

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA ALLA PROCEDURA DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N.68/2002 R.G.E.I. PROMOSSA DALLA BANCA POPOLARE DEL
MATERANO CONTRO [REDACTED]**
(file:premessa)

Su incarico del Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Matera, dott.ssa Laura Fazio, io sottoscritto Domenico Liuzzi, architetto, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Matera al n.112, con studio in Matera al Rec. Manzoni n. 15, ho redatto la presente relazione al fine di rispondere a quanto richiestomi in occasione di conferimento di incarico avvenuto in data 8 aprile 2009.

L'oggetto della consulenza tecnica e' rappresentato da un opificio artigianale con annesso capannone ubicato nel Comune di Miglionico, di proprieta' della ditta [REDACTED]

[REDACTED] ed oggetto della procedura esecutiva n.68/2002 del R.G.E.I.. In sede di affidamento dell'incarico, venivo autorizzato all'uso del mezzo proprio ed all'ausilio di un collaboratore.

L'udienza di prosieguo era fissata per il 11 febbraio 2010 per la quale ero invitato a comparire.

LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti idonei ad individuare eventuali comproprietari ed il domicilio delle parti da convocare, si e' dato inizio alle operazioni peritali.

Della data e del luogo di inizio operazioni, si e' dato avviso, a mezzo raccomandata con a.r. al creditore procedente, alla parte esecutata, sia presso il domicilio reale che presso il legale costituitosi nella procedura e dove la ditta aveva eletto proprio domicilio.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nella data e nel luogo indicati nella convocazione: il giorno 8 maggio 2009 alle ore 17,00, presso il mio studio in Matera al recinto Manzoni n.15.

Nell'occasione non era presente nessuna delle parti convocate.

Le operazioni peritali sono proseguite con un accesso agli atti presso l'area tecnica del Comune di Miglionico dove e' stata estratta copia di documentazione riguardante la regolarita' amministrativa degli immobili, con l'acquisizione di documentazione presso l'Ufficio del Catasto e con i necessari rilievi metrici e fotografici eseguiti sui beni pignorati.

Per la ricostruzione dello stato delle iscrizioni e trascrizioni nell'ultimo ventennio, mi sono avvalso della collaborazione dello studio di visure ipocatastali Sirinform s.r.l. di Matera.

Nello svolgimento delle operazioni peritali non vi sono stati particolari problemi ne' nel reperire documenti presso gli uffici competenti ne' per l'accesso all'immobile.

La relazione e' stata organizzata secondo lo schema indicato in incarico, specificando le notizie, la descrizione rinveniente dai sopralluoghi effettuati sul bene e presso gli uffici competenti, la stima, ed allegando la documentazione richiesta o necessaria alla comprensione dello stato del bene sotto l'aspetto tecnico, amministrativo e legale.

Non si e' ritenuto opportuno creare lotti derivanti da frazionamenti o scomposizioni del bene pignorato in quanto questo costituisce una organica entita' edilizia difficilmente disaggregabile.

Della relazione, dello schema relativo all'ordinanza ed al bando di vendita, oltre al formato cartaceo richiesto, e' stato allegato un floppy disk contenente i relativi files in formato "Word" (modificabili), i singoli files ed un file unico della stessa relazione in formato "PDF".

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL BENE E CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLA STIMA (file:inquadramento)

Il bene oggetto della procedura esecutiva, come detto, consiste in un lotto edificabile ricadente in una zona produttiva, con annesso fabbricato, ubicato nel territorio comunale di Miglionico.

E' apparso indispensabile inquadrare il bene nel territorio per dare comprensione dell'ambito commerciale in cui esso si colloca ed in cui potrebbe essere recepita l'offerta che questo costituira' in fase di vendita.

Il Comune di Miglionico e' collocato sulla cresta collinare che delimita la valle del Bradano, in riva destra, verso il mare, e che separa questa valle da quella del fiume Basento.

E' un centro che, vista la vicinanza sia con la citta' di Matera che con la valle del Basento, dove transita la Ferrovia dello Stato e scorre la strada statale Basentana, nonche' in virtu' dei buoni collegamenti sia viarii che con i mezzi pubblici, non risulta isolato. Mantiene un suo equilibrio demografico dovuto oltre che alla presenza delle piccole attivita' economiche, imprenditoriali e di servizio, anche ad una funzione di residenzialita' come centro satellite del capoluogo di Provincia o della zona industriale della Val Basento. Per queste ragioni e' viva una attivita' edilizia relativa a nuovi insediamenti sia residenziali che di tipo produttivo.

Vivace il mercato immobiliare con significativo numero di compravendite o locazioni.

Il bene che ci occupa, trattandosi di un insediamento di tipo produttivo, si inserirebbe, in fase di vendita, in un mercato allargato al territorio, pur non trascurando il contesto locale che oggi, per la stessa tipologia offre un panorama di piccole aziende che si occupano di lavorazioni legate alle produzioni agricole tipiche della zona (olio, cereali...) e di imprese che gravitano nel campo dell'edilizia (infissi, ferro..).

Un insieme di piccoli insediamenti produttivi, quindi, contenuto nel numero ma variegato ed attivo, in quanto mercato, sul territorio circostante.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si e' adottato il sistema della comparazione con prezzi di beni di mercato analoghi desunti da organi di rilevamento ufficiali.

In particolare si e' fatto riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Matera: valori che, ovviamente, rappresentano solo un parametro di riferimento da mediare ed interpretare con le peculiarita' proprie del singolo bene.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

(file:descrizione)

Il bene che stiamo analizzando viene cosi' descritto nell'atto di pignoramento: " ..- opificio artigianale sito in Miglionico - Zona Pip - Localita' Trinita', con annesso capannone di mq. 900, riportato in catasto al foglio 23 particella 294/1; ai sensi dell'art. 2912 c.c. il presente pignoramento si estende a tutte la pertinenze, gli accessori e i frutti del bene pignorato...".

Per pertinenza si dovra' intendere l'area inedificata circostante il capannone e costituente l'intero lotto della superficie complessiva di mq. 3.000, riportata in catasto al foglio 23 del Comune di Miglionico, particella 294.

Per quel che attiene alla indicazione della particella relativa al fabbricato, questa e' stata oggetto di "variazione rendita" dal 4 gennaio 2007 e' ha assunto la odierna identificazione di particella 294 sub2.

La corretta individuazione catastale del bene pignorato sara' quindi cosi' riepilogabile:

- opificio costituito dal lotto riportato in catasto al foglio 23 del Comune di Miglionico, particella 294 di mq. 3.000, su cui ricade un capannone riportato in catasto al foglio 23 del Comune di Miglionico partic. 294 sub 2 cat. D/1.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

(file:descriz)

Il bene pignorato ricade nella zona urbana del Comune di Miglionico denominata PIP: Piano Insediamenti Produttivi.

Quest'area si colloca nella zona sud-est dell'abitato, a ridosso della strada di collegamento con il capoluogo di provincia: Matera.

Questa zonizzazione urbana e' stata luogo di realizzazione sia di edifici che delle relative opere di urbanizzazione, per un primo stralcio. Di questa prima parte ne e' stato programmato un ampliamento non ancora completato. In questo secondo ambito ricade il bene pignorato che ci occupa.

L'area non e' stata ancora urbanizzata ne' e' dotata delle strade e dei servizi a rete indispensabili al perfetto funzionamento del comparto urbano e delle aziende insediate o che si andranno ad insediare.

Questo ha indotto la ditta esecutata ad adottare una serie di accorgimenti idonei a consentire sia la realizzazione dello stabile che la sua minima funzionalita'.

In particolare:

- manca l'energia elettrica per la cui produzione e' stato installato un gruppo elettrogeno;
- non vi e' la condotta fognaria e per lo smaltimento delle acque nere e dei reflui delle lavorazioni e' stata realizzata una fossa settica;
- non e' stata ancora realizzata la rete di distribuzione del gas. In sostituzione e' stato installato un serbatoio interrato di g.p.l. della capacita' di 5.000 lt;
- quanto all'approvvigionamento idrico, questo si ottiene, come riferito dal sig. [REDACTED] che mi ha dato accesso ai luoghi, tramite una tubazione interrata allacciata alla condotta di Acquedotto Lucano e realizzata a propria cura dalla ditta esecutata.

Lo stesso accesso al lotto avviene attraverso un stradina sterrata provvisoria, che parte dalla strada asfaltata che collega il centro abitato di Miglionico alla Matera-Ferrandina.

Per la realizzazione di alcune di queste opere, finalizzate a consentire il possibile esercizio aziendale, sono state contemplate alcune servitu' temporanee nel titolo di provenienza del terreno costituente il lotto: queste sono meglio specificate nel paragrafo relativo ai "VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE" nonche' evidenti nel rogito notarile contenuto negli allegati alla presente relazione.

Il lotto non e' recintato ed e' identificabile, nella sua conformazione planimetrica, dallo sbancamento che e' stato realizzato su pendio della collina su cui questo giace.

Passiamo ora all'analisi della parte edificata.

Il fabbricato realizzato dalla ditta esecutata consiste in un edificio da destinare alla produzione di prodotti da forno, alla preparazione di questi per la commercializzazione, allo stoccaggio ed alla spedizione. Completa l'immobile una zona destinata a servizi ed uffici.

Le funzioni ora descritte si articolano su un unico livello.

La condizione di edificio isolato garantisce grande disponibilita' di aria e luce a tutti gli ambienti che lo compongono.

Dispone di diversi ingressi differenziati, per tipologia ed infisso, a seconda delle varie funzioni che questi servono: laboratorio, deposito, servizi.

La struttura di fondazione del fabbricato e' stata realizzata in opera con plinti isolati collegati da una trave in cemento armato (come si evince dalla relazione di progetto).

Quella in elevazione, invece, e' costituita da un impianto strutturale prefabbricato costituito da pilastri e travi precomprese. La particolarita' del sistema di prefabbricazione adottato, ha consentito di utilizzare la particolare forma ad "Y" delle travi, per appoggiare degli elementi prefabbricati curvi costituenti la copertura e per l'incanalamento delle acque meteoriche all'interno del canale di raccolta della trave e altri elementi piani con funzione di controsoffitto e sostegno della coibentazione: tutto meglio comprensibile dalla sezione di progetto allegata.

L'analisi della struttura portante del fabbricato non puo' prescindere

dall'evidenza di alcuni fatti riscontrabili a vista: sono visibili alcuni "movimenti" dell'impianto strutturale nella zona centrale del fabbricato. Il fenomeno si manifesta con fessurazioni sia sulle pareti di tomagno che sul pavimento nonché con la inibizione all'apertura di alcuni infissi soggetti anch'essi a piccole deformazioni.

Ritengo che quanto evidenziato meriti idonei ed appropriati approfondimenti (con opportune prove e saggi) tali da condurre alla classificazione del fenomeno (cedimento, assestamento...) e che possano portare ad eventuali interventi risolutivi.

La tomagnatura e' stata realizzata con una doppia muratura: quella esterna di tufi lasciati a vista e quella interna con laterizi: dagli elaborati di progetto si evince la interposizione, fra le due pareti, di uno strato di isolante termico. Anche i pilastri portanti, nella parte esterna sono stati rivestiti con paramento di tufo a vista.

Molto curato l'aspetto estetico anche nei dettagli: soglie degli infissi in cotto, riquadrature dei portali in tufo, sobria coordinazione delle coloriture delle rifiniture...

Il risultato formale complessivo esterno e' quello di un fabbricato a destinazione industriale, realizzato con materiali autoctoni che veicola la immagine di un luogo di lavoro integrato nel territorio e destinato alla fabbricazione di prodotti di pregio frutto di tradizioni e materie prime tipiche del luogo.

La superficie interna e' cosi' articolata:

- una zona laboratorio/sala forni di mq 337,26
- un ambiente "scottatura biscotti" di mq 28,77
- una sala confezionamento di mq 187,69
- un deposito per le materie prime di mq 148,61

per un totale della zona produttiva di mq 702,33

- una zona uffici e servizi di mq 103,43

Superficie interna complessiva mq 805,76.

L'altezza utile interna della struttura e' di mt 4,20.

L'ingombro esterno del fabbricato e' di mq 885,31.

Le tramezzature interne sono state realizzate con pannelli di cartongesso.

La parte produttiva dello stabile e' cosi' rifinita: pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato, intonaco cementizio alle pareti, mentre nella sala laboratorio/forni e' stato realizzato un rivestimento ceramico, regolare tinteggiatura.

Nella zona servizi, la pavimentazione e' in ceramica: nei bagni e' di tipo antisdrucciolo. I bagni sono completi di sanitari e rubinetterie. Anche questi locali sono rifiniti e tinteggiati. Gli ambienti sono chiusi da bussole in legno rivestite in materiale plastico.

Gli infissi delle finestrate esterne sono in pvc mentre i portoni di servizio sono in metallo verniciato.

All'esterno, a perimetrazione dello stabile, e' stato realizzato un marciapiede con mattoni decorati in cemento e cordolo di contorno e delimitazione e separazione dal terreno circostante.

Gli impianti che servono l'immobile sono:

- quello elettrico di tipo industriale;
- quello idrico e quello fognante con lo smaltimento delle acque reflue dei servizi e delle lavorazioni attraverso un vasca settica, come anticipato;
- quello di distribuzione del gas (alimentato dal gia' citato serbatoio);
- quello di illuminazione esterna;
- quello antincendio realizzato con dei rilevatori di fumo che attivano segnalatori acustici e luminosi;
- quello di climatizzazione per la zona servizi: per questo impianto e' stata realizzata solo la predisposizione mancando, al momento dell'accesso, sia i macchinari che i corpi diffusori;

Degli impianti ora citati non mi e' stata esibita documentazione o certificazione di conformita' alle norme di sicurezza. Per l'avvio in sicuro esercizio bisognera' quindi provvedere alle opportune verifiche

ed alle attestazioni di legge: operazione per cui si puo' ipotizzare un costo di € 3.000,00.

Complessivamente la qualita' edilizia dello stabile e' giudicabile di buon livello cosi' come il suo stato di conservazione. Attualmente il bene e' nella disponibilita' della ditta esecutata. E' ben custodito e mantenuto anche e soprattutto con particolare riferimento alla collocazione urbana piuttosto isolata ed alla mancanza di opere di urbanizzazione che impongono particolare cura per l'allontanamento delle acque meteoriche per lo sfalcio della vegetazione spontanea circostante e per la costante vigilanza necessaria alla tutela di un edificio isolato.

ATTI AMMINISTRATIVI RELATIVI AL BENE

Il lotto, come detto ricade nella espansione della zona PIP del Comune di Miglionico.

La edificabilita' del lotto non e' stata del tutto espressa con il manufatto finora realizzato. E', infatti, pari al 50% dell'area complessiva del lotto, la superficie copribile: mq 1.500, quasi il doppio di quella ora edificata.

L'attuale fabbricato e' stato realizzato sulla scorta di una prima concessione edilizia rilasciata dal Comune di Miglionico (la n. 106 del 3 giugno 1986) a cui ha fatto seguito una "autorizzazione di variante per opere in corso" (la n. 89 del 1999) ritirata in data 4 luglio 2000. L'opera realizzata risulta conforme a questo progetto approvato.

Dagli atti di cui si e' estratta copia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Miglionico, si rileva che non sono state versate tutte le somme relative agli oneri concessori, per cui risulta a debito della ditta esecutata l'importo di € 4.394,41 "...oltre a sanzioni e interessi legali maturati e da determinarsi...": cosi' si evince da un sollecito di pagamento del 13 marzo 2008.

Dagli stessi atti, non risulta rilasciato il certificato di agibilita'.

Del progetto approvato e realizzato nonche' degli atti amministrativi a cui ho avuto accesso e di cui ho estratto copia, si allegano stralci significativi ed essenziali.

STIMA DEL BENE

Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato del bene pignorato si operera' eseguendo la somma dei valori dei singoli elementi che lo compongono.

In particolare si terra' conto del terreno circostante, della parte edificata nelle sue articolazioni funzionali ed edilizie e delle strutture di corredo realizzate.

Si terranno altresì in considerazione alcuni deprezzamenti già motivati nella descrizione che precede.

Per l'attribuzione dei valori si e' fatto riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio: valori che costituiscono un punto di partenza da mediare con le caratteristiche proprie del bene. Di questi dati si allegano prospetti che riportano valori minimi e massimi: min € 235,00 max € 345,00.

E' da evidenziare che, con riguardo all'edificio pignorato, i valori indicati dall'Ufficio sono sicuramente sottodimensionati per quel che attiene alla dicitura "capannoni tipici" poiche' come evidente dalla qualita' dello stabile descritta e documentata, non siamo di fronte ad un "capannone tipico" ma di fronte ad un immobile che, per tipo di rifiniture e dotazioni tecnologiche, puo' essere valutato sicuramente al di sopra delle rilevazioni dell'Agenzia del Territorio.

Per la parte destinata ad uffici e servizi si fara' riferimento alle indicazioni di valore massimo indicate dall'Ufficio: € 600,00 per mq.

Per quel che attiene al valore dell'area inedificata, si terra' a base, per la valutazione, il prezzo di acquisto risalente all'anno 1999, £. 90.000.000 (£. 30.000.000 per mq) pari € 46.481,12 (€ 15,49 per mq), incrementandolo, ragionevolmente, del 30% = € 20,13 per mq. Passando ai calcoli avremo:

- area inedificata: mq (3.000 - 885,31) 2.114,69 x € 20,13 = €

Si precisa che le anzidette servitu' si intenderanno automaticamente risolte nel momento in cui il Comune di Miglionico avra' realizzato le infrastrutture nella suindicata Zona PIP (strade, servizi, ecc.).."

Nel ventennio in esame l'unita' immobiliare descritta ha formato oggetto delle seguenti formalita' pregiudizievoli:

- Art. 8086/392 del 6/11/1980. Atto di ipoteca volontaria per notar Pasquale Lonigro del 10/10/1980.

A favore della Centrobanca, contro [REDACTED], innanzi generalizzati.

Per un capitale finanziato pari a £. 40.000.000, da restituire in anni 30, si iscriveva ipoteca per la somma complessiva di £. 68.000.000 sul seguente immobile:

= terreno con entrostante fabbricato in Miglionico, alla c.da Vigna La Corte, in catasto al foglio 23, partc. 101 di are 2.26, fabbricato rurale, partc. 102 di ha. 5.69.42, partc. 147 di ha. 2.00.98 e partc. 148 di ha. 1.59.50.

Si annotava in data 4/4/1981 ai nn. 2087 R.G. e 99 R.P. in forza dell'atto per lo stesso notaio Pasquale Lonigro del 9/12/1980, l'erogazione della somma mutuata.

- Art. 8087/7192 del 6/11/1980. Vincolo per notar Pasquale Lonigro del 10/10/1980.

A favore della Regione Basilicata, contro [REDACTED], innanzi generalizzati.

Si trascrive il vincolo di indivisibilita' per anni 30 (ai sensi della legge 14/8/1971, n. 817) il terreno con entrostante fabbricato in Miglionico, alla c.da Vigna La Corte, in catasto al foglio 23, partc. 101 di are 2.26, fabbricato rurale, partc. 102 di ha. 5.69.42, partc. 147 di ha. 2.00.98 e partc. 148 di ha. 1.59.50.

- Art. 9257/1810 del 28/11/2000. Ipoteca volontaria a rogito notar Casino del 21/11/2000.

A favore della Banca Popolare del Materano, contro la soc. [REDACTED], innanzi generalizzata.

Col detto atto la Banca concedeva un mutuo di € 284.051, 29, da restituire in anni 10, si iscriveva ipoteca per la somma di € 568.102,58, sull'opificio sito in Miglionico, alla loc. Trinita' - Zona Pip, in catasto al foglio 23, partc. 294/1.

- Art. 7270/5722 dell'11/9/2002. Pignoramento per Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Matera del 25/7/2002.

A favore della Banca Popolare del Materano, contro la soc. [REDACTED].

Si pignora fino alla concorrenza di € 304.280,87 l'opificio sito in Miglionico, alla loc. Trinita' - Zona Pip, in catasto al foglio 23, partc. 294/1.

AVVISI

(file avvisi).

Come da incarico del Giudice sono stati avvisati dello svolgimento e del deposito della consulenza tecnica di ufficio il

1) CREDITORE PROCEDENTE:

- Banca Popolare del Materano (ora Banca Popolare del Mezzogiorno) c/o avv. [REDACTED]

2) I CREDITORI INTERVENUTI:

- Banca Popolare del Materano (ora Banca Popolare del Mezzogiorno) c/o avv. [REDACTED]

- [REDACTED]

c/o avv. [REDACTED]

- Equitalia Matera s.p.a.

3) IL DEBITORE ESECUTATO

- [REDACTED]

Al creditore precedente, a quelli intervenuti ed al debitore esecutato e' stata inviata o consegnata copia integrale della relazione completa degli allegati ed un dischetto con la relazione in formato PDF.

CONCLUSIONI

(file:conclusioni)

Come da incarico ricevuto dal Giudice, ho provveduto alla stesura della relazione, rispondendo ai quesiti postimi sugli immobili contenuti nella procedura esecutiva n. 68/2002 R.G.E.I. promossa dalla Banca Popolare del Materano contro la [REDACTED].

L'immobile ubicato nel Comune di Miglionico, consistente in un lotto in area produttiva, con annesso capannone industriale, e' stato analizzato e stimato documentando il suo stato tecnico, amministrativo e legale con la relativa documentazione allegata.

Ritenendo di aver assolto all'incarico, rassegno la presente relazione.

Il c.t.u.

Arch. Domenico Liuzzi