

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

promossa da:ITALFONDIARIO S.P.A.  
contro:

N° Gen. Rep. **206/2012**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 3/10/2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Mariadomenica Marchese**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Esperto alla stima:** DOMENICO LIUZZI  
**Codice fiscale:** LZZDNC55M30E147M  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** RECINTO MANZONI 15 - MATERA  
**Telefono:** 0835/264240  
**Fax:**  
**Email:** liuzzidomenico55@gmail.com  
**Pec:** domenico.liuzzi@archiworldpec.it



## INDICE

<b>A) PREMESSA</b>	<b>pag. 5</b>
<b>B) I BENI PIGNORATI E I LOTTI</b>	<b>pag. 6</b>
<b>C) INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI E CONSIDERAZIONI</b>	
<b>PRELIMINARI ALLE STIME</b>	<b>pag. 8</b>
<b>LOTTO N. 1</b>	<b>pag. 11</b>
1a) individuazione del lotto n. 1	
1b) descrizione del lotto n. 1	
1c) regolarità edilizia e catastale del lotto n. 1	
1d) vincoli ed oneri giuridici gravanti sul lotto n. 1	
1e) stima del lotto n. 1	
<b>D) L'EDIFICIO DI VIA PIETRO NENNI (O VIA MATTEOTTI)</b>	<b>pag. 19</b>
<b>LOTTO N. 2</b>	<b>pag. 21</b>
2a) individuazione del lotto n. 2	
2b) descrizione del lotto n. 2	
2c) regolarità edilizia e catastale del lotto n. 2	
2d) vincoli ed oneri giuridici gravanti sul lotto n. 2	
2e) stima del lotto n. 2	
<b>LOTTO N. 3</b>	<b>pag. 28</b>
3a) individuazione del lotto n. 3	
3b) descrizione del lotto n. 3	
3c) regolarità edilizia e catastale del lotto n. 3	
3d) vincoli ed oneri giuridici gravanti sul lotto n. 3	
3e) stima del lotto n. 3	
<b>E) AVVISI</b>	<b>pag. 33</b>
<b>F) CONCLUSIONI</b>	<b>pag. 34</b>



## **ELENCO ALLEGATI**

### **ALLEGATI PRELIMINARI**

- DEMOGRAFIA
- VALORI IMMOBILIARI

-

### **ALLEGATI LOTTO N. 1**

- INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- MAPPA CATASTALE
- FOTOGRAFIE
- VISURE CATASTALI
- PLANIMETRIE CATASTALI
- RILIEVO CORPO DI FABBRICA ABUSIVO
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 215/75
- PROGETTO APPROVATO
- RELAZIONE TECNICA RECINZIONE
- ATTO NOTAIO LAPOERTA 21 APRILE 1998

-

### **ALLEGATI EDIFICIO DI VIA PIETRO NENNI (O VIA MATTEOTTI)**

- INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- MAPPA CATASTALE
- FOTOGRAFIE
- CONCESSIONE EDILIZIA N.277/81
- PROGETTO APPROVATO
- ATTO NOTAIO LAPORTA 23 FEBBRAIO 1982

-

### **ALLEGATI LOTTO N. 2**

- FOTOGRAFIE
- PLANIMETRIA CATASTALE
- VISURA CATASTALE
- RILIEVO DELLO STATO ATTUALE

### **ALLEGATI LOTTO N. 3**

- FOTOGRAFIE
- PLANIMETRIA CATASTALE
- VISURA CATASTALE

-

### **ALLEGATI PROCEDURA**

- INIZIO OPERAZIONI – SOPRALLUOGO 10 LUGLIO 2015
- RICHIESTA NUOVO INDIRIZZO
- RISPOSTA COMUNE DI PISTICCI



- NUOVA COMUNICAZIONE 21 AGOSTO 2015
- NUOVA COMUNICAZIONE 23 MAGGIO 2016
- NUOVA COMUNICAZIONE 14 DICEMBRE 2016
- RICHESTA AUTORIZZAZIONE SOSPENSIONE OPERAZIONI PERITALI
- AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE
- ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI PISTICCI
- VERBALI
- AVVISI DI DEPOSITO



**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA ALLA PROCEDURA DI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 206/2012 R.G.E. PROMOSSA DA  
ITALFONDIARIO S.P.A. CONTRO E**

**A) PREMESSA**

Su incarico del Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Matera, dott.ssa Mariadomenica Marchese, io sottoscritto Domenico Liuzzi, architetto, iscritto all'Ordine degli Architetti P. P. e C. della Provincia di Matera al n. 112, con studio in Matera al Recinto Manzoni n. 15, ho redatto la presente relazione al fine di rispondere a quanto richiestomi in occasione del conferimento di incarico avvenuto in data 19 marzo 2015.

L'oggetto della consulenza tecnica è rappresentato da fabbricati ubicati nel territorio del Comune di Pisticci alla frazione di Marconia, di proprietà di e oggetto della procedura esecutiva n. 206/2012 del R.G.E. promossa da Italfondiaro s.p.a.

In sede di affidamento dell'incarico, venivo autorizzato all'uso del mezzo proprio ed all'ausilio di un collaboratore che, per la professionalità specifica richiesta (misurazioni e caricamento dati), individuavo nel geom. Francesco D'Oronzio di Policoro.

L'udienza di prosieguo, per la quale ero invitato a comparire, era fissata per il giorno 20 ottobre 2015, data che veniva differita fino al 3 ottobre 2017 per le difficoltà degli accessi agli immobili che è stato possibile completare solo dopo la sostituzione dei custodi (prima i debitori esecutati) con l'avv. Gaetano Colletta, nominato anche professionista delegato alla vendita.



## **B) BENI PIGNORATI E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

Come previsto dai quesiti di incarico, ho proceduto all'analisi ed alla stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva, consistenti in beni ubicati nel Comune Pisticci alla Frazione Marconia.

I beni contenuti nel pignoramento che ha dato origine alla procedura esecutiva, e nella nota di trascrizione, sono così identificati:

Beni di proprietà di

- Piena proprietà del locale sito in Pisticci alla via San Giovanni Bosco, distinto in Catasto al foglio 34, particella 326 sub 2, Cat. C/1 di mq 24, p.t;
- Piena proprietà del locale sito in Pisticci alla via San Giovanni Bosco, distinto in Catasto al foglio 34, particella 326 sub 3, Cat. C/2 di mq 96, p.t;
- Diritto di superficie del locale sito in Pisticci alla via G. Matteotti, distinto in Catasto al foglio 35, particella 2156 sub 7, Cat. C/2 di mq 110, p.S1;

Di proprietà di

- Proprietà superficaria dell'appartamento sito in Pisticci alla via G. Matteotti n. 23, distinto in Catasto al foglio 35, particella 2156 sub 4, Cat. A/3 di vani 7, p.1;

Il riscontro dei luoghi e l'analisi dei fabbricati, ha suggerito un accorpamento di due delle unità pignorate come particelle catastali autonome: quelle ubicate alla via San Giovanni Bosco riportate al primo ed al secondo punto del pignoramento.

Questo perché i due beni sono adiacenti e costituiscono in unicum edilizio e funzionale.



A proposito di questi beni che costituiranno un unico lotto, bisogna evidenziare la non trascurabile presenza di un terreno circostante individuato dalla particella n. 326 del foglio n. 34 che, dal punto di vista della mappa catastale ci viene presentato come “graffato” agli immobili (la graffatura è il segno grafico che indica la pertinenzialità dell’area rispetto al fabbricato al quale è collegato graficamente).

Ma, se il grafico catastale non dovesse costituire prova del legame che unisce i fabbricati con il terreno, rifacendoci al titolo di provenienza, questo ci descrive il bene che viene trasferito come “*..appezzamento di terreno di mq, 2.000 con entrostante fabbricato in costruzione in via San Giovanni Bosco confinante con detta via, e strada..*”.

L’atto è stato trascritto il 4 maggio 1998.

La donante, già in data 15 aprile 1986, faceva redigere dall’ing. Giafranco Plati un progetto per la recinzione del terreno costituito dalla particella 326, così come è individuato oggi. Copia della relazione tecnica descrittiva di questa attività edilizia è stata estratta presso l’area tecnica del Comune di Pisticci in occasione di un accesso alla documentazione che lì è custodita.

Lo stesso terreno, peraltro, costituisce l’area che ha generato la volumetria edificabile.

Le date dei documenti e lo stato dei luoghi, ritengo possano farci classificare l’area come una pertinenza fra quelle previste dal pignoramento, anche se la particella catastale che identifica il terreno non è espressamente indicata nell’atto di pignoramento.

Sullo stesso suolo è stato riscontrato un manufatto in corso di costruzione realizzato in assenza di titolo abilitativo.



Quanto ai beni riportati al punto n. 3 ed al punto n. 4 del pignoramento, questi costituiranno due lotti autonomi destinati alla vendita.

**I lotti così generati saranno in numero di 3** e saranno articolati come segue:

- **1 - lotto n. 1:** piena proprietà del compendio immobiliare costituito dalla piena proprietà del locale sito in Pisticci alla via San Giovanni Bosco, distinto in Catasto al foglio 34, particella 326 sub 2, Cat. C/1 di mq 24, p.t; dalla piena proprietà del locale sito in Pisticci alla via San Giovanni Bosco, distinto in Catasto al foglio 34, particella 326 sub 3, Cat. C/2 di mq 96, p.t; dalla piena proprietà del terreno circostante su cui i suddetti immobili giacciono, di complessivi mq 2.000 riportato in catasto al foglio 34 particella 326;
- **2 - lotto n. 2:** Diritto di superficie del locale sito in Pisticci alla via G. Matteotti, distinto in Catasto al foglio 35, particella 2156 sub 7, Cat. C/2 di mq 110, p.S1;
- **3 - lotto n. 3:** Proprietà superficiaria dell'appartamento sito in Pisticci alla via G. Matteotti n. 23, distinto in Catasto al foglio 35, particella 2156 sub 4, Cat. A/3 di vani 7, p.1.

### **C) INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI E CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLE STIME**

I beni oggetto della procedura esecutiva, come detto, consistono in fabbricati ubicati nel territorio comunale di Pisticci alla frazione di Marconia.

È sicuramente utile dare un inquadramento dei beni rispetto al territorio in cui si collocano ed individuare quegli elementi di mercato





che possono influenzare l'esito commerciale dell'offerta che questi andranno a costituire in fase di vendita.

Il Comune di Pisticci si trova sulla cresta collinare che delimita la valle del Basento, sul lato destro, verso il mar Ionio. Ha un territorio comunale esteso fino al mare. La presenza umana sul territorio è caratterizzata dalla distribuzione degli abitanti, oltre che nel nucleo storico, in diverse frazioni variamente popolate. Fra queste: Marconia, Tinchì, Borgo Agricolo, Villaggio Anic...

Questo comune è il più popoloso della provincia di Matera, dopo il capoluogo.

L'andamento demografico del comune pisticcese è caratterizzato da una forte crescita avvenuta, con costanza negli anni, fino all'ultimo decennio in cui si verifica una stasi nell'incremento della popolazione.

La crescita del numero degli abitanti, si è manifestata soprattutto con un'evoluzione dei centri satelliti: Marconia ultimamente ha superato, per numero di residenti, il centro abitato di Pisticci.

Il fenomeno è da leggere alla luce della notevole evoluzione dell'agricoltura di "qualità" che si è sviluppata nella pianura, con una crescita economica che incrementava il suo valore a sfavore del centro storico, collocato sulla collina, dove le attività lavorative erano legate essenzialmente all'insediamento industriale della valle del Basento (oggi in forte crisi) ed alle attività commerciali e di servizi pubblici.

Pisticci si trova in una posizione baricentrica rispetto ad altri grossi comuni della zona: Bernalda, Scanzano Jonico, Montalbano Jonico e Ferrandina, oltre il grosso agglomerato urbano di Marconia.

La facilità di collegamenti sia con l'asse Basentano (superstrada e ferrovia) sia con l'arteria Jonica, viaria e ferroviaria, consente di



utilizzare al meglio i mezzi di trasporto necessari alla commercializzazione dei frutti dell'agricoltura che vengono prodotti nella zona.

Agricoltura che, comunque, oggi vive un momento di difficile sopravvivenza sia per le situazioni di congiuntura economica che per le nuove offerte provenienti da mercati extracomunitari.

Per quel che attiene alla produzione edilizia ed al mercato di riferimento dei beni immobili, nel nucleo storico si riscontra una scarsa attività edilizia sia relativa alla realizzazione di nuovi alloggi che di strutture di servizio.

Altra situazione è quella riscontrabile nella frazione di Marconia dove sono ubicati gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

Qui, l'incremento demografico e la presenza di una popolazione più giovane, aumentano la richiesta e stimolano la realizzazione di nuove edificazioni sia per uso residenza che per attività produttive e di servizio.

La domanda viene sufficientemente soddisfatta dalla correlata offerta mantenendo prezzi di mercato su quotazioni che sono in linea con i maggiori comuni della provincia di Matera.

I valori di mercato riscontrati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Matera, per le costruzioni simili a quelle da stimare, forniscono indicazioni che oscillano:

- per le abitazioni di tipo civile, da un minimo di € 900,00 per mq ad un massimo di € 1.200,00 per mq.
- per le abitazioni di tipo economico, da un minimo di € 970,00 per mq ad un massimo di 1.200,00 per mq.



- per le autorimesse, da un minimo di € 450,00 per mq ad un massimo di 610,00 per mq.
- per i capannoni tipici, da un minimo di € 300,00 per mq ad un massimo di € 410,00,00 per mq.
- per i laboratori, da un minimo di € 700,00 per mq ad un massimo di € 1.200,00,00 per mq.

A questi valori, mediati con le opportune considerazioni indotte dall'analisi delle caratteristiche del singolo bene in esame, si farà riferimento per le stime.

### **1a) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N. 1**

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 1 destinato alla vendita, è così individuabile:

- Piena proprietà del compendio immobiliare costituito dal locale sito in Pisticci, frazione di Marconia, alla via San Giovanni Bosco, distinto in Catasto al foglio 34, particella 326 sub 2, Cat. C/1 di mq 24, p.t; dal locale sito in Pisticci alla via San Giovanni Bosco, distinto in Catasto al foglio 34, particella 326 sub 3, Cat. C/2 di mq 96, p.t; dal terreno circostante su cui i suddetti immobili giacciono, di complessivi mq 2.000 riportato in catasto al foglio 34 particella 326.

### **1b) DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 1**

**La zona** del territorio del abitato di Marconia in cui si colloca il compendio immobiliare in esame, è di tipo periurbano: siamo a circa un chilometro in linea d'aria dalla centrale piazza Elettra che costituisce il cuore pulsante della cittadina creata in epoca fascista nel corso dell'opera di bonifica della pianura metapontina.

Il fronte del lotto che apre sulla strada pubblica affaccia su una importante arteria di accesso al centro abitato, che si allunga in



direzione Bernalda e costituisce una bretella di collegamento con la supertrada Basentana.

Questa strada è asfaltata ed è servita da alcune dotazioni impiantistiche a rete: illuminazione stradale, acqua, fogna.

Per quanto la zona sia classificata urbanisticamente come agricola, è significativa l'antropizzazione soprattutto a ridosso della suddetta strada: numerose le residenze di cittadini e la presenza di attività imprenditoriali.

**Il lotto** su cui ricadono i beni pignorati ha una forma rettangolare con il lato più corto che affaccia sulla pubblica via e gli altri tre lati che confinano con proprietà private limitrofe.

A definizione parziale dei confini è stata realizzata una recinzione che, sul fronte pubblico si presenta con un muretto di calcestruzzo sormontato da una grata in ferro. Qui apre un ampio cancello scorrevole in ferro che costituisce l'unico accesso al lotto.

Lo stesso tipo di recinzione prosegue su parte dei due lati maggiori.

Il fondo del lotto non è confinato.

Il terreno non presenta alberature di sorta ed è parzialmente pavimentato per circa un terzo della sua superficie - nella zona in prossimità dell'accesso - con un battuto in calcestruzzo.

Sull'esterno del muro posto sul fronte strada, è stato alloggiato un armadietto che custodisce il contatore dell'allacciamento alla rete idrica.

**I fabbricati** che sono stati realizzati all'interno del lotto sono due.

**1° corpo di fabbrica.** Il fabbricato è costituito da un parallelepipedo. questo accorpa due subalterni catastali che, di fatto, sono il frutto di un'unica attività edificatoria.



La costruzione si estende su complessivi mq 112,75 interni.

Di questi, mq 22,75 erano adibiti ad ufficio e mq 90 ad officina per autocarrozzeria.

La struttura portante è stata realizzata in conci di tufo che poggiano su un cordolo di fondazione in calcestruzzo.

Il solaio di copertura è piano ed è in laterocemento.

Le acque meteoriche che investono la copertura sono incanalate a terra tramite pluviali in pvc.

Sia gli ambienti interni che le pareti esterne sono intonacati e si presentano con tracce di tinteggiatura malandata e da ripristinare.

Il pavimento è stato realizzato con marmette cementizie.

Sono presenti due bagni: un nella zona officina ed uno nella zona ufficio. Questi sono dotati di sanitari e rubinetterie.

Gli infissi sono in metallo.

Oltre all'impianto idrico e di smaltimento dei reflui dei bagni, vi è un impianto elettrico che un tempo era a servizio dell'attività lavorativa.

La qualità delle rifiniture è sicuramente di scarso pregio e lo stato di conservazione complessivo dell'immobile evidenzia necessità di manutenzioni ordinarie.

L'impianto elettrico non ha una certificazione di conformità e per essere reso utilizzabile ha bisogno di ripristini per una spesa pari quantomeno pari a € 500,00 oltre € 300,00 per il rilascio della dichiarazione di conformità.

L'immobile non è dotato neanche di Attestato di Prestazione Energetica. Il costo per questa attestazione può essere quantificato in € 400,00 oltre eventuali spese.



**2° corpo di fabbrica.** Il secondo manufatto realizzato sul lotto è una struttura prefabbricata posizionata sulla zona posteriore del lotto rispetto al fronte strada.

Su un basamento di calcestruzzo è stata installata una intelaiatura in tubolari di ferro su cui appoggiano dei pannelli sandwich di lamiera metallica preverniciata ed una copertura con lo stesso tipo di pannelli sormontati da una lamiera grecata che consente il deflusso delle acque meteoriche.

La forma di questo volume è rettangolare e si estende su una superficie di mq 123,90.

Le uniche due grandi aperture sui lati corti del rettangolo sono prive di infissi. Non vi sono impianti di sorta.

Non ritengo si possa parlare di alcun tipo di certificazione trattandosi di una edificazione mai completata.

Questo immobile è stato oggetto di rilievo metrico nel corso delle operazioni peritali.

Tutto il compendio ora descritto, a seguito di nomina del custode giudiziario, è oggi nella disponibilità del professionista incaricato per questo compito: l'avv. Gaetano Colletta di Policoro.

### **1c) REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE DEL LOTTO N. 1**

Nel corso di un accesso agli atti presso l'area tecnica del Comune di Pisticci, ho estratto copia di una concessione edilizia – la n. 215 del 3 luglio 1975 – rilasciata a , sulla scorta di un progetto redatto dal geometra Francesco Pelazza, con la quale si autorizzava la realizzazione di un manufatto costituito da “..un fabbricato rurale, composto da un magazzino (che occuperà la maggiore superficie) e da un piccolo vano di abitazione, più W.C...”.



Il confronto fra gli elaborati grafici di progetto e l'edificazione realizzata, evidenzia alcune difformità:

- non è stata realizzata, al di sopra dell'attuale copertura piana, la prevista soffitta con una falda inclinata;
- il corpo di fabbrica del magazzino, previsto con una lunghezza di mt 12,35, è stato realizzato con una lunghezza di mt 15,80.

Per la sanatoria di dette difformità, ritengo possa essere sufficiente presentare una D.I.A. in sanatoria (assumendo la mancata realizzazione della soffitta come compensazione per l'allungamento del volume del magazzino) con un costo presumibile di € 512,00 per oneri amministrativi e € 1.500.00 per attività tecniche relative alla redazione del progetto di sanatoria.

Salvo diverse indicazioni degli uffici comunali preposti al controllo.

Per il secondo corpo di fabbrica (quello in pannelli di lamiera), invece, non è stato richiesto né rilasciato alcun titolo abilitativo.

Non credo sia sanabile per la mancanza di disponibilità di volumetria edificabile su quel lotto.

Quanto alla regolarità catastale, il corpo di fabbrica assentito è stato accatastato in conformità a quanto realizzato; quello abusivo non è stato accatastato.

#### **1d) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO N. 1**

Con la collaborazione dell'agenzia di visure ipocatastali , ho ricostruito la storia ipotecaria nell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera relativamente all'unità immobiliare in Pisticci loc. Marconia, alla via San Giovanni Bosco riportate in catasto al foglio 34 partic. 326/2 C/1 mq 24 PT, partic. 326/2



C/3 mq 95 PT (entrambe ex 326/1), su suolo ivi riportato in catasto al foglio 34 partic. 326.

A tutto il 31/07/2017 le suddette unità immobiliari risultano di proprietà del signor nato a il in piena proprietà per atto ricevuto dal notaio Laporta Eugenio del 24/04/1998, atto trascritto a Matera il 04/05/1998 ai nn. 3129 R.G. e 2603 R.P., in cui il signor ebbe in donazione dalla signora nata a il , la piena proprietà del terreno in Pisticci, alla loc. Marconia, Via San Giovanni Bosco, riportato in catasto al foglio 34 partc. 326 are 20.00 con entrostante fabbricato in corso di costruzione p.t., riportato in catasto al foglio 34 partc. 326/1. Alla donante detti immobili pervennero in data anteriore al 1974.

Nel ventennio in esame le unità immobiliari descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Art. 328/62 del 13/01/2006 Ipoteca Legale per del 11/01/2006

A favore , contro nato a il

Ipoteca per la complessiva somma di €. 50.698,06 di cui €. 25.349,03 per capitale gravante sui seguenti immobili:

...tra l'altro...

= 1/1 piena proprietà locale negozio in Pisticci Via San Giovanni Bosco p.t. mq. 24, riportato in catasto al foglio 34 partc. 326/2;

= 1/1 piena proprietà locale deposito in Pisticci Via San Giovanni Bosco p.t. mq. 95, riportato in catasto al foglio 34 partc. 326/3.





Art. 11991/2288 del 29/12/2008 Ipoteca Legale per Equitalia Basilicata Spa del 20/12/2008

A favore Equitalia Basilicata Spa-Matera, contro nato a  
il

Ipoteca per la complessiva somma di €. 120.999,76 di cui €. 60.499,88  
per capitale gravante sui seguenti immobili:

...tra l'altro...

= 1/1 piena proprietà locale negozio in Pisticci Via San Giovanni Bosco  
p.t. mq. 24, riportato in catasto al foglio 34 partc. 326/2;

= 1/1 piena proprietà locale deposito in Pisticci Via San Giovanni Bosco  
p.t. mq. 95, riportato in catasto al foglio 34 partc. 326/3.

Art. 6234/528 del 23/07/2012 Ipoteca Giudiziale per Tribunale di  
Matera del 22/06/2012

A favore Banco di Napoli Spa-Napoli, contro nato a  
il , nata a il

Ipoteca per la complessiva somma di €. 60.000,00 di cui €. 51.871,80  
per capitale gravante sui seguenti immobili:

...tra l'altro...

PROPRIETA'

= 1/1 piena proprietà locale negozio in Pisticci Via San Giovanni Bosco  
p.t. mq. 24, riportato in catasto al foglio 34 partc. 326/2;

= 1/1 piena proprietà locale deposito in Pisticci Via San Giovanni Bosco  
p.t. mq. 95, riportato in catasto al foglio 34 partc. 326/3.

Art. 720/641 del 23/01/2013 Verbale di Pignoramento per Uff. Giud.  
Tribunale di Matera Sez. Pisticci del 27/12/2012

A favore Banco di Napoli Spa-Napoli, contro nato a  
il , nata a il



Pignoramento gravante sui seguenti immobili:

...tra l'altro...

PROPRIETA'

= 1/1 piena proprietà locale negozio in Pisticci Via San Giovanni Bosco  
p.t. mq. 24, riportato in catasto al foglio 34 partc. 326/2;

= 1/1 piena proprietà locale deposito in Pisticci Via San Giovanni Bosco  
p.t. mq. 95, riportato in catasto al foglio 34 partc. 326/3.

### **1e) STIMA DEL LOTTO N. 1**

L'ubicazione del compendio è fondamentale per comprendere il giudizio di stima che ne verrà elaborato.

Infatti, per quanto i beni che compongono questo lotto ricadono in una zona urbanisticamente classificata come agricola, le potenzialità commerciali che emergono dall'analisi e dalla descrizione fin qui prodotte, non ne fanno intravedere uno sfruttamento sotto il profilo agricolo, sia per la minima dimensione del lotto, ma soprattutto per la sua favorevole ubicazione su una strada di notevole traffico e ad una minima distanza dal centro abitato, nonché per la presenza di insediamenti residenziali limitrofi e per la dotazione dei servizi e delle urbanizzazioni.

Le stesse opere di corredo al lotto (recinzione, pavimentazione nella parte anteriore in prossimità dell'accesso, allacciamenti alle reti) conferiscono pregio e valore al compendio da stimare.

Quanto ai fabbricati, saranno presi in considerazione solo quelli assenti sotto il profilo amministrativo o sanabili: al corpo di fabbrica abusivo sarà attribuito solo un valore che tenga conto della possibilità di alienare il materiale con cui questo è stato realizzato (pannelli sandwich) che si presenta in buone condizioni tali da farne ipotizzare



una facile collocazione sul mercato, anziché uno smaltimento che si presenterebbe anche significativamente costoso.

Passando alla quantificazione dei valori, se teniamo conto delle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che suggerisce per capannoni tipici valori da € 300,00 per mq a € 410,00,00 per mq e per laboratori valori da € 700,00 a € 1.200,00,00, tenuto conto dello stato di conservazione degli immobili, della tecnologia costruttiva con cui sono stati edificati e delle rifiniture che li caratterizzano, ritengo possa essere applicato un valore di € 410,00 per mq riferito alla superficie netta, corrispondente al valore massimo indicato per i capannoni tipici nella banca dati che abbiamo assunto come riferimento.

Per il terreno indicheremo come valore quello di € 35,00 per mq riferito all'area libera non occupata dai fabbricati autorizzati (mq 2.000 - mq 127 = mq 1.873).

Il manufatto abusivo sarà valutato a corpo per il valore del solo materiale.

Passando ai calcoli, otterremo:

- fabbricati mq 123,90 x € 410,00 = € 50.799,00
- terreno mq 1.873 x € 35,00 = € 65.555,00
- materiale manufatto abusivo € 7.000,00

sommano € 123.354,00.

Da questa cifra dovrà essere detratta la somma quantificata per la regolarizzazione delle irregolarità edilizie:

€ 123.354,00 - € 2.012,00 = € 121.342,00

**Valore del lotto n. 1 € 121.342,00**

**D) L'EDIFICIO DI VIA PIETRO NENNI (VIA MATTEOTTI)**



Due dei beni pignorati fanno parte di un edificio in Marconia ubicato alla via Pietro Nenni 23.

Nell'atto di pignoramento il riferimento toponomastico di questo immobile è quello di via Matteotti (corrispondente all'indirizzo riscontrato nei documenti catastali), ma, lo stesso pignoramento è stato notificato ai debitori alla via Pietro Nenni n. 23.

È evidente che si tratta dello stesso stabile che ha l'identificativo catastale del foglio 35 particella 2156.

**La zona.** L'espansione urbana in cui si colloca lo stabile è a sud est rispetto alla centrale piazza Elettra: l'edificio dista da questo luogo pubblico circa 400 mt in linea d'aria.

Qui il suolo è pianeggiante come in tutto il resto dell'abitato. Questa conformazione del terreno non consente il facile deflusso delle acque meteoriche soprattutto in occasione di eventi temporaleschi di particolare intensità, provocando ristagni ed allagamenti dei piani interrati delle costruzioni.

Qui l'edificazione è stata particolarmente intensiva, lasciando poco spazio fra le costruzioni costituite da palazzine di due o tre piani, e scarsi spazi per la viabilità ed i parcheggi.

Le urbanizzazioni sono state tutte completate: strade asfaltate, marciapiedi, illuminazione pubblica, distribuzione acqua e di energia e reti per lo smaltimento dei reflui domestici.

Non vi è una significativa presenza di servizi commerciali.

**L'immobile** che ospita i beni in esame si sviluppa su tre livelli abitativi oltre un piano seminterrato. La copertura è piana ed è costituita da un terrazzo praticabile.



La realizzazione della costruzione risale ai primi anni 80 ed è stata messa in opera sulla scorta di un progetto redatto dal geometra Francesco Rinaldi che ha ottenuto l'approvazione dal Comune di Pisticci ed il rilascio della concessione edilizia n. 277/81 del 27 novembre 1981.

L'intestatario della concessione era.

La struttura portante è in cemento armato: telai di travi e pilastri e solai in laterocemento.

L'esterno è stato rifinito con intonaco.

Il portone d'ingresso stato realizzato in alluminio con inserti in vetro.

Il vano scala è intonacato e tinteggiato.

La scala condominiale non è pavimentata: si presenta ancora allo stato rustico.

A protezione delle rampe vi è una ringhiera in ferro verniciato.

A servizio del palazzo non vi è un impianto di ascensore od altri sistemi per il superamento delle barriere architettoniche.

Non vi sono superfetazioni o aggiunte che abbiano modificato l'originario stato della costruzione.

Mediocre lo stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni.

## **2a) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N. 2**

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 2 destinato alla vendita, è così individuabile:

- Diritto di superficie del locale sito in Pisticci, frazione di Marconia, alla via Pietro Nenni 23 (via G. Matteotti), distinto in Catasto al foglio 35, particella 2156 sub 7, Cat. C/2 di mq 110, p.S1.

## **2b) DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 2**

Il lotto n. 2 è costituito da un locale posto al piano seminterrato dell'edificio di via Pietro Nenni n. 23.



Si accede sia dal portone condominiale attraverso il corpo scala condominiale, sia da una rampa carrabile esterna, scoperta, che parte dalla pubblica strada: qui è stato installato un cancello in ferro.

Al termine della rampa troviamo una scala a chiocciola in ferro che conduce al terreno retrostante.

In sede di accesso sorgeva il dubbio sulla proprietà della rampa.

Un parziale chiarimento ci viene dalla lettura del rogito di provenienza dell'immobile redatto dal notaio Laporta il 23 febbraio 1982. Nell'atto, a pagina 4, leggiamo: *"..il signor promette e si obbliga di vendere a che promette e si obbliga di acquistare per il prezzo di lire 1000/lire mille porzione del terreno circostante il fabbricato, precisamente la porzione ubicata a sinistra di chi guarda il fabbricato, attualmente adibita a rampa di accesso al piano interrato.."*.

Da verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, non risultano essere stati trascritti atti relativi alla definizione di quanto pattuito fra e , riferibili alla proprietà della rampa, così come da accordi contenuti nel rogito ora citato.

In occasione dell'accesso all'immobile si è anche preso atto che il locale autorizzato dal Comune come un unico ambiente ed accatastato nello stesso modo, è stato oggetto di modifiche consistenti nella realizzazione di numerosi divisori che lo hanno radicalmente trasformato.

È per questo che si è proceduto al rilievo metrico dello stato attuale.

Il locale si estende su una superficie interna di mq 105,47 ed ha un'altezza utile di mt 2,30.

Gli spazi dei nuovi ambienti realizzati sono così distribuiti:

- Cucina mq 40,74



- Camera da letto mq 10,25
- Camera da letto mq 13,53
- Soggiorno mq 17,70
- Ripostiglio mq 5,14
- Disimpegno mq 9,53
- Bagno mq 4,11
- Ripostiglio mq 4,47

Tutti gli ambienti presentano rifiniture tipiche di un immobile a destinazione residenziale: pavimenti in ceramica, intonaco civile liscio alle pareti, bussole in legno, bagno completo di sanitari e rubinetti, impianto elettrico, idrico e fognante ed uno scaldacqua alimentato a gas metano.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e, sul fronte dell'ingresso, sono dotati di alette orientabili.

Scarsa la dotazione di aria e luce che viene assicurata da piccole finestre poste in alto, vista la condizione seminterrata dell'immobile.

La qualità delle rifiniture è di scarso livello.

Quanto allo stato delle manutenzioni, esse sono sicuramente condizionate dalla presenza di umidità sulle pareti perimetrali: questa potrebbe avere origine sia dall'insinuazione di acqua dal terrapieno al quale sono addossate, sia dalla verosimile possibilità che si siano verificati episodi di allagamenti in occasione di abbondanti precipitazioni piovose.

Per l'attestato di prestazione energetica, considerata la semplicità della struttura e l'assenza di impianto di riscaldamento e/o climatizzazione, si potrà prevedere un costo di € 300,00 oltre le spese.



Per l'impianto elettrico, bisognerà verificarne l'efficienza vista la presenza dell'umidità ed eseguire opportune integrazioni e adeguamenti: prevedibile un costo di € 1.500,00.

Oggi il bene, a seguito di nomina del custode giudiziario, è nella disponibilità del professionista incaricato per questo compito: l'avv. Gaetano Colletta di Policoro.

## **2c) REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE DEL LOTTO N. 2**

Il confronto dello stato di fatto del bene con la documentazione tecnica acquisita presso l'area tecnica del Comune di Pisticci, in particolare con la concessione edilizia n. 277/81 del 27 novembre 1981 in forza della quale è stato realizzato tutto l'edificio, ha messo in luce delle differenze fra l'assentito ed il realizzato, relative alla suddivisione dell'unico spazio previsto in progetto, in diversi ambienti.

Per la sanatoria di queste differenze, dovrà essere presentata una D.I.A. in sanatoria: il costo preventivabile sarà di € 512,00 per oneri amministrativi e € 1.000,00 per attività tecniche relative alla redazione del progetto di sanatoria, considerato che il rilievo dello stato attuale è stato già eseguito ed è allegato alla presente relazione.

Non credo che la sanatoria possa prevedere un cambio di destinazione d'uso da deposito in abitazione (per il quale ci sarebbero da corrispondere eventuali nuovi oneri di urbanizzazione) atteso che, la condizione di seminterrato e l'altezza utile, nonché la scarsa presenza di aperture, non garantiscono luce ed aria naturali e condizioni igienico sanitarie idonee per questa eventuale nuova destinazione d'uso.

Dal punto di vista catastale non vi è corrispondenza fra la planimetria estratta presso gli uffici e le tramezzature realizzate.





L'aggiornamento della planimetria attraverso la procedura DOCFA avrà un costo di € 500,00 tenendo conto, anche in questo caso, che il rilievo che è stato già eseguito ed allegato a questa relazione.

## **2d) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO N. 2**

Con la collaborazione dell'agenzia di visure ipocatastali , ho ricostruito la storia ipotecaria nell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera relativamente all'unità immobiliare in Pisticci loc. Marconia alla via Giacomo Matteotti riportata in catasto al foglio 35 partic. 2156/7.

A tutto il 31/07/2017 la suddetta unità immobiliare risulta di proprietà di nato a il per 1/1 proprietà superficiaria in virtù di atto di compravendita per Notar Laporta Eugenio del 23/02/1982 rep. N. 17970 trascritto a Matera in data 06/03/1982 ai nn. 1555/1362, con il quale il signor nato a l ebbe a vendere al signor sopra generalizzato, riservandosi la proprietà del terreno, l'intero piano interrato facente parte di un fabbricato in corso di costruzione realizzato su suolo al foglio 35 partc. 2156.

Nel ventennio in esame le unità immobiliari descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Art. 328/62 del 13/01/2006 Ipoteca Legale per del 11/01/2006

A favore , contro nato a il Ipoteca per la complessiva somma di €. 50.698,06 di cui €. 25.349,03 per capitale gravante sui seguenti immobili:

...tra l'altro...



= 1/1 proprietà superficiaria locale deposito in Pisticci Via G. Matteotti p.s1 mq. 110, riportato in catasto al foglio 35 partc. 2156/7.

Art. 11991/2288 del 29/12/2008 Ipoteca Legale per Equitalia Basilicata Spa del 20/12/2008

A favore Equitalia Basilicata Spa-Matera, contro nato a  
il

Ipoteca per la complessiva somma di €. 120.999,76 di cui €. 60.499,88 per capitale gravante sui seguenti immobili:

...tra l'altro...

= 1/1 proprietà superficiaria locale garage in Pisticci Via G. Matteotti, riportato in catasto al foglio 35 partc. 2156/7.

Art. 6234/528 del 23/07/2012 Ipoteca Giudiziale per Tribunale di Matera del 22/06/2012

A favore Banco di Napoli –Napoli, contro nato a il  
, nata a il .

Ipoteca Giudiziale per la somma di €.60.000,00 di cui €. 51.871,80 per capitale derivante da decreto ingiuntivo, gravante sui seguenti immobili:

...tra l'altro...

PROPRIETA'

= 1/1 proprietà superficiaria locale deposito in Pisticci Via G. Matteotti p.s1 mq.110, riportato in catasto al foglio 35 partc. 2156/7.

Art. 720/641 del 23/01/2013 Verbale di Pignoramento per Uff. Giud. Tribunale di Matera del 27/12/2012

A favore Banco di Napoli –Napoli, contro nato a il  
, nata a il



Pignoramento per la somma di €. 54.161,71 oltre interessi e spese gravanti sul seguente immobile:

...tra l'altro...

PROPRIETA'

= 1/1 proprietà superficiaria locale deposito in Pisticci Via G. Matteotti p.s1 mq.110, riportato in catasto al foglio 35 partc. 2156/7.

## **2e) STIMA DEL LOTTO N. 2**

La stima di questo bene terrà conto degli elementi che lo caratterizzano sia sotto il profilo amministrativo e catastale sia degli aspetti edilizi che sono stati rilevati nel corso delle operazioni peritali.

La destinazione d'uso assentita e accatastata come deposito, sicuramente contrasta con tutte le opere realizzate sul bene e, per quanto non garantiscono una variazione amministrativa, conferiscono al bene una qualità che è apprezzabile della quale non si può non tenere conto.

I valori che ci fornisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per le destinazioni "autorimesse" e "box", che sembrano le più idonee ad essere assunte come parametro di riferimento, oscillano fra € 450,00 per mq e € 610,00 per mq riferiti alla superficie lorda.

Ritengo che sia ragionevole assumere come valore per la stima, quello massimo riferito alla superficie netta secondo le consuetudini commerciali del luogo.

La rampa di accesso sarà esclusa dal calcolo non essendo di mia competenza la decisione sui diritti di proprietà di quest'area.

Andando al calcolo, avremo:

mq 105,47 x € 610,00 = € 64.336,70



Da questo importo dovremo sottrarre i costi per le regolarizzazioni amministrative e catastali prima quantificati:

€ 64.336,70 – (€ 1.512,00 + € 500,00) = € 62.324,70

**Valore del lotto n. 2 € 62.324,70**

### **3a) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N. 3**

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 3 destinato alla vendita, è così individuabile:

- Proprietà superficiaria dell'appartamento sito in Pisticci, frazione di Marconia, alla via G. Matteotti n. 23, distinto in Catasto al foglio 35, particella 2156 sub 4, Cat. A/3 di vani 7, p.1.

### **3b) DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 3**

Il lotto destinato alla vendita individuato con il n. 3 è un appartamento ad uso abitativo sito al primo piano (secondo livello abitativo dopo il piano rialzato) dello stabile di via Pietro Nenni n. 23.

L'alloggio occupa l'intero piano dell'edificio.

La superficie coperta dell'appartamento è di mq 114,31 a cui si aggiungono mq 18,06 di superfici esterne.

Dopo l'ingresso, un corridoio di mq 7,80 distribuisce le i vari ambienti che compongono l'alloggio:

- Cucina di mq 14,89
- Retrocucina di mq 1,86
- Sala da pranzo di mq 15,05
- camera da letto di mq 24,89
- camera da letto di mq 17,20
- camera da letto di mq 12,00
- cameretta di mq 8,40
- bagno di mq 6,00



- ripostiglio di mq 3,00
- lavatoio di mq 3,22.

L'altezza dei vani interni è di mt 2,80.

L'alloggio ha buone caratteristiche in quanto a disponibilità di luce ed aria ed ha visuale libera ed affacci su tutti i lati del suo perimetro.

I balconi sono pavimentati in materiale ceramico ed hanno, a protezione, delle ringhiere in ferro verniciato.

I muri di compagno sono stati realizzati con una doppia pelle di forati ed interposta intercapedine contenente materiale isolante.

Le tramezzature interne sono in mattoni forati.

L'accesso all'alloggio è chiuso da un portoncino in legno.

L'interno è rifinito con intonaco civile liscio per interni ed è regolarmente tinteggiato.

I pavimenti interni sono stati realizzati in ceramica.

I servizi igienici sono dotati dei relativi sanitari e delle rubinetterie.

I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle ceramiche.

Anche i pavimenti dei bagni sono in ceramica.

Gli infissi sono in alluminio con vetro camera e sono protetti da avvolgibili.

Le porte interne sono delle bussole in legno di buona fattura: alcune hanno un sopra luce in vetro.

L'appartamento è servito da impianti: elettrico, idrico-sanitario, TV, citofonico, di distribuzione del gas e di riscaldamento autonomo alimentato da una caldaia a gas metano.

L'alloggio è ben mantenuto ed è classificabile come buono il grado delle sue rifiniture.



Degli impianti non mi è stata mostrata la documentazione di conformità alle norme correnti, ma ritengo che siano certificabili solo con una opera di verifica ed una spesa presumibile di € 300,00 per quello elettrico e € 250,00 per quello di riscaldamento.

Quanto all'attestazione di appartenenza alla classe energetica (che non mi è stata prodotta) è prevedibile un costo di € 400,00 oltre spese.

Il bene che è stato assegnato in custodia al professionista delegato alla vendita avv. Gaetano Colletta di Policoro, oggi è nella disponibilità della debitrice eseguita tata sig.ra e costituisce il luogo della sua residenza.

### **3c) REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE DEL LOTTO N. 3**

Il titolo abilitativo con cui è stato realizzato l'appartamento è la concessione edilizia n. 277/81 del 27 novembre 1981, quella con la quale è stato edificato tutto lo stabile.

Confrontando gli elaborati di progetto con lo stato attuale, emergono delle differenze relative alla distribuzione interna ed alla trasformazione di un piccolo volume indicato in progetto come "veranda" in superficie abitativa.

Per la sanatoria di queste differenze, dovrà essere presentata una D.I.A. in sanatoria: il costo preventivabile sarà di € 512,00 per oneri amministrativi e € 1.000,00 per attività tecniche relative alla redazione del progetto di sanatoria.

La planimetria catastale corrisponde alla condizione attuale dell'alloggio.

### **3d) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO N. 3**

Con la collaborazione dell'agenzia di visure ipocatastali, ho ricostruito la storia ipotecaria nell'ultimo ventennio presso la



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera relativamente all'unità immobiliare in Pisticci loc. Marconia alla via Giacomo Matteotti riportata in catasto al foglio 35 partic. 2156/4.

A tutto il 31/07/2017 la suddetta unità immobiliare risulta di proprietà di nata a il per 1/1 proprietà superficiaria in virtù di atto di compravendita per Notar Laporta Eugenio del 23/02/1982 rep. N. 17970 trascritto a Matera in data 06/03/1982 ai nn. 1555/1362, con il quale il signor nato a il ebbe a vendere alla signora

sopra generalizzata, riservandosi la proprietà del terreno, l'intero piano primo facente parte di un fabbricato in corso di costruzione realizzato su suolo al foglio 35 partc. 2156.

Nel ventennio in esame le unità immobiliari descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Art. 6234/528 del 23/07/2012 Ipoteca Giudiziale per Tribunale di Matera del 22/06/2012

A favore Banco di Napoli –Napoli, contro nato a il , nata a il.

Ipoteca Giudiziale per la somma di €.60.000,00 di cui €. 51.871,80 per capitale derivante da decreto ingiuntivo, gravante sui seguenti immobili:

...tra l'altro...

PROPRIETA'

= 1/1 proprietà superficiaria alloggio in Pisticci Via G. Matteotti n.23 p.1 vani 7, riportato in catasto al foglio 35 partc. 2156/4.

Art. 720/641 del 23/01/2013 Verbale di Pignoramento per Uff. Giud. Tribunale di Matera del 27/12/2012



A favore Banco di Napoli –Napoli, contro nato a il  
, nata a il.

Pignoramento per la somma di €. 54.161,71 oltre interessi e spese gravanti sul seguente immobile:

...tra l'altro...

PROPRIETA'

= 1/1 proprietà superficiaria alloggio in Pisticci Via G. Matteotti n.23 p.1 vani 7, riportato in catasto al foglio 35 partc. 2156/4.

### **3e) STIMA DEL LOTTO N. 3**

La descrizione dell'alloggio appena conclusa, insieme alla documentazione fotografica allegata, dovrebbero efficacemente rendere palese il tipo di qualità edilizia e di rifiniture che caratterizza il manufatto ora esaminato.

Nella stima del bene, quindi, si terranno come punto di riferimento i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e se ne prenderanno in considerazione quelli medi, soprattutto per la mediocre qualità urbana in quel comparto del centro abitato nonché per le scarse rifiniture delle parti comuni dello stabile.

I valori di riferimento che ci vengono suggeriti per le "abitazioni civili" vanno da un minimo di € 900,00 per mq ad un massimo di € 1.200,00 per mq.

Il valore medio che adotteremo sarà di € 1.050,00 per mq.

Le superfici esterne saranno stimate ad 1/3 di quelle dell'alloggio.

Andando al computo, si avrà:

- l'alloggio mq 114,31 x € 1.050 = € 120.025,50

- le superfici esterne mq 18,06 x € 1.050,00 : 3 = € 6.321,00

sommano € 126.346,50





**Valore del lotto n. 3 € 126.346,50**

**E) AVVISI**

Dello svolgimento della consulenza tecnica di ufficio sono stati avvisati:

IL CREDITORE PROCEDENTE:

Spett.le Italfondario s.p.a.

c/o gent.mo avv. Ferdinando Izzo

Pec: [izzo0090@cert.avvmatera.it](mailto:izzo0090@cert.avvmatera.it)

I CREDITORI INTERVENUTI:

Spett.le Equitalia sud s.p.a.

c/o gent.mo sig.

pec [procedure.acc.spec.basilicata@equitaliasud](mailto:procedure.acc.spec.basilicata@equitaliasud)

Spett.le Banca Popolare dell'Emilia Romagna

c/o gent.mo avv. Nicola Gulfo

Pec: [gulfo0103@cert.avvmatera](mailto:gulfo0103@cert.avvmatera.it) .it

IL CUSTODE GIUDIZIARIO:

Gent.mo avv. Gaetano Colletta

Pec: [colletta0838@cert.avvmatera.it](mailto:colletta0838@cert.avvmatera.it)

I DEBITORI ESECUTATI:

Gent.mo sig.

Gent.ma sig.ra

Al creditore procedente, al custode giudiziario delegato alla vendita ed ai debitori esecutati è stata inviata copia della relazione completa di tutti gli



allegati. Ai creditori intervenuti è stata inviata la relazione in formato PDF con PEC.

## **F) CONCLUSIONI**

Come da incarico ricevuto dal Giudice, ho provveduto alla stesura della relazione, rispondendo ai quesiti postimi sugli immobili contenuti nella procedura esecutiva n. 206/2012 R.E.I. promossa da Italfondiaro s.p.a contro e .

Gli immobili ubicati nel Comune di Pisticci alla frazione di Marconia, consistenti in 4 unità immobiliari pignorate, ed accorpate così da formare 3 lotti per la vendita, sono stati analizzati e stimati documentando il loro 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

