

TRIBUNALE CIVILE DI MATERA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il sig. Giudice delle esecuzioni dott.sa Berloco del Tribunale Civile di Matera, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, con ordinanza del 25.06.2009 conferiva l'incarico al sottoscritto Geom. Paolo Meligeni, da Ferrandina; che, in pari data, accettava e prestava giuramento di rito, di procedere alla valutazione di immobili, in danno della sig.ra xxx. Procedimento registrato al numero 49/02 del ruolo Generale delle Esecuzioni Immobiliari e promosso dalla Banca del Materano S.p.A.

Nell'affidare l'incarico, il suddetto sig. Giudice formulava i seguenti quesiti:

1. Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno**, da inviarsi presso il domicilio reale, **al debitore esecutato, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:**

a) alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel predetto ventennio);

b) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ovvero facenti parte del compendio fallimentare ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente : comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. confini e dati catastali attuali;

c) all'accertamento della conformità fra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;

d) alla realizzazione , previa autorizzazione del giudice ed ove necessario, del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

e) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici competenti;

f) all'identificazione, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso alla formazione dei singoli lotti;

2. Rediga quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati;

3. Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria; Alleghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 e attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia;

4. Alleghi il perito n° 2 copie cartacee della bozza di ordinanza e di verbale di aggiudicazione, non spillate con la restante relazione

Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a un mese prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

PREMESSA.

Dopo aver esaminato gli atti d'ufficio e dopo essersi fornito dei relativi documenti catastali, a seguito di preavviso raccomandato datone alla parte debitrice e a quella procedente: in data 05 gennaio 2010 ore 9,30 e con proséguo, il sottoscritto C.T.U. si recava sul luogo ove insiste l'immobile, oggetto di accertamento e stima, per dare inizio alle operazioni peritali che, successivamente, venivano ultimate e concluse nel medesimo giorno.

Al fine di poter dare maggiore chiarezza nelle risposte ai quesiti formulati dal sig. Giudice si procede nella descrizione, nello stesso ordine che gli stessi sono stati assegnati.

Risposta ai quesiti.

L'immobile in descrizione è ubicato in zona centrale dell'abitato di San Mauro Forte (Matera), e trattasi di un locale adibito a frantoio oleario, situato al piano terra con accesso dalla Via San Giovanni s.n.c.

Esso è composto da un unico vano più l'annesso bagno ed ufficio, per una superficie utile calpestabile di circa mq. 214,00 e commerciale di circa mq. 240,00. (*allegato n° 1*)

Per le superfici si confronti la seguente tabella:

LOCALI	SUPERFICIE NETTA	Coefficiente rid. sup. commercial	SUPERFICIE COMMERCIALE
locale frantoio	207,00 mq.	1,00	207,00 mq.
bagno	3,00 mq.	1,00	3,00 mq.
ufficio	4,00 mq.	1,00	4,00 mq.
TOTALI	214,00 mq.		214,00 mq.
Incremento murature			26,00 mq.
TOTALE superficie commerciale (*)			240,00 mq.

(*) E' invalso l'uso di definire superficie commerciale quella comprensiva di murature esterne, tramezzature e metà di quelle perimetrali.

Dotato di impianti elettrico, idrico e fognante.

L'impianto elettrico esistente dotato di interruttori , prese, risulta essere a norma.

L'impianto idrico esistente e limitato ai punti acqua presenti nel bagno e nel locale frantoio.

L'ambiente risulta luminoso ed arieggiato per la presenza di porte e finestre.

Attualmente il locale risulta essere adibito a frantoio oleario.

L'altezza del locale risulta di mt. 3,85.

Le finiture, del locale, consistono in:

Travi (struttura): materiale: c.a. condizioni: buone;

Solai (struttura): tipologia: latero-cemento, condizioni: buone;

Copertura (struttura): parte inclinata e parte in piano; materiale c.a. condizioni: buone;

Pareti esterne : materiale: muratura ordinaria , rivestimento intonaco di cemento, condizioni: buone;

Idrico (impianto): tipologia: alimentazione diretta da rete comunale, rete di distribuzione; tubi, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normativa;

Fondazioni (struttura) : tipologia: fondazioni continue;

Infissi esterni: tipologia: porte , materiale: ferro con avvolgibili in alluminio, condizioni: buone;

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone;

Pavimentazione interna: piastrelle dimensioni cm. 15 x 8; condizioni: buone;

Rivestimento: bagno, piastrelle in ceramica, condizioni: buone;

Elettrico (impianto): tipologia: tensione 220V, condizioni buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative;

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura e cemento armato, condizioni: buone;

Fognatura (impianto): tipologia: rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore, ispezionabilità: scarsa, conformità: rispettoso delle vigenti normative;

Tinteggiatura interna: materiale: rivestimento pareti con piastrelle h. mt. 1,90 , restante parte idropittura, condizioni: buone;

Apparecchi igienico-sanitari: materiale vitreus-china di buona qualità completi di rubinetteria tradizionale.

Il locale confina con: Via San Giovanni e con restante proprietà della stessa eseguita sig.ra xxx. (*allegato n° 2*)

Detto immobile non concorre a nessun diritto ed onere gravante sulle parti condominiali del fabbricato. (non vi sono , poiché trattasi di singolo immobile, spese generali per la conservazione ed il godimento delle parti comuni).

Di conseguenza, non esiste nessuna spesa condominiale generale gravante sul bene oggetto di perizia.

Il locale si eleva su un unico piano fuori terra.

Lo stesso presenta una struttura portante mista; sia in muratura che in cemento armato.

Caratteristiche della zona: centrale a traffico con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'esposizione è buona con fronte anteriore ad est, laterale ad sud e posteriore ad ovest.

Nonostante abbia una vetustà di circa 30 anni, lo stato di conservazione del fabbricato è discreto sia dal punto di vista statico che funzionale e architettonico.

PRATICHE EDILIZIE

La legittimità urbanistica è la seguente;

in data 17.05.1980 il Comune di San Mauro Forte, in merito alla realizzazione di un deposito da utilizzare come frantoio oleario di proprietà della sig.ra xxx, rilasciava Concessione di eseguire attività edilizia n° 23/80. (*allegato n° 3*)

Certificato di agibilità: (attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'edificio e degli

impianti in esso installati) è stata rilasciata relativa Autorizzazione dal Comune di San Mauro Forte in data 25.06.1985. (*allegato n° 4*)

L'immobile, oggetto della seguente relazione, è riportato al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Forte , in ditta:

1. **xxx**, proprietaria.

Lo stesso è identificato al foglio di mappa n° 17, particella n° 1509, piano terra, Via San Giovanni, Categoria C/2, classe 4, Consistenza 200 mq. , con rendita catastale L. 780.000, Euro 402,84. (*allegato n° 5*)
Allo stato attuale, la categoria catastale C/2 (deposito) non corrisponde con la destinazione d'uso del locale (frantoio oleario); pertanto sarà necessario eseguire la dovuta variazione per l'aggiornamento del Catasto.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari.

xxx, proprietaria.

Proprietari precedenti.

Detto immobile è pervenuto all'attuale proprietaria sig.ra xxx per atto di donazione per Notar Antonina Loscalzo, sede Stigliano, del 17 marzo 1980, rep. n° 14156, atto trascritto a Matera il 28 marzo 1980 ai numeri 2575 R.G. e 2305 R.P., dove la sig.ra xxx, donava il suolo edificatorio (dove attualmente è ubicato l'immobile in parola) , in favore della figlia xxx. (*allegato n° 6*)

L'immobile attualmente è utilizzato dall'esecutata sig.ra xxx senza alcun contratto d'affitto o compromesso, quindi senza alcun titolo.

Non risulta al sottoscritto la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione, dalla visione di documenti tranne per le ipoteche di causa già a conoscenza del Giudice.

Alla data della trascrizione del pignoramento, il bene risulta essere intestato alla sig.ra **xxx**, proprietaria.

Per quanto concerne la individuazione dei precedenti proprietari nell'ultimo ventennio e alla elencazione di iscrizioni , pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli si è verificato presso la Conservatoria Immobiliare di Matera, quanto segue:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati.

Trascrizioni contro:

Particolare n° 4655 del 23/07/2002

Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Matera del 08 giugno 2002, a carico della sig.ra xxx, in favore della Banca Popolare del xxx. , gravante sull'immobile in oggetto.

Iscrizioni:

Particolare n° 1251 del 23/12/1998

Iscrizione di ipoteca a favore della Banca Popolare del Materano S.p.A. a carico della sig.ra xxx, gravante sull'immobile in oggetto; per un capitale di L. 270.000.000 si iscriveva ipoteca complessiva di L. 540.000.000.

Particolare n° 2020 del 21/10/2005

Iscrizione di ipoteca legale esattoriale a favore della xxx, a carico della sig.ra xxx , gravante sull' immobile in oggetto ed altri beni relativa ad una ipoteca legale scaturita a ruolo.

Somma garantita :	capitale E.	12.334,64
	importo interessi E.	12.334,64
	totale E.	24.669,28

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato n° 7.

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI.

Tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, vantaggi e svantaggi, ricadente sull'immobile descritto non consentono, per l'avvenire, elementi di reddito reale onde applicare la stima analitica per capitalizzazione dei redditi. In base agli anni di vetustà dell'immobile descritto, il costo unitario di produzione non corrisponde in modo reale e adeguato ai tempi attuali.

Si rimanda, pertanto, al metodo comparativo della stima sintetica.

Da informazioni assunte risulta che sia i valori di mercato recentemente attribuiti alla stessa zona, a fabbricati aventi le stesse caratteristiche di quelli in oggetto; che dall'osservatorio immobiliare per tipologia con destinazione commerciale, sono rispettivamente:

- A. per quanto riguarda il locale adibito a frantoio oleario, piano terra, il prezzo varia da un minimo di Euro 600,00 ad un massimo di Euro 800,00 al metro quadrato.

Pertanto si ha: il prezzo medio unitario di Euro 700,00

Passando ai conteggi si ha:

Superficie commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite)
mq. 240,00;

- locale piano terra mq. 240,00 x Euro 700,00 =
Euro 168.000,00

Totale Valore di mercato Euro 168.000,00

Adeguamenti e correzioni di stima.

Regolarizzazione catastale comprensiva delle spese tecniche: E. 1.700,00

Valore di mercato immobile al netto delle decurtazioni E. **166.300,00**

Non occorre prevedere nessuna divisione del bene.

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento di prelazione.

Non esistono vincoli diretti artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e di diritti demaniali o usi civici.

L'immobile oggetto di vendita non è soggetto ad alcuna tassazione IVA.

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore di mercato, determinato come sopra, si fonda sulla domanda e sull'offerta nelle compravendite immobiliari, per cui deriva dalla libera

contrattazione tra il venditore ed il futuro acquirente. Al momento della pattuizione del prezzo definitivo l'acquirente ha piena conoscenza delle caratteristiche del bene, lo può comprare con le proprie esigenze, può concordare le modalità ed i tempi del pagamento e la data dell'entrata in possesso dello stesso.

Nel caso di asta giudiziaria il prezzo iniziale è un dato suscettibile di variazioni, anche ampie, dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, solitamente, non hanno potuto prendere visione diretta e completa del bene. I partecipanti, al momento dell'asta, non conoscono, quindi, il prezzo definitivo del bene, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto non essendo certo il momento nel quale sarà redatto il decreto di trasferimento; inoltre verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi ad una certa distanza di tempo (più o meno lungo) dal pagamento.

In considerazione di quanto sopra lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta debba essere praticato un abbattimento percentuale del valore di mercato.

Tale abbattimento, nel caso in esame, può essere quantificato pari al 3,50% del valore di mercato.

Per cui si ottiene:

$$\begin{array}{rcll} \text{Euro} & 166.300,00 \times 0,965 & = & \text{Euro} & \mathbf{160.479,00} \\ & & & \text{arrotondato ad} & \text{Euro} & \mathbf{160.000,00} \end{array}$$

Il valore a base d'asta da attribuire al locale , pertanto, risulta pari a Euro **160.000,00**

(centosessantamila/00)

Tale prezzo in linea generale, dovrebbe invogliare ancora di più i probabili acquirenti a partecipare all'asta, favorendo i rilanci in aumento per l'aggiudicazione del bene, rilanci questi che tenderanno ad aumentare il valore di aggiudicazione, salvaguardando così, automaticamente gli interessi del creditore procedente e quelli dello stesso esecutato.

A conclusione della presente relazione si stabilisce che il bene oggetto di stima, forma il seguente lotto nel bando di vendita immobiliare così costituito:

LOTTO N° 1 : Locale adibito a frantoio oleario ubicato in zona centrale dell'abitato di San Mauro Forte, Via San Giovanni.

L'unità immobiliare è allocata al piano terra di un fabbricato composto da un unico piano fuori terra.

Il locale ha una superficie commerciale di circa mq. 240,00, si compone di un unico ambiente, con annesso bagno ed ufficio; si trova in buon stato di conservazione e manutenzione.

Identificativi catastali: N.C.E.U. San Mauro Forte, foglio 17; particella n° 1509; Via San Giovanni, piano terra.

Occupato.

Prezzo base

Euro 160.000,00
(euro centosessantamila/00)

Deposito cauzionale a garanzia dell'offerta 10% .

Tutte indistintamente le spese relative al trasferimento degli immobili, nonché imposte e tasse previste dalla legge, comprese quelle relative alla cancellazione di eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento, sono a carico degli acquirenti.

Con ciò ritengo di avere bene e fedelmente espletato l'incarico conferitomi.

Ferrandina lì 25 marzo 2010

IL C.T.U.
Geom. Paolo Meligeni

Si allegano:

- verbale di sopralluogo;
- documentazione fotografica;
- planimetria stato dei luoghi;
- planimetria catastale;
- visure ed estratti di mappa catastali;
- copia Concessione locale con disegni;
- copia Autorizzazione locale frantoio;
- copia titolo di provenienza;
- copia certificazione delle iscrizioni e trascrizioni;
- copia certificato estratto di matrimonio;
- copia certificato di residenza;
- copia stato di famiglia;
- copia raccomandate A/R;
- copia bozza di ordinanza e di verbale di aggiudicazione;
- copia attestazione per trasmissione copia perizia;
- specifica compenso C.T.U.













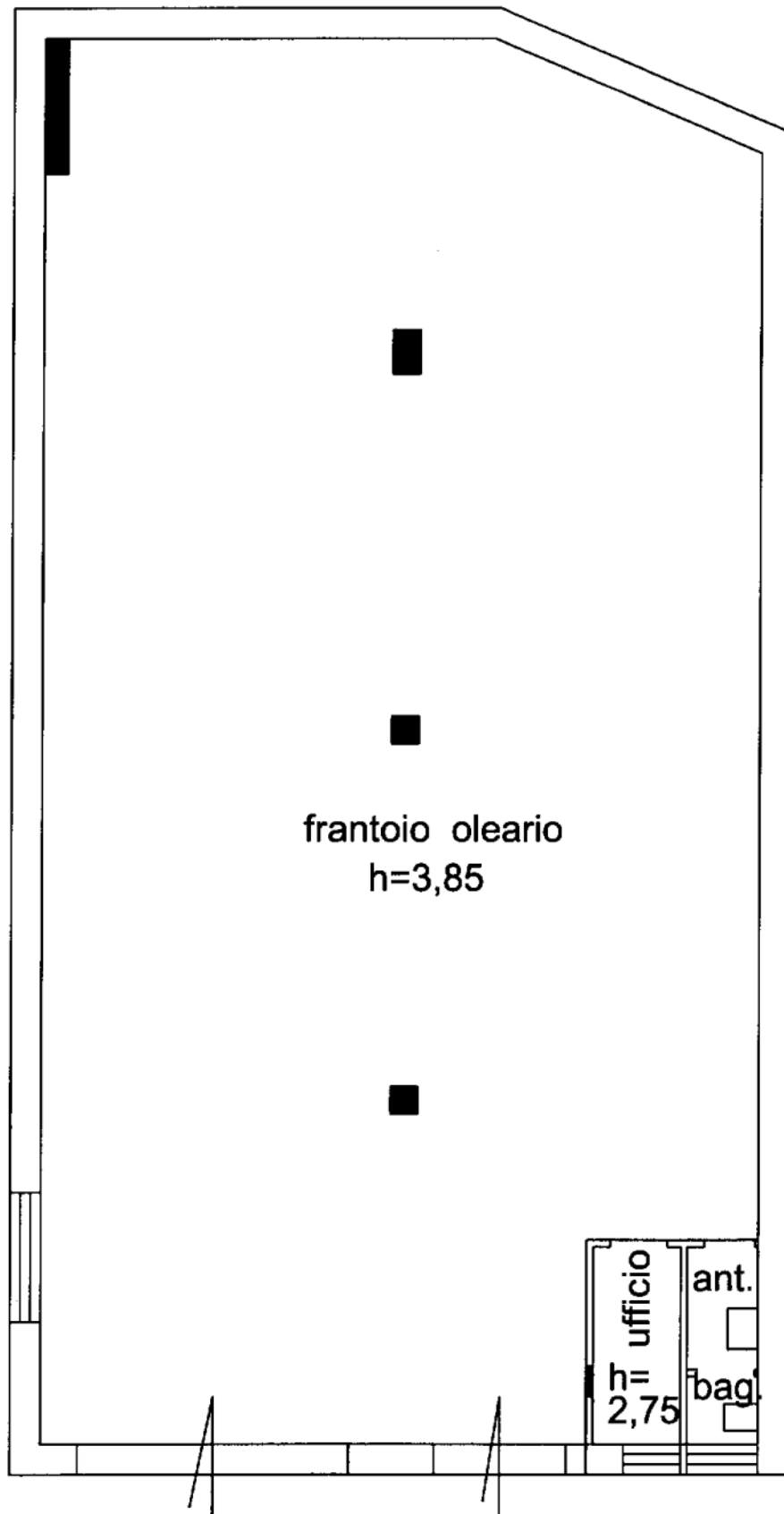








PIANTA PIANO TERRA LOCALE



VIA SAN GIOVANNI

Scala 1:100