

Dott. Ing. Carmelo Stigliano
Via G. Pastore n. 2
75020 Nova Siri MT
tel. 0835/877762 - fax 0835/536613

[REDACTED]

TRIBUNALE DI MATERA

Oggetto: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 03/99 R.G.E.I.

TRA [REDACTED]
C/ [REDACTED]
G.I. DOTT. LISCO.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ottobre 2009

Il CTU
Dott. Ing. Carmelo Stigliano

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 03/99 R.G.E.I.
TRA**

**C/ [REDACTED]
G.I. DOTT. LISCO.**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. del Tribunale di Matera: Dott. Remo Lisco

1) Premessa

La S.V. Ill.ma ha nominato me sottoscritto Ing. Carmelo Nicola Stigliano, residente in Nova Siri via Don L. Sturzo 21 e con studio in via G. Pastore n. 2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Matera al n. 454, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa Civile n...03/99 R.G.E.I. promossa da [REDACTED]

In data 10/febbraio/2009 ho accettato l'incarico che si compone dei quesiti di cui **all'allegato n. 1** ed ho prestato il giuramento di rito.

2) Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come si evince chiaramente dai quesiti che mi sono stati formulati, l'incarico in parola è riferito alla vendita del compendio immobiliare, sito in Scanzano Ionico su istanza dell'attrice [REDACTED]

Inizialmente ho provveduto a visionare gli atti del procedimento ed ho estratto copia delle parti ritenute utili allo svolgimento dell'incarico.

Dopo uno studio approfondito degli atti e nell'ambito dei quesiti formulati dal Giudice, previa comunicazione con lettere Raccomandate A.R. del 17/03/2009 (**Alleg. 2 comunicazioni**) ho eseguito un primo sopralluogo il giorno 01-04-2009 in cui non si è potuto accedere ai luoghi di causa per l'assenza delle parti invitate, in particolare dell'esecutato (**Alleg. 3 verbale di sopralluogo n.1**). A seguito di successivi avvisi notificati alle parti a mezzo raccomandate AR del 01-09-2009 e al Sig. [REDACTED] dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Matera Sez. Distaccata di Pisticci in data 02-09-2009 (**Alleg. 4 comunicazioni**), ho eseguito un secondo sopralluogo (**Alleg. n. 5 verbale di sopralluogon.2**) in data 09 sett. 2009, anch'esso infruttuoso per l'assenza dei possessori degli immobili. Il Geom Angelo Tamburrano, presente alle operazioni per delega

del Sig. [REDACTED] si è impegnato a reperire le chiavi per il giorno 14 sett successivo senza ulteriore avviso.

Il giorno stabilito, alle ore 9,00, è stato possibile ispezionare i luoghi di causa . Nel corso del sopralluogo sono stati visionati tutti gli ambienti degli immobili pignorati (locale di sgombero al 3° piano e locali deposito al piano interrato) ; alla presenza del Geom. Angelo Tamburrano, e del sig. [REDACTED] quest'ultimo possessore dei locali al piano interrato, sono stati effettuati rilievi, misurazioni, e fotografie.

- In data 27/03/2009 ho richiesto all'Agenzia del Territorio di Matera le visure catastali storiche (**alleg. n.6**) e le relative planimetrie (**alleg. n. 7**).

- In data 16-09-2009 e 13-10-2009, Presso l'Agenzia del Territorio di Matera - Servizio di Pubblicità Immobiliare, ho effettuato ispezione ipotecaria, dal 1976 al 15-09-2009, sui seguenti nominativi:

a)

b)

c)

- Presso il Comune di Scanzano Ionico ,in data 09-09-2009, ho inoltrato richiesta (**alleg. n. 8**) per prendere visione delle Concessioni Edilizie e degli elaborati grafici allegati (comprese le eventuali varianti) relativa alla realizzazione dell' immobile pignorato e intestate a [REDACTED]

- [REDACTED] o [REDACTED] o [REDACTED]

- Nella stessa data prendevo visione delle pratiche edilizie e mi veniva rilasciato dal Settore Tecnico del comune di Scanzano Ionico copia della Concessione Edilizia n. 22 anno 1990 datata 04-04-1990 intestata a [REDACTED] (**alleg. n. 9**), completa dei relativi elaborati grafici.

- In data 14-09-2009 previa richiesta ho ritirato presso lo studio del Notaio Nicola Grassano, in Matera, copia del rogito notarile in forza del quale il sig. [REDACTED] acquistava dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] gli immobili pignorati (**alleg. n. 10**).

- Nel corso delle attività peritali ho provveduto ad attingere notizie, presso uffici pubblici, agenzie immobiliari, Agenzia del Territorio ecc., circa i prezzi di mercato di immobili simili.

3) Risposta ai quesiti contenuti nel mandato

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 (anche nell'ipotesi in cui il debitore abbia eletto domicilio in luogo diverso da quello di residenza o non abbia eletto domicilio), **AL DEBITORE ESECUTATO, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA R DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO ALTRESI' 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) segnalando immediatamente al Giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; dovrà poi il perito predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), nonché l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; dovrà infine acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6.6.2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

a.1) Ad integrazione della documentazione, in atti, prodotta dall'Avv. Ferdinando Izzo, per la parte procedente, a cui si rimanda per la consultazione, è stato prodotto:

- copia dell'atto di compravendita stipulato dal notaio Nicola Grassano di Matera, datato 08 settembre 1995 Registrato a Matera il 14 settembre al n. 1719 (**alleg. n. 10**) in forza del quale gli immobili pignorati pervennero all'esecutato.
- *Dal Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Nicola Grassano del 29-aprile 1999 (alleg. n. 11) prodotto a seguito delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a tutto il 3 aprile 1999,*
- *dall'atto di RINUNCIA PARZIALE depositato presso il Tribunale di Matera in data 6 Novembre 2006 (alleg. n. 12) e*
- *dalle ulteriori ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Matera fino al 15-09-2009 è stata costruita, la seguente*

STORIA IPOTECARIA:

Immobili Pignorati

proprietà superficaria novantanovenale, durata sino al 20 maggio 2087, su porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in SCANZANO JONICO, via Zuccarella, costituite da:

- a) **locale deposito al primo piano sottostrada**, della superficie di centotrentaquattro metri quadrati, distinto in catasto al foglio 60 particella 805 sub 34 , via Zuccarella, p.S1, cat. C/2 classe 2 cons. 134, rendita lire 629.800 pari ad euro 325,26;
- b) **locale deposito al terzo piano** della scala "B", interno n. cinque, della superficie di ventisette metri quadrati , con annesso terrazzo a livello di trenta metri quadrati, distinto in catasto al foglio 60 particella 805, sub 24, via Zuccarella, scala B interno 5, p.3, cat. C/2, classe 1, cons. 27, rendita lire 108.000 pari ad euro 55,78.

I beni sopra indicati risultano di piena ed assoluta proprietà e disponibilità del debitore signor:

[REDACTED]
proprietario del fabbricato ed utilista in parte dell'area";

risultando il COMUNE DI SCANZANO JONICO, proprietario dell'area;

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto della seguente formalità pregiudizievole:

- **Ipoteca iscritta** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, in data 8 agosto 1991 ai n.ri 5505/451 a favore del Banco di Napoli S.p.A. contro [REDACTED] (danti causa del [REDACTED] per lire 1.500.000.000 per un finanziamento di lire 600.000.000 da restituire in dieci anni; finanziamento afferente l'intero fabbricato (realizzato dall'impresa [REDACTED] concessionaria in diritto di superficie novantanovenale dal Comune di Scanzano Jonico di area ricadente in Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare); Tale finanziamento non risulta frazionato in quote.

pignoramento trascritto in data 13 gennaio 1999 ai n.ri 196/178, a favore della [REDACTED] - contro [REDACTED] per un credito di lire 979.300.458; (Annotazione n. 1171 del 04/12/2006 – restrizione dei beni a seguito rinuncia parziale – alleg. n. 12)

- **Ipoteca Legale Scaturita da ruolo** in data 28-08-2007 ai n.ri 10260/1672, a favore di EQUITALIA MATERA SpA con sede in Matera contro [REDACTED] per un credito di euro 864.838,30 (alleg. n. 13)

- **Annotazione presentata il 15/02/2008** registro particolare 138, reg. generale n. 1451, **RESTRIZIONE DI BENI** relativa alla formalità reg. part. 1672 del 28/08/2007 (**alleg. n. 13**).

Convenzione stipulata per atto di Notar Eugenio Laporta, in data 20-05-1988, repertorio n. 25366, registrata a Pisticci il 30-05-1988 al n. 210, in forza della quale il Comune di Scanzano Ionico concedeva al Sig. [REDACTED] il diritto di superficie per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione da ubicare nel Piano di Zona "167" – lotti n.ri 53-54-55 e 56. (notizie riportate nell'alleg. 10

Atto pubblico di Compravendita , rogante notaio Nicola Grassano di Matera, in data 08-settembre 1995, contro [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] (**alleg. n. 9**) .

L'area in parola, ceduta con diritto di superficie e ubicata in zona 167, è di proprietà del Comune di Scanzano Ionico in forza del decreto di esproprio D.P.G.R. n. 1739 del 16-11-1979 registrato a Matera il 03-12-1979 al n. 3521 vol. 189.

Non risultano iscritti altri vincoli quali domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge, non risultano difformità catastali , **risultano, invece, in corso difformità urbanistico-edilizie**, come si dirà in seguito.

1) BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

A) Descrizione dei beni contenuta nella nota di trascrizione del pignoramento, in conseguenza anche della rinuncia parziale di cui all'allegato 12:

A1) – in pregiudizio di [REDACTED] nella qualità di proprietario del fabbricato ed utilista in parte dell'area su cui insistono i seguenti immobili, censiti in Catasto al foglio 60 del Comune di Scanzano Ionico, via Zuccarella, particella 805,

- sub 24, piano 3°, cat. C/2, mq 27;
- sub 34, piano S/1, cat. C/2, mq 134.

Il pignoramento si intende esteso a tutte le adiacenze, addizioni, accessori e pertinenze dei suddetti immobili e ad ogni diritto ad essi inerente e ritenuto pignorabile dalla legge.

B) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (allegg. n.ri 6 e 7):

B1) – locale al terzo piano, int 5, scala B, confinante con vano scala B, via Zuccarella, terrazzo condominiale , Comune di Scanzano Ionico, in catasto al foglio 60 particella 805 sub 24 int.5, piano 3° categ. C/2 cl. 1 Rendita euro 55,78;

B2) – locale al piano primo sottostrada , confinante con vano scala B, via Zuccarella , rampa di accesso , Viale Morlino, Comune di Scanzano Ionico, in catasto al foglio 60 part.IIa 805 sub 34 p.S1. cat. C/2 cl. 2, superficie mq 134, rendita euro 325,26.

Le risultanze catastali non differiscono dalle descrizioni riportate nel pignoramento.

Dalla visura storica catastale per immobile relativa al sub 24 al 27-03-2009, si evince quanto segue (Alleg. n. 6):

Visura n. MT0053798 DEL 27-03-2009


Catasto Fabbricati:

Unità immobiliare dal 30-01-1992

Comune di Scanzano Ionico, foglio 60 particella 805 sub 24 Cat. C/2 classe 1 consistenza mq 27 rendita euro 55,78 pari a lire 108.000

Indirizzo: via Giuseppe Zuccarella – piano 3 interno 5 scala B (classamento del 30-01-1992 n. 10.3/1992 in atti dal 20-03-1996)


Intestati: Comune di Scanzano Ionico (prop. dell'area- ciac. per i propri diritti)


ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/09/1995 Rep. n. 9994 Rogante: Grassano Nicola. Registrazione UR Matera n. 1719 del 14-09-1995 – Compravendita

Situazione degli intestati dal 30-01-1992

 (util. dell'area in parte e propr. del fabbricato per ½ fino al 08/09/1995)

Comune di Scanzano Ionico (prop. dell'area ciascuno per i propri diritti, fino al 08/09/1995)

 (util. dell'area in parte e propr. del fabbricato per ½ fino al 08/09/1995)

dati derivanti da: COSTITUZIONE DEL 30-01-92 N. 10.1/1992 IN ATTI DAL 30/01/1992.

Dalla visura storica catastale per immobile relativa al sub 34 al 27-03-2009, si evince quanto segue (Alleg. n. 6):

Visura n. MT0053810 DEL 27-03-2009

Catasto Fabbricati:

Unità immobiliare dal 30-01-1992

Comune di Scanzano Ionico, foglio 60 particella 805 sub 34 Cat. C/2 classe 2 consistenza mq 134 rendita euro 325,26 pari a lire 629.800

Indirizzo: via Giuseppe Zuccarella – piano S1 (classamento del 30-01-1992 n. 10.3/1992 in atti dal 20-03-1996)

Intestati: Comune di Scanzano Ionico (prop. dell'area- ciac. per i propri diritti)

[REDACTED]

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/09/1995 Rep. n. 9994 Rogante: Grassano Nicola. Registrazione UR Matera n. 1719 del 14-09-1995 – Compravendita.

Situazione degli intestati dal 30-01-1992

[REDACTED] util. dell'area in parte e propr. del fabbricato per ½ fino al 08/09/1995)

Comune di Scanzano Ionico (prop. dell'area ciascuno per i propri diritti, fino al 08/09/1995)

[REDACTED] ((util. dell'area in parte e propr. del fabbricato per ½ fino al 08/09/1995)

dati derivanti da: COSTITUZIONE DEL 30-01-92 N. 10.1/1992 IN ATTI DAL 30/01/1992.

b) All'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, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comune, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc..)

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Scanzano Ionico, Via Giuseppe Zuccarella. Sono distinti in catasto urbano al foglio 60 particella 805, sub 24 piano 3 , e sub 34 Piano S1.

Per il fatto di essere due unità immobiliari autonomi, anche dal punto di vista degli impianti, i suddetti beni possono essere venduti in due lotti separati : Lotto A e Lotto B

Caratteristiche delle singole unità

- **Descrizione del sub 24 - piano 3° (ALLEG. 14)**

- Stato Assentito con Concessione Edilizia n. 22/90

Trattasi di un locale destinato a lavatoio ubicato a terzo piano, scala B, del fabbricato sito in Scanzano Ionico, via Zuccarella n. 23. Esso ha dimensioni in pianta al netto dei muri di metri 5.30x3.70 pari a mq 19,60, altezza interpiano di metri 2,50 (misura stimata con la squadretta in quanto non riportata negli elaborati grafici progettuali). E' dotato di finestra prospiciente via Zuccarella e porta finestra per accedere sul terrazzo a livello. La struttura portante del

fabbricato è in c.a. costituita da pilastri, travi e solai in latero-cemento. Si accede, attraverso il vano scala B, da via Zuccarella.

- Stato attuale dei luoghi

Nel corso delle visite di sopralluogo, è risultato che il bene pignorato oggetto di trattazione è composto di un vano principale di superficie utile netta mq 22.70 a cui si accede direttamente dall'ingresso e da un bagno di mq 2.50. Fa parte dell'immobile a suo uso esclusivo, una parte di terrazzo pari a mq 30.85. Misura un'altezza di metri 2,75.

Confina con vano scala, terrazzo condominiale, via Zuccarella.

Il pavimento è composta da mattonelle in monocottura delle dimensioni cm 30 x 30, il bagno composto da vaso igienico, lavabo, bidet, piatto doccia presenta le pareti rivestite con mattonelle monocottura ed è dotato di finestra. Il locale principale è dotato di n. 3 porte finestre di cui due portano sul terrazzo ad uso esclusivo e l'altra sul terrazzo condominiale. I battiscopa sono in monocottura, gli infissi esterni sono in lega di alluminio con vetrocamera, gli infissi interni sono in legno. Il pavimento dei terrazzi è in monocottura. Al momento del sopralluogo è stato riferito che l'immobile è abitato, senza titolo, da un tale XXXXXXXXXX.

L'immobile non è servito da gas metano e i fornelli della cucina sono alimentati da bombole.

L'impianto elettrico, realizzato nel 1990, è dotato di interruttori differenziali $I\Delta n = 0.03A$ marca Ticino; prese ed interruttori sono della b-ticino i collegamenti sono garantiti da cavi unipolari di sezione variabile .

Le pareti interne sono intonacate con fino a stucco .

Le condizioni generali dell'immobile sono ottime.

Si accede allo stesso dal vano scala e non è servito da ascensore.

- Conformità edilizia al progetto approvato

E' evidente che lo stato dei luoghi è diverso dallo stato approvato con la nominata Concessione Edilizia n. 22/90 e poichè risultano delle maggiori superfici utili e quindi maggiori volumi, e poichè il territorio del Comune di Scanzano Jonico è soggetto a vincolo ambientale, le difformità, ai sensi delle ultime disposizioni di legge, non sono sanabili ma si deve procedere alla riduzione delle superfici coperte secondo quanto assentito. Si prevedono, pertanto , i costi per il ripristino dello stato assentito (alleg. n. 16).

• Descrizione del sub 34 – piano S1 (ALLEG. 15)

- Stato Assentito con Concessione Edilizia n. 22/90

Trattasi di un locale destinato a deposito ubicato al primo piano sottostrada, del fabbricato sito in Scanzano Ionico, via Zuccarella n. 23. Esso ha dimensioni in pianta al netto dei muri di metri 16.40x9.65 pari a mq 158,26, altezza interpiano di metri 2.80. Si accede, attraverso la rampa carrabile da via Zuccarella. Il progetto prevede la scala interna di comunicazione con i locali commerciali al piano superiore. Non è dotato di finestre.

- Stato attuale dei luoghi

Nel corso delle visite di sopralluogo, è risultato che il bene pignorato oggetto di trattazione è composto di un vano principale di superficie utile netta mq 134,40 a cui si accede direttamente dalla rampa che porta su via Zuccarella e da un bagnetto di servizio di circa mq 2.70. Misura un'altezza di metri 3.20.

Confina con vano scala, via Zuccarella, viale Morlino.

Il pavimento è in monocottura, l'impianto elettrico, non a norma di legge, è composto da fili conduttori isolati che corrono esternamente alle pareti. Il bagno è senza aerazione dall'esterno ed è dotato di vaso e lavabo, senza scaldino per l'acqua calda.

Su via Zuccarelli si affacciano due piccole finestre ricavate sul muro in cemento armato.

Durante le visite di sopralluogo è stato presente il sig. [REDACTED] che ha riferito di essere possessore dell'immobile in forza di un compromesso di vendita stipulato con il Sig. [REDACTED] [REDACTED] e di utilizzare lo stesso come deposito.

c) all'accertamento della conformità fra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: 1) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; 2) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; 3) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

c.1) Descrizione attuale del complesso immobiliare

Unità immobiliare

Comune di Scanzano Ionico, foglio 60 particella 805 sub 24 Cat. C/2 classe 1 consistenza mq 27 rendita euro 55,78

Indirizzo: via Giuseppe Zuccarella – piano 3 interno 5 scala B

Intestati: Comune di Scanzano Ionico (prop. dell'area- ciac. per i propri diritti)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/09/1995 Rep. n. 9994 Rogante: Grassano Nicola. Registrazione UR Matera n. 1719 del 14-09-1995 – Compravendita.

Unità immobiliare

Comune di Scanzano Ionico, foglio 60 particella 805 sub 34 Cat. C/2 classe 2 consistenza mq 134 rendita euro 325,26

Indirizzo: via Giuseppe Zuccarella – piano S1

Intestati: Comune di Scanzano Ionico (prop. dell'area- ciac. per i propri diritti)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/09/1995 Rep. n. 9994 Rogante: Grassano Nicola. Registrazione UR Matera n. 1719 del 14-09-1995 – Compravendita.

c.2) Descrizione del bene nell'atto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento trascritto a Matera in data 13 gennaio 1999 ; Registro Part. n. 178;

Registro Generale n. 196 a favore di:

a favore della

contro:

contro

e successiva Annotazione n. 1171 del 04/12/2006 – restrizione dei beni a seguito rinuncia parziale – alleg. n. 12

Descrizione dei beni contenuta nella nota di trascrizione del pignoramento:

in pregiudizio di [redacted] nella qualità di proprietario del fabbricato ed utilista in parte dell'area su cui insistono i seguenti immobili, censiti in Catasto al foglio 60 del Comune di Scanzano Ionico, via Zuccarella, particella 805,

- sub 24, piano 3°, cat. C/2, mq 27;
- sub 34, piano S/1, cat. C/2, mq 134.

Il pignoramento si intende esteso a tutte le adiacenze, addizioni, accessori e pertinenze dei suddetti immobili e ad ogni diritto ad essi inerente e ritenuto pignorabile dalla legge.

i dati indicati nel pignoramento individuano esattamente gli immobili

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, ove necessario, alla esecuzione delle indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o

mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accertamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Dai sopralluoghi effettuati nel corso delle attività peritali è emerso che le risultanze catastali (alleg. 6 e 7) identificano perfettamente lo stato dei luoghi.

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 comunali competenti;

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico comunale, per esplicita richiesta (alleg. n. 8 e 9) è emerso che per l'immobile in parola sono state rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie:

- Concessione Edilizia n. 22 rilasciata il 04-04-1990 e intestata XXXXXXXXXX

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole progettuali delle Concessioni Edilizie di cui sopra , sono emerse le seguenti difformità:

- sub 24 al piano 3°

- aumento di superficie coperta e di volume;
- variazioni prospettiche per aperture di nuove porte finestre;
- Aumento di altezza utile da metri 2.50 a metri 2.75;

- sub 34 al piano S1

- diversa distribuzione interna;

Ai sensi delle ultime disposizioni di legge le variazioni relative al locale a piano 3° identificato con il sub 24, non sono sanabili perchè hanno comportato aumento volumetrico al fabbricato in ricadente in zona soggetta a vincolo ambientale. Si rende necessario, pertanto, apportare le demolizioni che riportano lo stato dei luoghi conformi al progetto approvato. I costi necessari per la regolarizzazione edilizia ammontano ad euro 7.948,00 (alleg. n. 16).

f) all'indicazione, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso alla formazione dei singoli lotti (con nuova identificazione, se necessario, dei confini e redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, con conteggio di eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, si procederà alla stima,

esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dall'art. 846 cc e dalla L. 3-6-1940 n. 1078;

Come già si è detto ai punti precedenti,

Nell'atto di pignoramento trascritto a Matera in data 13 gennaio 1999 ; Registro Part. n. 178;

Registro Generale n. 196 a favore di:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

e successiva Annotazione n. 1171 del 04/12/2006 – restrizione dei beni a seguito rinuncia parziale – alleg. n. 12

Descrizione dei beni contenuta nella nota di trascrizione del pignoramento:

in pregiudizio di [REDACTED] nella qualità di proprietario del fabbricato ed utilista in parte dell'area su cui insistono i seguenti immobili, censiti in Catasto al foglio 60 del Comune di Scanzano Ionico, via Zuccarella, particella 805,

- sub 24, piano 3°, cat. C/2, mq 27;
- sub 34, piano S/1, cat. C/2, mq 134.

Il pignoramento si intende esteso a tutte le adiacenze, addizioni, accessori e pertinenze dei suddetti immobili e ad ogni diritto ad essi inerente e ritenuto pignorabile dalla legge.

i dati indicati nel pignoramento individuano esattamente gli immobili

2) REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto di pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- **2.1** L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comune ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Nella descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, poi, dovrà indicarsi la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; e, in formato tabellare,

per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nel medesimo paragrafo il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, str. Verticali, solai, coperture, manto di copertura scale pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porte d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

Si richiede, inoltre, un'accurata descrizione di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziandosi gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Sempre in punto di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, occorrerà distinguere in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Iscrizioni

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Per eventuali difformità urbanistico-catastali:

Difformità urbanistico-edilizie

Difformità catastali.

2.1 a - I beni oggetto di vendita formanti i Lotti A e B sono i seguenti:

LOTTO A

Unità immobiliare

Comune di Scanzano Ionico, foglio 60 particella 805 sub 24 Cat. C/2 classe I consistenza mq 27 rendita euro 55,78

Indirizzo: via Giuseppe Zuccarella – piano 3 interno 5 scala B

Intestati: Comune di Scanzano Ionico (prop. dell'area- ciac. per i propri diritti)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/09/1995 Rep. n. 9994 Rogante: Grassano Nicola. Registrazione UR Matera n. 1719 del 14-09-1995 – Compravendita.

2.1 b - Descrizione analitica degli immobili pignorati

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Scanzano Ionico , Via Giuseppe Zuccarella n. 23, distinto in catasto urbano al foglio 60 particella 805 , sub 24 piano 3 .

Caratteristiche dell' unità immobiliare

Il bene pignorato oggetto di trattazione è composto di un vano principale di superficie utile netta mq 22.70 a cui si accede direttamente dall'ingresso e da un bagno di mq 2.50. Fa parte dell'immobile a suo uso esclusivo, una parte di terrazzo pari a mq 30.85. Misura un'altezza di metri 2,75.

Confina con vano scala, terrazzo condominiale, via Zuccarella.

Il pavimento è composta da mattonelle in monocottura delle dimensioni cm 30 x 30, il bagno composto da vaso igienico, lavabo, bidet, piatto doccia presenta le pareti rivestite con mattonelle monocottura ed è dotato di finestra. Il locale principale è dotato di n. 3 porte finestre di cui due portano sul terrazzo ad uso esclusivo e l'altra sul terrazzo condominiale. I battiscopa sono in monocottura, gli infissi esterni sono in lega di alluminio con vetrocamera, gli infissi interni sono in legno. Il pavimento dei terrazzi è in monocottura. Al momento del sopralluogo è stato riferito che l'immobile è abitato, senza titolo, da un tale XXXXXXXXXX

L'immobile non è servito da gas metano e i fornelli della cucina sono alimentati da bombole.

L'impianto elettrico, realizzato nel 1990, è dotato di interruttori differenziali IΔn = 0.03A marca Ticino; prese ed interruttori sono della b-ticino i collegamenti sono garantiti da cavi unipolari di sezione variabile .

Le pareti interne sono intonacate con fino a stucco .

Le condizioni generali dell'immobile sono ottime.

Si accede allo stesso dal vano scala e non è servito da ascensore.

2.1 d Dalle risultanze degli accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera allegate agli atti di causa si può affermare che le unità immobiliari per cui è causa non sono soggetti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

2.1 e vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Ad integrazione della documentazione , in atti, prodotta dall'Avv. Ferdinando Izzo, per la parte procedente, a cui si rimanda per la consultazione, è stato prodotto :

- copia dell'atto di compravendita stipulato dal notaio Nicola Grassano di Matera, datato 08 settembre 1995 Registrato a Matera il 14 settembre al n. 1719 (**alleg. n. 10**) in forza del quale gli immobili pignorati pervennero all' esecutato.

- *Dal Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Nicola Grassano del 29-aprile 1999 (**alleg. n. 11**) prodotto a seguito delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a tutto il al 3 aprile 1999,*

- *dall'atto di RINUNCIA PARZIALE depositato presso il Tribunale di Matera in data 6 Novembre 2006 (**alleg. n. 12**) e*

- *dalle ulteriori ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Matera fino al 15-09-2009 è stata costruita , la seguente*

STORIA IPOTECARIA:

Immobili Pignorati

proprietà superficiaria novantanovenale, durata sino al 20 maggio 2087, su porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in SCANZANO JONICO, via Zuccarella, costituite da:

- c) **locale deposito al primo piano sottostrada**, della superficie di centotrentaquattro metri quadrati, distinto in catasto al foglio 60 particella 805 sub 34 , via Zuccarella, p.S1, cat. C/2 classe 2 cons. 134, rendita lire 629.800 pari ad euro 325,26;

- d) **locale deposito al terzo piano della scala "B"**, interno n. cinque, della superficie di ventisette metri quadrati , con annesso terrazzo a livello di trenta metri quadrati, distinto in catasto al foglio 60 particella 805, sub 24, via Zuccarella, scala B interno 5, p.3, cat. C/2, classe 1, cons. 27, rendita lire 108.000 pari ad euro 55,78.

L'area in parola, ceduta con diritto di superficie e ubicata in zona 167, è di proprietà del Comune di Scanzano Ionico in forza del decreto di esproprio D.P.G.R. n. 1739 del 16-11-1979 registrato a Matera il 03-12-1979 al n. 3521 vol. 189.

Non risultano iscritti altri vincoli quali domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge, non risultano difformità catastali, risultano, invece, in corso difformità urbanistico-edilizie.

-2.2 Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. Se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi.

Al momento del sopralluogo è stato riferito che l'immobile è abitato, senza titolo, da un tale Talmoudi Nhaje.

- 2.3 Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Eventuali cause in corso.

Le spese condominiali si possono quantizzare intorno a 150 euro annui e risultano regolarmente pagate

- 2.4 La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali

spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni (ritenendosi altresì opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e di provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistico o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

Si considera la superficie commerciale degli immobili ottenuta dalla somma della superficie complessiva al lordo dei muri del locale (riferita alla situazione assentita) e del 40% della superficie dei balconi e terrazze.

Alla superficie commerciale così ottenuta si applica il valore di mercato unitario per fabbricati simili e si tolgono i costi per la regolarizzazione edilizia di cui all'allegato n. 16 pari ad euro 7.948,00.

I prezzi di mercato sono stati desunti da indagini sul territorio presso: l'Ufficio Tecnico Comunale, l'Agenzia delle Entrate di Matera, l'Osservatorio Immobiliare presso l'Ufficio del Territorio di Matera, Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Dette indagini hanno portato al seguente risultato:

Il prezzo al metro quadrato di superficie commerciale per fabbricati similari varia da euro 600,00 ad euro 700,00. Tenendo conto dell'ottimo stato di conservazione dell'immobile, della vicinanza al centro cittadino e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si assume il valore di euro 650,00 al mq di superficie commerciale .

Dalla tabella seguente si ha:

immobile	superficie commerciale mq	prezzo unitario euro/mq	valore euro
locale	26,40	650,00	17.160,00
terrazzo esclusivo	36,00x0.40	650,00	9.360,00
sommano	40,80	650,00	26.520,00

Euro 26.520,00 - 7.948,00 = euro 18.572,00

Il valore stimato dell' immobile di cui al LOTTO A oggetto di vendita resta euro 18.572,00

Si ritiene, pertanto, tenendo conto dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli, degli oneri giuridici, ed ogni altro fattore che il più probabile valore di mercato dei beni pignorati di cui al LOTTO A è di euro 18.572,00.

LOTTO B

Unità immobiliare

Comune di Scanzano Ionico, foglio 60 particella 805 sub 34 Cat. C/2 classe 2 consistenza mq 134 rendita euro 325,26

Indirizzo: via Giuseppe Zuccarella – piano S1

Intestati: Comune di Scanzano Ionico (prop. dell'area- ciac. per i propri diritti)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/09/1995 Rep. n. 9994 Rogante: Grassano Nicola. Registrazione UR Matera n. 1719 del 14-09-1995 – Compravendita.

2.1 b - Descrizione analitica degli immobili pignorati

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Scanzano Ionico , Via Giuseppe Zuccarella n. 23, distinto in catasto urbano al foglio 60 particella 805 , sub 34 piano S1 .

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Il bene pignorato oggetto di trattazione è composto di un vano principale di superficie utile netta mq 134,40 a cui si accede direttamente dalla rampa che porta su via Zuccarella e da un bagno di servizio di circa mq 2.70 . Misura un'altezza di metri 3.20.

Confina con vano scala, via Zuccarella, viale Morlino.

Il pavimento è in monocottura, l'impianto elettrico, non a norma di legge, è composto da fili conduttori isolati che corrono esternamente alle pareti. Il bagno è senza aerazione dall'esterno ed è dotato di vaso e lavabo, senza scaldino per l'acqua calda.

Su via Zuccarelli si affacciano due piccole finestre ricavate sul muro in cemento armato .

Durante le visite di sopralluogo è stato presente il sig. [REDACTED] che ha riferito di essere possessore dell'immobile in forza di un compromesso di vendita stipulato con il Sig. [REDACTED] e di utilizzare lo stesso come deposito .

2.1 d Dalle risultanze degli accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera allegate agli atti di causa si può affermare che le unità immobiliari per cui è causa non sono soggetti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

2.1 e vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Ad integrazione della documentazione , in atti, prodotta dall'Avv. Ferdinando Izzo, per la parte procedente, a cui si rimanda per la consultazione, è stato prodotto :

- copia dell'atto di compravendita stipulato dal notaio Nicola Grassano di Matera, datato 08 settembre 1995 Registrato a Matera il 14 settembre al n. 1719 (**alleg. n. 10**) in forza del quale gli immobili pignorati pervennero all' esecutato.
- *Dal Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Nicola Grassano del 29-aprile 1999 (**alleg. n. 11**) prodotto a seguito delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a tutto il al 3 aprile 1999,*
- *dall'atto di RINUNCIA PARZIALE depositato presso il Tribunale di Matera in data 6 Novembre 2006 (**alleg. n. 12**) e*
- *dalle ulteriori ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Matera fino al 15-09-2009 è stata costruita , la seguente*

STORIA IPOTECARIA:

Immobili Pignorati

proprietà superficiaria novantanovenale, durata sino al 20 maggio 2087, su porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in SCANZANO JONICO, via Zuccarella, costituite da:

- e) **locale deposito al primo piano sottostrada**, della superficie di centotrentaquattro metri quadrati, distinto in catasto al foglio 60 particella 805 sub 34 , via Zuccarella, p.S1, cat. C/2 classe 2 cons. 134, rendita lire 629.800 pari ad euro 325,26;
- f) **locale deposito al terzo piano della scala "B"**, interno n. cinque, della superficie di ventisette metri quadrati , con annesso terrazzo a livello di trenta metri quadrati, distinto in catasto al foglio 60 particella 805, sub 24, via Zuccarella, scala B interno 5, p.3, cat. C/2, classe 1, cons. 27, rendita lire 108.000 pari ad euro 55,78.

I beni sopra indicati risultano di piena ed assoluta proprietà e disponibilità del debitore signor:

[REDACTED]

proprietario del fabbricato ed utilista in parte dell'area";

risultando il COMUNE DI SCANZANO JONICO, proprietario dell'area;

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto della seguente formalità pregiudizievole:

- **Ipoteca iscritta** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, in data 8 agosto 1991 ai n.ri 5505/451 a favore del Banco di Napoli S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] (danti causa del [REDACTED] per lire 1.500.000.000 per un finanziamento di lire 600.000.000 da restituire in dieci anni; finanziamento afferente l'intero fabbricato (realizzato dall'impresa [REDACTED] concessionaria in diritto di superficie novantanovenale dal Comune di Scanzano Jonico di area ricadente in Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare);

Tale finanziamento non risulta frazionato in quote.

pignoramento trascritto in data 13 gennaio 1999 ai n.ri 196/178, a favore della S.G.A. – Società per la Gestione di Attività S.p.A. – Napoli – contro [REDACTED] per un credito di lire 979.300.458; (Annotazione n. 1171 del 04/12/2006 – restrizione dei beni a seguito rinuncia parziale – **alleg. n. 12**)

- **Ipoteca Legale Scaturita da ruolo** in data 28-08-2007 ai n.ri 10260/1672, a favore di EQUITALIA MATERA SpA con sede in Matera contro [REDACTED] per un credito di euro 864.838,30 (**alleg. n. 13**)
- **Annotazione presentata il 15/02/2008** registro particolare 138, reg. generale n. 1451, **RESTRIZIONE DI BENI** relativa alla formalità reg. part. 1672 del 28/08/2007 (**alleg. n. 13**).

Convenzione stipulata per atto di Notar Eugenio Laporta, in data 20-05-1988, repertorio n. 25366, registrata a Pisticci il 30-05-1988 al n. 210, in forza della quale il Comune di Scanzano Ionico concedeva al Sig. [REDACTED] il diritto di superficie per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione da ubicare nel Piano di Zona “167” – lotti n.ri 53-54-55 e 56. (notizie riportate nell’alleg. 10

Atto pubblico di Compravendita , rogante notaio Nicola Grassano di Matera, in data 08-settembre 1995, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED] (**alleg. n. 9**).

L’area in parola, ceduta con diritto di superficie e ubicata in zona 167, è di proprietà del Comune di Scanzano Ionico in forza del decreto di esproprio D.P.G.R. n. 1739 del 16-11-1979 registrato a Matera il 03-12-1979 al n. 3521 vol. 189.

Non risultano iscritti altri vincoli quali domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge, non risultano difformità catastali .

-2.2 Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. Se l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della

casa coniugale. Si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunchè sino alla acquisizione dei suindicati elementi.

Al momento del sopralluogo è stato riferito dal Sig. [REDACTED] che l'immobile è in suo possesso in forza di un contratto di compromesso con il Sig. [REDACTED]

- 2.3 Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Eventuali cause in corso.

Le spese condominiali ammontano circa ad euro 84,00 annui salvo lavori straordinari.

Secondo quanto riferito, nel corso delle visite di sopralluogo, dal Geom. Angelo Tamburrano, Amministratore Condominiale, , ci sono spese condominiali non pagate dal 1997 oltre a quote per lavori eseguiti per un totale di euro 1986,39 al 31-12-2009.

- 2.4 La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni (ritenendosi altresì opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e di provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistico o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

Si considera la superficie commerciale complessiva al lordo dei muri del locale (riferita alla situazione attuale) .

Alla superficie commerciale così ottenuta si applica il valore di mercato unitario per locali simili.

I prezzi di mercato sono stati desunti da indagini sul territorio presso: l'Ufficio Tecnico Comunale, l'Agenzia delle Entrate di Matera, l'Osservatorio Immobiliare presso l'Ufficio del Territorio di Matera, Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Dette indagini hanno portato al seguente risultato:

Il prezzo al metro quadrato di superficie commerciale per locali similari varia da euro 700,00 ad euro 800,00. Tenendo conto dell'ottimo stato di conservazione dell'immobile, della vicinanza al centro cittadino e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si assume il valore di euro 700,00 al mq di superficie commerciale .

Dalla tabella seguente si ha:

immobile	superficie commerciale mq	prezzo unitario euro/mq	valore euro
locale	150,00	700,00	105.000,00

Il valore stimato dell' immobile di cui al LOTTO B oggetto di vendita resta euro 105.000,00.

Si ritiene, pertanto, tenendo conto dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli, degli oneri giuridici, ed ogni altro fattore che il più probabile valore di mercato dei beni pignorati di cui al LOTTO B è di euro 105.000,000.

3) CONCLUSIONI

Si riporta di seguito il riepilogo della situazione esposta:

3.1) Immobili Pignorati :

LOTTO A

Unità immobiliare

Comune di Scanzano Ionico, foglio 60 particella 805 sub 24 Cat. C/2 classe 1 consistenza mq 27 rendita euro 55,78

Indirizzo: via Giuseppe Zuccarella – piano 3 interno 5 scala B

Intestati: **Comune di Scanzano Ionico** (prop. dell'area- ciac. per i propri diritti)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/09/1995 Rep. n. 9994 Rogante: Grassano Nicola. Registrazione UR Matera n. 1719 del 14-09-1995 – Compravendita.

3.2) Provenienza

Atto pubblico di Compravendita , rogante notaio Nicola Grassano di Matera, in data 08-settembre 1995, contro [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] (alleg. n. 9) .

L'area in parola, ceduta con diritto di superficie e ubicata in zona 167, è di proprietà del Comune di Scanzano Ionico da data antecedente al 20-05-1988.

3.3) Vincoli ed oneri giuridici

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti ha formato oggetto della seguente formalità pregiudizievole:

- **Ipoteca iscritta** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, in data 8 agosto 1991 ai n.ri 5505/451 a favore del Banco di Napoli S.p.A. contro [REDACTED] danti causa del [REDACTED] per lire 1.500.000.000 per un finanziamento di lire 600.000.000 da restituire in dieci anni;
finanziamento afferente l'intero fabbricato (realizzato dall'impresa [REDACTED] concessionaria in diritto di superficie novantanovenale dal Comune di Scanzano Ionico di area ricadente in Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare);
Tale finanziamento non risulta frazionato in quote.

pignoramento trascritto in data 13 gennaio 1999 ai n.ri 196/178, a favore della [REDACTED] - [REDACTED] - contro [REDACTED] per un credito di lire 979.300.458; (Annotazione n. 1171 del 04/12/2006 – restrizione dei beni a seguito rinuncia parziale – alleg. n. 12)

- **Ipoteca Legale Scaturita da ruolo** in data 28-08-2007 ai n.ri 10260/1672, a favore di EQUITALIA MATERA SpA con sede in Matera contro [REDACTED] per un credito di euro 864.838,30 (alleg. n. 13)

- **Annotazione presentata il 15/02/2008** registro particolare 138, reg. generale n. 1451, **RESTRIZIONE DI BENI** relativa alla formalità reg. part. 1672 del 28/08/2007 (**alleg. n. 13**).

Convenzione stipulata per atto di Notar Eugenio Laporta, in data 20-05-1988, repertorio n. 25366, registrata a Pisticci il 30-05-1988 al n. 210, in forza della quale il Comune di Scanzano Ionico concedeva al Sig. [REDACTED] il diritto di superficie per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione da ubicare nel Piano di Zona "167" – lotti n.ri 53-54-55 e 56. (notizie riportate nell'alleg. 10

Atto pubblico di Compravendita , rogante notaio Nicola Grassano di Matera, in data 08-settembre 1995, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED] (alleg. n. 9) .

L'area in parola, ceduta con diritto di superficie e ubicata in zona 167, è di proprietà del Comune di Scanzano Ionico in forza del decreto di esproprio D.P.G.R. n. 1739 del 16-11-1979 registrato a Matera il 03-12-1979 al n. 3521 vol. 189.

Non risultano iscritti altri vincoli quali domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge, non risultano difformità catastali .

3.5 Lo stato di possesso

Al momento del sopralluogo è stato riferito che l'immobile è abitato, senza titolo, da un tale [REDACTED]

3.6 La valutazione complessiva dei beni

Si considera la superficie commerciale degli immobili ottenuta dalla somma della superficie complessiva al lordo dei muri del locale (riferita alla situazione assentita) e del 40% della superficie dei balconi e terrazze.

Alla superficie commerciale così ottenuta si applica il valore di mercato unitario per fabbricati simili e si tolgono i costi per la regolarizzazione edilizia di cui all'allegato n. 16 pari ad euro 7.948,00.

I prezzi di mercato sono stati desunti da indagini sul territorio presso: l'Ufficio Tecnico Comunale, l'Agenzia delle Entrate di Matera, l'Osservatorio Immobiliare presso l'Ufficio del Territorio di Matera, Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Dette indagini hanno portato al seguente risultato:

Il prezzo al metro quadrato di superficie commerciale per fabbricati similari varia da euro 600,00 ad euro 700,00. Tenendo conto dell'ottimo stato di

conservazione dell'immobile, della vicinanza al centro cittadino e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si assume il valore di euro 650,00 al mq di superficie commerciale .

Dalla tabella seguente si ha:

immobile	superficie commerciale mq	prezzo unitario euro/mq	valore euro
locale	26,40	650,00	17.160,00
terrazzo esclusivo	36,00x0.40	650,00	9.360,00
sommano	40,80	650,00	26.520,00

Euro 26.520,00 - 7.948,00 = euro 18.572,00

Il valore stimato dell' immobile di cui al LOTTO A oggetto di vendita resta euro 18.572,00

Si ritiene, pertanto, tenendo conto dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli, degli oneri giuridici, ed ogni altro fattore che il più probabile valore di mercato dei beni pignorati di cui al LOTTO A è di euro 18.572,00

LOTTO B

Unità immobiliare

Comune di Scanzano Ionico, foglio 60 particella 805 sub 34 Cat. C/2 classe 2 consistenza mq 134 rendita euro 325,26

Indirizzo: via Giuseppe Zuccarella – piano S1

Intestati: Comune di Scanzano Ionico (prop. dell'area- ciac. per i propri diritti)

[REDACTED]

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/09/1995 Rep. n. 9994 Rogante: Grassano Nicola. Registrazione UR Matera n. 1719 del 14-09-1995 – Compravendita.

3.4) Provenienza

Atto pubblico di Compravendita , rogante notaio Nicola Grassano di Matera, in data 08-settembre 1995, contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (alleg. n. 9) .

L'area in parola, ceduta con diritto di superficie e ubicata in zona 167, è di proprietà del Comune di Scanzano Ionico da data antecedente al 20-05-1988.

3.5) Vincoli ed oneri giuridici

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti ha formato oggetto della seguente formalità pregiudizievole:

- **Ipoteca iscritta** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, in data 8 agosto 1991 ai n.ri 5505/451 a favore del Banco di Napoli S.p.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] (danti causa del [REDACTED] per lire 1.500.000.000 per un finanziamento di lire 600.000.000 da restituire in dieci anni;
finanziamento afferente l'intero fabbricato (realizzato dall'impresa [REDACTED] concessionaria in diritto di superficie novantanovenale dal Comune di Scanzano Ionico di area ricadente in Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare);
Tale finanziamento non risulta frazionato in quote.

- **pignoramento trascritto** in data 13 gennaio 1999 ai n.ri 196/178, a favore della [REDACTED]
[REDACTED] - contro [REDACTED] per un credito di lire 979.300.458; (Annotazione n. 1171 del 04/12/2006 – restrizione dei beni a seguito rinuncia parziale – alleg. n. 12)

- **Ipoteca Legale Scaturita da ruolo** in data 28-08-2007 ai n.ri 10260/1672, a favore di EQUITALIA MATERA SpA con sede in Matera contro [REDACTED] per un credito di euro 864.838,30 (alleg. n. 13)

- **Annotazione presentata il 15/02/2008** registro particolare 138, reg. generale n. 1451, RESTRIZIONE DI BENI relativa alla formalità reg. part. 1672 del 28/08/2007 (alleg. n. 13).

Convenzione stipulata per atto di Notar Eugenio Laporta, in data 20-05-1988, repertorio n. 25366, registrata a Pisticci il 30-05-1988 al n. 210, in forza della quale il Comune di Scanzano Ionico concedeva al Sig. [REDACTED] il diritto di superficie per la costruzione

di un fabbricato per civile abitazione da ubicare nel Piano di Zona "167" – lotti n.ri 53-54-55 e 56. (notizie riportate nell'alleg. 10

Atto pubblico di Compravendita , rogante notaio Nicola Grassano di Matera, in data 08-settembre 1995, contro [redacted] e [redacted] a favore di [redacted] (alleg. n. 9) .

L'area in parola, ceduta con diritto di superficie e ubicata in zona 167, è di proprietà del Comune di Scanzano Ionico in forza del decreto di esproprio D.P.G.R. n. 1739 del 16-11-1979 registrato a Matera il 03-12-1979 al n. 3521 vol. 189.

Non risultano iscritti altri vincoli quali domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge, non risultano difformità catastali .

3.5 Lo stato di possesso

Al momento del sopralluogo è stato riferito dal Sig. [redacted] che l'immobile è in suo possesso in forza di un contratto di compromesso con il Sig. [redacted]

3.6 La valutazione complessiva dei beni

Si considera la superficie commerciale complessiva al lordo dei muri del locale (riferita alla situazione attuale) .

Alla superficie commerciale così ottenuta si applica il valore di mercato unitario per locali simili.

I prezzi di mercato sono stati desunti da indagini sul territorio presso: l'Ufficio Tecnico Comunale, l'Agenzia delle Entrate di Matera, l'Osservatorio Immobiliare presso l'Ufficio del Territorio di Matera, Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Dette indagini hanno portato al seguente risultato:

Il prezzo al metro quadrato di superficie commerciale per locali simili varia da euro 700,00 ad euro 800,00. Tenendo conto dell'ottimo stato di conservazione dell'immobile, della vicinanza al centro cittadino e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si assume il valore di euro 700,00 al mq di superficie commerciale .

Dalla tabella seguente si ha:

immobile	superficie commerciale mq	prezzo unitario euro/mq	valore euro
----------	------------------------------	----------------------------	----------------

locale	150,00	700,00	105.000,00
--------	--------	--------	------------

Il valore stimato dell' immobile di cui al LOTTO B oggetto di vendita resta euro
105.000,00

Si ritiene, pertanto, tenendo conto dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli, degli oneri giuridici, ed ogni altro fattore che il più probabile valore di mercato dei beni pignorati di cui al LOTTO B è di euro
105.000,00

Nova Siri 27/10/2009

Il CTU
Dott. Ing. Carmelo Stigliano

ALLEGATI

- alleg. 1 Verbale di Giuramento e quesiti
- alleg. 2 Comunicazione inizio attività peritali
- alleg. 3 Verbale di sopralluogo n.1
- alleg. 4 Comunicazione avviso di sopralluogo
- alleg. 5 Verbale di sopralluogo n.2
- alleg. 6 visura catastale storica
- alleg. 7 planimetrie catastali
- alleg. 8 istanza al Comune di Scanzano Ionico
- alleg. 9 copia della Concessione Edilizia e grafici
- alleg. 10 copia atto di provenienza per notaio Grassano
- alleg. 11 Relazione Notarile
- alleg. 12 Atto di rinuncia parziale
- alleg. 13 Ispezione ipotecaria alla Conservatoria RR.II.

- alleg. 14 pianta sub 24 3° p. -assentita con Conc. Ed. n. 22/90
-allo stato attuale
-ripristino alla situazione assentita
- alleg. 15 pianta sub 34 piano S1 -assentita con Conc. Ed. n. 22/90
-allo stato attuale

- alleg. 16 costi per la regolarizzazione edilizia
- alleg. 17 documentazione fotografica
- alleg. 18 foppy
- alleg. 19 bando
- alleg. 20 ordinanza
- alleg. 21 specifica competenze tecniche
- alleg. 22 attestazione di avvenuta comunicazione alle parti