso/soggiorno vi sono numerosi interventi in cartongesso soprattutto sul soffitto, che decorano e personalizzano questo spazio.

L'alloggio e' dotato degli attacchi alle reti tecnologiche ed agli scarichi.

Gli infissi sono in alluminio preverniciato e sono protetti, all'esterno, da persiane con alette orientabili.

Le porte interne sono costituite da bussole in legno di ottima fattura.

L'appartamento e' servito da impianti elettrico, idrico-sanitario, citofonico, TV, di distribuzione del gas e di riscaldamento con caldaia alimentata a gas metano.

Degli impianti non mi e' stata esibita la documentazione di conformità alle norme correnti, ma ritengo che siano certificabili solo con una opera di verifica ed un costo presumibile di € 400,00.

Non si può disconoscere che le caratteristiche di alloggio singolo ed i materiali ora descritti ne facciano una residenza di prestigio vista la qualità delle rifiniture sicuramente superiori alla media e corrente tecnologia edilizia adottata nella zona.

Buono lo stato di manutenzione delle finiture interne.

Attualmente il bene e' nella disponibilità di [REDACTED] erede della debitrice eseguita [REDACTED] e ne costituisce la residenza del proprio nucleo familiare.

REGOLARITA' AMMINISTRATIVA DELL'IMMOBILE

Alla luce degli atti amministrativi prima esaminati, si evince una irregolarità relativa ad un volume realizzato nella zona sud-est a ridosso del grande terrazzo. E' stato creato un vano di mq 11,28.

Per regolarizzarlo sarà necessario attivare una procedura di permesso a costruire in sanatoria con la redazione e presentazione di un progetto presso il Comune di Montescaglioso.

I costi di questa operazione sono così preventivabili:

- oneri di urbanizzazione: mq 11,28 x € 10,46 = € 117,98
- sanzione per pratica di sanatoria: € 512,00
- redazione progetto: € 800,00

Totale € 1.429,98

Fatta salva l'approvazione da parte del Comune di Montescaglioso.

STIMA DELL'IMMOBILE

Sulla scorta delle considerazioni preliminari espresse sul sito e delle descrizioni ora elencate rispetto alla qualità delle rifiniture, con riferimento ai valori prima indicati, passiamo al calcolo del valore dell'immobile.

Dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si adotteranno, alla luce della qualità edilizia dell'immobile, quelli massimi, incrementati del 30%:

€ 1.150,00 + 30% = € 1.495,00 per mq.

Le superfici dei terrazzi saranno valutate ad un terzo di quelle dell'abitazione: € 1.495,00 : 3 = € 498,33

Passando al calcolo, otterremo:

- per l'appartamento mq. 147,86 x € 1.495,00 = € 221.050,70
- per i terrazzi mq 43,92 x € 498,33 = 21.886,65

Valore dell'appartamento € 242.937,35

Valore complessivo del lotto n. 3 € 242.937,35

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI LOTTI
N.1, N. 2, N.3 (file:ipot)**

Con la collaborazione dell'agenzia di visure ipocatastali Sirinform Italia s.r.l., ho ricostruito la storia ipotecaria nell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, relativamente alle unità immobiliari in Montescaglioso, riportate in catasto al foglio 28 partic. 879 sub 1, sub 2, sub 7.

A tutto l'11 maggio 2011 le suddette unità immobiliari risultano in piena proprietà della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] da data antecedente all'01/01/1974

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Art. 8855/805 del 15/12/1994 Ipoteca Volontaria per Notar Grassano del 14/12/1994

A favore Credito Italiano, contro [REDACTED] già generalizzata.

Ipoteca per la somma complessiva di L. 480.000.000, di cui L. 240.000.000 per capitale concesso a [REDACTED] e [REDACTED] della durata di 7 anni, gravante sui seguenti immobili:

= fabbricato in Montescaglioso Via A. Moro nn.183-185, riportato in catasto al foglio 28 partic. 879/1-2 composto da un piano interrato di circa mq. 244 adibito a deposito, da un pianterreno di mq. 223 adibito ad esposizione e da un p.1° composto da alloggio di 4 vani ed acc. nonché da locale adibito ad esposizione ed infine da una sovrastante terrazza praticabile.

ANNOTAMENTO 542/30 DEL 22/01/00 Atto modificativo del tasso di interesse.

Art. 1627/180 del 22/02/2002 Ipoteca Giudiziale per Tribunale di
Matera del 21/01/2002

A favore Banco di Napoli, contro [REDACTED] già
generalizzata, [REDACTED] nato il [REDACTED]
[REDACTED] nata il [REDACTED]

Ipoteca per la somma complessiva di €. 20.621,03 di cui €. 13.464,13 per capitale gravante sui seguenti immobili:

PROPRIETA' [REDACTED]:

=...tra gli altri... fabbricato in Montescaglioso Via A. Moro nn.183-185, riportato in catasto al foglio 28 partic. 879/1 P.T-1 di mq. 601 e partic. 879/2 p.1 di mq. 52.

CANCELLATA TOTALMENTE CON ANNOTAMENTO DEL 27/11/04 N. 807 R.P.

Art. 9107/1363 del 08/11/2002 Ipoteca Legale p [REDACTED] del 07/11/2002

[REDACTED] contro [REDACTED] già generalizzata.

Ipoteca per la somma complessiva di €. 118.335,82 di cui €. 59.167,91 per capitale gravante sui seguenti immobili:

=...tra gli altri... fabbricato in Montescaglioso Via A. Moro nn.183, riportato in catasto al foglio 28 partic. 879/1 p.t.-1 di mq.601 e partic. 879/2 p.1 mq.52.

Art. 1668/1311 del 28/02/2003 Verbale di Pignoramento per Tribunale di Matera del 07/02/2003.

A favore Banca Popolare del Materano, contro [REDACTED] già generalizzata, [REDACTED] nato il [REDACTED]

Pignoramento per la somma di €. 64.982,62 gravante sui seguenti immobili: PROPRIETA' [REDACTED]

=...tra gli altri... fabbricato in Montescaglioso Via A. Moro nn.183-185, riportato in catasto al foglio 28 partc. 879/1 di mq.601 e partc. 879/2 di mq. 52.

CANCELLATO TOTALMENTE CON ANNOTAMENTO DEL 15/03/07 N. 227 R.P.

Art. 1289/1100 del 10/02/2004 Verbale di Pignoramento per Tribunale di Matera del 16/12/2003

A favore Unicredit Banca Spa-Bologna, contro [REDACTED] già generalizzata.

Pignoramento gravante sui seguenti immobili:

= 1/1 piena proprietà alloggio in Montescaglioso Viale A.Moro n. 183, riportato in catasto al foglio 28 partc. 879/1, nonché locale deposito ivi riportato in catasto al foglio 28 partc. 879/2.

AVVISI (file avvisi)

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

1) CREDITORE PROCEDENTE

- Spett.le Unicredit Banca s.p.a .

c/o spett.le Studio Legale Lo Nigro
piazza G. Matteotti 10 – 75100 Matera

2) I CREDITORI INTERVENUTI

a) Equitalia Basilicata

vico XX Settembre 10/20 – 75100 Matera

b) Spett.le Unicredit Banca s.p.a .

c/o spett.le Studio Legale Lo Nigro
piazza G. Matteotti 10 – 75100 Matera

3) IL DEBITORE ESECUTATO (L'EREDE)

Gent.mo [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Al creditore procedente, a quelli intervenuti ed all'erede del debitore esecutato e' stata trasmessa copia integrale della relazione completa degli allegati ed un cd rom con la relazione in formato PDF.

CONCLUSIONI (file:conclusioni)

Come da incarico ricevuto dal Giudice, ho provveduto alla stesura della relazione, rispondendo ai quesiti postimi relativamente agli immobili contenuti nella procedura esecutiva n. 133/2003 R.G.E.I. promossa da Unicredit Banca s.p.a. contro [REDACTED]

I beni ubicati nel Comune di Montescaglioso consistenti in un immobile multipiano ad uso commerciale, un locale magazzino ed un appartamento, individuati in tre lotti numerati dal n. 1 al n. 3, sono stati analizzati e stimati documentando il loro stato tecnico, amministrativo e legale con la relativa documentazione allegata.

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

Il c.t.u.

Arch. Domenico Liuzzi

















