

TRIBUNALE DI MATERA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **BCC NPLS 2018 SRL**

Contro: XXXXXXXXXX

Procedimento R.G.E. N° 99/21

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Valeria LA BATTAGLIA**

RELAZIONE PERITALE PRELIMINARE

Esperto Stimatore: Arch. Angelo VOZZI
C. F.: VZZNGL51C26F052T
Studio in : Via Brennero 85 – Policoro (MT)
Email: angelovozzi@gmail.com
PEC: angelo.vozzi@archiworldpec.it

INDICE

1	PREMESSA	Pag.	2
2	DATI ANAGRAFICI E STATO CIVILE ESECUTATA	„	2
3	INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO ...	„	3
4	DESCRIZIONE E RILIEVI PLANIMETRICI ...	„	3
5	STIMA DEL BENE PIGNORATO	„	4
6	ELENCO ALLEGATI	„	5



1 PREMESSA

In data 09.11.2022 lo Scrivente veniva incaricato dal Giudice delle Esecuzioni Valeria La Battaglia, nel Procedimento di cui trattasi, Esperto Stimatore per la **“stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all’art. 173-bis disp. att. c.p.c.”** del terreno nel Comune di Policoro (MT) riportato nel Catasto Terreni al Fg. 7, Particella 2532.

In data 24.11.2022 lo Scrivente accettava l’incarico e procedeva all’esame degli atti presenti nel Fascicolo Elettronico nonché alla ricerca documentale utile all’espletamento della stima.

A seguito del Sopralluogo in data 14.02.2023 del Custode Giudiziario, dott. Bruno Mario Guarneri, lo Scrivente veniva a conoscenza **“che sul terreno oggetto di pignoramento e procedura esecutiva, insiste un fabbricato con quattro piani, ...”** (dal Verbale di Accesso del Custode giudiziario).

Stato di fatto confermato in occasione del Primo Accesso dello scrivente in data 12.04.2023 (**Allegato 1**), ritualmente convocato a mezzo raccomandata A. R. (**Allegato 2**). In tale occasione lo Scrivente chiedeva copia della documentazione tecnico-amministrativa relativa al fabbricato, richiesta anticipata nella comunicazione d’inizio delle operazioni peritali **ma ancora inevasa, malgrado l’impegno assunto nel relativo Verbale !**

Si ritiene anche opportuno sottolineare quanto riportato nel citato Verbale (**Allegato 1**):

- la Sig.ra [REDACTED] dichiara di essere proprietaria, in regime di separazione dei beni, del terreno, come da Visura Catastale (**Allegato 3**) ed anche del fabbricato, dove abita con il proprio nucleo familiare;
- il mancato consenso, per motivazioni di carattere legali, della Sig.ra [REDACTED] allo Scrivente dell’accesso all’interno del fabbricato.

In data 04.04.2023, vista la mancata consegna dei documenti richiesti alla Sig.ra [REDACTED] lo Scrivente, in qualità d’incaricato peritale, formalizzava al Dirigente del 3° Settore del Comune di Policoro **“Richiesta di accesso a documenti amministrativi”** (**Allegato 4**) per i **“Titoli autorizzativi relativi al fabbricato esistente sul terreno distinto in Catasto al Fg. 7, Mappale 2532 ...”** **che, malgrado i continui solleciti e moniti, è rimasta ancora inevasa.**

2 DATI ANAGRAFICI E STATO CIVILE ESECUTATA

Dalla certificazione visionata ed acquisita, risulta che:

- la Sig.ra [REDACTED] è nata a [REDACTED] (**Allegato 5**);
- la sua famiglia è composta da un totale di 5 unità (**Allegato 6**);
- è coniugata in regime di separazione dei beni (**Allegato 7**).



3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO DEL BENE PIGNORATO

Come riportato nello “*Stralcio stradale Policoro con individuazione area*” (**Allegato 8**), il terreno oggetto di stima è ubicato al limite Nord-Ovest del tessuto urbano del Comune di Policoro; area di recente urbanizzazione compresa nel Comparto Edilizio C1/7, approvato con Delibera di Giunta Comunale N. 120 del 22.11.2012 di cui si allegano un estratto (**Allegato 9**) e la normativa Art. 35 - Zona “C.1” (Zona residenziale semintensiva) (**Allegato 10**).

Il terreno ricade nella Zona “C.1” (Zona residenziale semintensiva): nell’allegato estratto (**Allegato 9**) è contraddistinto con la sigla “B.V.1 (mc 575)”, con tipologia edilizia di Villa Unifamiliare; l’edificazione del Comparto non è ancora completata.

Le opere di urbanizzazione del “Comparto C 1/7” sono state ultimate e collaudate (**Allegato 11**) deve quindi considerarsi superata la “Trascrizione nn. 12122/9330 del 17/12/2004, CONVENZIONE EDILIZIA (ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del 03/12/2004 Numero di repertorio 2783 – DOTT. FELICE LATRONICO-SEGRETARIO GENERALE), a favore COMUNE DI POLICORO”, gravante sul terreno, come riportata nella “Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato IPO-CATASTALE ai sensi della Legge N. 302/1998” del Notaio Antonio Trotta, presente nel Fascicolo Elettronico della Procedura.

4 DESCRIZIONE E RILIEVI PLANIMETRICI DEL BENE PIGNORATO

Il terreno di proprietà della esecutata è riportato nel Catasto Terreni di Matera al Foglio 7 Particella 2532, con superficie catastale di mq. 783 (**Allegato 3**); è situato sul prolungamento della Via Martiri di Nassiriya, angolo Via Nicola Buccolo (in corso di attribuzione) e presenta una leggera pendenza che dalla Via Prospero Rondinelli (sulla quale è individuabile l’ingresso principale), sale verso il prolungamento di Via Martiri di Nassiriya ad Ovest (**Allegati 12 e 13**).

E’ parzialmente recintato con muretti in cls, con altezza variabile da 50 a 100 cm circa, sui quali è posizionata o appoggiata la recinzione metallica provvisoria da cantiere; (vedasi documentazione fotografica (**Allegati 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20**)).

In occasione del primo accesso lo Scrivente ha provveduto anche al rilievo del terreno pignorato, del perimetro del piano terreno dell’edificio ivi insistente ed alla ubicazione planimetrica dello stesso: dal grafico allegato risulta una superficie di Mq. 785 ca. (leggermente superiore a quella catastale) ed una superficie coperta dell’edificio di Mq. 98,70 (**Allegato 21**).

L’edificio, che non risulta riportato nel Catasto urbano, è costituito da due piani fuori terra oltre a un piano sottotetto ed uno interrato accessibile tramite rampa camionabile ed adiacente scala pedonale (**Allegato 22**); dalla documentazione fotografica allegata e da quanto riferito dal Custode Giudiziario, si può evincere che non è ancora completato in quanto:

- il piano sottotetto presenta una ampia apertura dal lato Est e la mancanza di un infisso sulla facciata Sud (**Allegati 15 e 20**);
- il balcone al primo piano è privo di protezione (**Allegato 16**).



5 STIMA DEL BENE PIGNORATO

Alla luce di quanto riportato e descritto, appare evidente che il terreno, allo stato odierno, ha perso qualsiasi valore autonomo in quanto in parte, area di sedime del fabbricato e per la residua superficie, area pertinenziale dello stesso; lo Scrivente non ritiene quindi possibile ipotizzare una qualsivoglia valutazione del terreno oggetto dell'incarico peritale nell'attuale stato di fatto del luogo che ne impedisce la sua commercializzazione totale o parziale.

In attesa delle determinazioni che verranno assunte nella prossima Udienza del 30 p.v., lo Scrivente resta a disposizione per il prosieguo della pratica, **per il completamento della quale, ribadisce la necessità di acquisire la documentazione tecnico-amministrativa relativa alla realizzazione del fabbricato oltre, naturalmente, di accedere nell'immobile.**

Esperto Stimatore
Arch. Angelo VOZZI

Maggio 2023

6 ELENCO ALLEGATI



- Allegato 1 VERBALE I° ACCESSO C.T.U. R.G. 99-21
- Allegato 2 COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- Allegato 3 VISURA CATASTALE
- Allegato 4 RICHIESTA DI ACCESSO A DOCUMENTI AMMINISTRATIVI
- Allegato 5 CERTIFICATO DI RESIDENZA [REDACTED]
- Allegato 6 CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA [REDACTED]
- Allegato 7 ESTRATTO REGISTRO ATTI DI MATRIMONIO [REDACTED]
- Allegato 8 STRALCIO STRADARIO POLICORO CON INDIVIDUAZIONE AREA
- Allegato 9 ESTRATTO COMPARTO EDILIZIO C1/7
- Allegato 10 ART. 35 – ZONA “C1” (ZONA RESIDENZIALE SEMINTENSIVA)
- Allegato 11 COLLAUDO FINALE OPERE DI URBANIZZAZIONE ...
- Allegato 12 LOCALIZZAZIONE TERRENO ...
- Allegato 13 UBICAZIONE LOTTO CATASTALE ...
- Allegato 14 ORTOFOTO
- Allegato 15 VISTA LATO EST
- Allegato 16 VISTA LATO NORD-EST
- Allegato 17 VISTA LATO NORD-OVEST
- Allegato 18 VISTA LATO OVEST
- Allegato 19 VISTA LATO SUD-EST
- Allegato 20 VISTA LATO SUD-OVEST
- Allegato 21 RILIEVO LOTTO + EDIFICIO
- Allegato 22 VISTA ACCESSI AL PIANO INTERRATO

