

**TRIBUNALE CIVILE DI MATERA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Il sig. Giudice delle esecuzioni dott.sa Ferrara del Tribunale Civile di Matera, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, con ordinanza del 29.03.2012 conferiva l'incarico al sottoscritto Arch. Paolo Meligeni, da Ferrandina; che, in pari data, accettava e prestava giuramento di rito, di procedere alla valutazione di immobili, in danno del sig. XXXXXX.

Procedimento registrato al numero 135/2008 del ruolo Generale delle Esecuzioni Immobiliari e promosso dalla Banca Popolare del Materano.

Nell'affidare l'incarico, il suddetto sig. Giudice formulava i 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, **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 effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel predetto ventennio);

**b)** alla 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;

**c)** all'accertamento della conformità fra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;

**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)** 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. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici competenti;

f) all'identificazione, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso alla formazione dei singoli lotti;

**2. Rediga** quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati;

**3. Alleghi** il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria; Alleghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 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

Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a un mese prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

#### **PREMESSA.**

Dopo aver esaminato gli atti d'ufficio e dopo essersi fornito dei relativi documenti catastali, a seguito sia di preavviso raccomandato datone alla parte debitrice e a quella procedente : in data 15 ottobre 2012 ore 9,30 e con proséguo, coadiuvato da persona di sua fiducia per l'aiuto nelle misurazioni di rilievo. Il sottoscritto C.T.U. si recava sul luogo ove insistono gli immobili, oggetto di accertamento e stima, per dare inizio alle operazioni peritali che, successivamente, venivano ultimate e concluse.

Al fine di poter dare maggiore chiarezza nelle risposte ai quesiti formulati dal sig. Giudice si procede nella descrizione, nello stesso ordine che gli stessi sono stati assegnati.

#### **Risposta ai quesiti.**

L'immobile in descrizione è ubicato in zona centrale dell'abitato di Ferrandina ( Matera ), è trattasi di un appartamento per civile abitazione, situato al piano primo, con accesso tramite scala, dalla Via Papa Giovanni XXIII n° 8.

Esso è composto da n° 5 vani più accessori, per una superficie utile calpestabile di circa mq. 137,00 e commerciale di circa mq. 152,00.

Per le superfici si confronti la seguente tabella:

LOCALI	SUPERFICIE NETTA	Coefficiente rid. sup. commercial	SUPERFICIE COMMERCIALE
cucina	15,00 mq.	1,00	15,00 mq.
pranzo	21,00 mq.	1,00	21,00 mq.
ingresso	16,00 mq.	1,00	16,00 mq.
bagno	8,00 mq.	1,00	8,00 mq.
ripostiglio	6,50 mq.	1,00	6,50 mq.
balconi	15,00 mq.	0,30	4,50 mq.
ripostiglio	2,50 mq.	1,00	2,50 mq.
soggiorno	20,00 mq.	1,00	20,00 mq.
camera	20,00 mq.	1,00	20,00 mq.
camera	13,00 mq.	1,00	13,00 mq.
<b>TOTALI</b>	<b>137,00 mq.</b>		<b>126,50 mq.</b>
Incremento murature			<b>25,50 mq.</b>
<b>TOTALE superficie commerciale (*)</b>			<b>152,00 mq.</b>

(\*) E' invalso l'uso di definire superficie commerciale quella comprensiva di murature esterne, tramezzature e metà di quelle perimetrali.

Dotato di impianto elettrico, idrico e fognante.

Tutti gli impianti risultano adeguati ed a norma.

L'ambiente risulta luminoso ed arieggiato per la presenza di finestre e balconi

I 5 vani sono; la cucina, il soggiorno, il pranzo e n° 2 letti; gli accessori risultano l'ingresso, il bagno, n° 2 ripostigli e n° 3 balconi.  
( allegato n° 1 )

L'altezza dell'appartamento risulta di mt. 2,90.

Le finiture, dell'abitazione, consistono in:

*Travi ( struttura )*: materiale: c.a. condizioni: buone;

*Solai ( struttura )*: tipologia: latero-cemento, condizioni: buone;

*Copertura ( struttura )*: parte a terrazzo, parte inclinata , condizioni: buone;

*Pareti esterne* : materiale: muratura , rivestimento intonaco di cemento, condizioni: buone;

*Citofonico ( impianto )*: tipologia: citofono, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative;

*Gas (impianto di riscaldamento):* tipologia; sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi, condizioni buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative;

*Idrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione; tubi, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative;

*Fondazioni (struttura) :* tipologia: fondazioni continue;

*Infissi esterni:* tipologia: doppia ante a battente, materiale: alluminio , protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone;

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone;

*Manto di copertura:* materiale: tegole, condizioni: buone;

*Pavimentazione interna:* piastrelle in ceramica vano cucina e bagno; pietrini del tipo brecciato vano letto e ripostiglio; tavelle con scaglie di marmo restanti ambienti; condizioni buone;

*rivestimento;* vano cucina e bagno piastrelle in ceramica, vano pranzo carta da parato; condizioni buone;

*Portone di ingresso:* tipologia: anta a battente: materiale: portoncino blindato; condizioni: buone;

*Scale:* rivestimento in marmo, condizioni buone; androne pavimentazione marmette in cls; condizioni: buone;

*Elettrico ( impianto ):* tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni buone, conformità: rispettosa delle vigenti normative;

*Strutture verticali (struttura):* materiale: muratura, condizioni: buone;

*Fognatura (impianto):* tipologia: rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore, ispezionabilità: buona, conformità: rispettoso delle vigenti normative;

*balcone ( struttura ):* materiale in c.a. condizioni: buone;

*balcone ( pavimentazione ):* materiale piastrelle in gres, condizioni: buone;

*Tinteggiatura interna:* materiale: idropittura per le pareti , condizioni: buone;

*Parapetto balconi:* ringhiera in ferro, condizioni: buone;

*apparecchi igienico-sanitari:* materiale vitreus-china di buona qualità completi di rubinetteria tradizionale.

L'abitazione confina con: a nord con proprietà XXXXX-XXXXX, ad est con strada privata, a sud con vano scala; ad ovest con Via Papa Giovanni XXIII. (*allegato n° 2*)

Detto immobile concorre a tutti i diritti ed oneri gravanti sulle parti condominiali del fabbricato. ( spese generali per la conservazione ed il godimento delle parti comuni ).

Attualmente non esiste nessuna spesa condominiale generale gravante sul bene oggetto di perizia.

Il fabbricato, di cui fa parte l'abitazione in questione, si eleva per 3 piani fuori terra dalla Via Papa Giovanni XXIII.

L'immobile presenta una struttura portante in muratura ed orizzontale in latero-cemento.

Caratteristiche della zona: centrale a traffico con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'esposizione è buona con fronte anteriore ad ovest, e posteriore ad est.

Nonostante abbia una vetustà di circa 45 anni, lo stato di conservazione del fabbricato è buono sia dal punto di vista statico che funzionale e architettonico.

## **PRATICHE EDILIZIE**

La legittimità urbanistica è stata riscontrata; difatti il Comune di Ferrandina in merito alla realizzazione di un fabbricato per civile abitazione in località Cappuccini rilasciava ,ai sig.ri e , in data 14 marzo 1967, Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili n° 5/1967. ( *allegato n° 3*)

Certificato di agibilità: ( attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'abitazione e degli impianti in esso installati ) risulta inesistente; è, quindi, da richiedere agli uffici competenti del Comune di Ferrandina.

Il rilascio di tale certificato necessita dei seguenti documenti:

- certificato di collaudo delle opere eseguite;
- certificato di corretta esecuzione degli impianti in base alla legge vigente DM 37/2008 (in sostituzione della abolita 46/90).

Il costo presunto per il rilascio del certificato di agibilità, previa acquisizione della documentazione di cui sopra, è pari ad Euro 2.000,00.

L'immobile, oggetto della seguente relazione, è riportato al N.C.E.U. del Comune di Ferrandina , in ditta:

1. **XXXXX**, nato a il , proprietario per 1/1.

Lo stesso è identificato al foglio di mappa n° 44, particella n° 639, subalterno n° 2, piano primo, Salita Cappuccini, Categoria A/3, classe 3, Consistenza 6 vani, con rendita catastale L. 870.000, Euro 449,32. ( *allegato n° 4* )

## **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.**

### **Attuali proprietari.**

XXXXX, nato a il , proprietario per 1/1.

## **Proprietari precedenti.**

Detto immobile nel ventennio risultava già di proprietà del sig. nato a il . Difatti come da Autorizzazione Edilizia che si allega, il Comune di Ferrandina, in data 14 marzo 1967 rilasciava al sig. relativa Autorizzazione. ( *allegato n° 3* )

Trattasi di bene personale.

Il sig. XXXX risulta vedovo di dal . ( *allegato n° 5* )

L'immobile attualmente è occupato dall' esecutatao senza alcun contratto d'affitto o compromesso, quindi senza alcun titolo.

Non risulta al sottoscritto la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione, dalla visione di documenti tranne per le ipoteche di causa già a conoscenza del Giudice.

Alla data della trascrizione del pignoramento, il bene risulta essere intestato al signor XXXXX nato a il proprietaria per 1/1.

Per quanto concerne la individuazione dei precedenti proprietari nell'ultimo ventennio e alla elencazione di iscrizioni , pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli si è verificato presso la Conservatoria Immobiliare di Matera, quanto segue:

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

**Nessuna**

*Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

*Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna.**

### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati.**

#### **Trascrizioni contro:**

Particolare n° 7830 del 26/11/2008

Atto di pignoramento immobiliare dell'ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio unico delle notifiche presso il Tribunale di Matera, contro il sig. a favore della Banca Popolare del Materano S.P.A. gravante sull'immobile sopra citato.

#### **Iscrizioni:**

Particolare n° 64 del 05/02/1998

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore della Banca Popolare del Materano S.P.A., a carico del sig. , gravante sull'immobile in oggetto relativa ad una ipoteca volontaria per la somma di lire 180.000.000 ( centottantamiloni ).

Particolare n° 1921 del 17/12/2004

Iscrizione di ipoteca legale esattoriale a favore della Ritrimat SPA, a carico del sig. , gravante sull' immobile in oggetto ed altri immobili relativa ad una ipoteca legale scaturita a ruolo.

Somma garantita :	capitale E.	117.764,10
	interessi	117.764,10
	totale E.	235.528,20

Particolare n° 25 del 08/01/2009

Iscrizione di ipoteca legale a favore della Equitalia Basilicata SPA, a carico del sig. , gravante sull' immobile in oggetto ed altri immobili relativa ad una ipoteca legale scaturita a ruolo.

Somma garantita :	capitale E.	77.742,17
	interessi spese	77.742,17
	totale E.	155.484,34

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato n° 6.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI.**

Tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, vantaggi e svantaggi, ricadenti sugli immobili descritti non consentono, per l'avvenire, elementi di reddito reale onde applicare la stima analitica per capitalizzazione dei redditi. In base agli anni di vetustà degli immobili descritti, il costo unitario di produzione non corrisponde in modo reale e adeguato ai tempi attuali.

Si rimanda, pertanto, al metodo comparativo della stima sintetica.

Da informazioni assunte risulta che sia i valori di mercato recentemente attribuiti alla stessa zona, a fabbricati aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto, che dall'osservatorio immobiliare per tipologie con destinazione residenziale sono rispettivamente:

- A. per quanto riguarda l'abitazione al piano primo, il prezzo varia da un minimo di Euro 850,00 ad un massimo di Euro 1.250,00 al metro quadrato.

Pertanto si ha: il prezzo medio unitario di Euro 1.050,00

Passando ai conteggi si ha:

Superficie commerciale ( parametro utilizzato nelle compravendite )  
mq. 152,00;

- Abitazione piano 1 mq. 152,00 x Euro 1.050,00 =

**Euro 159.600,00**

**Totale Valore di mercato Euro 159.600,00**

### **Adeguamenti e correzioni di stima.**

Rilascio certificato di agibilità E. 2.000,00

Valore di mercato immobile al netto delle decurtazioni E. **157.600,00**

Non occorre prevedere nessuna divisione del bene in quanto non c'è proprietà con alcuno.

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento di prelazione.

Non esistono vincoli diretti artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e di diritti demaniali o usi civici.

L'immobile oggetto di vendita non è soggetto ad alcuna tassazione IVA.

### **VALORE A BASE D'ASTA**

Il valore di mercato, determinato come sopra, si fonda sulla domanda e sull'offerta nelle compravendite immobiliari, per cui deriva dalla libera contrattazione tra il venditore ed il futuro acquirente. Al momento della pattuizione del prezzo definitivo l'acquirente ha piena conoscenza delle caratteristiche del bene, lo può comprare con le proprie esigenze, può concordare le modalità ed i tempi del pagamento e la data dell'entrata in possesso dello stesso.

Nel caso di asta giudiziaria il prezzo iniziale è un dato suscettibile di variazioni, anche ampie, dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, solitamente, non hanno potuto prendere visione diretta e completa del bene. I partecipanti, al momento dell'asta, non conoscono, quindi, il prezzo definitivo del bene, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto non essendo certo il momento nel quale sarà redatto

il decreto di trasferimento; inoltre verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi ad una certa distanza di tempo ( più o meno lungo ) dal pagamento.

In considerazione di quanto sopra lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta debba essere praticato un abbattimento percentuale del valore di mercato.

Tale abbattimento, nel caso in esame, può essere quantificato pari al 6% del valore di mercato.

Per cui si ottiene:

$$\begin{array}{rcll} \text{Euro} & 157.600,00 \times 0,94 & = & \text{Euro} & \mathbf{148.144,00} \\ & & & \text{arrotondato ad Euro} & \mathbf{148.000,00} \end{array}$$

Il valore a base d'asta da attribuire all'abitazione, pertanto, risulta pari ad Euro **148.000,00**

( centoquarantottomila/00 )

Tale prezzo in linea generale, dovrebbe invogliare ancora di più i probabili acquirenti a partecipare all'asta, favorendo i rilanci in aumento per l'aggiudicazione del bene, rilanci questi che tenderanno ad aumentare il valore di aggiudicazione, salvaguardando così, automaticamente gli interessi del creditore precedente e quelli dello stesso esecutato.

A conclusione della presente relazione si stabilisce che il bene oggetto di stima, forma il seguente lotto nel bando di vendita immobiliare così costituito:

**LOTTO N° 1** : Abitazione ubicata in zona centrale dell'abitato di Ferrandina, Via Papa Giovanni XXIII n° 8.

L'unità immobiliare è allocata al piano primo di un fabbricato composto da tre piani fuori terra dalla Via Papa Giovanni XXIII.

L'alloggio ha una superficie commerciale di circa mq. 152,00, si compone di una cucina, un soggiorno, un pranzo , n° 2 camere da letto, un ingresso, un bagno, n° 2 ripostigli ed annessi balconi.

L'immobile si trova in buon stato di conservazione e manutenzione.

Identificativi catastali: N.C.E.U. Ferrandina foglio 44; particella 639; subalterno n° 2 ; Salita Cappuccini , piano primo.

Occupato.

**Prezzo base**                      **Euro 148.000,00** ( centoquarantottomila/00 )

Deposito cauzionale a garanzia dell'offerta 10% .

Tutte indistintamente le spese relative al trasferimento degli immobili, nonché imposte e tasse previste dalla legge, comprese quelle relative alla cancellazione di eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento, sono a carico degli acquirenti.

Con ciò ritengo di avere bene e fedelmente espletato l'incarico conferitomi.

Ferrandina lì 15 marzo 2013

IL C.T.U.

Geom. Paolo Meligeni

Si allegano:

- verbale di sopralluogo;
- documentazione fotografica;
- planimetria abitazione;
- planimetria catastale;
- visure ed estratti di mappa catastali;
- copia autorizzazione edilizia;
- copia estratto di matrimonio;
- copia certificato di residenza;
- copia certificato stato di famiglia;
- copia certificazione delle iscrizioni e trascrizioni;
- copia raccomandate A/R;
- copia bozza di ordinanza e di verbale di sopralluogo;
- copia attestazione per trasmissione perizia;
- specifica compenso C.T.U.