

Tribunale Civile di Matera

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 34/2009

CREDITORE PROCEDENTE: BANCAPULIA S.P.A.

CREDITORE INTERVENUTO: MPS GESTIONE CREDITI

DEBITORI:

IL CTU

Ing Olga Renata Colletta



Tribunale Civile di Matera

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 34/2009

CREDITORE PROCEDENTE: BANCAPULIA S.P.A.

CREDITORE INTERVENUTO: MPS GESTIONE CREDITI

DEBITORI:

R E L A Z I O N E D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A

La sottoscritta Ing Olga Renata Colletta, con studio in Policoro (MT) alla via Kennedy n°35, iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Matera al n°692, in data undici ottobre duemilaundici ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai 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 (anche nell'ipotesi in cui il debitore abbia eletto domicilio in luogo diverso da quello di residenza o non abbia eletto domicilio), AL DEBITORE ESECUTATO, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO ALTRESI' 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 effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel predetto**

ventennio) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; dovrà poi il perito predisporre, sulla base della documentazione in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), nonché l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; dovrà infine acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

b) All'esatta individuazione dei beni oggetto di 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, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

c) All'accertamento della conformità fra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità : 1) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione, 2) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; 3) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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, ove necessario, alla esecuzione delle indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione e redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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. 725/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

f) All'indicazione, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso alla formazione dei singoli lotti (con nuova identificazione, se necessario, dei confini e redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, con conteggio di eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, si procederà alla stima, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'a.577 cpc, dall'a.846 cc e dalla L. 63.6.1940, n.1078;

2. Rediga quindi, in fascioletti separati e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni :

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Nella descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, poi, dovrà indicarsi la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; e, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di mantenimento; nel medesimo paragrafo il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, Str, Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, Infissi interni, tramezzature interne, pavimentazioni. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

Si richiede, inoltre, un'accurata descrizione di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità e di indivisibilità, e di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e usi civici, evidenziandosi gli eventuali oneri di affrancazione e riscatto.

Sempre in punto di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, occorrerà distinguere in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti vincoli :

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente :

Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propetr rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

Iscrizioni

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Per eventuali difformità urbanistico-catastali:

Difformità urbanistico-edilizie

Difformità catastali.

- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; qualora risultino contratti di locazione in corso per il rilascio; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. Se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suddetti elementi.

- Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Eventuali cause in corso.

-La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale, esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzione della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri e pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni o correzioni (ritenendosi altresì opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione o di provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

3. Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, misura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupato; ALLEGHI ALTRESI' gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali) e attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.

4. ALLEGHI IL PERITO N. 2 COPIE CARTACEE DELLA BOZZA DI ORDINANZA E VERBALE DI AGGIUDICAZIONE, NON SPILLATE CON LA RESTANTE RELAZIONE;

- 5. invii, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;**
- 6. intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'ausilio all'emissione dell'ordinanza di vendita, apportando chiarimenti o integrazioni del caso;**
- 7. DEPOSITI, almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc, la perizia, ed i relativi allegati, sia in forma cartacea che in forma elettronica su apposito floppy disk formato 1.44., ovvero cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.**
- 8. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice e il creditore precedente, ai fini della nomina del custode giudiziario;**
- 9. Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori.**
- 10. Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.**

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Prestato il giuramento di rito la sottoscritta provvedeva al ritiro dei fascicoli ed allo studio accurato della documentazione agli atti, acquisendo dati ed elementi conoscitivi.

Il compendio degli immobili oggetto dell'esecuzione e di cui alla presente relazione di stima è costituito da:

- 1) -un appartamento per civile abitazione ubicato in Matera alla via Basento n. 5 (ex Strada II San Giacomo), piano quinto, censito al catasto fabbricati del Comune di Matera al foglio di mappa n. 67, particella n.1215 sub 21 cat. A/2 classe 6 vani 5,5 rendita catastale €. 568,10; ad esso è annesso un locale garage censito al catasto fabbricati del Comune di Matera al foglio di mappa n. 67, particella n.1215 sub 5 cat. C/6 classe 8, mq. 16, rendita catastale €. 41,32 , interno 3;
- 2) - un locale a destinazione artigianale ubicato in Matera alla via Delle Arti, parte di un grande capannone, piano terra e censito al catasto fabbricati del Comune di Matera al foglio di mappa n. 67 particella n645 sub 7 cat. C/3 classe 5, 108 mq, rendita catastale €. 396,02.

In data 25/11/2011 si provvedeva a ritirare presso l'Agenzia del Territorio di Matera il certificato catastale e la planimetria di entrambi gli immobili, nonché eseguire ispezione ipotecaria presso la Conservatorie dei registri Immobiliari di Matera.

In data 09/12/2011 si provvedeva a prendere visione della documentazione urbanistica, relativa all'immobile sito alla via Basento n. 5, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Matera, a seguito di richiesta fatta allo stesso in data 25/11/2011, al fine di verificare la legittimità urbanistica dell'immobile.

Successivamente in data 14/01/2012 si provvedeva a prendere visione della documentazione urbanistica, relativa all'immobile sito alla via Delle Arti, zona PAIP, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Matera, a seguito di richiesta fatta allo stesso in data 25/11/2011, al fine di verificare la legittimità urbanistica dell'immobile.

Le operazioni peritali

Il sopralluogo:

Con raccomandata con ricevuta di ritorno spedita dall'Ufficio Poste Italiane di Matera il 09/12/2011, inviata alla sig.ra [REDACTED], per sé e per la minore [REDACTED] in qualità di erede del de cuius [REDACTED] ai sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] quest'ultimi in qualità di eredi del de cuius [REDACTED], e con lettera fax trasmessa il 09/12/2011 agli avvocati del creditore procedente e creditore intervenuto, veniva fissata la data del sopralluogo per il giorno 21/12/2011, ore 9,30 con il prosieguo. Al sopralluogo erano presenti:

- **sig.** [REDACTED] **erede del de cuius** [REDACTED] **e** [REDACTED]
- **sig.** [REDACTED] **, erede del de cuius** [REDACTED] **, entrambi, in qualità di debitori;**

Dopo aver dato lettura dei quesiti posti dal Giudice ed esaminata la documentazione agli atti si procedeva, insieme ad un ausiliare, ad un'accurata ispezione dell'immobile sito alla via Basento n. 5, annotando lo stato di conservazione, le caratteristiche tipologiche e distributive, le caratteristiche costruttive.

Dello stato dei luoghi si effettuava anche una dettagliata documentazione fotografica che si allega alla presente relazione.

Successivamente si procedeva ad un'accurata ispezione dell'immobile sito alla via Delle Arti, annotando lo stato di conservazione, le caratteristiche tipologiche e distributive, le caratteristiche costruttive e eseguendo un accurato rilievo del locale.

Dello stato dei luoghi si effettuava anche una dettagliata documentazione fotografica che si allega alla presente relazione.

In un secondo tempo si svolgeva un'indagine di mercato presso gli operatori edili, tecnici comunali, professionisti e agenzie immobiliari, al fine di acquisire dati ed elementi utili per la determinazione del valore di mercato dei beni pignorati.

RISPOSTA AI QUESITI

- INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il compendio degli immobili oggetto di causa, è costituito da:

1) un appartamento, ubicato in:

- Comune: Matera
- Via Basento n. 5 (ex strada II San Giacomo);
- Piano: quinto;
- distinto in catasto fabbricati del Comune di Matera al foglio n.67, particella n. 1215 sub 21;

di proprietà, a seguito di decesso del sig. _____, dei sigg.ri ;

- _____ proprietaria per 6/9;
- _____ proprietario per 1/9;
- _____ 0 proprietario per 1/9;
- _____ i proprietaria per 1/9;

• ad esso è annesso un locale garage ubicato nello stesso sito dell'appartamento, ma a piano terra e distinto in catasto fabbricati del Comune di Matera al foglio n.67, particella n. 1215 sub 5, interno 3, di proprietà, a seguito di decesso del sig _____, dei sigg.ri ;

- _____ proprietaria per 6/9;
- _____ proprietario per 1/9;

- proprietario per 1/9;
- proprietaria per 1/9;

2) capannone artigianale ubicato in:

- Comune: Matera
- Via Delle Arti;
- Piano: terra;
- distinto in catasto fabbricati del Comune di Matera al foglio n.67, particella n. 645 sub 7;

di proprietà, a seguito di decesso del sig. _____, dei sigg.ri ;

-
-
-
-

QUESITO N. 1- a)

Agli atti della procedura è allegato il certificato notarile, datato 15 giugno 2009, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del dottor Eliodoro GIORDANO, notaio in Campobasso, redatto per conto della APULIA FINANCE N.4 s.r.l. con sede in Conegliano, quale mandante della BancApulia s.p.a., da cui risulta :

- diritto di piena proprietà spettante per l'intero ai sigg. _____, coniugati in regime di comunione dei beni, sui seguenti cespiti:

- 1) Appartamento facente parte del fabbricato condominiale sito in Matera alla via Basento n.5, sito al quinto piano, con ingresso a destra salendo le scale, composto da quattro vani ed accessori, nel N.C.E.U. al foglio 67, particella 1215 sub 21, strada Seconda San Giacomo, piano 5, cat. A/2, classe 6, vani 5,5;
- 2) Garage facente parte del fabbricato condominiale sito in Matera alla via Basento n. 5, posto al piano terra, della superficie di circa mq. 16, nel N.C.E.U. al foglio 67, particella 1215 sub. 5, strada Seconda San Giacomo, p.T, cat. C/6, classe 8, mq. 16;

- diritto di piena proprietà spettante per l'intero al sig. _____, sul seguente cespite:

- 3) Locale al piano terra sito in Matera alla via Delle Arti, della superficie di circa 108 metri quadrati, nel N.C.E.U. al foglio 67, particella 645 sub 7, via Delle Arti, p.T., cat. C/3, classe 5, mq. 108.

Nel predetto certificato notarile è riportata la storia ipotecaria per ogni singolo cespite, che qui si intende per trascritto.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Matera, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25/11/2011 è risultato che per il periodo dal 27/08/1996 al 24/11/2011, sono presenti le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni per i seguenti immobili.

Per l'appartamento in catasto al foglio 67 particella 1215 sub 21 si ha:

- 1) ISCRIZIONE del 06/10/2005 – Registro Particolare 1889 Registro Generale 8558 Pubblico Ufficiale GRASSANO Nicola repertorio 29559 del 30/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- 2) TRASCRIZIONE del 06/04/2009 – Registro Particolare 2547 Registro Generale 3187 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MATERA repertorio 207 del 04/03/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per l'immobile in catasto al foglio 67 particella 1215 sub 5 si ha :

- 1) ISCRIZIONE del 06/10/2005 – Registro Particolare 1889 Registro Generale 8558 Pubblico Ufficiale GRASSANO Nicola repertorio 29559 del 30/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- 2) TRASCRIZIONE del 06/04/2009- Registro Particolare 2547 Registro Generale 3187 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MATERA repertorio 207 del 04/03/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 3) TRASCRIZIONE del 07/05/2010 - Registro Particolare 3381 Registro Generale 4915 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 235/9990 del 06/04/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Per l'immobile in catasto al foglio 67 particella 645 sub 7 si ha:

- 1) TRASCRIZIONE del 06/10/2005 – Registro Particolare 5835 Registro Generale 8552 Pubblico Ufficiale GRASSANO Nicola repertorio 29557/11495 del 30/09/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- 2) ISCRIZIONE del 06/10/2005 – Registro Particolare 1889 Registro Generale 8558 Pubblico Ufficiale GRASSANO Nicola repertorio 29559 del 30/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- 3) TRASCRIZIONE del 06/04/2009- Registro Particolare 2547 Registro Generale 3187 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MATERA repertorio 207

del 04/03/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

4) TRASCRIZIONE del 07/05/2010 - Registro Particolare 3381 Registro Generale 4915
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 235/9990 del 06/04/2010 ATTO
PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Pertanto a seguito del decesso del sig. [REDACTED], la proprietà è caduta in successione agli
eredi secondo le rispettive quote sopra riportate per ogni singolo cespite.

QUESITO N. 1- b)

Detti immobili sono esattamente individuati e sono ubicati in via Basento n. 5 e in via Delle Arti del
Comune di Matera, censiti al catasto fabbricati del Comune di Matera come segue:

- immobili in via Basento n. 5 al foglio di mappa n. 67 particella n. 1215 sub 21 e sub 5;
- immobile in via Delle Arti al foglio 67 particella n. 645 sub 7. .

Si è provveduto ad effettuare, in data 25/11/2011, presso l'ufficio Provinciale di Matera
dell'Agenzia del Territorio, una visura per immobile da cui risulta:

- 1) che il locale box auto è censito al catasto fabbricati del Comune di Matera al foglio di
mappa n. 67 particella n. 1215 sub 5, cat. C/6, cl. 8, cons. 16 mq, rendita catastale € 41,32
ubicato in Strada Seconda San Giacomo, oggi via Basento n. 5 ;
- 2) che l'appartamento è censito al catasto fabbricati del Comune di Matera al foglio di mappa
n. 67 particella n. 1215 sub 21, cat. A/2, cl. 6, cons. 5,5 vani, rendita catastale € 568,10
ubicato in Strada Seconda San Giacomo, oggi via Basento n. 5;
- 3) che il capannone artigianale è censito al catasto fabbricati del Comune di Matera al foglio di
mappa n. 67 particella n. 645 sub 7, cat. C/3, cl. 5, cons. 108 metri quadrati, rendita catastale
€ 396,02 ubicato in via Delle Arti.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è divisibile in due lotti completamente
autonomi, uno quello costituito dall'appartamento e dal locale box auto siti sempre nel Comune di
Matera alla odierna via Basento n. 5 e l'altro costituito dal locale capannone sito nel Comune di
Matera alla via Delle Arti, zona PAIP.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

LOTTO 1 :

A.1) Appartamento in via Basento n. 5.

- E' censito al catasto fabbricati del Comune di Matera al foglio di mappa n. 67 particella n. 1215 sub 21, cat. A/2, cl. 6, cons. 5,5 vani, rendita catastale € 568,10 ubicato in Strada Seconda San Giacomo, oggi via Basento n. 5.

L'appartamento si trova al quinto piano di un fabbricato per civile abitazione la cui struttura portante è in cemento armato, con muri perimetrali di compagnatura con doppia cortina di mattoni forati e solai in latero-cemento, intonaci esterni di tipo civile, tinteggiature idrorepellenti. Al piano terra di questo edificio è ubicato il locale box auto.

All'appartamento si accede con ingresso, salendo le scale, a destra. E' formato da un ampio vano ingresso destinato a soggiorno, dal quale si accede, sulla destra, al locale cucina, e, di fronte, a tre camere da letto e due bagni. E' da far rilevare che la camera da letto attigua al soggiorno è stata realizzata successivamente all'accatastamento del bene riducendo l'area del soggiorno con l'ausilio di un tramezzo in cartongesso. Il soggiorno prende aria e luce da un balcone e da una finestra esposti a SE, mentre la cucina prende aria e luce da una finestra e da un balcone esposti a NO. Quest'ultimo balcone risulta chiuso da una struttura in metallo e vetri, e da esso si accede ad un piccolo locale adibito a centrale termica.

L'appartamento ha le caratteristiche interne di un alloggio per civile abitazione, rifinito al civile, in ottime condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres porcellanato nelle stanze, mentre sono in ceramica nei bagni e nella cucina. Le pareti sono rifinite con intonaco al civile e successiva pitturazione. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, nonché di impianto idrico e fognario, di impianto elettrico e di presa televisiva. L'impianto elettrico, per quanto è stato possibile accertare è anch'esso funzionante e allacciato alla rete cittadina dell'ENEL. All'esterno è rifinito al civile con intonaco e pitturazione.

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'alloggio, considerate le caratteristiche e il livello di finitura, si possono ritenere ottimi.

Strutturalmente l'immobile non presenta dissesti statici o quadri fessurativi di rilievo.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a 128,47 metri quadrati, di cui un balcone si sviluppa per 11,68 metri quadrati e l'altro, quello chiuso a veranda, ha una dimensione di 6,70 mq. La superficie calpestabile, al netto di balcone e veranda, è pari a 94,26 metri quadrati così suddivisa:

- ingresso-soggiorno: 23,73 metri quadrati ;
- cucina: 16,80 metri quadrati ;

- camera L₁: 10,66 metri quadrati ;
- camera L₂: 15,54 metri quadrati ;
- camera: L₃: 10,56 metri quadrati ;
- bagno 1: 5,60 metri quadrati ;
- bagno 2: 2,76 metri quadrati ;
- disimpegno: 6,16 metri quadrati ;
- centrale termica: 2,45 metri quadrati.
- L'altezza interna dell'appartamento è di 2,75 metri

A.2) Il locale box auto,

censito al catasto fabbricati del Comune di Matera al foglio di mappa n. 67 particella n. 1215 sub 5, cat. C/6, cl. 8, cons. 16 mq, rendita catastale € 41,32 ubicato in Strada Seconda San Giacomo, oggi via Basento n. 5, confinante con altri due box, è anch'esso rifinito al civile con pavimenti in ceramica e intonaco e pitturazione sia sulle pareti che sull'intradosso del solaio.

Lo stato di manutenzione e di conservazione del locale box auto, considerate le caratteristiche e il livello di finitura, si possono ritenere ottimi.

Strutturalmente l'immobile è privo di dissesti statici o quadri fessurativi di rilievo.

Il box auto ha una superficie lorda di mq. 17,85 ed una superficie netta di mq. 15,80 ed un'altezza interna di 2,40 metri.

Inoltre per il Lotto 1, in riferimento al condominio, abbiamo:

- Spese condominiali annuali circa euro 500,00 oltre consumo acqua;
- Millesimi dell'appartamento e di eventuali parti comuni quali lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.: tab. generale mill. 96, tab. scale/ascensore mill. 132,00;
- Dotazioni condominiali quali posti auto comuni, giardini ecc.: cortile condominiale antistante i garage.

LOTTO 2:

B.1) Capannone artigianale in via Delle Arti :

è censito al catasto fabbricati del Comune di Matera al foglio di mappa n. 67 particella n. 645 sub 7, cat. C/3, cl. 5, cons. 108 metri quadrati, rendita catastale €396,02 ubicato in via Delle Arti.

L'immobile è una porzione di un fabbricato realizzato nella zona PAIP di Matera con originaria destinazione artigianale. Si accede al locale direttamente dall'area interna a servizio delle varie unità artigianali, ed esso ha un'altezza netta di metri 5,20. Il locale ha una superficie lorda di mq. 116,08 ed una superficie netta di mq. 104,80 . Il pavimento è in conglomerato cementizio industriale mentre le pareti sono rifinite al civile con pitturazione in tinte e zoccolatura a smalto. L'altezza interna del capannone è di 5,20 metri. Tale altezza interessa una superficie di 33,06 metri quadrati, mentre la restante superficie di 71,74 ha una altezza di 3,10 metri. Questa differenza di altezze è scaturita dalla realizzazione di un piano soppalco in una parte del locale, con altezza netta superiore di metri 2,00. Al di sotto del piano soppalco l'altezza interna si riduce a metri 3,10. Il piano soppalco è stato realizzato mediante struttura in profilati metallici, sia per i pilastri che per il solaio, realizzato quest'ultimo con pannelli metallici e sovrastante piano in legno. Al piano si accede tramite una scala interna, anch'essa in ferro.

Questo piano soppalco non risulta autorizzato dal Comune di Matera, per cui si rende necessario richiederne la sanatoria, che potrà essere proposta dopo la chiusura della presente procedura.

La struttura portante del capannone è costituita da pilastri in cemento armato prefabbricato, pannelli di compagnatura in conglomerato cementizio prefabbricato, e solaio prefabbricato a pannelli di c.a.;

L'intero fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato costruito dai sigg.ri [REDACTED] quali titolari della s.d.f. [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Matera, con concessione edilizia prot. n. 8379/77 rilasciata dal Comune di Matera in data 13/02/1978. Il capannone è stato dichiarato agibile dal Comune di Matera con certificato di agibilità prot. n. 54300/06 del 15/12/2006.

Il capannone sorge nella zona PAIP di Matera, in area urbanizzata e servita da importanti arterie stradali, quali la strada che collega Matera sia a Bari che a Ferrandina e al Metapontino, e la strada che collega Matera con il foggiano, il vulture-molfese, la zona industriale di San Nicola di Melfi e l'autostrada Taranto Bologna e Canosa Napoli.

La storia ipotecaria del capannone artigianale, sito alla via Delle Arti, zona PAIP, del Comune di Matera, è dettagliatamente descritta nel certificato notarile, allegato agli atti di causa, a firma del dottor Eliodoro Giordano, notaio in Campobasso, e datato 15/06/2009, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Nello stesso certificato sono riportate le formalità che sono state imposte, nel ventennio precedente, all'immobile in oggetto.

QUESITO N. 1- c)

Nel pignoramento gli immobili vengono individuati esattamente così come trovati in realtà anche per quanto riguarda i dati catastali (foglio di mappa, particella e sub), mentre sugli atti del catasto l'appartamento di cui al foglio di mappa n. 67 particella n. 1215 sub 21, cat. A/2, cl. 6, cons. 5,5 vani, e il locale garage di cui al foglio di mappa n. 67 particella n. 1215 sub 5, interno 3, vengono riportati su strada II San Giacomo e non su via Basento n. 5. Tale situazione scaturisce da una denominazione della via successiva all'accatastamento.

Comunque tale inesattezza non pregiudica l'esatta individuazione dei beni che è sancita inequivocabilmente dai suoi dati catastali in riferimento al foglio di mappa, particella, sub e planimetrie catastali.

QUESITO N. 1- d)

Non è necessario procedere ad alcun frazionamento dei beni, ma si rende opportuno modificare negli atti catastali la denominazione della via ove è ubicato l'appartamento e il locale garage, sostituendo strada II San Giacomo con via Basento n. 5. Tale variazione può essere effettuata anche successivamente alla chiusura della procedura.

QUESITO N. 1- e)

Gli immobili costituenti il **lotto 1**, e cioè l'appartamento indicato con la lettera A1) e il locale garage indicato con la lettera A2), fanno parte di un fabbricato costruito dalla [REDACTED] con concessione edilizia n. 3/4359 rilasciata dal Comune di Matera in data 12/10/1982 e dichiarato abitabile, dal Comune di Matera con certificato di abitabilità n. 3/3081/87 del 04/06/1991.

Dal sopralluogo è emerso che l'appartamento A1) non è conforme agli atti visionati presso il Comune di Matera, in quanto è stato chiuso, con struttura metallica e vetro, il balcone di mq. 6,70 al quale si accede dalla cucina. Tale abuso, al momento, non risulta sanabile secondo l'attuale normativa, pertanto dovrà essere rimossa la struttura metallica a chiusura del suddetto balcone.

Inoltre risulta realizzato un divisorio in cartongesso, al fine di ricavare una camera da letto singola, riducendo l'area del soggiorno. Tale abuso può essere sanato con una richiesta di sanatoria per opere interne.

L'immobile costituente il **lotto 2** ed indicato con la lettera B1) è una porzione di un fabbricato costruito dai sigg.ri [REDACTED] quali titolari della [REDACTED] con sede in Matera, con concessione edilizia prot. n. 8379/77 rilasciata dal Comune di Matera in data 13/02/1978. Il capannone è stato dichiarato agibile dal Comune di Matera con certificato di agibilità prot. n. 54300/06 del 15/12/2006.

Dal sopralluogo è emerso che il capannone artigianale, indicato in perizia con la sigla B1), non è conforme agli atti visionati presso il Comune di Matera, in quanto al suo interno è stato realizzato un soppalco privo di autorizzazione edilizia.

Questo piano soppalco è stato realizzato con struttura portante costituita da elementi metallici, e occupa una buona parte dell'area del locale.

L'originaria altezza interna di 5,20 metri si mantiene tale solo per una piccola superficie, pari a mq. 33,06, e precisamente per quella porzione di area posta immediatamente dinanzi al portone di ingresso. Pertanto, con la realizzazione del piano soppalco, la rimanente superficie del piano terra, pari a mq. 71,74 ha un'altezza netta di 3,10 metri al di sotto di questo e di circa 2,00 m al di sopra. Tale abuso, allo stato attuale, potrà essere sanato presentando idonea richiesta di sanatoria per opere interne al Comune di Matera e corrispondendo sia gli oneri di urbanizzazione che l'oblazione.

QUESITO N. 1- f)

Il compendio degli immobili, oggetto della procedura n. 34/09, è divisibile in due lotti come già precedentemente espresso e risulta pignorato come segue:

Lotto 1: A1) appartamento censito al catasto fabbricati del Comune di Matera al foglio di mappa n. 67 particella n. 1215 sub 21, cat. A/2, cl. 6, cons. 5,5 vani, e **A2)** locale garage censito al catasto fabbricati del Comune di Matera al foglio di mappa n. n. 67 particella n. 1215 sub 5, via Basento n. 5, interno 3, sono pignorati per l'intero diritto di piena proprietà spettante ai sigg.ri

per l'importo di €. 156.162,29 oltre interessi fino al soddisfo, spese di notifica e successive occorse ed occorrende da parte di Bancapulia S.p.A. e per €. 30.478,30 oltre interessi, da parte di MPS Gestione Crediti Banca S.p.A. in nome e per conto della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A..

Il valore complessivo dei beni costituenti il lotto 1, al lordo degli oneri necessari a sanare gli abusi edilizi esistenti, è di **€ 229.000,00** (vedi stima punto 2) ;

Le quote dei singoli proprietari per il suddetto lotto sono:

-
-
-
-

Lotto 2 : B1) capannone censito al catasto fabbricati del Comune di Matera al foglio di mappa n. 67 particella n. 645 sub 7, cat. C/3, cl. 5, cons. 108 metri quadrati, rendita catastale € 396,02 ubicato in via Delle Arti è pignorato per l'intero diritto di piena proprietà spettante al sig.

per l'importo di €. 156.162,29 oltre interessi fino al soddisfo, spese di notifica e successive occorse ed occorrende da parte di Bancapulia S.p.A. e per €. 30.478,30 oltre interessi, da parte di MPS Gestione Crediti Banca S.p.A. in nome e per conto della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A..

Il valore complessivo del bene costituente il lotto 2, al lordo degli oneri necessari a sanare gli abusi edilizi esistenti, è di **€ 286.000,00** (vedi stima punto 2)

Le quote dei singoli proprietari per il suddetto lotto sono:

-
-
-
-

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL SINGOLO LOTTO

LOTTO 1) Esso è formato dall'appartamento indicato con A1) e dal locale garage indicato con A2).

A1) appartamento censito al catasto fabbricati del Comune di Matera al foglio di mappa n.67 particella n. 1215 sub 21, cat. A/2, cl. 6, cons. 5,5 vani, sito in via Basento n. 5; esso si trova al quinto piano di un fabbricato per civile abitazione la cui struttura portante è in cemento armato, con muri perimetrali di tompagnatura con doppia cortina di mattoni forati e solai in latero-cemento, intonaci esterni di tipo civile, tinteggiature idrorepellenti.

All'appartamento si accede con ingresso, salendo le scale, a destra. E' formato da un ampio vano ingresso destinato a soggiorno, dal quale si accede, sulla destra, al locale cucina, e, di fronte, a tre camere da letto e due bagni. E' da far rilevare che la camera da letto attigua al soggiorno è stata realizzata successivamente all'accatastamento del bene riducendo l'area del soggiorno con l'ausilio di un tramezzo in cartongesso. Il soggiorno prende aria e luce da un balcone e da una finestra esposti a SE, mentre la cucina prende aria e luce da una finestra e da un balcone esposti a NO. Quest'ultimo balcone risulta chiuso da una struttura in metallo e vetri, e da esso si accede ad un piccolo locale adibito a centrale termica.

L'appartamento ha le caratteristiche interne di un alloggio per civile abitazione, rifinito al civile, in ottime condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres porcellanato nelle stanze, mentre sono in ceramica nei bagni e nella cucina. Le pareti sono rifinite con intonaco al civile e successiva pitturazione. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, nonché di impianto idrico e fognario, di impianto elettrico e di presa televisiva. L'impianto elettrico, per quanto è stato possibile accertare è anch'esso funzionante e allacciato alla rete cittadina dell'ENEL. All'esterno è rifinito al civile con intonaco e pitturazione.

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'alloggio, considerate le caratteristiche e il livello di finitura, si possono ritenere ottimi.

Strutturalmente l'immobile non presenta dissesti statici o quadri fessurativi di rilievo.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a 128,47 metri quadrati, di cui un balcone si sviluppa per 11,68 metri quadrati e l'altro, quello chiuso a veranda, ha una dimensione di 6,70 mq. **La superficie calpestabile, al netto di balcone e veranda, è pari a 94,26 metri quadrati così suddivisa:**

locale	Superficie netta	Altezza netta locali	esposizione	Condizioni di mantenimento
Ingr.-sogg.	23,73 mq	2,75	Sud-Est	Ottime
cucina	16,80 mq	2,75	Nord-Ovest	Ottime
camera L ₁	10,66 mq	2,75	Sud-Ovest	Ottime
camera L ₂	15,54 mq	2,75	Sud-Est	Ottime
camera L ₃	10,56 mq	2,75	Sud-Est	Ottime
bagno 1	5,60 mq	2,75	Sud-Ovest	Ottime
bagno 2	2,76 mq	2,75	Sud-Ovest	Ottime
disimpegno	6,16 mq	2,75		Ottime
centrale termica	2,45 metri quadrati	2,75	Nord-Ovest	Ottime

L'appartamento A1) non è conforme agli atti visionati presso il Comune di Matera, in quanto è stato chiuso, con struttura metallica e vetro, il balcone di mq. 6,70 al quale si accede dalla cucina. Tale abuso, non risulta sanabile, secondo l'attuale normativa, e pertanto dovrà essere rimossa la struttura metallica a chiusura del suddetto balcone.

Inoltre risulta realizzato un divisorio in cartongesso, al fine di ricavare una camera da letto singola, riducendo l'area del soggiorno. Tale abuso può essere sanato con una richiesta di sanatoria per opere interne.

L'immobile è attualmente occupato dalla famiglia del debitore.

A2) locale garage censito al catasto fabbricati del Comune di Matera al foglio di mappa n. n. 67 particella n. 1215 sub 5, via Basento n. 5, interno 3, ubicato al piano terra del fabbricato di cui fa parte l'appartamento indicato con A1). Il box auto ha una superficie lorda di mq. 17,85 ed una superficie netta di mq. 15,81 ed un'altezza interna di 2,40 metri. I pavimenti sono in ceramica, le pareti e il soffitto sono intonacate al civile. E' dotato di impianto elettrico. A chiusura del locale c'è una serranda basculante in ferro. Lo stato di manutenzione e di conservazione del box auto, considerate le caratteristiche e il livello di finitura, si possono ritenere ottimi.

VALUTAZIONE DEI BENI

Il metodo di stima prescelto per la valutazione del valore venale del bene è quello sintetico-comparativo basato sul confronto tra l'immobile in esame ed altri simili di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

L'analisi preventiva è stata condotta mediante indagini di mercato riguardanti immobili di analoghe caratteristiche in senso lato, valutando le opportune aggiunte e detrazioni; tali informazioni sono state assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, studi tecnici ed agenzie immobiliari.

Si è inoltre proceduto al controllo del risultato di stima mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Infine si sono controllati nuovamente i risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per via analitica.

Prima metodologia di stima : analisi delle valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari.

Considerate le caratteristiche tipologiche dell'immobile e dell'intero fabbricato, l'ubicazione, la vetustà, lo stato di conservazione, il grado di finiture e degli impianti, la dotazione degli spazi condominiali e le discrete condizioni del mercato immobiliare, si ritiene che i più probabili valori di

mercato, calcolati come media di proposte di vendita o vendite effettuate per immobili simili, siano i seguenti:

Appartamento riportato in catasto fabbricati del Comune di Matera al foglio di mappa n. 67 particella n. 1215 sub 21, cat. A/2, cl. 6, cons. 5,5 vani : € **216.000,00**

Locale garage riportato in catasto fabbricati del Comune di Matera al foglio di mappa n. . 67 particella n. 1215 sub 5, cat. C/6, cl. 8, cons. 16 mq: € **18.000,00**

Totale € 234.000,00

Seconda metodologia: uso dei parametri dell'Osservatorio Nazionale del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

I dati relativi ai parametri dell'Osservatorio Nazionale del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, accessibili dal sito www.agenziaterritorio.it , la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso da quello catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Tali valori sono espressi in euro/mq e possono far riferimento o a superficie lorda o a quella netta, allo stato di conservazione dell'immobile e alla zona di ubicazione dello stesso.

Nel nostro caso i valori di mercato medi risultano essere .

per l'appartamento : € 1900,00 al mq

per il locale garage: € 965,00 al mq

pertanto la stima degli immobili sarà :

appartamento: € 1900,00 al mq x $(110,09 + 11.68/2 + 6.70/2)$ mq = € 226.632,00

garage : € 965,00 al mq x (17,85) mq = € 17.225,25

Totale € 243.857,25

Terza metodologia : stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con strumenti di matematica finanziaria.

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'Agenzia del Territorio l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

Fitto mensile appartamento $R_{m \text{ lordo}} = 550,00$ €/mese

Fitto mensile garage $R_{m \text{ lordo}} = 150,00$ €/mese

Saggio annuo di capitalizzazione $r = 4$ % Investimento da uso residenziale)

$V = (700,00 \times 12) / 0,04 = € 210.000,00$

Totale € 210.000,00

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO :

VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE 34/ 09 LOTTO 1

Riepilogando quindi i tre risultati dei criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici vicini tra loro si ha :

- Valore risultante dalla stima sintetica attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle agenzie immobiliari :

€ 234.000,00

- Valore risultante dalla stima per valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato dei Beni Immobiliari:

€ 243.857,25

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione :

€ 210.000,00

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

$$V_{\text{IMMOBILI LOTTO 1}} = \text{€ } 229285,75 \text{ Approssimato a } \underline{\text{€ } 229.000,00}$$

Da tale valore bisognerà sottrarre le spese pari ad € 500,00 per la demolizione della struttura metallica posta sul balcone e quelle relative alla pratica di sanatoria di opere interne relativamente alla parete di cartongesso messa in opera nel soggiorno, pari a €1000,00. Pertanto il valore complessivo del lotto1 è pari a :

$$\underline{V_{\text{LOTTO 1}} = \text{€ } 227.500,00}$$

LOTTO 2 . Esso è formato dal locale indicato con B1)

B1) capannone censito al catasto fabbricati del Comune di Matera al foglio di mappa n. 67 particella n. 645 sub 7, cat. C/3, cl. 5, cons. 108 metri quadrati, rendita catastale € 396,02 ubicato in via Delle Arti.

L'immobile è una porzione di un fabbricato realizzato nella zona PAIP di Matera con originaria destinazione artigianale. Si accede al locale direttamente dall'area interna a servizio delle varie unità artigianali, ed esso ha un'altezza interna di metri 5,20, e nella zona dove è posto il soppalco è di metri 3,10 al di sotto di questo e metri 2,00 al di sopra. Il locale ha una superficie lorda di mq. 116,08 ed una superficie netta di mq. 104,80 . Il pavimento è in conglomerato cementizio industriale mentre le pareti sono rifinite al civile con pitturazione in tinal e zoccolatura a smalto. L'altezza interna del capannone è di 5,20 metri. Tale altezza interessa una superficie di 33,06 metri quadrati, mentre la restante superficie di 71,74 ha una altezza di 3,10 metri. Questa differenza di altezze è scaturita dalla realizzazione di un piano soppalco in una parte del locale, con altezza netta superiore di metri 2,00. Al di sotto del piano soppalco l'altezza interna si riduce a metri 3,10. Il piano soppalco è stato realizzato mediante struttura in profilati metallici, sia per i pilastri che per il solaio, realizzato quest'ultimo con pannelli metallici e sovrastante piano in legno. Al piano si accede tramite una scala interna, anch'essa in ferro.

Questo piano soppalco non risulta autorizzato dal Comune di Matera, per cui si rende necessario richiederne la sanatoria, che potrà essere proposta dopo la chiusura della presente procedura.

La struttura portante del capannone è costituita da pilastri in cemento armato prefabbricato, pannelli di compagnatura in conglomerato cementizio prefabbricato, e solaio prefabbricato a pannelli di c.a.;

Lo stato di manutenzione e di conservazione del capannone, considerate le caratteristiche e il livello di finitura, si può ritenere buono. Il capannone risulta libero da qualsiasi attività o persone.

VALUTAZIONE DEI BENI

Il metodo di stima prescelto per la valutazione del valore venale del bene è quello sintetico-comparativo basato sul confronto tra l'immobile in esame ed altri simili di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

L'analisi preventiva è stata condotta mediante indagini di mercato riguardanti immobili di analoghe caratteristiche in senso lato, valutando le opportune aggiunte e detrazioni; tali informazioni sono state assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, studi tecnici ed agenzie immobiliari.

Si è inoltre proceduto al controllo del risultato di stima mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Infine si sono controllati nuovamente i risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per via analitica.

Prima metodologia di stima : analisi delle valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari.

Considerate le caratteristiche tipologiche dell'immobile e dell'intero fabbricato, l'ubicazione, la vetustà, lo stato di conservazione, il grado di finiture e degli impianti, la dotazione degli spazi condominiali e le discrete condizioni del mercato immobiliare, si ritiene che i più probabili valori di mercato, calcolati come media di proposte di vendita o vendite effettuate per immobili simili, siano i seguenti:

Capannone riportato in catasto fabbricati del Comune di Matera al foglio di mappa n . 67 particella n. 1215 sub 21, cat. A/2, cl. 6, cons. 5,5 vani , superficie utile (104,80 + 71,68 = 176,48) mq: € **300.000,00**

Totale € 300.000,00

Seconda metodologia: uso dei parametri dell'Osservatorio Nazionale del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

I dati relativi ai parametri dell'Osservatorio Nazionale del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, accessibili dal sito www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso da quello catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Tali valori sono espressi in euro/mq e possono far riferimento o a superficie lorda o a quella netta, allo stato di conservazione dell'immobile e alla zona di ubicazione dello stesso.

Nel nostro caso i valori di mercato medi risultano essere .

per il capannone : € 1700,00 al mq

pertanto la stima degli immobili sarà :

€ 1700,00 al mq x (116,08 + 71,68/2)mq = € 258.238,50

Totale € 258.238,50

Terza metodologia : stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con strumenti di matematica finanziaria.

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'Agenzia del Territorio l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

Fitto mensile $R_{m \text{ lordo}} = 1500,00$ €/mese

Saggio annuo di capitalizzazione $r = 6$ % (Investimento da uso artigianale)

$V = (1500,00 \times 12) / 0,06 = € 300.000,00$

Totale € 300.000,00

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO :

VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE 34/09 LOTTO B)

Riepilogando quindi i tre risultati dei criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici vicini tra loro si ha :

- Valore risultante dalla stima sintetica attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle agenzie immobiliari :

€ 300.000,00

- Valore risultante dalla stima per valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato dei Beni Immobiliari:

€ 258.238,50

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione :

€ 300.000,00

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei re valori, risulta :

$V_{\text{IMMOBILILOTTO 2}} = € 286.079,50$

Approssimato a € 286.000,00

Da tale valore bisognerà sottrarre le spese pari a circa € 4000,00 per la sanatoria del piano soppalco, comprensivi di Oneri di progettazione, oneri di urbanizzazione e di oblazione da versare al comune di Matera. Pertanto il valore complessivo del lotto 2) è pari a :

$V_{\text{LOTTO 2}} = \underline{€ 282.000,00}$

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA .

Con la vendita degli immobili oggetto di pignoramento e indicati nel lotto 1 e nel lotto 2 si potranno cancellare le iscrizioni, e il pignoramento come di seguito indicati:

LOTTO 1):

- 1) ISCRIZIONE del 06/10/2005 – Registro Particolare 1889 Registro Generale 8558 Pubblico Ufficiale GRASSANO NICOLA Repertorio 29559 del 30/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- 2) TRASCRIZIONE del 06/04/2009 Registro Particolare 2547 Registro Generale 3187 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MATERA repertorio 207 del 04/03/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

LOTTO 2):

- 1) ISCRIZIONE del 06/10/2005 – Registro Particolare 1889 Registro Generale 8558 Pubblico Ufficiale GRASSANO NICOLA Repertorio 29559 del 30/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- 2) TRASCRIZIONE del 06/04/2009 Registro Particolare 2547 Registro Generale 3187 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MATERA repertorio 207 del 04/03/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- 3) REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEL PIANO SOPPALCO CON LA RICHIESTA AL COMUNE DI MATERA DELLA SANATORIA.

Tanto si doveva a compimento dell'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni.

1. documentazione fotografica dei luoghi (lotto 1);
2. documentazione fotografica dei luoghi (lotto 2);
3. Piante lotto1;
4. Piante lotto2;
5. Verbale di sopralluogo;
6. Stralcio planimetrico e Visure catastali (lotto 1);
7. Stralcio planimetrico e Visure catastali (lotto 2);

Policoro 07/02/2012

Il CTU

Ing Olga Renata Colletta

