

TRIBUNALE DI MATERA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura **N.189/94**

G.E.: Dott. Remo LISCO

RELAZIONE DI STIMA

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 189/94 R.G.E.I. - Tribunale di Matera

Intentata da

Contro

Udienza del 23/02/04

C.T.U. : Arch. Eustachio Vincenzo OLIVIERI

INDICE

PREMESSA

Generalità

Svolgimento attività peritali

ANAGRAFICA DEL DEBITORE E DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Capitolo 1

1.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

- 1.1.1 Dati catastali
- 1.1.2 Difformità catastali
- 1.1.3 Difformità urbanistiche
- 1.1.4 Tipologia, ubicazione confini accessi
- 1.1.5 Millesimi e parti comuni

1.2 DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

- 1.2.1 Stato di possesso
- 1.2.2 Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria dei RR.II
 - a) elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile
 - b) elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile
 - c) difformità urbanistico catastali
- 1.2.3 Individuazione dei precedenti proprietari
- 1.2.4 Pratiche edilizie

1.3 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

- 1.3.1 Generalità e calcolo delle superfici
- 1.3.2 Caratteristiche strutturali e di finiture e condizioni di manutenzione
- 1.3.3 Caratteristiche degli impianti

1.4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE

- 1.4.1 Criteri di stima
- 1.4.2 Fonti utilizzate per la stima
- 1.4.3 Procedimento di stima

1.5 VALORE COMPLESSIVO DEL BENE PIGNORATO

ALLEGATI

PREMESSA

Generalità

In data 23/02/04, presso il Tribunale di Matera e davanti al Giudice Esecutore Dott.ssa M. DELIA, prestava giuramento il sottoscritto Arch. Eustachio Vincenzo OLIVIERI, nato a Matera il 20/05/1961, e veniva nominato C.T.U. in relazione alla Procedura Esecutiva **n.189/94 R.G.E.I.**

Intentata da [REDACTED]

Svolgimento attività peritali

Il C.T.U dopo aver acquisito copia della procedura con i quesiti del giudice e prodotto copia degli atti del fascicolo, comunicava a mezzo raccomandata AR del 27/04/2004 ai creditori procedenti e ai debitori, i Sig.ri coniugi, [REDACTED] che le attività peritali sarebbero iniziate in data 07/05/2004 presso lo studio del sottoscritto CTU.

Alla data fissata per l'inizio delle operazioni peritali erano assenti sia parte creditrice procedente che i debitori. Le operazioni peritali venivano rinviate alla data del 18/05/2004 in quanto nessuna delle parti si era resa disponibile ad un incontro.

Nel corso delle successive indagini si è verificato che l'immobile era occupato da Terzi e pertanto non è stato possibile rintracciare con facilità gli occupanti l'immobile da visionare e stimare tanto che l'accesso all'alloggio è stato possibile eseguirlo solo in data 09/06/2004.

Infatti, in data concordata, è stato effettuato il sopralluogo di rito per accertamenti e misurazioni presso l'immobile pignorato, nel corso del quale i Terzi occupanti l'immobile, nella persona della [REDACTED] hanno dichiarato di occupare l'appartamento sin dal 1981 nonché di godere e di essere proprietari dell'immobile invece dei debitori esegutati [REDACTED] (cfr. Verbale di sopralluogo, Allegato 5.).

Nel corso del sopralluogo la [REDACTED] affermava di godere della piena proprietà dell'immobile anche in forza di una Sentenza del Tribunale di Matera a suo favore contro il Sig. [REDACTED] e che produceva in copia consegnandola contestualmente al sottoscritto CTU.

Successivamente i Terzi occupanti, anche su sollecitazione del sottoscritto CTU, hanno fornito ulteriore documentazione al fine di dimostrare l'inizio della detenzione in data anteriore al pignoramento come ad esempio Certificati di Residenza storico o una Scrittura privata dalla quale emerge che l'immobile *de quo* è stato oggetto di un preliminare di vendita tra [REDACTED] [REDACTED] atto che, tuttavia, non comporta di per sé il trasferimento della proprietà non essendo mai stato stipulato l'atto pubblico di vendita. (cfr. documentazione, Allegato 6.).

E' stato rilevato, poi, da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nova Siri (MT), che l'immobile oggetto di perizia risulta NON conforme al progetto approvato e che le opere abusive non sarebbero più sanabili.

Inoltre, sono stati svolti gli accertamenti presso gli Uffici Catastali, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, (cfr. documentazione, Allegati 3. e 4.).

ANAGRAFICA DEL DEBITORE E DELL'IMMOBILE PIGNORATO

[REDACTED]

[REDACTED]

Immobile pignorato

Il pignoramento immobiliare trascritto riguarda il seguente bene nel Comune di Nova Siri alla frazione Scalo (MT) consistente in:

- appartamento sito in Nova Siri Scalo al primo piano di un edificio con quattro appartamenti in linea e con accesso comune da via Trieste, composto da cinque vani più accessori comprensivo di un locale deposito sottostrada.

Capitolo 1

1.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

1.1.1 Dati catastali

L'immobile pignorato, da Visura catastale del 29/06/2004 e del 21/03/2006 risulta ubicato nel Comune di **NOVA SIRI** Provincia di Matera alla **Trieste**, piano **1** e **1S**; ed è riportato nel Catasto Fabbricati al Foglio **50**; Particella n.**867**, subalterno **4**; Categoria **A/3**; Classe **2^a**; Consistenza **6,5 vani**;

R:C. : Euro **386,05**; £.747.500

Intestato a [REDACTED]

1.1.2 Difformità catastali

L'immobile è stato regolarmente denunciato con scheda Mod. 97 n.33 del 17/04/1979 del N.C.E.U all'U.t.e. di Matera, e Non si rilevano difformità.

1.1.3 Difformità urbanistiche

L'immobile è stato realizzato in maniera difforme al progetto approvato e le opere abusive non sarebbero più sanabili.

1.1.4 Tipologia, ubicazione, accessi e confini

L'abitazione è censita in catasto come A/3 : "*Abitazione di tipo popolare*" di *Seconda Classe*;essa è ubicata in *Nova Siri Scalo* alla *via Trieste*, (mentre in Comune è individuato al *Vico II° Trento n.7*) da cui si accede tramite scala comune della palazzina, composta complessivamente di n°4 appartamenti.

L'abitazione è ubicata al primo piano, lato destro rispetto all'ingresso principale, ed è dotata di una pertinenza scantinato sottoscala individuata sul lato posteriore destro rispetto all'ingresso della palazzina.

L'immobile ha i prospetti liberi su tre lati e su cui affacciano balconi, mentre il lato a nord confina con un altro alloggio al primo piano e con le scale comuni.

1.1.5 Millesimi e parti comuni

L'immobile è valutato come **unico lotto**.

1.2 DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

L'alloggio oggetto di stima è inserito in una palazzina di due piani composta da quattro appartamenti collegati da unica scala interna comune che permette l'accesso a due appartamenti per piano. Nello specifico, l'appartamento in questione si articola su di un unico livello al primo piano della palazzina e consiste di cinque vani (il soggiorno, la camera pranzo e tre camere da letto) e accessori (ingresso, cucinino ricavato in nicchia nella camera pranzo ed il bagno).Unitamente all'appartamento vi è un locale cantinato seminterrato. Non vi è box n'è posto auto.

1.2.1 Stato di possesso

Il debitore [REDACTED] risulta intestatario della proprietà, tuttavia al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli [REDACTED]. In particolare risulta domiciliata la Sig.ra [REDACTED].

I Terzi occupanti hanno asserito di esserne i legittimi proprietari, poiché hanno occupato e condotto l'appartamento sin dalla sua costruzione e che l'appartamento in esame, di "fatto" ceduto da [REDACTED] è stato oggetto di un contratto preliminare di vendita di cui, tuttavia, non risulta mai stato stipulato, né trascritto un atto pubblico di vendita.

1.2.2 Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria dei RR.II.

a) elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile

- Formalità N.R.part/gen. **254/3671** del **29.06.1979** – IPOTECA volontaria _ atto Notaio Vincenzo LACANNA del 27 giugno 1979

A FAVORE: [REDACTED];

CONTRO: [REDACTED] per un capitale finanziario di complessive £.50.000.000, a garanzia di finanziamento di £.29.000.000 sui seguenti beni siti in Nova Siri Scalo alla via Trieste:

- "A" - appartamento sito in Nova Siri alla frazione Scalo, composto di 6 vani catastali distribuito al primo rialzato, e rilevato in catasto al Foglio 50, Particella 867 Sub. 2.

- B" - appartamento sito in Nova Siri alla frazione Scalo, composto di 6,5 vani catastali distribuito al primo piano, e rilevato in catasto al Foglio 50, Particella 867 Sub. 4.

Seguita da Annotazione di restrizione dell'ipoteca al solo appartamento alla lettera "B" in virtù di atto notar LACANNA del 19/05/1981 e registrato il 21/05/1981 al n.99

b) elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile

- Formalità N.R.part/gen. **6702/7861** dell' **08.11.1994** – pignoramento immobiliare - Tribunale di Matera - atto del 29 ottobre 1994

A FAVORE: [REDACTED] fino alla concorrenza di £16.510.000 si pignorava:

- A" - appartamento sito in Nova Siri alla frazione Scalo, alla Via Trieste, composto di 6 vani catastali distribuito al primo rialzato, e rilevato in catasto al Foglio 50, Particella 867 Sub. 2.

- B" - appartamento sito in Nova Siri alla frazione Scalo, alla Via Trieste, composto di 6,5 vani catastali distribuito al primo piano, e rilevato in catasto al Foglio 50, Particella 867 Sub. 4.

Il G.E. nell'Udienza del 27/11/2000 ha dichiarato la parziale inefficacia del pignoramento limitandolo al solo appartamento alla lettera "B"

c) difformità urbanistico catastali

si è rilevata la difformità urbanistica dell'appartamento rispetto al progetto approvato mentre l'immobile risulta accatastato in maniera conforme allo stato dei luoghi.

La procedura di condono non è mai stata attivata e quindi le opere difformi e abusive NON sono state sanate.

1.2.3 Individuazione dei precedenti proprietari

L'appartamento sito in Nova Siri alla Fraz Scalo posto al primo piano di un fabbricato a più elevazioni Fuori Terra, riportato nel N.C.T. al Foglio 50, Particella 48; Riportato al N.C.E.U. nella Scheda Mod. 97 n.33 del 17/04/1979 ed individuato nell'Catasto Fabbricati al Foglio 50; Particella 867, Subalterno 4; è pervenuto ai debitori [REDACTED] per costruzione diretta su suolo acquistato con atto per Notar Ricciardulli del 29/03/1967 trascritto ai RR.II. di Potenza all'art.8664 in data 26/04/67.

1.2.4 Pratiche edilizie

L'immobile è stato edificato in virtù della **Licenza Edilizia N.28** del 30/04/1975 e della **Concessione N.74** dell'03/04/1977 rilasciate dal Comune di Nova Siri (MT). L'immobile è stato ultimato il 30/11/1978 ma in maniera non conforme al progetto approvato, anche per la parte del piano seminterrato che è stato realizzato abusivamente, come si rileva dall'Ordinanza sindacale n°9 Prot.n.1083 del 20/02/1979.

Diversamente ad altri appartamenti nello stesso fabbricato per l'immobile pignorato non si è mai attivata la *domanda di condono* e pertanto non è dotato di Concessione in Sanatoria.

1.3 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

1.3.1 Generalità e calcolo delle superfici

L'alloggio oggetto di stima è inserito in una palazzina di due piani fuori terra e composta da quattro appartamenti disposti in due per ogni piano. L'accesso dell'appartamento è al primo piano e avviene tramite scala comune interna indicata col civico 1 della via Trieste in Nova Siri Scalo (MT).

L'abitazione internamente si compone di cinque vani (il soggiorno, il pranzo e tre camere da letto) e accessori (ingresso e disimpegni, un cucinino ricavato in nicchia nel pranzo e un bagno).

L'altezza utile interna è di 3,00 ml.

L'immobile ha i prospetti liberi su tre lati e su cui affacciano balconi, mentre il lato a nord confina con un altro alloggio e con le scale comuni.

Unitamente all'appartamento vi è un locale scantinato seminterrato.

Non vi è box n'è posto auto

Gli ambienti interni sono di seguito descritti:

- 1 **INGRESSO-DISIMPEGNO** dalla scala comune su via Trieste si accede al pianerottolo del primo piano su cui si aprono due interni. Varcando *l'interno a destra* si entra direttamente nell'ingresso che comunica direttamente con un ampio soggiorno da cui viene indirettamente illuminato.
- 2 **SOGGIORNO** dall'ingresso si accede direttamente ad un ampio ambiente soggiorno; gode di buona illuminazione ed aerazione, che sono assicurate dall'apertura di una finestra sul fronte est;
- 3 **PRANZO** dal soggiorno e attraverso l'ingresso-disimpegno si accede alla camera da pranzo; la camera presenta le pareti completamente rivestite

con mattonelle smaltate e comunicante direttamente con un cucinino in nicchia; ila camera da pranzo usufruisce di buona illuminazione ed aerazione, che sono assicurate dall'apertura di un balcone sul fronte ovest con affaccio su sulla via Trieste ;

- 4 **CUCININO** al cucinino si accede direttamente dal pranzo da cui risulta illuminato e aerato.
- 5 **BAGNO** illuminato e areato direttamente da una finestra esposta a est e che prospetta direttamente sul balcone
- 6 **CAMERA 1** questo ambiente, adibito a camera da letto padronale, viene illuminato direttamente da una finestra esposto a ovest.
- 7 **CAMERA 2** ambiente areato e illuminato grazie ad una finestra- balcone che affaccia sul fronte esposto a sud.
- 8 **CAMERA 3** ambiente areato e illuminato grazie ad una finestra che permette l'accesso al balcone sul fronte posteriore esposto a est.

L'appartamento ha una superficie utile interna di 89,30 mq mentre il locale cantinato posto nel sottoscala seminterrato misura circa 45,00 mq.

La superficie commerciale complessiva (**S_b**) pari a 127,62 mq.

Le superfici sono state analiticamente riportate nella seguente tabella:

LOCALI	SUPERFICIE UTILE NETTA (MQ)	Coeff. Di riduzione Superficie Commerciale	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
INGRESSO-DISIMPEGNO	13,24	1,00	13,23
SOGGIORNO	19,00	1,00	19,00
PRANZO	13,70	1,00	13,70
CUCININO	2,86	1,00	2,86
BAGNO	4,60	1,00	4,60
CAMERA 1	16,00	1,00	16,00
CAMERA 2	9,50	1,00	9,50
CAMERA 3	10,40	1,00	10,40
TOTALI al netto muratura	89,30		89,30
Incremento murature	22,20		22,20
BALCONI	14,75	0,33	4,87
SCANTINATO Seminterrato	45,00	0,25	11,25
TOTALE Superficie Commerciale (*)			127,62

(*) Viene definita "superficie commerciale" quella comprensiva delle *tramezzature* interne, e murature esterne considerando la metà di quelle perimetrali di confine.

1.3.2. Caratteristiche strutturali e di finiture e condizioni di manutenzione.

L'immobile è stato edificato ed ultimato nell'anno 1978 essendo ubicato nella zona Nova Siri alla frazione Scalo. Il fabbricato ha strutture portanti in cemento armato e

solai in laterocemento. La muratura esterna perimetrale e di spina ha dimensioni di circa 50 cm mentre le tompagnature interne hanno uno spessore di 10 cm.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di bianco, mentre , soprattutto quella a nord, presenta fenomeni di *termoforesi*.

Nell'appartamento le pareti interne ed i soffitti degli ambienti sono trattate ad intonaco civile e tinteggiate presentando un buono stato di manutenzione: Cucinino, camera da pranzo e bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata mentre tutto il pavimentato è in monocottura.

Le soglie di porte e finestre sono in marmo. Le porte interne sono in legno tanganica e in discreto stato di manutenzione. La porta di ingresso è anch'essa in legno.

Gli infissi esterni sono in legno con oscuranti ad avvolgibile.

Il quadro d'insieme presenta uno stato di manutenzione buono.

1.3.3. Caratteristiche degli impianti

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti tecnologici così caratterizzati:

L'impianto idrico- sanitario è regolarmente funzionante mentre per la produzione di acqua calda il bagno ed il cucinino sono dotati di autonomi bollitori elettrici.

L'appartamento NON è dotato di impianto di riscaldamento

L'impianto elettrico è dotato di messa a terra e di interruttore differenziale e magnetotermico. Il resto dell'impianto elettrico è funzionante per posizione e quantità di punti presa e luce , così come le prese telefoniche e TV.

L'impianto per il citofono è presente.

1.4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE

1.4.1 Criteri di stima

Il bene immobile oggetto di stima non è gravato da alcun diritto reale.

La stima dell'immobile è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo **sintetico comparativo**, adottando come **parametro tecnico la superficie commerciale**

1.4.2 Fonti utilizzate per la stima

Le fonti utilizzate per la stima sono consistite nelle rilevazione del *prezzo parametrico medio* a metro quadrato della zona in esame acquisendo i dati in loco mediante interviste ad agenti immobiliari e da tecnici operanti in zona, oltre dalla *banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio*. Pertanto, dalle informazioni acquisite risulta che i valori di mercato attribuibili ad immobili aventi caratteristiche ed ubicazione simili a quelle dell'immobile oggetto di stima variano in modo seguente:

Da un minimo di € 480,00 a un massimo di € 800,00 al metro quadrato di superficie lorda per l'esistente per arrivare a €1000,00- 1.200,00 per immobili di nuovissima edificazione.

Considerate le specifiche caratteristiche *estrinseche* (posizione e localizzazione) ed *intrinseche* (tipologico –distributive -dotazione impiantistica) e tenuto conto delle *reale stato di conservazione* dell'unità immobiliare di cui ci si occupa si ritiene di poter attribuire il prezzo unitario (**P_o**) di mercato posto a base del calcolo pari a

745,00 €/mq (Settecentoquarantacinque/00 Euro al metro quadrato di superficie lorda).

1.4.3 Procedimento di stima

Valore di mercato con il procedimento della comparazione diretta

$$F = P_o \times S_b$$

Dove :

F = Valore di mercato del bene oggetto della stima

P_o = prezzo unitario riferito alla superficie lorda

S_b = superficie commerciale del bene oggetto di stima

Pertanto avremo:

$$745 \text{ €/mq} \times 127,62 \text{ mq} \times = 95.077,00 \text{ €}$$

Quindi il valore di mercato stimato per l'intero immobile risulta pari a € 95.077,00
(Novantacinquemila e settantasette/00 euro)

1.5 VALORE COMPLESSIVO DEL BENE PIGNORATO

Il valore di mercato stimato per l'intero immobile individuato come lotto unico risulta pari a € 95.077,00 (Novantacinquemila e settantasette/00 euro)

Pertanto, Il sottoscritto C.T.U., ritenendo assolto l'incarico affidatogli, ringrazia per la fiducia a lui accordatagli e rassegna la presente relazione estimativa, rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento dell'illustrissimo Sig. Giudice.

Matera, 15/09/2007

Il CTU

Arch. Eustachio Vincenzo OLIVIERI

ALLEGATI

- | | | |
|-------------------------------|--|-----------------------------------|
| 1. Documentazione Fotografica | 2. Planimetria del rilievo dell'immobile | 3. Visura storica catastale |
| 4. Visura Ipotecaria | 5. Verbale di sopralluogo | 6. Documentazione Terzi occupanti |
| 7. Floppy Disk | | |