



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MATERA

## ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE RGE nn. 94/2021

**GIUDICE**

dott.ssa Valeria La Battaglia

### PROCEDURA PROMOSSA DA:

- PENELOPE SPV S.r.l. – Via Alfieri 1 – Conegliano (TV) cod. fisc.: 04934510266 **P.Iva 10973410961** tramite
- Studio Legale avv. Ferdinando Izzo - Via Medaglia d'Oro Sinisi, 45 - 75025 POLICORO (MT)  
email: segreteria.avvocatoizzo@gmail.com, studio.legale.izzo@tiscali.it pec: izzo0090@cert.avvmatera.it

### DEBITORI CONIUGI:

**CUSTODE GIUDIZIARIO**

Dott. Giovanni Emanuele Colucci

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

### LOTTO UNICO

**TECNICO INCARICATO**

ing. Salvatore Nardone

## INDICE

PREMESSA _____	pag.	3
CONTROLLO PRELIMINARE _____	“	4
QUESITO N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento _____	“	5
QUESITO N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto _____	“	6
QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato _____	“	15
QUESITO N.4: schema sintetico descrittivo del lotto _____	“	18
QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà del bene pignorato _____	“	19
QUESITO N.6: regolarità edilizia ed urbanistica _____	“	21
QUESITO N.7: stato di possesso attuale dell’immobile _____	“	23
QUESITO N.8: vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene _____	“	24
QUESITO N.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale _____	“	25
QUESITO N.10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo _____	“	25
QUESITO N.11: spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso _____	“	25
QUESITO N.12: valutazione dei beni _____	“	26
QUESITO N.13: valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per sola quota _____	“	29
QUESITO N.14: certificazioni Stato Civile, Anagrafe e Regime patrimoniale dell’esecutato _____	“	29
NOTA CONCLUSIVA DEL CTU _____	“	30
OSSERVAZIONI DELLE PARTI _____	“	30



## PREMESSA

Il G.E. dott.ssa Valeria La Battaglia, con provvedimento in data 21/02/2023, fissava al 24/10/2023 la data dell'udienza per la procedura esecutiva REI 94/2021; contestualmente, conferiva allo scrivente l'incarico di Esperto Estimatore per rispondere ai 14 quesiti elencati nella Sez. A del tabulato contenente il dispositivo dell'incarico; il correlato giuramento è stato prestato per via telematica.

Il termine per inviare la bozza della perizia alle parti, pari a giorni 45 prima della data dell'udienza fissata, è il 09/09/2023.

In esecuzione dell'incarico ricevuto e previa notifica alle parti, è stato esperito n. 1 sopralluogo (cfr.: ALL. n. 25) e sono stati eseguiti i necessari accessi agli atti presso l'Ufficio dello Stato Civile, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bernalda nonché presso l'Agenzia delle Entrate.

Gli immobili oggetto di procedura, per effetto della propria stretta interconnessione, sono oggetto di un solo lotto.

Le 14 risposte fornite con la presente relazione seguono strettamente l'ordine dei quesiti riportati nel dispositivo dell'incarico, cui si rinvia.

Le ragioni in forza delle quali si è instaurata la procedura espropriativa sono costituite da:

- Pignoramento immobiliare notificato il 27/11/2021, trascritto ai n. 11723/9560 in data 28/12/2021 (cfr.: ALL. n. 23)



## CONTROLLO PRELIMINARE



L'istanza di vendita del creditore procedente è supportata, ai sensi dell'art.567 comma 2 C.P.C. come modificato dalla Legge 03/08/1998 n. 302 e ss.ii., da una

### CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE

relativa alle unità immobiliari oggetto del pignoramento ed ubicate nel Comune di Bernalda (MT).



La certificazione sostitutiva delle iscrizioni e delle trascrizioni certifica la provenienza ventennale.



Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico.



Le certificazioni notarili sostitutive riportano i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.



Il creditore procedente non ha depositato il Certificato di Stato Civile dell'esecutato; a tal fine lo scrivente ha provveduto alla sua acquisizione (cfr.: All. n.1, ALL. n. 2) ed i relativi dati sono:

- CODICE FISCALE:
- RESIDENZA:
- CONIUGATO con la esecutata sig.ra , in regime di separazione dei beni.
  
- CODICE FISCALE:
- RESIDENZA:
- CONIUGATA con l'esecutato sig. , in regime di separazione dei beni.



## QUESITO N. 1

### **IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**



I diritti reali oggetto di pignoramento sono così identificati:

- **PIENA PROPRIETA' 1/1** NCEU in Bernalda (MT) **Foglio 9 part. 549 sub 5 Abitazione Categoria A/2 Classe 1 Vani 6,5 Via Alberto Stabile snc Piano S1 – T- 1 – 2** (cfr.: ALL. n. 21)
- **PIENA PROPRIETA' 1/1** NCEU in in Bernalda (MT) **Foglio 9 part. 549 sub 6 Categoria F/1 Consistenza mq. 21 Via Alberto Stabile snc Piano T** (cfr.: ALL. n. 22)



I diritti reali indicati nell'Atto di Pignoramento corrispondono a quelli riportati nei relativi titoli di proprietà.



Non si rilevano difformità tra i dati di identificazione catastale riportati nell'Atto di Pignoramento con quelli risultanti in Catasto; non risultano attive procedure espropriative per pubblica utilità.



### **FORMAZIONE LOTTI**

gli immobili oggetto di pignoramento, tenendo conto della loro intrinseca correlazione, vengono accorpati in un unico lotto.



## QUESITO N. 2

**ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI IL LOTTO  
E PROCEDERE ALLA LORO DESCRIZIONE MATERIALE**



### CARATTERISTICHE GENERALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI ESECUZIONE

#### INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Le unità immobiliari costituenti il LOTTO sono ubicate nel territorio del Comune di Bernalda, cittadina della Provincia di Matera, estesa 126,7 km<sup>2</sup> con 12 264 abitanti e con densità abitativa di 96,8 abitanti per km<sup>2</sup>. Bernalda sorge su un pianoro a 127 m s.l.m. nella parte finale della Val Basento, a confine con la parte nord-occidentale della provincia di Taranto. Il suo territorio è compreso tra i fiumi Bradano ad Est, che separa il comune bernaldese dal comune di Ginosa (TA) (29 km), e Basento che ad Ovest separa Bernalda da Pisticci (18 km). A Nord confina con il comune di Montescaglioso (24 km), mentre a Sud si affaccia sul Mar Jonio (12 km), con 6 km di costa. Il centro storico sorge su un altopiano scosceso verso S-S-E, dal cui affaccio sono visibili il Mar Jonio e la frazione di Metaponto; è sede del Museo Archeologico Nazionale di Metaponto.

Bernalda è una fiorente cittadina ad economia prevalentemente agricola e turistica; essa è attraversata da due superstrade ad alto scorrimento (una di categoria strada extraurbana secondaria e l'altra extraurbana principale) a quattro corsie che si intersecano a croce tra loro nei pressi di Metaponto Borgo (frazione di Bernalda) e tagliano il territorio di Bernalda in quattro spicchi: la SS 407 Basentana da Potenza verso Metaponto e la SS 106 Jonica da Taranto verso Reggio Calabria. La città è servita da due stazioni ferroviarie: la stazione di Bernalda, ubicata nei pressi della zona PIP di Bernalda e la stazione di Metaponto, ubicata nei pressi del borgo.

#### CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE

Sotto il profilo geologico le stratigrafie dei terreni oggetto di esecuzione appartengono ai



sedimenti pleistocenici delle argille subappenniniche, depositatesi nel bacino sedimentario della “Fossa Bradanica”; denominazione quest’ultima con cui viene indicata un’ampia depressione tettonica che prende da Termoli fino al golfo di Taranto, successivamente colmata da sedimenti argillosi-siltosi e sabbioso-conglomeratici plio-pleistocenici: ad una prima fase caratterizzata da un sostanziale approfondimento del bacino e deposizione di sedimenti pelitici di mare profondo (che in affioramento sono rappresentati dalle argille subappennine), segue, a partire dal Pleistocene medio-inferiore, un graduale sollevamento dell’area con lo spostamento della linea di costa fino alla sua attuale posizione. Come conseguenza si è avuto il colmamento e la parziale emersione del bacino con la deposizione, sui sedimenti pelitici, di depositi sabbioso-conglomeratici costieri e continentali; Il tipico paesaggio calanchivo che si sviluppa nei sedimenti argilloso-siltosi (ben visibili sui costoni dei terrazzamenti) è frutto dell’erosione subaerea in un’area con scarsa vegetazione e versanti ripidi dove il clima semi-arido, caratterizzato da periodi caldi e secchi alternati ad eventi di intensa piovosità, favorisce la formazione di incisioni strette e profonde e creste aguzze e sinuose. Il territorio pertanto si presenta con pianori corrispondenti alla fase di emersione dei fondali marini del plio-pleistocene a matrice prevalentemente sabbiosa-conglomeratica (abitato di Bernalda, di Pisticci, di Montalbano Jonico e di Policoro), alternati ai bacini idrografici del Bradano, del Basento e dell’Agri, con la formazione di fertili valli la cui coltre superficiale è formata da depositi fluviali con componenti limo argillose. I territori risultano tettonicamente stabili.

#### CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Le unità immobiliari esegutate sono in numero di 2 e risultano in piena proprietà ai due esegutati in ragione di 1/2 per ognuno di essi; esse si rinvengono in posizione periferica rispetto al centro abitato di Bernalda e costituiscono uno dei quattro appartamenti indipendenti, contenuti in una villa plurifamiliare, indicata quale LOTTO n. 1 della Lottizzazione “La Padula”, prevista, in esecuzione del PRG vigente nel 2001, nella ZONA “D” – SOTTOZONA “D2” ed autorizzata dal Comune di Bernalda con Concessione Edilizia n. 71/2001 Pratica n. 6983 Prot. n. 851207/03/2002 (cfr.: ALL. n. 15,n. 11).





UBICAZIONE-COMUNE DI BERNALDA





La villa, contenente i due subalterni esegutati, è composta da un livello seminterrato, da un piano rialzato, da un primo piano e da un secondo piano per complessivi quattro appartamenti indipendenti; con accessi indipendenti da un incasso carrabile, a fondo cieco, di Via Alberto Stabile.



VISTA DA S-W



VISTA DA S-W



INGRESSO ALLA U.I. ESECUTATA



CORPO SCALA A S-W

L'unità abitativa esegutata sub 5 è composta:

- a) *da una porzione di cortile esclusivo*, con accesso dal fondo cieco di Via Alberto Stabile; dallo stesso cortile si accede alla scala per raggiungere il primo e secondo piano;
- b) *da un locale seminterrato* attrezzato con cucina e bagno, con accesso dal cortile di cui alla precedente lett. a); si presenta come un monolocale ad uso abitativo, con altezza libera di mt. 3,00, avente una superficie netta utile di mq. 41;





*GIARDINO CON ACCESSO AL SEMINTERRATO ED ALLA SCALA*



*ACCESSO AL SEMINTERRATO*



*INTERNO MONOLOCALE SEMINTERRATO*



*INTERNO SEMINTERRATO*



*W.C. AL SEMINTERRATO*

- c) *da un primo piano* per abitazione con destinazione a ingresso-soggiorno mq. 52 netti utili + zona notte composta da tre camere da letto aventi superfici utili nette di mq. 16, 11,5 e 8 (con mq. 6 di terrazza) + bagno di mq.5,7 netti + disimpegno di mq. 3 netti; un ballatoio lungo mt. 7,30 (profondo mt. 2,05/2,25) con superficie di mq. 14 collega la



scala esterna all'ingresso di piano; dal locale soggiorno si accede al secondo piano tramite una rampa di scala aperta; il piano primo presenta un'altezza interna di mt. 2,70.



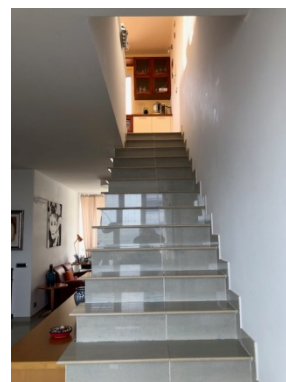
BALLATOIO TRA SCALA E PORTONE DI INGRESSO ALLA U.I.



CAMERA MATRIMONIALE



INGRESSO - SOGGIORNO



SCALA INTERNA TRA I° E II° PIANO

- d) *da un secondo piano, a quota terrazza, con altezza interna di mt. 2,55 e con superficie interna utile di mq. 28, destinato a cucina-pranzo munito di bagno; la terrazza è accessibile direttamente dal vano cucina-pranzo, ha una superficie netta di mq. 71 con il fronte corrispondente al vano cucina-pranzo munito di n. 4 travi in c.a. per uso "pergolato" frangisole;*





CUCINA-PRANZO A II° PIANO



CUCINA-PRANZO A II° PIANO



CUCINA-PRANZO A II° PIANO



TERRAZZA A II° PIANO

- e) *da un ripostiglio-deposito* a quota terrazza di mq. 3,4 netti, in adiacenza alla cucina-pranzo con accesso dalla terrazza;
- f) *da un ripostiglio sottoscala* con accesso dal giardino-cortile.



DEPOSITO SOTTOSCALA A QUOTA GIARDINO



L'unità esecutata sub 6 è una porzione di giardino-cortile, sita in prossimità del cancello di accesso, contigua ed integrativa del cortile sub 5 verso Nord e contigua verso Sud ad altra porzione di terreno della particella n. 441, destinata nella lottizzazione a verde pubblico.



**VISTA DA VIA A. STABILE: ACCESSO AL LOTTO  
IN FONDO ALLO SLARGO CARRABILE**



**ACCESSO CARRABILE – A DX ACCESSO PEDONALE**



**GIARDINO – CORTILE SUB 5 + SUB6 + PART. 441 IN FONDO**

Il fabbricato è costituito da:

- fondazioni a travi rovesce in cemento armato;
- intelaiatura di pilastri e travi in cemento armato;
- solai in c.a. misti a laterizi da cm. 16+4;
- scale a soletta piena rampante;
- balconi a soletta alleggerita;
- muratura perimetrale all'interrato: in cemento armato dello spessore cm. 30;



- tamponature esterne con tufelle interne da cm. 15 + cm. 5 di isolante termico+ cm. 10 di mattorni forati sul paramento esterno;
- tramezzature in forati da cm. 8 x 25 x 25

con finiture esterne costituite da:

- intonaci civili premiscelati;
- parapetti balconi in muratura mista a ringhiere in ferro;
- parapetti terrazza in muratura;
- pavimenti esterni in cotto ceramicato

con finiture interne costituite da:

- intonaci civili rasati a stucco;
- pavimenti e rivestimenti lucidi in ceramica granito gres;
- bussole in legno tamburato;
- sanitari in porcellana bianca;
- rubinetteria in acciaio cromato pesante;

con impianto fognante in pvc pesante collegato alla rete fognante dinamica urbana;

con impianto idrico sottotraccia in tubazione in plastica derivato dalla rete idrica urbana;

impianto elettrico sottotraccia in corrugato di pvc munito di interruttore salvavita e di messa a terra;

con impianti telefonico e citofonico separati sottotraccia in corrugati di pvc.

Le aree esterne a giardino-cortile sono delimitate da muretti in c.a. sormontati da ringhiera metallica tipo orso-gril in corrispondenza dell'accesso carrabile, e pavimentate con betonelle.

**TUTTO IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE**, meno che:

- per le pitture esterne afflitte da decadimenti cromatici per non essere state mai rinnovate e da spella menti localizzati;
- per alcune cavillature/lesioni prive di rilevanza statica, rinvenienti su alcuni parapetti e cornicioni della scala esterna;
- per alcune infiltrazioni/condense nel locale wc a secondo piano.

Come da allegato attestato di prestazione energetica, (cfr.: All\_9) rilasciato dal geom. Antonio Silletti di Bernalda in data 01/04/2019, l'immobile risulta in CLASSE ENERGETICA "G"



**56,0590 [KWh/m<sup>2</sup>/anno].**



## QUESITO N. 3

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati costituenti il **LOTTO** sono così identificati in Catasto (cfr: All\_12, All\_13, All\_14):

- 1) Comune Censuario di **BERNALDA** (MT), Catasto Fabbricati **foglio di mappa n. 9** particella n. **549 sub 5**, **Abitazione a Piano Primo, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza Vani 6,5, Superficie Totale mq. 167 Superficie Totale escluse aree scoperte mq. 141, Rendita € 453,19, Via Alberto Stabile n. SNC Piano S1-T-1-2** (cfr.: All.\_12,13, 21);

In ditta a:

- CODICE FISCALE:
- RESIDENZA:
- DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2 in regime di separazione dei beni.

- CODICE FISCALE:
- RESIDENZA:
- DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2 in regime di separazione dei beni.

#### DATI IDENTIFICATIVI:

##### IMMOBILE PREDECESSORE:

- dal 28/10/2002 al 28/11/2002: Comune di Bernalda (A801) (MT) Foglio n. 9 Particella 549 sub 3 Costituzione n. 1238.1/2002 del 28/10/2002 Pratica n. 93912 in atti dal 28/10/2002;

##### IMMOBILE ATTUALE:



- dal 28/11/2002: Comune di Bernalda (A801) (MT) Foglio n. 9 Particella 549 sub 5  
Variazione n. 3373.1/2002 del 28/11/2002 Pratica n. 105244 in atti dal 28/11/2002.

**2)** Comune Censuario di **BERNALDA** (MT), Catasto Fabbricati **foglio di mappa n. 9**  
**particella n. 549 sub 6 (cfr.: All\_13), Giardino-Cortile, Categoria F/1, Consistenza mq.**  
**21, Via Alberto Stabile n. SNC Piano T, corrispondente al Catasto Terreni Foglio 9**  
**Particella 549 (cfr.: All.\_13, 22);**

In ditta a:

- CODICE FISCALE:
- RESIDENZA:
- DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2 in regime di separazione dei beni.

- CODICE FISCALE:
- RESIDENZA:
- DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2 in regime di separazione dei beni.

#### DATI IDENTIFICATIVI:

#### IMMOBILE PREDECESSORE:

- dal 28/10/2002 al 28/11/2002: Comune di Bernalda (A801) (MT) Foglio n. 9 Particella  
549 sub 3 Costituzione n. 1238.1/2002 del 28/10/2002 Pratica n. 93912 in atti dal  
28/10/2002;

#### IMMOBILE ATTUALE:

- dal 28/11/2002: Comune di Bernalda (A801) (MT) Foglio n. 9 Particella 549 sub 6  
Variazione n. 3373.1/2002 del 28/11/2002 Pratica n. 105244 in atti dal 28/11/2002.





## **STORIA CATASTALE DEGLI INTESTATI DEI BENI PIGNORATI**

### **COMUNE CENSUARIO DI BERNALDA (MT), CATASTO URBANO FOGLIO DI**

#### **MAPPA N. 9 PARTICELLA N. 549 SUB 5** (cfr.: All. 21);

**IMMOBILE PREDECESSORE** FG. 9 part. 549 sub 3, dal 28/10/2002 al 28/11/2002, in ditta a  
CON SEDE IN **DIRITTO DI**

**PROPRIETA' 1/1** derivante da:

- Costituzione n. 1238.1/2002 del 28/10/2002 Pratica n. 93912 in atti dal 28/10/2002;

**IMMOBILE ATTUALE** FG. 9 part. 549 sub 5, dal 28/11/2002 al 04/12/2002, in ditta a  
CON SEDE IN **DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1**

**derivante da:**

- Variazione n. 3373.1/2002 del 28/11/2002 Pratica n. 105244 in atti dal 28/11/2002;

**IMMOBILE ATTUALE** FG. 9 part. 549 sub 5, dal 04/12/2002, in ditta a:

- , nato a , C.F. ,

DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2 in regime di separazione dei beni;

- , nata a DIRITTO

DI PROPRIETA' 1/2 in regime di separazione dei beni

**derivante da:**

- Compravendita per atto notaio Lapelosa Deodato in Bernalda in data 04/12/2002  
Repertorio n. 5102 trascritto al n. 7799.1/2002 in atti dal 09/12/2002.

### **COMUNE CENSUARIO DI BERNALDA (MT), CATASTO URBANO FOGLIO DI**

#### **MAPPA N. 9 PARTICELLA N. 549 SUB 6** (cfr.: All. 22);

**IMMOBILE PREDECESSORE** FG. 9 part. 549 sub 3, dal 28/10/2002 al 28/11/2002, in ditta a  
CON SEDE IN **DIRITTO DI**

**PROPRIETA' 1/1** derivante da:

- Costituzione n. 1238.1/2002 del 28/10/2002 Pratica n. 93912 in atti dal 28/10/2002;



**IMMOBILE ATTUALE** FG. 9 part. 549 sub 6, dal 28/11/2002 al 04/12/2002, in ditta a  
con sede in **DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1**

**derivante da:**

- Variazione n. 3373.1/2002 del 28/11/2002 Pratica n. 105244 in atti dal 28/11/2002;

**IMMOBILE ATTUALE** FG. 9 part. 549 sub 6, dal 04/12/2002, in ditta a:

- , nato a , C.F. ,  
DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2 in regime di separazione dei beni;
- , nata a , C.F. : DIRITTO  
DI PROPRIETA' 1/2 in regime di separazione dei beni

**derivante da:**

- Compravendita per atto notaio Lapelosa Deodato in Bernalda in data 04/12/2002  
Repertorio n. 5102 trascritto al n. 7799.1/2002 in atti dal 09/12/2002.

## QUESITO N. 4

**SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO**

Il LOTTO comprende la piena proprietà per 1/1 di:

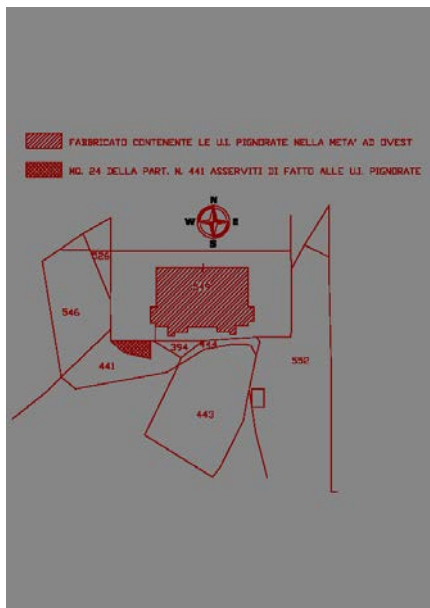
- **APPARTAMENTO (sub 5)** ubicato in Bernalda (MT), Via Alberto Stabile n. 22, al Piano Seminterrato-Piano Terra-Piano Primo e Piano Secondo; esso è composto da:
  - a) 3 camere da letto, un vano ingresso-soggiorno e un bagno al primo piano;
  - b) un vano per cucina-pranzo, un bagno ed un ripostiglio al secondo piano con terrazza di mq. 71;
  - c) un monolocale al piano seminterrato munito di vano wc. E sottoscala al piano terra;
  - d) un ampio cortile-giardino al piano terra.
- **GIARDINO-CORTILE (sub 6)** al pianoterra, sito in prossimità del cancello di accesso; superficie contigua ed integrativa della porzione di giardino accatastata con il sub 5 verso Nord e contigua verso Sud alla parte terminale dello slargo carrabile proveniente da Via Alberto Stabile, riportata in Catasto con il n. 441 di particella: la parte di giardino



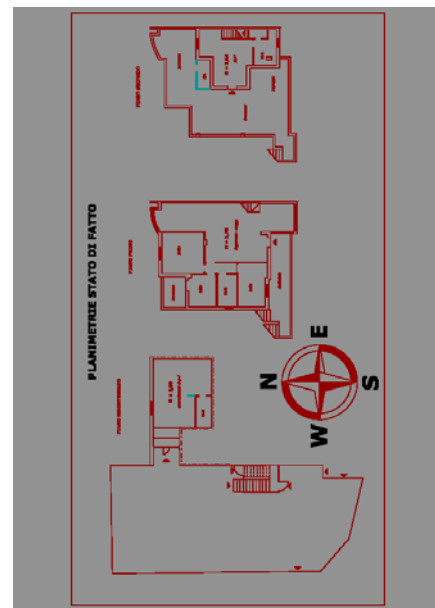
a Sud (mq. 24 della particella n. 441) recintata ed asservita alla U.I. eseguita e lo slargo carrabile erano destinati a verde pubblico nel Piano di Lottizzazione “Lapadula”, come rilevabile **dall’Allegato....**

Le unità immobiliari costituenti il LOTTO sono riportate nel Catasto Fabbricati del Comune di Bernalda (MT) al **Foglio di Mappa n. 9 Particella n. 549 sub 5 e sub 6.**

**PREZZO BASE € 155.000 (diconsi euro centocinquantacinquemila).**



**ALL\_17\_STATO DI FATTO PLAN. GEN. SU MAPPA CATASTALE**



**ALL\_18\_STATO DI FATTO-PLANIMETRIE U.I.**

## **QUESITO N. 5**

***RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'***

A far tempo dalla data di trascrizione del pignoramento del 28/12/2021 e, andando a ritroso nel tempo, gli immobili pignorati costituenti il LOTTO sono così pervenuti ai soggetti eseguiti sigg.

:



- Atto di compravendita delle unità oggetto di esecuzione rogato dal dr. Lapelosa Diodato, notaio in Bernalda, in data 04/12/2002 Rep. N. 5102, trascritto a Matera il 06/12/2002 formalità n. 7799 (cfr.: All.\_7)

**A FAVORE DI:**

- a) per i diritti di 1/2 di piena proprietà
- b) per i diritti di 1/2 di piena proprietà

**CONTRO:**

, con sede in Bernalda per i diritti 1/1 di piena proprietà.

- Atto di compravendita dell'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di esecuzione: rogato dal dr. Disabato Angelo, notaio in Matera, in data 03/05/2001 Rep. N. 45281, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Matera in data 22/05/2001 al n. 2943 (cfr.: All.\_6)

**FAVORE DI:**

con sede in per i diritti 1/1 di piena proprietà

**CONTRO:**

con sede in ,  
codice fiscale e sig.ra nata a  
codice fiscale .



## QUESITO N. 6

### REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

I beni del LOTTO oggetto di esecuzione sono stati autorizzati alla costruzione dalla Concessione Edilizia n. 71 rilasciata dal Comune di Bernalda in data 07/03/2002 Pratica n. 6983 Prot. n. 851207/03/2002 (cfr.: All. 15), e costituiscono uno dei quattro appartamenti indipendenti, contenuti in una villa quadrifamiliare indicata quale LOTTO n. 1 della Lottizzazione "La Padula", prevista, in esecuzione del PRG vigente nel 2001, nella ZONA "D" – SOTTOZONA "D2"; gli stessi risultano disciplinati come da allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr.: All. 8);

- a) **INDICE TERRITORIALE**  $I_{ft} = 0,90$  mc/mq.;
- b) **INDICE FONDIARIO**  $I_{ff} = 1,50$  mc/mq.;
- c) **LOTTO MINIMO mq. 800;**
- d) **ALTEZZA MASSIMA : mt. 8;**
- e) **RAPPORTO DI COPERTURA 0,22;**
- f) **DISTANZE: mt. 5,00 dalle strade, H/2 dai confini o a confine in casi di edifici contigui**

Per le ulteriori limitazioni e specifiche si rinvia al CDU (cfr.: All\_ 8 )

Sotto il profilo catastale, l'appartamento realizzato è parzialmente difforme a causa della assenza del ripostiglio esistente a quota terrazza.

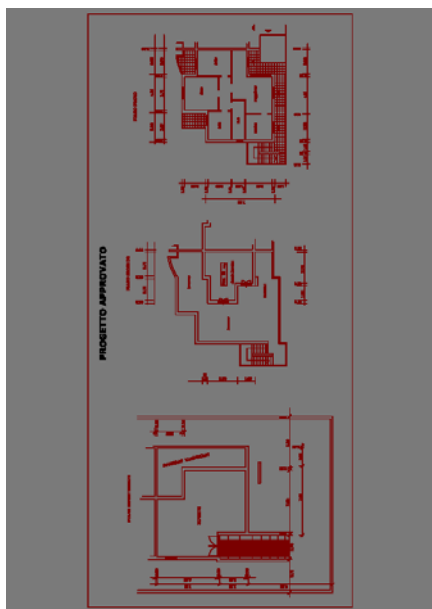
Sotto il profilo edilizio invece l'appartamento è sostanzialmente difforme:

- 1) perché a quota terrazza, invece di un locale tecnico di superficie massima mq. 30 (con altezza interna netta di mt. 2.40 e volume max  $30 \times 2,60 =$  mc. 78), risulta realizzato un manufatto di complessivi lordi mq. 42 con altezza netta di mt. 2,55, composto da un vano uso cucina-pranzo di mq. 20 netti, da un vano wc di mq. 7,60 netti e da un vano ripostiglio di mq. 3,40 netti, per un volume complessivo di mc. 120 con un volume in più di mc.  $120 - 78 =$  mc. 42;
- 2) perché al primo piano risultano eseguite importanti modifiche distributive degli ambienti, con aumento di superficie tompagnata di mq. 17 a Sud e mq. 5 a Nord per un volume complessivo in aumento di:  $(17 + 5) \times 3 =$  mc. 66,00, con modifiche del balcone a N-W e con aumento di superficie del ballatoio tra corpo scala ed ingresso di mq. 9,50;

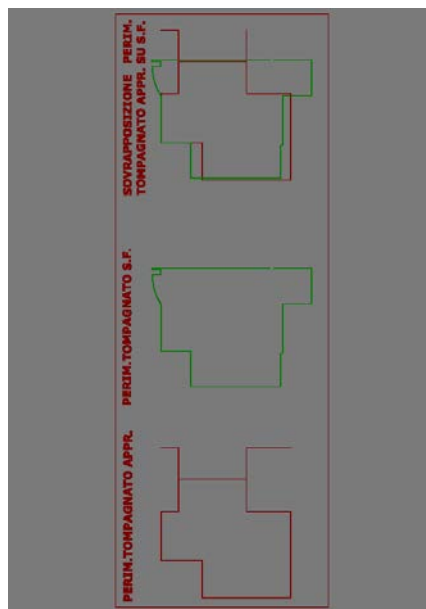


- 3) modifiche la quota di seminterrato asservita alla unità abitativa del primo piano è stata sostanzialmente diminuita con cambio di destinazione d’uso da deposito a monolocale ad uso abitativo, munito di cucina e bagno.

I parametri sviluppati dal manufatto realizzato sfiorano non solo i limiti previsti nel progetto approvato ma anche quelli urbanistici che sono pressoché coincidenti con quelli riportati nel progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 71/2001; inoltre la difformità urbanistica coinvolge anche l’accesso all’appartamento in quanto era previsto sul lato corto prospiciente su Via Alberto Stabile, mentre è stato realizzato sul lato corto, ortogonale al predetto lato corto, con un incasso carrabile realizzato su aree destinate dallo strumento urbanistico a “Verde Pubblico” e con occupazione anche di mq. 24,50 dell’adiacente particella n. 441.



ALL\_16\_ PROGETTO APPROVATO



ALL\_19\_ SOVRAPPOSIZIONE PROG. APPR. SU STATO DI FATTO

Pertanto le U.I. oggetto di esecuzione sono così caratterizzate:

CONFORMITA' EDILIZIA	<b>NON CONFORME</b>
CONFORMITA' CATASTALE	<b>NON CONFORME</b>
CONFORMITA' URBANISTICA	<b>NON CONFORME</b>
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTI PROPRIETA'	<b>CONFORME*</b>
CORRISPONDENZA PLAN. CATASTALI/STATO DI FATTO	<b>NON CONFORME</b>



\*a meno della fascia di occupazione della particella n. 441, non eseguita, facente parte della lottizzazione "Lapadula" e destinata a verde pubblico.

I lavori necessari per ricondurre alla conformità le opere oggetto di esecuzione sono concretamente impraticabili in quanto necessiterebbe :

- smantellare la copertura, rifacendola a quota più bassa; riducendo la superficie del locale tecnico ed eliminando la scala interna;
- demolizione dei muri che delimitano il maggior volume di compagno al primo piano con rivoluzione delle tramezzature e realizzazione del vano cucina con annessa impiantistica;
- rivoluzione di tutti gli accessi delle quattro unità immobiliari, ripristinando gli accessi da Via Alberto Stabile e riabilitando a "Verde Pubblico" le aree attualmente rese carrabili per accedere a tutte le unità immobiliari della villetta quadrifamiliare, compreso, ovviamente, l'appartamento eseguito.

Sic stantibus rebus, l'immobile sarebbe non commerciabile sia per i costi molto elevati per ridurlo in pristino stato recuperandone le conformità (i costi sarebbero largamente superiori al valore del bene reso conforme) sia in relazione al necessario coinvolgimento dei diritti di soggetti diversi dagli esecutati (il riferimento è alla modifica degli accessi alle altre tre Unità Immobiliari che non sono oggetto di esecuzione), compreso quelli afferenti al Comune di Bernalda, per quanto di competenza in relazione agli spazi ed infrastrutture pubbliche.

Si ritiene pertanto opportuno mettere in vendita gli immobili esecutati nello stato in cui sono, rendendo partecipi gli interessati dei problemi esistenti.

## **QUESITO N. 7**

### ***STATO DI POSSESSO ATTUALE DEI BENI PIGNORATI***

I beni oggetto del LOTTO sono posseduti dagli esecutati.



## QUESITO N. 8

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI

Da informazioni attinte presso la Cancelleria del Tribunale di Matera e per quanto è stato possibile accertare, non risultano altre procedure esecutive pendenti, né procedimenti giudiziari civili; l'immobile è privo di vincoli storico-artistici.



ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESPROPRIO (cfr.: All\_26, All\_23):

- 1) ISCRIZIONE n. 1490 del 06/12/2002 di IPOTECA VOLONTARIA per atto a rogito del dr. Lapelosa Deodato notaio In Bernalda (MT) del 04/12/2002 a favore di  
con sede in contro nato il  
per euro 160.000 a garanzia di  
mutuo fondiario di euro 80.000 (euro ottantamila) da rimborsare in anni 15;
- 2) ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE n. 2393 del 26/11/2010, formalità a favore di Equitalia Basilicata S.p.A. contro nato il per  
euro 17.441,70 di cui € 8.720,85 per capitale, Pubblico Ufficiale: Equitalia Basilicata Spa di Matera in data 24/11/2010 rep. 1287/2010;
- 3) ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE n. 747 del 24/10/2012, formalità a favore di Equitalia SUD S.p.A. con sede a Roma, contro nata a il  
per euro 53.991,24 di cui € 26.995,62 per capitale, Pubblico Ufficiale:  
Equitalia Sud Spa di Roma in data 29/10/2012 rep. 82/6712;
- 4) ISCRIZIONE di PIGNORAMENTO n. 9560 del 28/12/2021, formalità per Ufficiale Giudiziario Tribunale di Matera del 27/11/2021 rep. 1504 a favore di PENELOPE SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV), contro nato il a  
.





## **QUESITO N. 9**

***VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO  
SU SUOLO DEMANIALE***

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

## **QUESITO N. 10**

***VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED  
ONERI DI ALTRO TIPO***

Per quanto è stato possibile accertare, gli immobili oggetto di espropriazione sono liberi da censi, livelli o usi civici, da vincoli storico artistico, architettonici, archeologici, da diritti di usufrutto, di superficie, uso/assegnazione a favore di terzi, da domande giudiziali e da giudizi in corso, da sequestri penali ed amministrativi.

I vincoli ed i limiti di natura edilizia ed urbanistica sono riportati in dettaglio nell'All.8.

Il diritto dei debitori sui beni pignorati è della piena proprietà per 1/2 ciascuno.

## **QUESITO N. 11**

***SPESE DI GESTIONE DEI BENI PIGNORATI***

Non risultano formalizzate spese di gestione dei beni pignorati.



## QUESITO N. 12

### VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Per la valutazione dei beni oggetto di esecuzione sono stati presi i seguenti riferimenti:

#### 1) RENDITA CATASTALE:

a) RENDITA CASTALE ABITAZIONE part. 549 sub 5 € 453,19 con superficie totale  
(escluse aree scoperte) di mq. 141

RENDITA CASTALE RIVALUTATA AL 5% € 475,85

MOLTIPLICATORE CATASTALE 120

VALORE CATASTALE IMMOBILE € 57.101,94

con una incidenza superficiale di: € 57101,94/141 pari a: €/mq. 405

#### 2) BANCA DATI delle QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI anno 2022 semestre 2<sup>a</sup>

COMUNE di BERNALDA ZONA CENTRALE CODICE ZONA F31(cfr.: All\_24) :

a) Destinazione residenziale per civile abitazione in normale stato conservativo:

€/mq. 1050-1250

#### 3) RIFERIMENTI AGENZIE IMMOBILIARI ed operatori del

settore: i valori risultanti per gli appartamenti indipendenti della lottizzazione  
“Lapadula” con vetustà di circa 20 anni, sono pressochè corrispondenti con i valori

OMI €/mq. 1050-1250

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL SUB 5 + SUB 6** (superfici computate al lordo delle murature; le murature di confine con la u.i. adiacente sono computate per metà dello spessore)

- MONOLOCALE al piano seminterrato: h= mt. 3 sup. lorda

sup.lorda mq.47,50 x 0,7 (coeff.per essere parz. int. con tre pareti chiuse) mq. 33,2

- APPARTAMENTO primo piano, h = mt. 2,70:

sup. lorda mq. 112 x 1 = mq. 112

terrazza a N-W mq. 7,30 x 0,30 = mq. 2,20

ballatoio a Sud mq. 17,70 x 0,10 mq. 1,8



- CUCINA-PRANZO a II piano h= mt. 2,55	
Sup. lorda mq. 41,60 x 0,8 (coeff. per h < 2,70) =	mq. 33
Terrazza mq. 77,90 x 0,10 =	mq. 7,8
- GIARDINO-CORTILE (compreso il sub 6)	
mq. 210 x 0,1 =	mq. 21
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>mq. 211,00</b>

### DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO DI MERCATO

Il valore unitario di mercato delle unità immobiliari è stato individuato nel valore medio del range OMI :  $(1050 + 1250)/2 = \text{€}/\text{mq. } 1150$ , escludendo il valore risultante dalla rendita catastale di  $\text{€}/\text{mq. } 475,85$  che risulta decisamente inferiore ai valori di mercato riscontrati sul posto.

### COEFFICIENTI CORRETTIVI

- per vetustà di 20 anni e necessità di rifacimento delle pitture esterne con sarcitura delle cavillature/lesioni presenti e riparazione dell'impermeabilizzazione sulla copertura del locale cucina-wc a secondo piano: - 15 % ;
- per luminosità, panoramicità e riservatezza: + 10%;
- per livelli di calpestio a primo e secondo piano senza ascensore – 10%

**TOTALE COEFFICIENTI CORRETTIVI – 15%**

### DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO DEGLI IMMOBILI ESECUTATI:

**mq. 211 x  $\text{€}/\text{mq. } 1150 \times 0,85 = \text{€ } 206.252$**

tale valore corrisponde ad ordinarie condizioni di conformità che, nel caso in esame, sono assenti. Dalle indagini eseguite e dalle informazioni ricevute dallo scrivente CTU emerge che la realtà immobiliare di Bernalda è diffusamente condizionata da difformità e che tale condizione consente, nonostante tutto, un apprezzabile livello di commerciabilità a condizione di un sensibile vantaggio economico sul prezzo di compravendita, che, nel caso in esame, si ritiene di poter individuare con una riduzione del 25% del prezzo di mercato innanzi determinato e che, a causa di tutte le difformità ed irregolarità indicate, viene ridotto del 25%, pari in cifra tonda a:



**€ 206.252 x 0,75 = € 155.000**

Il valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione è pertanto così identificato:

**UNITÀ AD USO ABITATIVO IN COMUNE DI BERNALDA (MT) – Particella n. 549 sub 5 (compreso il sub 6 che è una porzione di giardino) Piano S1, T, 1 - 2 Foglio di mappa n. 9 – categoria A2 Classe 1 Vani 6,5 Superficie totale mq. 167 Superficie totale escluso aree scoperte mq. 141**


Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 155.000

DESTINAZIONE	SUP. EQUIV.	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Abitazione Fg.9 part. 549 sub5-6	mq. 211	€/mq.735	€ 155.000
Stima sintetica comparativa parametrica			€ 155.000
Valore palazzina			€ 155.000
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 155.000
Valore complessivo diritto e quota			€ 155.000

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL LOTTO \_€ 155.000**  
**VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA \_€ 155.000**

**RIEPILOGO:**

ID	Immobile	Superficie Comm.	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<i>Fabbricati</i>	<i>Abitazione Civile</i>	<i>211</i>	<i>€ 155.000</i>	<i>€ 155.000</i>

 **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE.**

IL VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO DEL BENE DA ESPROPRIARE RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' E IN CIFRA TONDA È PARI A:

euro € 155.000 (diconsi euro centocinquantacinquemila).





## PREZZO DI VENDITA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

TUTTO QUANTO PREMESSO, il valore dei beni esegutati, nello stato di fatto in cui trovansi, è di **€ 155.000** ed il prezzo di vendita del LOTTO è pari a:

**€ 155.000 (diconsi euro centocinquantacinquemila).**

### QUESITO N. 13

***PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA  
PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA***



Essendo la proprietà piena e non frazionata, non si procede alla valutazione di quota indivisa.

### QUESITO N. 14

***ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE....***

Dal Certificato dello Stato Civile risulta che i debitori esegutati

nato a (cfr.: All\_1, All\_5)

- CODICE FISCALE:
- RESIDENZA:

e

, nata a (cfr.: All\_2, All\_5)

- CODICE FISCALE:
- RESIDENZA:

sono tra loro coniugati in regime di separazione dei beni.



## **NOTA CONCLUSIVA**

Nel ringraziare per la fiducia e nel restare a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni, rassegno la presente composta da n. 30 pagine, unitamente a 26 ALLEGATI contenuti nella omonima cartella; nella consapevolezza di avere operato in buona fede e coscienza professionale in espletamento dell'incarico ricevuto.

Policoro 30/08/2023

IL C. T. U.  
Ing. Salvatore Nardone

## **OSSERVAZIONI DELLE PARTI**

In data 01/09/2023 le parti hanno ricevuto la Bozza della Perizia, con invito a presentare eventuali osservazioni entro il 25/09/2023.

Alla scadenza del periodo assegnato non sono pervenute osservazioni.

In sede di revisione sono stati corretti n. 1 refusi:

- 1) .....
- 2) .....

Policoro 02/10/2023

IL C. T. U.  
Ing. Salvatore Nardone

