

TRIBUNALE DI MATERA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA PROCEDURA
ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 221/97 R.E.I.
BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA
CONTRO

RELAZIONE TECNICA

All'udienza del 27/01/2009 relativa alla procedura esecutiva in oggetto, il G.E. Dr. Lisco affidava al sottoscritto ing. Mario Maragno, nominato C.T.U., l'incarico di 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 altresì accesso all'immobile:

a) Alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuata nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del predetto ventennio) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; dovrà poi il perito predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, seque-

stri, 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 della Amministrazione competente, della relativa richiesta;

b) All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ovvero facenti parte del compendio fallimentare ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portinerie, 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 rilevata difformità: 1) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; 2) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione 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 com-

pendio 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 o 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 724/94 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'art. 577 cpc, dall'art. 846 cc e dalla L. 3.6.1940 n. 1078.

2. REDIGA quindi, in fascicoletti 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, median-

te indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella 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 manutenzione; nel medesimo paragrafo il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Strutture verticali, Solai, Coperture, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, 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 o di indivisibilità, ed i diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziandosi gli eventuali oneri di affrancazione o 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 oneri e 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 o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter 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 locazioni 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 suindicati elementi.

§ Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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 adegua-

menti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'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 o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni (ritenendosi altresì opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e 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 due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e 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 occupante; ALLEGHI altresì 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 DI VERBALE DI AGGIUDICAZIONE, NON SPILLATE CON LA RESTANTE RELAZIONE;

5. Invi, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copie del proprio elaborato ai creditori procedenti o 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 ed il creditore procedente, ai fini della nomina di 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 aderiscano 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.

Termini della procedura

Con Atto di Precetto in data 24 settembre 1997 per rate di mutui ipotecari non pagate, la Banca Popolare di Puglia e Basilicata intimava ai sigg.ri

residenti a Irsina in Via Brigata Partigiana n. 10, di pagare la complessiva somma di £. 98.995.571, oltre interessi di mora e spese. Decorso inutilmente il termine concesso per il pagamento del debito, la Banca, con atto del 11.12.1997, pignorava i seguenti beni:

A) Comprensorio immobiliare sito in Irsina alla Via Brigata Partigiana (già Rione Croci) n. 10 e 12, composto di un vano e locale garage al piano terra, quattro vani e accessori al primo piano, con sovrastanti due vani in corso di ultimazione, il tutto confinante con detta Via, proprietà [REDACTED] traversa B. Partigiana e Via G. Sozzi, riportato in Catasto urbano alla partita 1001516 in ditta

10.04.1955, proprietaria per 1/2, riportato in Catasto alla partita fg. 78 particelle 453 sub 1, R. Croci p.t., cat. A/4, cons. 2,5 R.C. £. 152.500 e 453 sub 2 R. Croci p.1, cat. A/4, cl. 4, cons. 4.0, R.C. £. 244.000.

Nella stessa procedura esecutiva si inserivano:

- la [REDACTED] per crediti derivanti da rate di mutui non pagate per circa £. 18.467.957, oltre interessi e spese;
- nuovamente la [REDACTED] per cambiali agrarie scadute e non pagate per un importo di £. 2.846.025, oltre interessi e spese;
- la [REDACTED] per tributi non pagati.

Le Operazioni e gli accertamenti peritali

Prestato il giuramento di rito, il sottoscritto provvedeva al ritiro dei fascicoli ed allo studio accurato della documentazione agli atti, acquisendo dati ed elementi conoscitivi presso l'Ufficio del Territorio di Matera e l'Ufficio Tecnico del Comune di Irsina.

In data 5.7.2010 effettuava un sopralluogo per ispezionare gli immobili oggetto della procedura, alla presenza del sig.

Dopo aver brevemente illustrato le finalità degli accertamenti, si procedeva ad un'accurata ispezione dei luoghi, annotando lo stato di conservazione degli immobili, le loro caratteristiche e stato di conservazione. Dello stato dei luoghi si effettuava anche una dettagliata documentazione fotografica che si allega alla presente Relazione.

Al fine di raccogliere dati ed elementi utili per la determinazione del valore dei beni pignorati, si effettuavano apposite indagini di mercato presso l'Agenzia del Territorio di Matera, l'ufficio tecnico del Comune di Irsina, professionisti ed agenzie immobiliari.

RISPOSTA AI QUESITI

1.a) Verifica e Individuazione dei Beni

Il Certificato notarile per notar Casino Michele Arcangelo del 3 settembre 1999, allegato agli atti del creditore procedente, descrive con sufficiente esattezza gli elementi di identificazione dei beni oggetto del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Matera in data 25/03/1998 ai nn. 2067/1723 (ubicazione, consistenza, dati catastali):

A) Descrizione dei Beni contenuta nell'atto di pignoramento:

- 1/1) Casa in Irsina, a via Brigata Partigiani, n. 10-12, in catasto al foglio 78, particella 453/1, cat. A/4;

- 1/2) Casa in Irsina, a via Brigata Partigiani, n. 10-12, in catasto al foglio 78, particella 453/2.

B) Descrizione dei Beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

- alloggio sito in Irsina, riportato in Catasto Fabbricati alla Partita n. 1001516 (i _____, proprietari per ½ cadauno), foglio 78, particella 453/1, Via R. Croci, piano T., cat. a/4, cl. 4, vani 2,5, con R.C. £. 152.500;

- alloggio sito in Irsina, riportato in Catasto Fabbricati alla precitata Partita n. 1001516, foglio 78, particella 453/2, Via R. Croci, piano 1, cat. A/4, cl.4, vani 4, con R.C. £. 244.000.

Storia Ipotecaria

Entrambi i beni in oggetto si appartenevano ai sigg.ri

_____ da epoca antecedente al ventennio.

In data 23.08.1991, i sigg.ri _____ hanno alienato detti beni ai coniugi _____ (in comunione legale dei beni), giusta atto a rogito Notaio Carriero, trascritto a Matera il 26/8/1991, rep. 5771/4895.

Il Certificato notarile, dopo aver eseguito gli accertamenti catastali ed ipotecari in ordine ai possessori dell'ultimo ventennio, riporta i risultati delle formalità pregiudizievoli di seguito specificati.

1.b) VINCOLI

Dall'esame della documentazione agli atti e delle certificazioni ipotecarie a questi allegate, risulta che i beni sopraindicati, nel ventennio in esame hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI CONTRO

- Art. 5772/467 del 26.08.1991 - Ipoteca iscritta, per complessive £. 84.000.000 a favore della [REDACTED], con sede in Altamura, e contro [REDACTED]. A garanzia di un finanziamento di £. 42.000.000, si iscrive ipoteca sul comprensorio immobiliare in Irsina, Via Brigata Partigiani, nn. 10-12, piano 1 (in catasto al foglio 78, particella 453/1), e sottotetto (in catasto al foglio 78 particella 453/2).

- Art. 8924/810 del 17.12.1994 - Ipoteca iscritta, per complessive £. 80.000.000 a favore della [REDACTED], con sede in Altamura, e contro [REDACTED]. A garanzia di un finanziamento di £. 40.000.000, si iscrive ipoteca sul comprensorio immobiliare in Irsina, Via Brigata Partigiani, nn. 10-12, composto da un vano e garage a piano terra, e da 4 vani ed accessori al primo piano, con sovrastanti due vani in corso di costruzione (in catasto al foglio 78, particella 453/1-2).

1.c) Descrizione dei Beni

Le unità immobiliari pignorate sono parte integrante di un fabbricato monofamiliare ubicato nel Comune di Irsina alla Via Brigata Partigiani n. 10, una strada parallela a Corso Canio Musacchio - la principale arteria cittadina - in zona praticamente centrale, non molto distante dalla Sede Municipale, dalle principali attività economiche e commerciali e dal centro storico.

Un ambito urbano, quello dell'area in cui ricade il fabbricato, con fabbricati di 2-3 piani a prevalente destinazione residenziale, ben servita dalle strade e dalle principali opere di urbanizzazione, dotata di buona esposizione e discreta panoramicità.

Il fabbricato è costituito da:

- piano terra adibito a garage e soggiorno-pranzo;
- primo piano adibito ad abitazione;
- piano sottotetto adibito sempre ad abitazione, con annesso piccolo terrazzino che si affaccia sulla sottostante Via Brigata Partigiani.

Il collegamento tra i vari piani è assicurato da scale interne prive di ascensore.

In Catasto urbano i suddetti beni oggetto di esecuzione sono attualmente così identificati:

*- foglio 78, part. 453 sub 1, cat. A/3, cl. 4, cons. 2,5 vani, r. € 78,76, via Croci
piano t - intestato a proprietari per ½
cadauno;*

*- foglio 78, part. 453 sub 2, cat. A/3, cl. 4, cons. 4 vani, r. € 126,02, via Croci
piano l - intestato a proprietari per ½
cadauno.*

L'intero compendio immobiliare confina con Via Brigata Partigiani, traversa via Brigata Partigiani, Via Gastoni Sozzi e fabbricato part. 452.

1.d) Regolarità urbanistica, pratiche edilizie e vincoli

Dopo l'acquisto del fabbricato, di cui non è stato possibile risalire all'epoca della costruzione (probabilmente anni '60), i proprietari eseguivano alcuni lavori di ristrutturazione edilizia autorizzati con le seguenti Concessioni edilizie (v. allegati):

- Concessione edilizia n. 8 del 24/01/1994 relativa ai lavori di ristrutturazione interna e variazione prospettica;
- Concessione edilizia n. 22 del 28/02/1994 relativa ai lavori di ristrutturazione della soffitta, realizzazione di balconi e variazioni prospettiche;
- Concessione edilizia n. 81 del 30/08/1994 relativa ai lavori per cambio di

destinazione d'uso di un locale al piano terra da soggiorno a garage con trasformazione di una finestra esistente in portone di accesso.

Da informazioni assunte dall'Ufficio tecnico comunale non risultano essere state segnalate opere abusive e non risulta ancora rilasciato il “*certificato di abitabilità*”, così come non risulta ancora effettuato il “*cambio di destinazione d'uso*” del piano sottotetto da deposito ad abitazione.

Pertanto, dal punto di vista urbanistico l'edificio può ritenersi sostanzialmente regolare, pur necessitando, come già detto, della pratica per il “*cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto*” e per il rilascio del “*certificato di abitabilità*” che, a tal punto, saranno oneri a carico dell'acquirente.

1.e) Individuazione dei Lotti

Il suddetto compendio immobiliare per la conformazione del fabbricato, dimensioni e distribuzione interna, è dotato, a parere dello scrivente, di caratteristiche funzionali e di utilizzo tali da poter costituire, ai fini della vendita, un unico Lotto così individuato:

2.a) LOTTO UNICO

Beni di proprietà

Compendio immobiliare con destinazione abitativa sito nel Comune di Irsina alla Via Brigata Partigiani n. 10, costituito da piano terra, primo piano e piano sottotetto, in catasto fabbricati così individuato:

- foglio 78, part. **453 sub 1**, cat. A/3, cl. 4, cons. 2,5 vani, r. € 78,76, via Croci piano t - intestato a _____ proprietari per ½ cadauno;

- foglio 78, part. **453 sub 2**, cat. A/3, cl. 4, cons. 4 vani, r. € 126,02, via Croci piano 1 - intestato a _____ a proprietari per ½

cadauno.

Il fabbricato confina con Via Brigata Partigiani, traversa via Brigata Partigiani, Via Gastoni Sozzi e fabbricato part. 452.

2.b) Descrizione dei beni

Il compendio immobiliare è costituito da unità abitative facenti parte di un unico fabbricato monofamiliare sviluppatosi al piano terra, primo piano e piano sottotetto, tra loro collegate da scale interne prive di ascensore.

Strutturalmente il fabbricato è costruito con muratura portante di conci di tufo squadrato, fondazioni continue presumibilmente con cordolo di distribuzione in c.a., solai di orizzontamento in latero-cemento al I e II piano e putrelle e tavelloni al piano di copertura.

Le superfici esterne sono semplicemente intonacate e prive di tinteggiatura.

Piano terra (foto 9÷19)

Si accede direttamente da Via Brigata Partigiani superando un portoncino metallico in anticorodal. Entrando, subito a sinistra, troviamo un vano adibito a soggiorno- pranzo con apertura finestrata che si affaccia sulla Via Brigata Partigiani. Una porta a soffietto in p.v.c. collega detto vano con il retrostante garage, al quale si accede dalla Via G. Sozzi superando un ampio portone metallico. Collegato con il vano garage è un piccolo vano-deposito ricavato nel sottoscala della rampa che conduce al I piano.

Si estende per una superficie utile netta di circa **mq. 50,99** con altezza di m. 3,20, di cui mq. 28,85 relativi al soggiorno-pranzo (compreso il vano scala di accesso al I piano) e mq. 22,14 relativi al garage.

Opere di finitura soggiorno-pranzo

- pavimentazione e battiscopa realizzati con piastrelle di gres porcellanato di

tonalità chiara;

- pareti interne intonacate e tinteggiate;
- pareti esterne semplicemente intonacate ma non tinteggiate;
- infisso di finestra in p.v.c. di colore bianco a doppia anta con persiana esterna;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto termico di tipo autonomo con radiatori in ghisa, alimentato a gas metano;
- vano scala intonacato e tinteggiato, gradini rivestiti con lastre di pietra calcare rifiniti con battiscopa laterale.

Opere di finitura garage

- pavimentazione in graniglia di cemento;
- pareti interne intonacate e tinteggiate;
- infisso esterno (portone d'ingresso) in ferro verniciato color grigio;
- impianto elettrico sottotraccia;
- piccola pilozza-lavandino con impianto idrico e fognante collegato alla rete pubblica;
- impianto termico di tipo autonomo con radiatori in ghisa, alimentato a gas metano;
- portone d'ingresso in ferro.

Entrambi i vani, in particolare il vano soggiorno-pranzo, si presentano in buono stato di conservazione sia dal punto di vista strutturale che delle finiture e degli impianti.

Primo piano (foto 19÷29)

Subito di fronte al portone d'ingresso una rampa scala conduce al primo piano

costituito da: camera da letto con balconcino di affaccio sulla retrostante Via G. Sozzi, bagno con finestra, camera con balconcino di affaccio su traversa Brigata Partigiani e cucina-pranzo con balconcino di affaccio su Via Brigata Partigiani.

Si estende per una superficie utile complessiva di circa **mq. 55,96** (compreso il vano scala di accesso al sottotetto) con altezza di m. 3,10.

Opere di finitura

- pavimentazione e battiscopa in gres porcellanato di tonalità chiara come al piano terra;
- rivestimenti cucina e bagno con piastrelle di ceramica;
- pareti interne intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni in p.v.c di colore bianco, privi di persiane fatta eccezione per il balcone della camera da letto;
- porte interne, ove presenti, con semplici soffiotti in p.v.c.;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico e fognante collegato alla rete pubblica;
- bagno dotato di sanitari in ceramica;
- impianto termico di tipo autonomo con radiatori in ghisa, alimentato a gas metano.

L'intero piano si presenta in buono stato di conservazione sia nelle opere di finitura e degli impianti, sia nelle parti strutturali.

II Piano sottotetto (foto 30÷38)

Si accede direttamente dal vano cucina-pranzo del I piano, superando una rampa di scala che conduce ad un corridoio di disimpegno sul quale si aprono le porte di accesso di una camera da letto dotata di balconcino con affaccio su

traversa Brigata Partigiani, un'altra camera servita dallo stesso balconcino, un w.c. con finestrino su via G. Sozzi ed un terrazzino sovrastante il vano cucina-pranzo che si affaccia su Via e Traversa Brigata Partigiani.

Si estende per una superficie utile di circa **mq. 37,60** con altezze variabili da 2,00 a m. 2,80. Il terrazzino, invece, si estende per una superficie di circa mq. 18,00.

Opere di finitura

- pavimentazione e battiscopa in gres porcellanato di tonalità chiara come al piano terra e I piano;
- rivestimento w.c. con piastrelle di ceramica;
- pareti interne intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni in p.v.c di colore bianco, privi di persiane;
- porte interne con semplici soffietti in p.v.c.;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico e fognante collegato alla rete pubblica;
- bagno dotato di sanitari in ceramica;
- impianto termico di tipo autonomo con radiatori in ghisa, alimentato a gas metano.

L'intero piano si presenta in buono stato di conservazione sia nelle opere di finitura e degli impianti, che nelle parti strutturali.

Stato di conservazione del fabbricato (foto 1÷8)

L'intero fabbricato si presenta con le superfici esterne intonacate e non tinteggiate. La copertura è in parte realizzata con tetto a doppia falda in corrispondenza dei vani al II piano e in parte con terrazzino piano pavimentato con mattoni di graniglia di cemento, il tutto in discreto stato di conservazione.

Non si ravvisano quadri fessurativi o fenomeni di degrado strutturale.

2.c) Vincolo paesaggistico

L'area su cui insiste il fabbricato, come l'intero territorio comunale, ricade in zona sottoposta recentemente a **vincolo paesaggistico** ai sensi del D.Lgs. 42/04.

2.d) Vincoli

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Dall'esame della documentazione non risultano domande giudiziali in corso ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, o altri pesi o limitazioni d'uso quali oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge ecc.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

ISCRIZIONI CONTRO

- Art. **5772/467** del **26.08.1991** - Ipoteca iscritta, per complessive £. 84.000.000 a favore della ██████████, con sede in Altamura, e contro ██████████. A garanzia di un finanziamento di £. 42.000.000, si iscrive ipoteca sul comprensorio immobiliare in Irsina, Via Brigata Partigiani, nn. 10-12, piano 1 (in catasto al foglio 78, particella 453/1), e sottotetto (in catasto al foglio 78 particella 453/2).
- Art. **8924/810** del **17.12.1994** - Ipoteca iscritta, per complessive £. 80.000.000 a favore della ██████████, con sede in Altamura, e contro ██████████. A garanzia di un finanziamento di £. 40.000.000, si iscrive ipoteca sul comprensorio immobiliare in Ir-

sina, Via Brigata Partigiani, nn. 10-12, composto da un vano e garage a piano terra, e da 4 vani ed accessori al primo piano, con sovrastanti due vani in corso di costruzione (in catasto al foglio 78, particella 453/1-2).

- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Matera in data 23.3.1998 ai nn. 2067/1723.

- Come già detto al punto **1.d)** sarà a carico dell'acquirente l'onere per l'acquisizione del "*cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto*", della *relativa variazione catastale* e del "*certificato di abitabilità*", il cui costo, compresi oneri concessori, diritti e spese tecniche, ammonta a circa € **5.500,00**.

2.e) Difformità urbanistico-edilizie

Come già precedentemente riportato al punto **1.d)** l'edificio è stato ristrutturato nel 1994 e non si segnalano opere abusive, fatta eccezione per l'utilizzo ai fini abitativi del piano sottotetto, per cui si dovrà procedere al relativo "*cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione, ivi compresa la variazione catastale*". Inoltre, non risulta ancora rilasciato il "*Certificato di abitabilità*".

3.a) Precedenti proprietari

Il compendio immobiliare pervenne in proprietà ai debitori con atto di compravendita per notar Carriero del 23.8.1991, trascritto a Matera il 26.8.1991 rep. 5771/4895, dai sigg.ri

4.a) Stato di possesso

L'intero compendio immobiliare è attualmente abitato dal sig.

e dalla figlia.

5.a) Valutazione del bene

Il metodo di stima prescelto per la valutazione del valore venale dei beni rica-

denti nella procedura, è quello sintetico-comparativo basato sul confronto tra gli immobili in esame ed altri simili di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le caratteristiche intrinseche prese in esame sono:

- il sito, l'estensione, la forma, la giacitura, l'esposizione, l'altitudine, le caratteristiche funzionali e distributive, lo stato di occupazione dell'intero compendio.

Le caratteristiche estrinseche considerate sono, invece:

- l'ubicazione del sito con riferimento alla posizione, alla panoramicità, al clima ed all'ambiente circostante, le condizioni di mercato che oggi non appaiono particolarmente favorevoli, il sito (i beni sono ubicati in zona centrale con prevalente edilizia residenziale poco distante dalla principale strada cittadina), il collegamento con le principali attività commerciali, con gli uffici comunali, con le attività scolastiche, lo stato delle urbanizzazioni, le previsioni degli strumenti urbanistici.

L'analisi preventiva è stata condotta mediante indagini di mercato riguardanti immobili di analoghe caratteristiche in senso lato, valutando le opportune aggiunte e detrazioni, nonché lo stato di possesso dei beni; tali informazioni sono state assunte presso l'Ufficio tecnico comunale, l'Agenzia del Territorio di Matera e professionisti locali.

I dati così raccolti ed elaborati in funzione delle predette caratteristiche del fabbricato, hanno fornito valori di stima che possiamo assumere pari a circa € 750,00/mq per le unità abitative al piano terra e I piano, € 550,00/mq per il piano sottotetto, € 450,00/mq per il garage, € 180,00/mq per il terrazzino in copertura e balconi.

In base alle risultanze delle indagini così condotte, considerate le dimensioni dell'edificio, le caratteristiche tipologiche e funzionali del bene nel suo complesso come sopra descritte, la vetustà e lo stato di possesso delle singole unità che lo compongono, si stima che il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare ammonti a € **99.236,50** (euro novantanovemiladuecentotrentasei/50) (€ 750,00 x mq 84,81 + € 550 x mq 37,60 + € 450,00 x mq 22,14 + € 180,00/mq x mq. 27,7 (terrazzino mq. 18 + balconi mq. 9,7).

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

Si allega la seguente documentazione:

- Verbale di sopralluogo;
- Documentazione fotografica dei luoghi;
- Planimetrie e visure catastali;
- Concessioni edilizie n. 8 del 24.1.1994, n. 22 del 28.2.1994 con relativi elaborati grafici, n. 81 del 30.8.199;
- Stralci planimetrici, aerofotogrammetrici;
- Contratto di compravendita per notar Carriero;
- Quotazioni OMI;
- Specifica delle spese e compenso professionale.

Matera, 30/04/2011

Il C.T.U.

Ing. Mario Maragno

Verbale di Deposito

L'anno Duemilaundici il giorno 3 del mese di Maggio è comparso nella Cancelleria Civile del Tribunale di Matera dinanzi al sottoscritto Cancelliere, il C.T.U Ing. Mario Maragno, il quale chiede di depositare, come in effetti deposita, la relazione tecnica svolta per la procedura esecutiva immobiliare n. 221/97 R.G.E.I. Banca Popolare di Puglia e Basilicata

Il C.T.U.

Il Cancelliere