

TRIBUNALE DI MATERA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE **n.78/2019**

G.E. DOTT.SSA **Valeria LA BATTAGLIA**

CREDITORE PROCEDENTE **BARCLAYS BANK IRELAND PLC**

DEBITORI ESECUTATI

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Fabbricato sito in Irsina (MT)

Fg. 78 p.IIa 68 sub 7

Arch. Valeria Duni



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

PREMESSA

Con ordinanza del 16 gennaio 2024, comunicata a mezzo pec in data 17 gennaio 2024 il G.E. Valeria La Battaglia nominava la sottoscritta Arch. Valeria Duni esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n.78/2019.

In data 24 gennaio 2024 la sottoscritta accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito, con il deposito telematico del relativo verbale di giuramento in modalità PCT.

In data 6 febbraio 2024 la sottoscritta depositava istanza di chiarimenti sulla data di udienza cui fare riferimento per lo svolgimento delle operazioni peritali e la relativa consegna dell'elaborato peritale, dopo la nomina in sostituzione di un altro precedente esperto stimatore.

In sede di udienza del 27.02.2024 il G.E. indicava il 28.05.2024 come data di udienza cui fare riferimento, comunicandolo a mezzo pec in data 28.02.2024.

In data 9.05.2024 la sottoscritta depositava istanza di proroga di 40 giorni per il deposito dell'elaborato peritale per aver riscontrato diverse difformità edilizie dopo l'accesso alle pratiche edilizie presso il Comune di Irsina avvenuto in data 3.05.2024, proroga concessa dal G.E. in data 14.05.2024.

La sottoscritta veniva incaricata dal G.E. per la redazione della perizie estimative degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare n.78/2019 del R.E. del Tribunale di Matera, di proprietà del signor [REDACTED]

La presente relazione è relativa all'immobile sito nel Comune di Irsina (MT) di cui sono proprietari rispettivamente per un mezzo i coniugi [REDACTED] [REDACTED], accatastato nel NCEU del Comune di Irsina al fg. 78, p.lla 68, sub 7.

Il G.E. poneva alla sottoscritta i quesiti descritti nel verbale di giuramento dell'esperto, cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

LE OPERAZIONI PERITALI

In data 7.03.2024 la scrivente, dopo aver contattato telefonicamente il Custode Giudiziario Avv. Ferdinando Forte, inviava comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno (Allegato A.1.a)-b)) ai Debitori esecutati [REDACTED] [REDACTED], a mezzo pec (Allegato A.2,3,4) all'Avv. Raffaella Greco della parte



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Creditrice Procedente, all'Avv. Antonio De Feo della parte Creditrice Intervenuta, al Custode Giudiziario Avv. Ferdinando Forte, dove si indicava l'inizio delle operazioni peritali in data 22 marzo 2024 alle ore 10:30 presso i beni immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare siti nel *Comune di Irsina (MT) in via Bari n.14/B, n.14/A*.

In data 22 marzo 2024, la scrivente si è recata presso gli immobili siti nel Comune di Irsina (MT) in via Bari n.14/B, n.14/A, di proprietà dei coniugi [REDACTED], prendendo visione prima dell'abitazione in via Bari n. 14 /B e poi dell'immobile in via Bari n.14/A ed effettuando misurazioni e rilievi fotografici. Per la parte debitrice era presente la sorella della signora [REDACTED], la parte creditrice non era presente. (Verbale di sopralluogo – Allegato B.).

Sin dall'inizio delle operazioni peritali, la scrivente ha acquisito presso gli uffici competenti tutta la documentazione utile e necessaria all'espletamento dell'incarico.

La sottoscritta, inoltre, in data 3 maggio 2024 dietro richiesta scritta formulata in data 4 aprile 2024 , sollecito in data 22 aprile 2024 e disponibilità del Comune di Irsina, si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Irsina per analizzare le pratiche edilizie relative agli immobili relativi alla esecuzione immobiliare n.78/2019, nonché ad assumere informazioni su opere abusive relative ad una parte degli immobili.

In data 20 maggio 2024 la sottoscritta si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Irsina, dietro disponibilità del Comune di Irsina e contatti telefonici in data 10-13-14 maggio, per assumere informazioni sulle ulteriori opere abusive riscontrate.

In data 23 maggio 2024 la sottoscritta si è recata nuovamente ad Irsina per verificare la non conformità dello sbalzo dell'edificio in analisi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567 C.P.C.

1. Il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.
2. La certificazione delle iscrizioni e trascrizioni risale ad oltre venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento del 5 novembre 2019.
3. La certificazione notarile sostitutiva riporta i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati per l'immobile foglio 78, p.lla 68, sub 7 con l'indicazione della soppressione del sub 3 per variazione destinazione d'uso.
4. Il Creditore Procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e a tal proposito il Custode Giudiziario ha acquisito il Certificato contestuale di Residenza , di Stato di famiglia e di Stato civile in data 24.01.2024, e i dati sono i seguenti:



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Cognome [REDACTED]
[REDACTED]

Risulta Coniugato/a con [REDACTED]

Risulta iscritta all'indirizzo: VIA DELLE MORE N. 2 Comune POTENZA (PZ).

Cognome [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

QUESITO N.1

IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I diritti reali oggetto del pignoramento sono i seguenti:

- Quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà in capo a [REDACTED] su fabbricato – Fg. 78, P.IIa 68, sub 7 nel Comune di Irsina (MT)
- Quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà in capo a [REDACTED] su fabbricato – Fg. 78, P.IIa 68, sub 7 nel Comune di Irsina (MT)

Il bene oggetto del pignoramento viene riportato nel N.C.E.U. del Comune di Irsina (MT) al fg. 78, p.IIa 68, sub 7 , Cat. C/2, Via Bari n.14/A Piano S1-T (Allegati D.2, D.5)

I diritti reali pignorati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai diritti reali in titolarità dei debitori eseguiti in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore.

Si rilevano difformità formali dei dati indicati nell'atto di pignoramento rispetto ai dati agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Tali difformità consistono in una consistenza catastale omogenea ma difforme del bene indicata nell'atto di pignoramento rispetto a quella esistente alla data del pignoramento con indicazione di un sub del C.F. diverso, già soppresso e sostituito da altro sub.

La certificazione notarile depositata dal Creditore Procedente individua il sub effettivo : quindi da Fg.78, p.IIa 68 sub 3 dell'atto di pignoramento a Fg. 78, p.IIa 68 sub 7, per variazione della destinazione d'uso del 5.10.2010 protocollo n. MT0219448 da A/4 a C/2.

(Allegato D.4.)

Sono presenti difformità sostanziali della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale, con una apertura del piano terra verso il vano scala che porta anche al primo piano e si rinvia alla risposta al quesito n.3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate. (Allegato D.7)

Il bene oggetto del pignoramento non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

- FORMAZIONE LOTTO

L'immobile oggetto del presente lotto di vendita è situato nella zona del Comune di Irsina definita dal Regolamento Urbanistico come Città consolidata, articolata in Tessuti e Spazi aperti, e nello specifico Città Consolidata con Tessuti di seconda espansione con impianto a scacchiera.

L'immobile si posiziona in un contesto in cui i tessuti sono formati da edifici inseriti in isolati a maglia rettangolare caratterizzato dall'allineamento delle fronti lungo i tracciati viari, e rappresentano un ambito caratterizzato da una buona qualità morfotipologica degli edifici.

L'immobile è un deposito al Piano terra e Piano primo sottostrada, ai quali si accede da Via Bari n.14/A e Via Giordano Bruno solo per il piano terra.

Il Lotto comprende la seguente unità immobiliare:

Comune di Irsina (MT) , Foglio 78, particella 68, subalterno 7, Piano S1-T, Categoria C/2, con l'accesso confinante con Via Bari, proseguendo in senso antiorario il prospetto laterale con Via Giordano Bruno, il prospetto posteriore con foglio 78 particella 67 sub 1 al piano terra e foglio 78 p.lla 67 sub 6 al piano S1-T, la parte laterale confinante con foglio 78 p.lla 68 sub 8 al piano terra.

QUESITO N.2

ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

Il lotto oggetto di stima è costituito dalla seguente unità immobiliare:

Una unità immobiliare sita nel Comune di Irsina (MT) con destinazione d'uso deposito, con ingressi da via Bari n.14/A costituita da un piano terra ed un piano primo sottostrada non collegati internamente tra di loro. L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Irsina al foglio 78 p.lla 68 sub 7.

(Allegati D.2,D.5).



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Caratteristiche strutturali

L'unità immobiliare oggetto di stima è stata costruita con strutture in fondazione e in elevazione con opere di contenimento delle scarpate risultanti dallo sbancamento del terreno per il piano sotterraneo ed è strutturalmente composta da muratura portante in tufo con orizzontamenti in calcestruzzo armato.

Composizione interna

L'ingresso del piano primo sottostrada è su via Bari ed è autonomo rispetto all'ingresso del piano terra che presenta oltre all'ingresso su via Bari anche un ingresso su via Giordano Bruno.

Il piano terra ha un'altezza di 3,55 m con due ambienti separati da una porta e un bagno, mentre il piano primo sottostrada ha una altezza media di 2,80 m con due ambienti disposti come nel piano terra.

La superficie è caratterizzata dai seguenti vani principali e accessori così distribuiti:

Superficie Netta
TOTALE mq. 137,65
Piano terra _ Vano con finestra :mq 26,38
Ripostigli :mq 3,2 + 2,73 = 5,93
Piano terra _ Vano con apertura saracinesca: mq. 34,60
Bagno: mq. 3
Piano primo sottostrada _ Vano con scala: mq. 29,58
Piano primo sottostrada _ Secondo Vano : mq. 38,16

Per il computo della superficie commerciale si considera la somma delle superfici interne comprensive delle superfici dei muri perimetrali interni ed effettuato secondo i seguenti criteri:



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in piante da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise;

Superficie Netta	Superficie Commerciale	Condizioni di Manutenzione
Mq. 137,65	Piano terra al 100% Mq. 93,87 Piano primo sottostrada al 60% Mq. 54,25 Totale Mq. 148,12	Da ristrutturare





Pavimenti e rivestimenti

Il piano terra è caratterizzato da pavimento in piastrelle di ceramica sia per la prima stanza con la finestra, che per la seconda con saracinesca, con il bagno rivestito in piastrelle di ceramica, mentre il piano primo sottostrada presenta pavimentazione in pietra. Le pareti dei vari ambienti sono intonacate e tinteggiate.

Infissi e serramenti

Il piano terra è provvisto di infissi esterni in legno con la finestra nella prima stanza, infisso bianco per il bagno e infissi interni con porte in legno color crema. La porta di ingresso su via Bari è in legno con chiusura a doppio battente e doppio telaio chiuso all'interno e a porta-finestra all'esterno.

L'ingresso su via Giordano Bruno è costituito da una saracinesca in acciaio zincato.

Il piano primo sottostrada è provvisto di portoncino autonomo di ingresso e di due aperture nella parte basamentale dell'edificio. (Rilievo fotografico G.).





Impianti

L'unità immobiliare al piano terra è dotata di impianto idrico, elettrico, impianto a gas per il riscaldamento e di smaltimento delle acque bianche e nere, con le utenze tutte staccate e non funzionanti e a tal proposito non è possibile accertare il loro funzionamento.

A questo proposito si fa presente che l'impianto idrico dall'atto notarile di compravendita relativo all'immobile dei piani 1-2 del foglio 78 p.lla 68 sub 5, è : *"... Dichiarano e precisano le parti che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare compravenduta è servito da unico impianto idrico, che rimarrà tale sino a quando tale fabbricato rimarrà degli attuali proprietari; in caso di rifacimento dell'impianto o di vendita di una delle due unità abitative, i rispettivi proprietari dovranno munirsi di impianto idrico autonomo e le spese relative saranno sostenute in parti uguali tra loro....."*.

Le unità abitative descritte nel suddetto atto notarile sono quella in compravendita ai piani 1-2 e quella ai piani S1 -T , quest'ultimo residenza e proprietà del signor [REDACTED] alla data dell'atto in argomento.

L'unità immobiliare non è provvista di attestazione di prestazione energetica, ricadendo nella casistica di categoria catastale C/2.

Esposizione e confini

L'esposizione è a sud dal lato dell'ingresso su Via Bari, a est dal lato dell'ingresso su Via Giordano Bruno.



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Inoltre confina a nord con foglio 78, p.lla 67, sub 1 al piano terra e foglio 78 p.lla 67 sub 6 al piano S1-T, a ovest confinante con foglio 78 p.lla 68 sub 8 al piano terra.

Vetustà e manutenzione

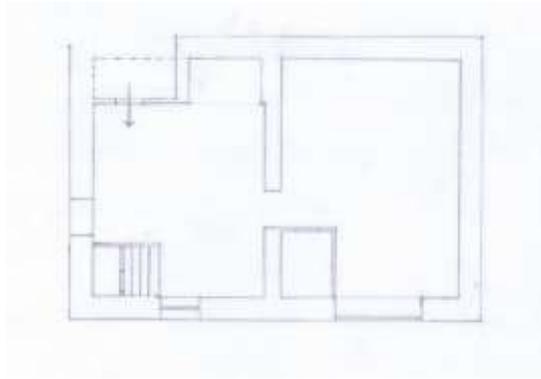
La costruzione dell'unità immobiliare risale a prima del 1967 e nel 2007 è stata interessata da lavori di manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso da abitazione a deposito.

L'intera unità immobiliare sia al piano terra che al primo piano sotterraneo necessita di lavori di ristrutturazione edilizia per lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo soprattutto del piano primo sottostrada con infiltrazioni piovane e umidità.

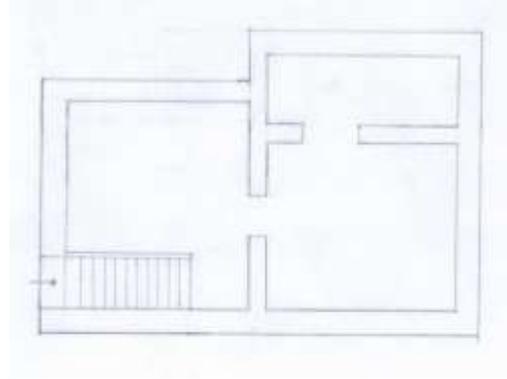
Gli interventi da eseguire sono di rifacimento di tutti gli infissi esterni e interni in legno, di sistemazione degli impianti soprattutto per il cambio di destinazione d'uso a cantina - deposito, rifacimento intonaco e pavimentazione nel piano primo sottostrada, pitturazione pareti, sistemazione della scala di accesso al primo piano sottostrada, per una spesa di € 6.000,00.



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA



Planimetria stato reale piano terra



Planimetria stato reale primo piano sottostrada

QUESITO N.3

PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile di proprietà per ½ del Sig. [REDACTED] è accatastrato nel NCEU del Comune di Irsina al foglio 78, particella 68, sub 7, categoria C/2, Classe 4, Consistenza 143 mq, piano S1-T, via Bari 14/A.

L'estratto catastale storico (Allegato D.4) della situazione degli atti informatizzati dal 1.07.1967 al 9.05.2024 individua le seguenti variazioni intervenute nel tempo:

- Variazione dei dati identificativi dal 5.10.2010 con variazione della destinazione d'uso del 5.10.2010 Pratica n.MT0219448 in atti dal 5.10.2010 Abitazione-deposito (n.7443.1/2010) da foglio 78 p.IIIa 68 sub 3 categoria A/4 a foglio 78 p.IIIa 68 sub 7 categoria C/2;
- Variazione dell'indirizzo dall'impianto al 2.08.1995 in Via Bari n. 8 Piano T - foglio 78 p.IIIa 68 sub 3 , dal 2.8.1995 al 5.10.2010 in via Bari n 14/A Piano S1-T foglio 78 p.IIIa 68 sub 3 e dal 5.10.2010 in via Bari n 14/A Piano S1-T foglio 78 p.IIIa 68 sub 7;
- Variazione del 2.08.1995 in atti dal 3.08.1995 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni da piano T a piano S1-T ;
- Variazione dei dati di classamento;
- Dati di superficie per Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015;
- Variazione del 30.03.2017 pratica n. MT0022756 in atti dal 2017 per aggiornamento planimetrico con annotazione di correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. mt0219448/2010.

e individua:

- Particella corrispondente al catasto terreni Comune di IRSINA (MT) Foglio 78 Particella 68 sul quale è stato edificato il fabbricato.

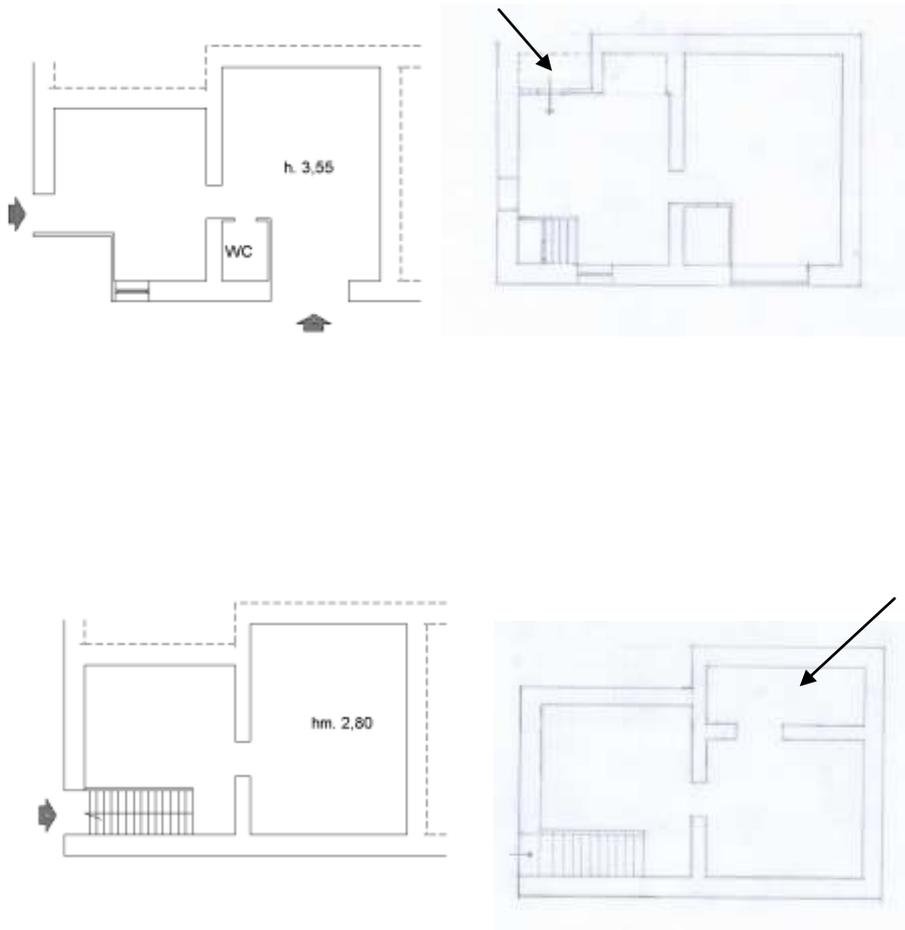
Per quel che riguarda la storia degli intestati dell'immobile:

- Fino al 09/07/2006 intestato a:

[REDACTED]

- Dal 9.07.2006 al 13.09.2007 intestato a:





QUESITO N.4

PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N.2 :

• Piena proprietà di cantina-deposito ubicato in Irsina (MT) alla Via Bari n. 14/A;
È composto dal piano terra con un ingresso da Via Bari e uno con saracinesca da Via Giordano Bruno e da un primo piano sottostrada con ingresso autonomo da via Bari; confina a sud con via Bari, a est con via Giordano Bruno, a nord con foglio 78, p.lla 67, sub 1 al piano terra e foglio 78 p.lla 67 sub 6 al piano S1-T, a ovest confinante con foglio 78 p.lla 68 sub 8 al piano terra.

- È riportato nel C.F. del Comune di Irsina (MT) al foglio 78, p.lla 68. Sub 7;
- Il descritto stato dei luoghi non è conforme nel piano terra alla planimetria catastale in ordine ad una apertura verso il vano scala, un ripostiglio sottoscala al piano terra, un ripostiglio accanto alla porta di ingresso su via Bari, e nel piano primo sottostrada alla presenza di una parete divisoria;



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

- L'immobile è stato costruito prima del 1967 in assenza di titolo abilitativo ed è stato interessato da lavori di manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso da abitazione a deposito con una D.I.A. (Denuncia di inizio di attività edilizia) del 9.10.2007 .

Lo stato dei luoghi è difforme nel piano terra per l'apertura verso il vano scala e il ripostiglio sottoscala al piano terra.

PREZZO BASE euro 49.179,96

QUESITO N.5

PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare sopra descritta oggetto della presente relazione peritale è di proprietà dei coniugi [REDACTED], per averla acquistata, in regime di comunione legale dei beni, mediante l'atto di compravendita del 13.09.2007 ai rogiti del Notaio Carriero Brunella da Matera, rep. n. 23953/8489, trascritto il 14.09.2007 ai nn. 10816/8302, dai signori [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] (Allegato I.)

L'immobile era pervenuto ai predetti per la quota pari a 1/5 ciascuno in piena proprietà in forza di successione ereditaria apertasi in data 9.07.2006 in morte del [REDACTED] [REDACTED] (denuncia di successione n. 462 volume 177, presentata all'ufficio del registro in data 04.08.2006 e trascritta il 04.09.2006 ai nn. 9850/7252).

La trascrizione dell'accettazione tacita di eredità è stata eseguita il 14.09.2007 ai nn. 10815/8301, contro il signor [REDACTED]

[REDACTED], per la quota pari a 1/5 ciascuno, in dipendenza del sopra citato atto notarile del 13.09.2007 ai rogiti del Notaio Carriero Brunella di Matera.

L'immobile è stato costruito dal signor [REDACTED] prima del 1967 sul terreno Foglio 78 p.lla 68.

Dalla certificazione notarile depositata poi si evince che Il signor [REDACTED] ha ricevuto in donazione mediante l'atto del 12.02.1937 ai rogiti del notaio Barile Raffaele rep.



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

n.1197, trascritto il 12.02.1937 ai nn.2109 /97516, da potere del signor [REDACTED] fu Nicola un terreno di mq 96, che corrisponderebbe al terreno foglio 78 p.la 68.

QUESITO N.6

VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

L'intero Comune di Irsina è sottoposto a vincolo paesaggistico ex D.Lgs.42/2004 dal 2011. Per la realizzazione dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione non è stata presentata alcuna pratica edilizia configurandosi in una edificazione prima del 1.09.1967, mentre in data successiva si è rinvenuto una. D.I.A. (Denuncia di inizio di attività edilizia) del 9.10.2007 prot. n 10710 cat. 6 per lavori di manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso da abitazione a deposito, e successiva Comunicazione di ultimazione dei lavori prot. 10010 cat. 6 del 30.09.2010 e certificato di collaudo finale.

Gli interventi realizzati sono stati una apertura di una vecchia finestra in una apertura più ampia con saracinesca, demolizione di tramezzo al piano terra con rifacimento di intonaco e pitturazione, sistemazione di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento, rifacimento intonaco esterno, pitturazione facciate esterne su tutto l'immobile, sistemazione umidità e pitturazione piano seminterrato, intonaco lungo le parti scrostate e pavimentazione al piano seminterrato. (Allegato J.9)

Detto ciò, dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo si è notato che l'immobile non corrisponde agli elaborati grafici depositati presso il Comune di Irsina per il piano terra con una apertura verso il vano scala, ed un ripostiglio sottoscala che potrebbe trovare giustificazione in una errata rappresentazione grafica dal momento che la conformazione e posizione delle variazioni farebbero pensare ad una esistenza già presente, mentre la planimetria del primo piano sottostrada non è presente.

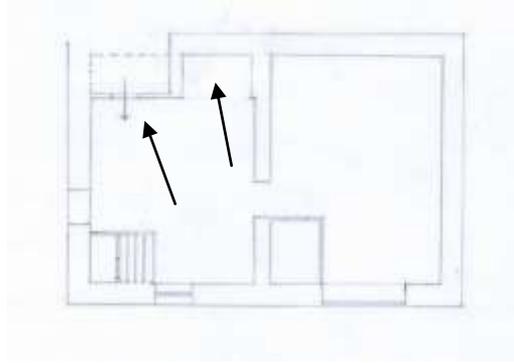
In ogni caso si ritiene che si debba presentare una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 del D.P.R. n. 380/2001 con una oblazione non inferiore ad € 516,00 oltre i Diritti di Segreteria pari ad € 50,00, più € 500,00 per parcella tecnico.

Non si sono rinvenute istanze di condono presentate in passato ne è in corso una pratica di sanatoria, e inoltre l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità.



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA



QUESITO N.7

INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato non è occupato dai debitori esegutati, non è occupato da soggetti terzi e allo stato attuale risulta libero.

QUESITO N.8

SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

In data 22.01.2020 successiva all'iscrizione dell'ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo fondiario del 14.09.2007 ai nn. 1081/1737, a favore di "Barclays Bank PLC", con sede in Milano, codice fiscale 80123490155, (domicilio ipotecario eletto Milano Via Della Moscova N.18) e contro i signori [REDACTED], e successiva alla trascrizione del pignoramento immobiliare del 05.11.2019 ai nn. 9492/7226, è stato trascritto un decreto di sequestro preventivo ex art.321 c.p.p. in favore del Tribunale di Matera Sezione G.I.P. contro i debitori esegutati [REDACTED] dal Nucleo PEF della Guardia di Finanza di Matera, depositato nel 2021 dal Custode giudiziario nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare in argomento.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- a) lavori edili pari al 10% di circa € 6.000,00.

SEZIONE B : Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

1. Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13.09.2007 ai rogiti del Notaio Carriero Brunella da Matera, rep. n. 23954/8490, iscritta il 14.09.2007 ai nn. 1081/1737, a favore di "Barclays Bank PLC", con sede in Milano, codice fiscale 80123490155, (domicilio ipotecario eletto Milano Via Della Moscova N.18) e contro i signori [REDACTED], per un montante



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

ipotecario di € 400.000,00 ed un capitale di € 200.000,00 che grava sugli immobili in Irsina foglio 78 particella 68 sub 5 - 3 per la piena proprietà;

2. Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Matera il giorno 01.10.2019, rep. n 1387/2019, trascritto il 05.11.2019 ai nn. 9492/7226, a favore di "Cattleya Mortgage Finance SRL", con sede in Milano, codice fiscale 10559130967, e contro i signori [REDACTED] che grava sugli immobili in Irsina foglio 78 particella 68 sub 5 - 3, per la piena proprietà;
3. Difformità urbanistico-edilizie (*con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura*):
€ 1066,00 costo che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
4. Difformità catastali (*con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura*):
€ 500,00 costo che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

QUESITO N.9

VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N.10

VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile pignorato è libero da censo , livello o uso civico e il diritto dei debitori sul bene in argomento è di proprietà per ½ ciascuno.

QUESITO N.11

FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

L'immobile pignorato è privo di Regolamento Condominiale e non ha spese condominiali ordinarie o/e straordinarie.

QUESITO N.12

PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

I dati utilizzati per la stima derivano dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla zona in cui si trova l'immobile nel Comune di Irsina e corrispondente alla Zona B1 Microzona 1 con tipologia prevalente di abitazioni di tipo economico. L'immobile in argomento si configura nella tipologia di magazzino con un valore di mercato tra minimo 300 €/mq e massimo 420 €/mq.

Partendo da:

- Valore unitario magazzino **420,00 €/mq**
- Valore base magazzino $420,00 \text{ €/mq} \times 148,12 \text{ mq} = \text{€ } 62.210,40$

Valore unitario	Superficie commerciale	Valore base
420,00 €/mq	148,12 mq	€ 62.210,40

A detrarre:

- a) sanzione pecuniaria di cui al precedente paragrafo relativo al " Quesito n.6 verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico " pari ad euro complessivi 1066,00;
- b) pratica docfa per difformità catastali per un totale di € 500,00;
- c) lavori edili pari al 10% di circa € 6.000,00 :



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

- **€ 62.210,40** - € 500,00 - € 1066,00 - € 6.000,00 = € 54.644,40

a detrarre il 10% quale abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia su vizi occulti, per cui:

- € 54.644,40 - (€ 54.644,40 x 10%) = € 54.644,40 - € 5.464,44 =
= € 49.179,96.

Si ritiene pertanto che l'immobile abbia il seguente valore: **€ 49.179,96**.

QUESITO N.13

PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Il pignoramento ha ad oggetto la piena proprietà dell'unità immobiliare di proprietà dei coniugi [REDACTED] rispettivamente per 1/2.

QUESITO N.14

ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE

I debitori esecutati sono entrambi residenti a Potenza in Via delle More n.2 sia alla data del pignoramento (dal certificato di residenza storico depositato dal Custode Giudiziario) che alla data dal certificato di stato civile acquisito dal Custode Giudiziario in data 24.01.2024.

I debitori esecutati sono i coniugi, [REDACTED]
[REDACTED]

Matera, 10.06.2024

Arch. Valeria Duni

