

---

**Tribunale di Matera**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **CRA DI CASTELLANA GROTTI**

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **80/2011**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. LAURA MARRONE**

**RISPOSTA OSSERVAZIONI  
DELLE PARTI**

**Esperto alla stima:** ING. FRANCESCO BERARDINO IANNUZZIELLO  
**Codice fiscale:** NNZFNC78T29L049A  
**Studio in:** VIA CIALDINI N. 16 - PISTICCI  
**Telefono:** 0835204839  
**Email:** iannuzziello.francesco@gmail.com  
**Pec:** francescoberardino.iannuzziello@ingpec.eu

## 1 – PREMESSA ALLE RISPOSTE DELLE OSSERVAZIONI POSTE DALLE PARTI

A seguito della perizia inviata alle parti in causa, così come predisposto dal Giudice Dr.ssa Laura MARRONE, sono state depositate dalle stesse osservazioni nei termini previsti e pertanto, nella presente relazione, si procederà a rispondere a quanto fatto osservare della parti.

Le osservazioni pervenute sono due:

- 1) osservazioni dell'Avv. [REDACTED] legale del creditore procedente Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte ;
- 2) osservazioni del CTP delle debitrice (sigg.re [REDACTED]) ing. [REDACTED]

Pertanto, si risponderà punto per punto alle osservazioni pervenute e successivamente si procederà ad aggiornare la Perizia Estimativa, la quale terrà conto di quanto riportato nella presente perizia di risposta.

---

## 2 – RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI POSTE DALL'AVV. [REDACTED] (LEGALE DEL CREDITORE PROCEDENTE)

L'osservazione mossa dall'[REDACTED] riguarda l'inesattezza circa lo scorporo della quota che andrebbe corrisposta alla sig.ra [REDACTED] all'atto della vendita, scorporo previsto nell'EI 64/09 R.G..

Dalla rilettura di tutti gli atti di causa si è concordi con l'avv. [REDACTED] sull'inesattezza dello scorporo, in quanto, fra l'originale esecuzione immobiliare 64/09 e l'attuale esecuzione 80/11, il bene è stato idoneamente descritto e conseguentemente l'attuale pignoramento, posto a base della presente esecuzione, comprende tutto il bene identificato al Foglio 60 particella 742 sub 6, 7 e 8 nel Comune di Scanzano J.

---

## 3 – RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI POSTE DALL'ING. [REDACTED] (CTP DELLE DEBITRICI SIGG.RE [REDACTED])

Le osservazioni del CTP ing. [REDACTED] sono incentrate sulla valutazione del Lotto 1 "Fabbricato per funzione produttiva con annessi terreni [D/10] ed essendo molto articolare, nel presente paragrafo, si risponderà a tutto quanto eccepito.

### 3.1 – Banca Dati di riferimento

Il CTP ritiene che la scelta della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari reperita presso l'Agenzia del Territorio di Matera, quale fonte per le informazioni dei valori dei beni, non sia idonea.

In tal ambito si fa rilevare che i Valori presenti in tale Banca Dati sono desunti dagli atti di vendita registrati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, quindi su atti ufficiali. In modo particolare i valori riportati è determinato facendo la media dei valori di vendita.

### 3.2 – Superficie Complessiva "Convenzionale"

Nella determinazione delle superfici alla base del calcolo del valore del bene, il CTP ing. [REDACTED] fa rilevare che non sono state considerate alcune superfici consistenti in dei portici a corredo dei fabbricati principali e l'area pertinenziale agli stessi.

Rianalizzando i fogli di rilievo redatti nel corso dei sopralluoghi si è accertato la mancata trascrizione, sul supporto informatico, di tali superfici, pertanto, nel presente paragrafo si provvede ad aggiornare la tabella delle superfici ed i relativi disegni.

La tabella delle superfici si aggiorna tenendo conto, per la determinazione della superficie convenzionale, della seguente precisazione:

- la superficie convenzionale da considerare nella determinazione del valore si ottiene dalle superfici effettive attribuendo alla stessa dei coefficienti riduttivi di parametrizzazione che secondo la Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26.03.1966 n. 12480 (*Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci*) sono pari per i portico = 0,35; per i giardini e le aree esterne = 0,12.

Pertanto le nuove superfici sono:

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff.	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq	correttivi	mq	mq	mq
<b>Immobile 1</b>						
<b>Appartamento 1</b>						
ingresso-cucina	24,98		1,00	24,98	30,48	30,48
camera 1	15,37		1,00	15,37	19,35	19,35
camera 2	10,01		1,00	10,01	11,18	11,18
camera 3	15,76		1,00	15,76	18,61	18,61
disimpegno	4,56		1,00	4,56	5,98	5,98
bagno	4,22		0,50	2,11	5,71	2,86
				<b>72,79</b>		<b>88,46</b>
<b>Appartamento 2</b>						
ingresso-cucina	22,17		1,00	22,17	27,29	27,29
camera 1	14,44		1,00	14,44	18,40	18,40
camera 2	15,64		1,00	15,64	19,03	19,03
disimpegno	2,30		1,00	2,30	3,01	3,01
bagno	4,62		1,00	4,62	5,61	5,61
				<b>59,17</b>		<b>73,34</b>
<b>Appartamento 3</b>						
ingresso-cucina	17,26		1,00	17,26	22,50	22,50
camera 1	11,86		1,00	11,86	15,81	15,81
bagno	5,15		1,00	5,15	7,07	7,07
				<b>34,27</b>		<b>45,38</b>
portico 1	26,00		0,35	9,10	26,00	9,10
portico 2	26,00		0,35	9,10	26,00	9,10
TOTALE Immobile 1				<b>184,43</b>		<b>225,38</b>
<b>Immobile 2</b>						
<b>Appartamento</b>						
ingresso-cucina	18,02		1,00	18,02	22,35	22,35
camera	10,82		1,00	10,82	12,22	12,22
wc	2,95		1,00	2,95	3,74	3,74
portico 3	19,00		0,35	6,65	19,00	6,65
				<b>38,44</b>		<b>44,96</b>
<b>Deposito 1</b>						
deposito	13,87		0,50	6,94	16,06	8,03
wc	3,27		1,00	3,27	4,19	4,19
				<b>10,21</b>		<b>12,22</b>
<b>Deposito 2</b>						
deposito	24,00		1,00	24,00	28,98	28,98
				<b>24,00</b>		<b>28,98</b>
TOTALE Immobile 2				<b>72,65</b>		<b>86,16</b>
<b>Area Esterna</b>	850,00		0,12	<b>102,00</b>	850,00	<b>102,00</b>
<b>TOTALE</b>				<b>359,08</b>		<b>413,54</b>

### 3.3 – Valori assegnati ai beni

### 3.3.a – Comparazione diretta

Il CTP eccepisce anche sul valore utilizzato e sul coefficiente incrementale.

Per quanto concerne il valore unitario di mercato utilizzato, pari a 410,00€/mq, media fra il valore massimo (450,00€/mq) e minimo (370,00€/mq) presente presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari reperito presso l'Agencia del Territorio, riferito alle abitazioni di tipo civile, si è concordi su quanto eccepisce il CTP, in quanto lo stesso non rispecchia pienamente la situazione attuale dei beni trattandosi di agriturismo (attività commerciali) e non abitazioni.

Prima però di analizzare e rivalutare il valore utilizzato vi è da premettere che non è presente nella zona di riferimento, ove insistono i beni in citazione, un mercato fiorente di compravendita di beni sibili per cui la valutazione è frutto solo di esperienza e di analisi anche di situazioni presenti su territori limitrofi.

Fatta tale premessa si può ritenere che il valore da utilizzare è il valore massimo fra quelli succitati, pari a 450,00€/mq incrementato, considerando l'aspetto non residenziale dello stesso ma commerciale (trattasi di agriturismo), del 20% è pertanto pari a:

$$450,00€/mq \times (1 + 20/100) = \underline{540,00€/mq}$$

### 3.3.b – Comparazione indiretta

Nella valutazione della comparazione indiretta e nello specifico sulla determinazione sia del canone di fitto mensile che sulla determinazione della percentuale delle spese, considerando la peculiarità del bene si concorda su quanto eccepito dal CTP ing. ██████████ e pertanto si attua una rimodulazione delle stesse.

Ampliando l'indagine di mercato a territori limitrofi rispetto al bene oggetto delle presente stima ed a seguito d'informazioni reperita, utilizzando come canali anche operatori del settore immobiliare, si può indubbiamente considerare:

- a) che il fitto mensile è pari a **600,00 €**;
- b) che il valore delle spese atte ad abbattere il reddito netto sono pari a **30,00%**, spese così composte: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 3%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicurazioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 3%), imposte e tasse (si stimano pari al 20%).

### 3.4 – Valori Terreni

Per quanto concerne il valore assegnato ai terreni si confermano i valori riportati poichè, da un ulteriore approfondimento dell'indagine di mercato, si è rilevato gli stessi sono confacenti alla zona.

### 3.5 – Spese Tecniche

Nel calcolo del valore totale del bene sono state eseguite delle detrazioni, in particolare il CTP ing. ██████████ ritiene eccessiva la detrazione relativa a "Spese Tecniche di Regolarizzazione Urbanistica e/o Catastale" ammontante a € 18.000,00.

**In questa fase si rimarca, come già fatto nelle relazione, che tale spesa tiene conto sia dei costi per la demolizione delle opere abusive, opere rilevati in fase di sopralluogo, che degli oneri tecnici da corrispondere a professionista incaricato per l'ottenimento delle relative autorizzazione ai lavori presso gli enti preposti.**

---

## 4 – CONCLUSIONI

In base a quanto detto si provvederà ad aggiornare la perizia di stima.

Data generazione:

05-12-2019

L'Esperto alla stima  
**INGEGNERE FRANCESCO BERARDINO IANNUZZIELLO**