

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA ALLA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 95/2009**
R.G.E.I. PROMOSSA DA
CONTRO

1) PREMESSA (file:premessa)

Su incarico del Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Matera, dott.ssa Valentina Ferrara, io sottoscritto Domenico Liuzzi, architetto, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Matera al n. 112, con studio in Matera al Rec. Manzoni n. 15, ho redatto la presente relazione al fine di rispondere a quanto richiestomi in occasione del conferimento di incarico avvenuto in data 17 maggio 2012.

L'oggetto della consulenza tecnica e' rappresentato da beni immobili consistenti in terreni e fabbricati, ubicati nel Comune di Pisticci, di proprietà di

ed oggetto della procedura esecutiva n. 95/2009 del R.G.E.I.
In sede di affidamento dell'incarico, venivo autorizzato all'uso del mezzo proprio ed all'ausilio di un collaboratore.

L'udienza di prosieguo, per la quale ero invitato a comparire, era fissata per il giorno 23 maggio 2013.

2) LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti idonei ad individuare eventuali comproprietari dei beni pignorati, davo comunicazione dell'inizio delle operazioni, a mezzo raccomandata con a.r., al creditore procedente ed alle parti esecutate, presso il proprio domicilio riscontrato in atti:

vico I Vespucci 7 - 75015 Pisticci.

Le operazioni peritali hanno avuto, quindi, inizio nella data e nel luogo indicati in questa convocazione: il giorno 22 giugno 2012, venerdì, alle ore 9,30.

Nell'occasione era presente il sig. che mi dava accesso ai luoghi.

Un secondo sopralluogo sui beni veniva effettuato il 20 agosto 2012.

Per l'acquisizione degli atti di provenienza dei beni facevo riferimento allo studio del notaio Ornella Vitelli di Marconia ed all'Archivio Notarile Distrettuale di Matera.

Richiedevo, anche, al Comune di Pisticci un certificato di destinazione urbanistica dei due terreni pignorati al fine di fotografarne la classificazione e la edificabilità secondo lo strumento di pianificazione vigente: questo mi veniva rilasciato in data 1° agosto 2012.

Sempre presso l'Area Tecnica del Comune di Pisticci accedevo agli atti ed estraeva copia di documentazione tecnico amministrativa relativa agli immobili pignorati ed acquisivo notizie inerenti gli abusi edilizi commessi e sulla loro sanabilità.

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

Collaborativa la partecipazione della parte esecutata concretizzatasi nella produzione di documentazione e notizie utili alla comprensione dello stato degli immobili e nella disponibilità per l'accesso ai beni.

Nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali non vi sono stati particolari problemi nel reperire i documenti necessari

all'espletamento dell'incarico, tanto meno in fase di accesso ai beni.

La relazione e' stata organizzata secondo lo schema indicato nel verbale di affidamento dell'incarico, specificando le notizie, la descrizione rinveniente dai sopralluoghi effettuati sui beni e dai documenti acquisiti, la stima ed allegando la documentazione richiesta o necessaria alla comprensione dello stato degli immobili sotto l'aspetto tecnico, amministrativo e legale.

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

3) BENI PIGNORATI ED INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI (file:benilotti)

Come previsto dai quesiti di incarico, ho proceduto all'analisi ed alla stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva, consistenti fabbricati e terreni ubicati nel Comune Pisticci.

I beni contenuti nell'atto di pignoramento sono così identificati:

- 1) area urbana in Pisticci (MT) via Caboto p.t. fg. 134 part. Graffate 4559-4582-4586 e 4743 proprietario per 1/1;
- 2) locale in Pisticci (MT) via Caboto snc p.t. mq 257 fg. 134 part. 4560 sub 11 ex sub 10 ex 7 ex 1 proprietario per 1/1;
- 3) alloggio in Pisticci (MT) via Negrelli n. 25 p.t. vani 1,5 fg. 134 part. 4230 sub 2 proprietario per 1/2
- 4) lastrico solare in Pisticci (MT) vico 1° Vespucci snc p. 1[^] fg. 134 part. 4793 sub 4 proprietario per 1/1;

- 5) alloggio in Pisticci (MT) via Negrelli n 27 p.1[^] e 2[^] fg. 134 part. 4230 sub 3 proprietario per 1/2;
- 6) alloggio in Pisticci (MT) via Negrelli n 27 p.1[^] e 2[^] fg. 134 part. 4230 sub 3 proprietaria Camardo Anna Vita Maria per 1/2;
- 7) terreni in agro del Comune di Pisticci (MT) are 48,20 fg. 77 part 279 proprietario per 1/1;
- 8) terreni in agro Comune di Pisticci (MT) are 41,21 fg..77 part 197 e 198 proprietario
- 9) terreni in agro del Comune di Pisticci (MT) are 9,03 fg. 134 part. 4792 proprietario per 1/1.

In realtà i beni indicati al n. 5 ed al n. 6 della lista corrispondono ad un unico alloggio di proprietà di

e ciascuno per una quota pari ad 1/2.

Le indagini di tipo catastale, nonché i sopralluoghi eseguiti sugli immobili hanno evidenziato alcuni correttivi della individuazione dei beni pignorati.

In particolare, si appurato che la particella pignorata al punto n. 1 con il n. 4743 del foglio 134, e' stata soppressa ed ha dato origine alla particella n. 4792 che corrisponde alla strada pubblica limitrofa alle altre particelle pignorate.

Quanto ai beni contenuti nella nota di trascrizione, questi sono risultati essere:

- 1) magazzino e locali di deposito in Pisticci via Caboto – in catasto foglio 134 partic. 4560 sub 11;
- 2) lastrico solare in Pisticci vicolo A. Vespucci – in catasto foglio 134 partic. 4793 sub 4;
- 3) terreno in Pisticci – in catasto foglio 77 partic. 197;
- 4) terreno in Pisticci – in catasto foglio 77 partic. 198;
- 5) terreno in Pisticci – in catasto foglio 134 partic. 4792;

- 6) ente urbano in Pisticci – in catasto foglio 134 partic. 4559, 4582, 4586, 4743;
- 7) abitazione in Pisticci via Negrelli – in catasto foglio 134 partic. 4230 sub 2, per la quota di 1/2;
- 8) abitazione in Pisticci via Negrelli – in catasto foglio 134 partic. 4230 sub 3;

Alla luce di queste puntualizzazioni e sulla scorta delle caratteristiche dei beni emerse nel corso dei sopralluoghi, si e' ritenuto opportuno individuare i seguenti lotti da destinare alla vendita:

lotto n. 1 – alloggio in Pisticci alla via Negrelli n. 27 riportato in catasto al foglio 134 partic. 4230 sub 3;

lotto n. 2 – quota pari ad 1/2 di alloggio in Pisticci alla via Negrelli n. 25 riportato in catasto al foglio 134 partic. 4230 sub 2;

lotto n. 3 – locale in Pisticci alla via Caboto riportato in catasto al foglio 134 partic. 4560 sub 11 con diritti sull'area indivisa riportata in catasto al foglio 134 partic. 4586;

lotto n. 4 – lastrico solare in Pisticci alla via Caboto riportato in catasto al foglio 134 partic. 4582 e 4793 con diritti sull'area indivisa riportata in catasto al foglio 134 partic. 4586;

lotto n. 5 – suolo in Pisticci alla contrada Ficagnole riportato in catasto al foglio 77 partic. 197 e 198;

lotto n. 5 – suolo in Pisticci alla contrada Fondo Messere riportato in catasto al foglio 77 partic. 197 e 198;

Quanto alla particella n. 4792 del foglio 134 che, come anticipato costituisce un'area oggi occupata da una strada pubblica, non si e' ritenuto di ipotizzare un possibile lotto da destinare alla vendita.

4) INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI E CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLA STIMA (file:inquadramento)

I beni oggetto della procedura esecutiva, come detto, consistono in fabbricati e suoli ricadenti nel territorio comunale di Pisticci.

Si forniranno, ora, alcuni elementi sulla ubicazione geografica in cui questi beni si trovano, al fine di poterli collocare nel territorio e dare comprensione della situazione commerciale in cui essi si trovano ed in cui potrebbe essere recepita l'offerta che questi costituiranno 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 e' caratterizzata dalla distribuzione degli abitanti, oltre che nel nucleo storico, in diverse frazioni variamente popolate. Fra queste: Marconia, Tinchi, Borgo Agricolo...

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

L'andamento demografico del comune pisticcense e' 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 e' manifestata soprattutto con una evoluzione dei centri satelliti: Marconia ultimamente ha superato, per numero di residenti, il centro abitato di Pisticci.

Questo fenomeno e' da leggere alla luce della notevole evoluzione dell'agricoltura di "qualità" che si e' 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 colloca 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 prodotti 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, si riscontra una scarsa attività edilizia sia relativa alla realizzazione di nuovi alloggi che di strutture 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 Immobiliare dell’Agenzia del Territorio di Matera, per le costruzioni a carattere residenziale, forniscono indicazioni che oscillano:

- per le abitazioni di tipo civile, da un minimo di € 710,00 per mq ad un massimo di € 900,,00 per mq.
- per le abitazioni di tipo economico, da un minimo di € 620,00 per mq ad un massimo di 780,00 per mq.

- per i magazzini, da un minimo di € 380,00 per mq ad un massimo di € 500,00,00 per mq.

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

5) I BENI IN VIA NEGRELLI (file:via Negrelli)

Due dei beni oggetto della procedura sono ubicati in Pisticci alla via Negrelli. Si tratta di due unità immobiliari a destinazione residenziale: due alloggi che, sovrapponendosi, formano un tassello della quinta edilizia che delimita la strada sul lato ovest.

Qui, il centro abitato, e' organizzato, dal punto di vista urbanistico, con delle stecche edilizie parallele che giacciono a quote degradanti, seguendo le curve di livello che caratterizzano il declivio su cui si stende il tessuto urbano.

La via Negrelli e' pavimentata con asfalto, dotata di piccoli marciapiedi ed e' servita dagli impianti tecnologici a rete: fogna, acqua potabile, energia elettrica, distribuzione del gas metano ed illuminazione pubblica.

Scarsa la presenza di servizi commerciali per i quali bisogna fare riferimento ad arterie cittadine limitrofe maggiormente attrezzate come la vicina via Ariosto.

La dotazione dei parcheggi riesce soddisfare le esigenze dei residenti.

Non lontani, sono ubicati il Commissariato della Polizia di Stato, il Comando della Compagnia dei Carabinieri, ed alcuni Uffici Comunali, la chiesa del Cristo Re, il Liceo Ginnasio Statale.

L'edificio, che e' composto dai due alloggi pignorati, si sviluppa su quattro livelli: i primi due sono costituiti dal lotto n. 2 e quelli soprastanti formano il lotto n. 1.

La struttura in elevazione del fabbricato e' in muratura portante.

I solai di interpiano sono stati realizzati con “..ferri a doppia T e tavelloni..” come si evince dall’atto autorizzativo comunale.

La copertura e' a due falde inclinate, ed e' realizzata con una struttura in legno e tavelle di laterizio.

In metallo sono le grondaie ed i pluviali che smaltiscono le acque meteoriche.

Non vi e' impianto di ascensore od altri mezzi idonei al superamento di barriere architettoniche.

L’accesso alle residenze avviene attraverso una scala comune che parte dalla strada con un accesso chiuso da un portoncino a due ante.

I gradini di questa scala sono rivestiti in marmo. L’unica rampa e’ dotata di un corrimano. Il vano scala e’ illuminato dalla luce naturale, tramite una copertura traslucida oltre che da un piccolo sopraluce posizionato sul portone d’accesso.

L’esterno del fabbricato e’ intonacato e tinteggiato.

Buono il complessivo stato di conservazione delle parti comuni.

Le interferenze di tipo condominiale, oltre alla condivisione delle parti strutturali dello stabile, sono limitate all’uso comune della scala che dà accesso agli alloggi.

6) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N.1 (file:descrizione1)

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

- Alloggio in Pisticci alla via Negrelli n. 27 piano 1-2 riportato in catasto al foglio 134 partic. 4230 sub 3, categoria A/4, classe 2, 5 vani, rendita € 157,52.

7) DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N. 1

(file:descriz1)

Il bene individuato come lotto n. 1 e' un immobile a destinazione residenziale.

L'alloggio si sviluppa su due piani abitativi oltre una superficie di servizio ricavata nel sottotetto.

I tre livelli dell'alloggio sono collegati da una scala interna rifinita con un rivestimento in marmo sia per i gradini che per i sottogradi ed il battiscopa: a corredo della scala vi e' un corrimano.

Analizziamo i vari livelli a partire da quello più in basso dove e' posizionato l'ingresso dal vano scala condominiale.

Questo piano costituisce la zona notte dell'alloggio.

I suoi spazi sono così distribuiti:

- camera mq 15,60
- stanzino mq 5,06
- ingresso/corridoio mq 6,24
- bagno mq 3,35

Totale superficie coperta mq 30,25 per un'altezza di mt 2,75

- balcone mq 2,87

Il livello superiore - la zona giorno – e' così articolato:

- sala da pranzo mq 13,32
- cucina mq 9,24
- ripostiglio mq 2,20
- bagno mq 1,26
- disimpegno mq 6,20

Totale superficie coperta mq 32,22 per un'altezza di mt 2,75

- balcone mq 2,87

La superficie totale dell'alloggio e' di mq 62,47

La superficie complessiva dei balconi e' di mq 5,74

Il sottotetto e' composto da un unico ambiente che copre tutta la superficie del secondo livello. Ha un'altezza utile tale da non

consentire la permanenza di una persona in posizione eretta. E' utilizzato come ripostiglio.

La situazione di immobile facente parte di una schiera edilizia che presenta unità edilizie speculari e con affacci sulle due strade che la delimitano, garantisce disponibilità di aria e di luce naturale solo su un lato del perimetro dell'alloggio. Buona la vista panoramica fruibile all'unico lato libero dove aprono i due balconi.

Passiamo alla descrizione degli interni.

Le divisioni degli ambienti sono state realizzate in forati. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

I pavimenti delle superfici interne sono in marmo al piano inferiore ed in ceramica al piano superiore. Anche la soffitta e' stata pavimentata con materiale ceramico.

Sia i pavimenti che i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica.

I bagni sono accessoriati con sanitari e rubinetterie di buona qualità.

Gli infissi sono in alluminio preverniciato protetti da persiane con alette orientabili.

Le porte interne sono delle bussole in legno di buona qualità, alcune dotate di pannello in vetro, e sono complete di maniglierie.

La porta di accesso e' costituita da un portoncino in legno a due ante.

Le superfici di calpestio dei balconi, sono state pavimentate in marmo.

I balconi sono protetti da ringhiere in ferro verniciato.

L'alloggio e' servito da impianti elettrico, citofonico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano. La caldaia che produce l'acqua calda sanitaria e quella per l'impianto

di riscaldamento e' ubicata sul balcone ed e' protetta da una armadietto metallico.

Complessivamente, le rifiniture sono classificabili come di buon livello e, molto curato e' lo stato di conservazione e di manutenzione.

Degli impianti non mi sono state prodotte le certificazioni ma risulta evidente la presumibile conformità alle norme vigenti: servirà solo una revisione ed una certificazione da parte di personale abilitato con un costo ipotizzabile di € 300,00 per l'impianto elettrico e di € 300,00 per quello di riscaldamento.

Per quel che attiene alla certificazione energetica dell'immobile, questo non rientra nell'ambito d'intervento del D.Lgs 192 in quanto non trattasi di edificio di nuova costruzione come previsto dall'art. 3 comma 1 dello stesso decreto.

Esaminiamo, ora, gli aspetti relativi alla **regolarità amministrativa** del bene.

Nel corso dell'accesso agli atti eseguito presso l'Area Tecnica del Comune di Pisticci, ho potuto visionare ed estrarre copia della documentazione tecnica ed amministrativa relativa al bene in esame.

In particolare ho rilevato che lo stabile e' stato realizzato con una licenza edilizia rilasciata in data 3 aprile 1967 a

e

A sanatoria di difformità eseguite nella realizzazione dello stabile, e' stata presentata, sempre da una domanda di sanatoria edilizia ai sensi della legge n.47/85.

La pratica non risulta essere stata completata né e' stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria relativa agli abusi commessi.

Sempre presso il Comune di Pisticci ho estratto copia della richiesta di documentazione da produrre per completare la pratica: copia della richiesta e' contenuta negli allegati alla presente relazione.

Quanto ai costi necessari per definire la procedura di condono, gli importi da versare ancora nelle casse comunali ammontano a € 600,00 per indennità pecuniaria, € 254,00 per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione ed € 350,00 per diritti di segreteria.

Attualmente il bene e' nella disponibilità dei sig.ri

e costituisce il luogo di
residenza del proprio nucleo familiare.

STIMA DEL BENE

Le descrizioni relative alle caratteristiche edilizie dell'immobile finora esaminato, il livello delle rifiniture e degli impianti, l'accessibilità e gli affacci forniscono le indicazioni per quantificare il più probabile valore di mercato del bene.

Per la stima, si farà riferimento ai già citati valori espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Dei prezzi indicati dall'Osservatorio, nel nostro caso, ritengo sia congruo adottare un valore medio fra quelli indicati per le abitazioni di tipo civile (da un minimo di € 710,00 per mq ad un massimo di € 900,00 per mq) pari a € 805,00 per mq.

Le superfici dei balconi saranno valutate ad un terzo del valore della superficie abitativa di riferimento mentre la soffitta sarà stimata "a corpo".

Così facendo avremo:

- per la superficie coperta dell'appartamento

mq 62,47 x € 805,00 = € 50.288,35

per i balconi (valutati ad 1/3 del valore dell'appartamento)

mq 5,74 x (805,00 : 3 = € 1.560,00 : 3 = € 268,33 = € 1.540,23

- per la soffitta

a corpo € 10.000,00

Sommendo i suddetti valori, otterremo € 61.828,58

Valore complessivo del lotto n. 1 € 61.828,58

8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO N. 1(file:ipot1)

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 alla unità immobiliare in Pisticci, riportata in catasto al foglio 134 partic. 4230/3.

A tutto il 26/09/2012 la suddetta unità immobiliare risulta di proprietà del signor

ciascuno, per atto ricevuto dal Notaio Vitelli Ornella in data 30/10/1987, trascritto a Matera il 25/11/1987 ai nn. 8371/7151, con cui i signori

ebbero ad acquistare da e

l'immobile in oggetto.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Art. 516/35 del 23/01/1998 Ipoteca Volontaria per Notar Laporta del 16/01/1998

A favore contro
sopra

generalizzati.

Ipoteca per la complessiva somma di L. 125.000.000 di cui L. 80.000.000 per capitale gravante sui seguenti immobili:

= alloggio in Pisticci Via Negrelli nn.25-27 p.t. vani 1,5, riportato in catasto al foglio 134 partic. 4230/2;

= alloggio ivi p.1-2 vani 4,5, riportato in catasto al foglio 134
partic. 4230/3.

Art. 337/71 del 13/01/2006 Ipoteca Legale per
del
11/01/2006

A favore contro sopra
generalizzato.

Ipoteca per la complessiva somma di €. 260.272,98 di cui €. 130.136,49 per capitale gravante sui seguenti immobili in Pisticci:

= diritti dell'enfiteuta su terreni foglio 28 partic. 18-110;

= ente urbano foglio 134 partic. 4559-4582-4586-4743;

= locale Via Caboto foglio 134 partic. 4560/11;

= lastrico solare Vico Vespucci p.1 foglio 134 partic. 4793/4;

= terreni foglio 134 partic. 4582 ca.74, partic. 4586 ca.91, foglio 77
partic. 279-197-198, foglio 134 partic. 4792;

= 1/2 alloggio in Via Negrelli foglio 134 partic. 4230/2;

=1/2 alloggio in Via Negrelli foglio 134 partic. 4230/3.

Art. 6148/4787 del 20/07/2009 Verbale di Pignoramento per Tribunale di Matera del 29/06/2009

A favore contro e
sopra generalizzati.

Pignoramento

immobili in Pisticci:

PROPRIETA'

= locale Via Caboto foglio 134 partic. 4560/11;

= lastrico solare foglio 134 partic. 4/93/4;

= ½ alloggio foglio 134 partic. 4230/2;

PROPRIETA'

= alloggio foglio 134 partc. 4230/3.

9) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N.2 (file:descrizione2)

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

- Quota pari ad 1/2 di alloggio in Pisticci alla via Negrelli n. 25 piano T riportato in catasto al foglio 134 partic. 4230 sub 2, categoria A/4, classe 5, 1,5 vani, rendita € 75,92.

10) DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N. 2

(file:descriz2)

Il lotto n. 2 e' costituito da una quota di un immobile ad uso residenziale che si sviluppa su due livelli.

Le due superfici sono servite da una scala interna di collegamento rivestita in marmo, sia i gradini che i sottogradi, e completa di battiscopa anch'esso in marmo.

Sia la scala che il varco nel solaio che la contiene, non sono dotati di alcuna ringhiera od altro tipo di protezione.

L'alloggio e' servito da due ingressi: uno direttamente dal piano strada, che da accesso al livello inferiore, l'altro, dal vano scala che conduce al piano superiore.

L'accesso dal vano scala e' chiuso da un portoncino in legno ad un solo battente, mentre dalla strada si accede tramite un infisso in alluminio con un'anta opaca ed un secondo battente dotato di un pannello in vetro.

Gli spazi interni sono così organizzati:

piano terra

- cucina-soggiorno mq 26,35

- sottoscala mq 2,65

- bagno mq 3,69

Totale superficie coperta mq 32,69 per un'altezza di mt 2,21

Il livello superiore - la zona giorno – e' così articolato:

- ambiente unico mq 24,46

- bagno mq 3,54

Totale superficie coperta mq 28,00 per un'altezza di mt 2,16

La superficie totale dell'alloggio e' di mq 60,69.

A servizio dell'alloggio non vi sono superfici pertinenziali esterne.

L'alloggio, incassato nella schiera edilizia, può fruire di aria e luce naturale solo da un lato del suo perimetro: quello che guarda sulla strada pubblica.

Gli spazi interni sono così rifiniti:

le poche tramezzature presenti, sono costituite da pareti di forati in laterizio.

I pavimenti sono stati realizzati in materiale ceramico.

I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni nonché le pareti dell'angolo cottura sono in piastrelle di ceramica.

Il bagno del piano inferiore e' accessoriato con sanitari e rubinetterie, mentre quello del piano superiore e' dotato solo delle predisposizioni per gli allacciamenti alle adduzioni idriche ed agli scarichi.

Gli infissi sono in alluminio preverniciato e sono dotati di persiane con alette orientabili.

Le porte interne non sono ancora state istallate.

L'alloggio e' servito da impianti elettrico ed idrico-sanitario.

Buone le rifiniture finora messe in opera e si nota particolare attenzione alla manutenzione del bene che ne garantisce un buono stato di conservazione.

Non mi e' stata prodotta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico che ritengo possa essere verificato e regolarizzato con un costo preventivabile in € 300,00.

Quanto alla certificazione di classificazione energetica del bene, questo non e' compreso nell'ambito d'intervento del D.Lgs 192 poiché non si tratta di edificio di nuova costruzione come previsto dall'art. 3 comma 1 dello stesso decreto.

Passiamo, ora, ad analizzare la **regolarità amministrativa** dell'immobile.

Accedendo all'Area Tecnica del Comune di Pisticci, ho estratto copia del progetto con cui e' stato realizzato lo stabile che ospita questa unità immobiliare.

Il progetto originario prevedeva, al primo livello dell'edificio, un primo livello posto ad una quota di + 20 cm rispetto al piano strada ed un primo solaio di interpiano indicato ad un'altezza di + 420 cm. Il rilievo eseguito nel corso del mio sopralluogo ha evidenziato che e' stato eseguito un abbassamento della quota a piano terra originaria, tanto che dopo l'accesso dalla strada si scendono 4 gradini, ed e' stato realizzato un solaio intermedio che ha dato origine ad una seconda superficie utile.

Rispetto a queste modifiche non risultano presentati progetti né pratiche di sanatoria.

Dallo strumento urbanistico vigente, si rileva che in questa zona sono "CONSENTITI DUE PIANI FUORI TERRA".

Consegue che la modifica ora descritta, non autorizzata e non condonata, non e' sanabile.

Quanto alla planimetria catastale, presso l'Agenzia del Territorio di Matera, non ne ho riscontrata una che riporta la situazione rilevata.

Ho solo estratto copia di una scheda di "Accertamento e

Classamento” in cui e’ accennata una planimetria dell’ immobile che fa riferimento solo alla superficie del piano terra. La scheda non riporta alcuna data ma, evidentemente, e’ stata redatta prima delle realizzazione del solaio intermedio.

Nel rogito di provenienza del 18 luglio 1995, si attesta che l’ immobile “..preesisteva nell’attuale struttura e consistenza al 1° settembre 1967..”. Nello stesso atto di vendita si fa riferimento alla vendita “..della piccola casa terranea..” e, nella indicazione dei dati catastali, si indica solo un “..piano terra..”.

Attualmente il bene e’ nella disponibilità dei sig.ri

STIMA DEL BENE

Sulla scorta dei rilievi eseguiti sul bene, sulle sue caratteristiche costruttive e sulle rifiniture riscontrate anche alla luce delle irregolarità amministrative ora esposte, per la stima, si terranno come riferimento i valori indicati dall’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, ma ritengo che sia il caso di adottare i valori più bassi fra quelli indicati per le abitazioni di tipo economico: € 620,00 per mq.

Passando al calcolo otterremo:

$$\text{mq } 60,69 \times \text{€ } 620,00 = \text{€ } 37.627,80$$

La quota di proprietà di e’ pari ad 1/2, quindi
il valore del lotto sarà pari a $\text{€ } 37.627,80 : 2 = \text{€ } 18.813,90$

Valore complessivo del lotto n. 2 € 18.813,90

11) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO N. 2(file:ipot2)

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 alla unità immobiliare in Pisticci, riportata in catasto al foglio 134 partic. 4230/2.

A tutto il 26/09/2012 la suddetta unità immobiliare risulta di proprietà del signor

per 1/1 in regime di comunione legale con

per atto ricevuto dal Notaio Vitelli

Ornella in data 18/07/1995, trascritto a Matera il 17/08/95 ai nn.

5463/4716, con cui il quale ebbe ad acquistare da

ebbe ad acquistare da

l'immobile in oggetto.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Art. 516/35 del 23/01/1998 Ipoteca Volontaria per Notar Laporta
del 16/01/1998

A favore contro
sopra

generalizzati.

contro

sopra

generalizzati.

Ipoteca per la complessiva somma di L. 125.000.000 di cui L. 80.000.000 per capitale gravante sui seguenti immobili:

= alloggio in Pisticci Via Negrelli nn.25-27 p.t. vani 1,5, riportato in catasto al foglio 134 partic. 4230/2;

= alloggio ivi p.1-2 vani 4,5, riportato in catasto al foglio 134 partic. 4230/3.

Art. 337/71 del 13/01/2006 Ipoteca Legale per del
11/01/2006

A favore contro sopra
generalizzato.

Ipoteca per la complessiva somma di €. 260.272,98 di cui €. 130.136,49 per capitale gravante sui seguenti immobili in Pisticci:

= diritti dell'enfiteuta su terreni foglio 28 partic. 18-110;
= ente urbano foglio 134 partic. 4559-4582-4586-4743;
= locale Via Caboto foglio 134 partic. 4560/11;
= lastrico solare Vico Vespucci p.1 foglio 134 partic. 4793/4;
= terreni foglio 134 partic. 4582 ca.74, partic. 4586 ca.91, foglio 77
partic. 279-197-198, foglio 134 partic. 4792;
= 1/2 alloggio in Via Negrelli foglio 134 partic. 4230/2;
= 1/2 alloggio in Via Negrelli foglio 134 partic. 4230/3.

Art. 6148/4787 del 20/07/2009 Verbale di Pignoramento per
Tribunale di Matera del 29/06/2009

A favore Castello Finance Srl, contro e
sopra generalizzati.

Pignoramento per il credito di €. 101.734,12 gravante sui seguenti
immobili in Pisticci:

PROPRIETA'

= locale Via Caboto foglio 134 partic. 4560/11;
= lastrico solare foglio 134 partic. 4793/4;
= terreni foglio 77 partic. 279-197-198, foglio 134 partc. 4792;
= ente urbano foglio 134 partic. 4559-4582-4586-4743;
= ½ alloggio foglio 134 partic. 4230/2;

PROPRIETA'

= alloggio foglio 134 partic. 4230/3.

12) I BENI IN VIA CABOTO (file:via Caboto)

Sulla via Caboto in Pisticci troviamo due delle unità edilizie
pignorate.

Si tratta di due beni immobili consistenti in un locale deposito ed
un lastrico solare.

Le due unità sono contigue fra loro e sono accessibili da un solo ingresso delimitato da un cancello in ferro.

Per meglio valorizzare questa opera di perimetrazione delle due proprietà, ho ritenuto proporre una soluzione commerciale, per i due beni, costituendo due lotti singoli (il deposito ed il lastrico solare,) che utilizzano lo stesso ingresso delimitato dal cancello ora menzionato, con un'area pavimentata con battuto di cemento, comune ed indivisa, costituita da una particella catastale già definita: la n. 4586 del foglio 134, della superficie di mq. 91.

Diamo ora un cenno sulla posizione urbana dei beni.

Siamo alla periferia est del centro abitato in prossimità dell'aera cimiteriale del comune di Pisticci.

Da qui partono: la strada che conduce verso le frazioni di Tinchi e Marconia proseguendo verso il mare, e la circonvallazione nord del centro urbano che conduce alla bretella per la strada Basentana a per i capoluoghi Matera e Potenza.

Il tessuto urbano e' organizzato con blocchi edilizi separati da strade ortogonali fra loro.

Le urbanizzazioni si presentano complete di pavimentazione stradale, impianti a rete (fogne, acqua potabile, energia elettrica, distribuzione del gas metano) e pubblica illuminazione.

La destinazione d'uso degli immobili della zona e' prevalentemente quella residenziale. Sono consistenti, comunque, le presenze di servizi pubblici (il Commissariato della Polizia di Stato, il Comando della Compagnia dei Carabinieri, ed alcuni Uffici Comunali, la chiesa del Cristo Re, il Liceo Ginnasio Statale) e si riscontrano anche minime dotazioni commerciali.

13) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI LOTTI N. 3 E 4(file:ipot3-4)

Con la collaborazione dell'agenzia di visure ipocatastali Sirinform Italia s.r.l., ho ricostruito la storia ipotecaria nell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, relativamente alle unità immobiliari in Pisticci, riportate in catasto al foglio 134 partic. 4560/11 (ex sub 10 ex sub 7 ex sub 1) - 4793/4 (su suolo foglio 134 partic. 4793 ex 4743 e 4559), nonché aera urbana al foglio 134 partic. 4559-4582-4586-4743 graffate (attualmente partic. 4582/2-4586/2 graffate) e partic. 4792 (EX 4743).

A tutto il 26/09/2012 le suddette unità immobiliari risultano di proprietà del signor per 1/1 in piena proprietà, per atto ricevuto dal Notaio Laporta in data 12/12/1996, trascritto a Matera il 18/12/1996 ai nn. 8180/6724, con cui il signor ebbe ad acquistare da

..tra

gli altri... il locale in Via Caboto di mq. 431, riportato in catasto al foglio 134 partic. 4560/1 (da cui è scaturito il sub 7 da cui il sub 10 da cui il sub 11; su suolo foglio 134 partic. 4560) ed area annessa riportata in catasto al foglio 134 partic. 4559-4582-4586-4743 graffate. Beni personali dell'acquirente per acquisto effettuato ai sensi dell'art. 178 c.c.

A detti immobili sono pervenuti per i diritti di
120/600 in virtù di successione in morte di nato a

apertasi in data 22/05/1989, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale registrato a Pisticci il 14/11/89 al n. 479, trascritta il 05/06/90 ai nn. 5918/5287.

(1920) per 110/600 in virtù di successione in morte di Panetta apertasi il in data 25/03/1977, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale registrato a Taranto il 20/09/77 al n. 9668, trascritta il 04/02/78 ai nn. 685/601 e in via modificativa in data 09/05/1984 ai nn. 4037/3503, con cui il signor lasciava ai suddetti i locali in Pisticci alla Via Adua, non ancora accatastati, su suolo in catasto al foglio 134 partc. 4560-4582-4586.

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Art. 8181/972 del 18/12/1996 Ipoteca Volontaria per Notar Laporta del 12/12/1996

A favore contro
sopra generalizzato.

Ipoteca per la complessiva somma di L. 600.000.000 di cui L. 300.000.000 per capitale da restituire in 10 anni, gravante sui seguenti immobili in Pisticci:

...tra gli altri...

= area urbana Via Caboto, riportata in catasto al foglio 134 partic. 4559-4582-4586-4743;

= locale garage ivi di mq. 431, riportato in catasto al foglio 134 partic. 4560/1.

Art. 337/71 del 13/01/2006 Ipoteca Legale per del 11/01/2006

A favore contro sopra
generalizzato.

Ipoteca per la complessiva somma di €. 260.272,98 di cui €. 130.136,49 per capitale gravante sui seguenti immobili in Pisticci:

- = diritti dell'enfiteuta su terreni foglio 28 partic. 18-110;
- = ente urbano foglio 134 partic. 4559-4582-4586-4743;
- = locale Via Caboto foglio 134 partic. 4560/11;
- = lastrico solare Vico Vespucci p.1 foglio 134 partic. 4793/4;
- = terreni foglio 134 partic. 4582 ca.74, partic. 4586 ca.91, foglio 77 partic. 279-197-198, foglio 134 partic. 4792;
- = ½ alloggio in Via Negrelli foglio 134 partic. 4230/2;
- = ½ alloggio in Via Negrelli foglio 134 partic. 4230/3.

Art. 6148/4787 del 20/07/2009 Verbale di Pignoramento per Tribunale di Matera del 29/06/2009

A favore Castello Finance Srl, contro
sopra generalizzati

Pignoramento per il credito di €. 101.734,12 gravante sui seguenti immobili in Pisticci:

PROPRIETA'

- = locale Via Caboto foglio 134 partic. 4560/11;
 - = lastrico solare foglio 134 partic. 4793/4;
 - = terreni foglio 77 partic. 279-197-198, foglio 134 partic. 4792;
 - = ente urbano foglio 134 partic. 4559-4582-4586-4743;
 - = ½ alloggio foglio 134 partic. 4230/2;

PROPRIETA'

- = alloggio foglio 134 partc. 4230/3.

14) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N.3 (file:descrizione3)

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

- Locale in Pisticci alla via Caboto riportato in catasto al foglio 134 partic. 4560 sub 11, categoria C/2, classe 2, consistenza 257 mq, rendita € 451,28, con diritti sull'area indivisa riportata in catasto al foglio 134 partic. 4586, ente urbano, di are 00,91.

15) DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N. 3

(file:descriz3)

Il lotto n. 3, destinato alla vendita, e' rappresentato da un fabbricato con destinazione deposito e dai diritti su un'area indivisa prospiciente l'ingresso sulla via Caboto.

E' ubicato al piano terra di uno stabile che, sulla via Caboto, si presenta con un piano terra destinato a locali di tipo desposito/commerciale, due livelli abitativi ed un piano soffitta, mentre sulla via opposta, a causa del dislivello naturale del suolo, presenta un ulteriore piano fuori terra destinato a magazzini e/o garages.

La struttura portante dell'edificio e' costituita da telai di pilastri e travi in cemento armato. I solai di interpiano sono in laterocemento. I muri perimetrali sono in forati.

Il locale si presenta, di fatto come uno spazio aperto visto che le ampie aperture, riportate anche nella planimetria catastale, non sono chiuse da alcun tipo di infisso. Anche delle finestre che troviamo sulla parete destra del locale, guardandolo dal lato dell'ingresso, non sono dotate di infisso e le bucature sono state tamponate con dei pannelli provvisori.

Il locale si estende su un'unica ampia superficie di mq 264,74 senza divisorii di sorta. L'altezza utile e' di mt 4.60.Quest'area e' interrotta solo da due grossi pilastri della struttura portante.

Un'altra piccola superficie accessoria di mq 42,92, sviluppata su due livelli, completa l'immobile. Questa e' destinata a zona servizi.

Grande la disponibilità di aria a luce di cui dispone l'immobile.

Le rifiniture del locale sono limitate ad un battuto di cemento come pavimento e ad una tinteggiatura delle pareti non ancora intonacate.

L'esterno e' intonacato e tinteggiato come il resto dello stabile.

A servizio di questo grande vano non vi sono impianti tecnologici salvo qualche traccia di un impianto elettrico che e' ragionevole definire quantomeno "precario".

La zona destinata ai servizi accessori, ha un ingresso che apre direttamente sulla via Caboto.

E' organizzata su due piani: il primo con altezza utile interna di mt 2,20, il secondo con un'altezza utile interna di mt. 2,00.

Al piano terra e' presente un bagno definito da una tramezzatura in laterizio.

A servizio di questo livello e' stato realizzato un caminetto, un forno in muratura per la cottura dei cibi ed un angolo cottura.

Al piano superiore si accede tramite una scaletta esterna in ferro. La scala ricade nell'area coperta del locale adiacente.

I pavimenti di questi ambienti sono stati realizzati in materiale ceramico tipo cotto.

I pavimenti ed i rivestimenti del bagno nonché le pareti dell'angolo cottura sono in piastrelle di ceramica.

Il bagno e' completo di sanitari e rubinetterie.

Gli infissi sono: in ferro le porte di accesso dalla parte del locale mentre e' in legno la porta che apre sulla via Caboto.

Gli ambienti sono serviti da impianti elettrico ed idrico-sanitario.

Mediocri le rifiniture che caratterizzano questi locali.

Non mi e' stata prodotta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico che ritengo possa essere verificato e regolarizzato con un costo preventivabile in € 300,00.

Per quel che attiene alla certificazione di classificazione energetica del bene, questo non e' compreso nell'ambito d'intervento del D.Lgs 192 poiché non si tratta di edificio di nuova costruzione come previsto dall'art. 3 comma 1 dello stesso decreto.

Quanto alla **regolarità amministrativa** dell'immobile, dall'atto notarile di provenienza del 12 dicembre 1996 rileviamo che i venditori “*..dichiarano che i lavori di costruzione degli immobili in oggetto sono iniziati in data anteriore al 1 settembre 1967..*”.

Possiamo, quindi, prendere atto della legittimità edilizia del bene.

Attualmente il bene e' nella disponibilità del sig. []

STIMA DEL BENE

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che fornisce attendibili riferimenti sui valori immobiliari di beni simili nella stessa zona, indica, per questa tipologia edilizia, prezzi di mercato che oscillano fra un minimo di € 380,00 per mq ed un massimo di € 500,00 per mq.

Le caratteristiche del bene, evidenziano sicuramente dei pregi rappresentati dalla notevole altezza, dalla superficie regolare, dalla disponibilità di affacci e dalla collocazione urbana che consente facili accessi ai mezzi di trasporto commerciali, ma evidenzia anche una carenza nelle opere di completamento e delle rifiniture.

Ritengo che un valore congruo per poter offrire al mercato il bene sia quello di € 450,00 per mq per il locale e di € 500,00 per i servizi.

Il prezzo complessivo della parte edificata sarà incrementato di una percentuale pari al 20% che corrisponde ai diritti sull'area indivisa

che si trova in prossimità dell’accesso sulla via Caboto, definito dal cancello scorrevole in ferro.

Computando avremo:

- per il locale mq 264,74 x € 450,00 = € 119.133,00
 - per i servizi mq 42,92 x € 500,00 = € 21.460,00
- sommano € 140.593,00

per l’incremento dei diritti sull’area indivisa:

$$\text{€ } 140.593,00 + 20\% = \text{€ } 168.711,60$$

Valore complessivo del lotto n. 3 € 168.711,60

16) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N.4 (file:descrizione4)

Il bene contenuto nell’atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 4, destinato alla vendita, e’ così individuabile:

- Lastrico solare in Pisticci alla via Caboto riportato in catasto al foglio 134 partic. 4582, ente urbano di are 00.74 e partic. 4793, ente urbano di are 02.61, con diritti sull’area indivisa riportata in catasto al foglio 134 partic. 4586, ente urbano, di are 00,91.

17) DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N. 4

(file:descriz4)

Il lotto individuato con il n. 4 e’ costituito da una superficie edificabile urbana estesa per mq 170 oltre ai diritti su un’area indivisa che apre, tramite un cancello scorrevole in ferro, sulla Via Caboto.

Il bene e’ descritto come “lastrico solare” perché e’ collocato al disopra di alcuni locali con destinazione magazzino/garage.

Attualmente quest’area e’ perimetrata da un parapetto in muratura.

E’ in parte coperta da una precaria struttura metallica, costituita da tubi e lamiere, utilizzata per la protezione dalle intemperie di materiale per l’edilizia e scarti di legname.

La pavimentazione e’ costituita da un battuto di cemento.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pisticci, rileviamo la classificazione dell'area che rientra nella zona indicata come “BO” di completamento.

L'edificabilità di questo comparto urbano e' riportata nell'allegato certificato.

Sintetizzando: e' previsto un indice fondiario di 5 mc/mq, l'altezza degli edifici non potrà superare quella degli edifici adiacenti o circostanti, il numero massimo dei piani fuori terra e' pari 3, l'altezza complessiva non potrà superare gli 11 mt, la distanza minima da fronti finestrati e pareti di edifici antistanti e' di 10 mt, gli allineamenti dovranno adeguarsi a quelli preesistenti e l'eventuale distacco dalla strada non potrà essere inferiore a mt 3.

Il bene, attualmente, e' nella disponibilità del sig.

STIMA DEL BENE

Le caratteristiche e le dotazioni urbane, prima accennate, fanno apprezzare l'area e ne esaltano le potenzialità commerciali.

Anche sulla base dei valori rilevati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e riferiti agli edifici della zona, nonché dai prezzi medi riscontrati sul mercato, e' ipotizzabile un'attribuzione di un valore dell'area, da proporre in fase di vendita, pari ad € 110,00 per mq.

Il prezzo complessivo della superficie ora descritta sarà incrementato di una percentuale pari al 20% corrispondente ai diritti sull'area indivisa che si trova in prossimità dell'accesso sulla via Caboto, definito dal cancello scorrevole in ferro.

Calcolando otterremo:

- lastrico solare mq 170 x € 110,00 = € 18.700,00

incremento dei diritti sull'area indivisa:

€ 18.700,00 + 20% = € 22.440,00

Valore complessivo del lotto n. 4 € 22.440,00

18) I BENI EXTRAURBANI (file:descrizextra)

Fra gli immobili pignorati, vi sono due suoli che hanno una collocazione extraurbana. Questi sono stati individuati come lotti n. 5 e n. 6.

Questi beni si trovano, rispetto al centro abitato di Pisticci, in direzione sud-est, dove il territorio degrada verso il mare.

Sono raggiungibili con la strada che conduce verso le frazioni di Marconia e Tinchi e prosegue verso la fascia jonica.

Dopo aver percorso per circa 4 chilometri questa arteria, piuttosto scorrevole, si svolta sulla sinistra ed una stradina sterrata di circa 200 metri ci conduce davanti ad un grande cancello scorrevole in ferro che da accesso ad una proprietà recintata.

Questa perimetrazione delimita alcune particelle catastali e fra queste, quelle pignorate.

I suoli oggetto della procedura si trovano in una zona interna rispetto all'accesso ora descritto ed al cancello che lo individua: sono fondi interclusi.

Dopo il primo terreno posto a ridosso del cancello d'ingresso troviamo le particelle n. 187 e 198, contigue fra loro, che formano il lotto n. 5 e, dopo aver attraversato un terreno individuato con la particella n. 220, giungiamo alla particella n. 279 che costituisce il lotto n. 6.

Negli allegati alla relazione, con una foto dell'alto denominata “INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE” relativa ad ogni singolo lotto, se ne evidenzia la posizione.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pisticci, ci specifica la tipizzazione della zona del territorio

comunale in cui ricadono i suoli che stiamo esaminando: "Residenze Turistiche Collinari".

In questa zona la edificabilità è regolata dall'art. 61 del Regolamento Urbanistico che riguarda le Aree Agricole.

Gli indici (riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica) sono così riepilogabili: volumi consentiti per la residenza del conduttore agricolo 0,03/mc/mq, altezza massima 2 piani abitabili, oltre accessori per attrezzi e depositi con indice di 0,07mc/mq, altezza massima mt 5, su lotto minimo di 10.000 mq.

19) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N.5 (file:descrizione5)

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 5, destinato alla vendita, è così individuabile:

- Terreno in Pisticci riportato in catasto al foglio 77 composto dalla partic. 197, uliveto classe 4, di are 21.16, reddito dominicale € 3,28, reddito agrario di € 4,37 e 3,93 e dalla partic. 198, uliveto classe 4, di are 20.05, reddito dominicale € 3,11, reddito agrario di € 4,14.

20) DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N. 5

(file:descriz5)

Il lotto n. 5 è composto da due particelle catastali che si estendono su una superficie complessiva di mq 4.121.

La forma complessiva del lotto è vicina a quella di un rettangolo.

L'andamento del suolo è pressoché pianeggiante: una lieve pendenza consente il deflusso delle acque meteoriche.

Sul terreno non vegeta alcuna alberatura né altro tipo di pianta salvo sterpaglie spontanee.

La consistenza del suolo è a prevalenza sabbiosa ed è evidente che, sul terreno, sono stati eseguiti lavori di livellamento.

Su quest'area non ci sono edificazioni.

Attualmente il bene e' della disponibilità del sig.

STIMA DEL BENE

La vicinanza al centro abitato e lo scorrevole collegamento viario che consente di raggiungere in pochi minuti questo fondo, sono le prime caratteristiche del bene che posso essere apprezzate positivamente. E' evidente che non ci troviamo in presenza di una significativa entità produttiva sotto il profilo agricolo. Le potenzialità del bene potrebbero essere quelle di un'attività edilizia che si potrebbe concretizzare con l'accorpamento ad altri suoli adiacenti: nella stessa zona sono presenti alcune edificazioni.

Il valore, quindi, sarà individuato sulla scorta di queste indicazioni e di quelle fornite da prezzi di mercato di beni analoghi oggetto di compravendita o di contrattazione.

Un valore di mercato che ritengo possa essere ragionevolmente attribuito al terreno e' quello di € 10,00 per mq.

Passando al calcolo, quindi, avremo:

$$\text{mq } 4.121 \times € 10,00 = € 41.210,00$$

Valore complessivo del lotto n. 5 € 41.210,00

21) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO N. 5(file:ipot5)

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 alla unità immobiliare in Pisticci, riportata in catasto al foglio 77 partic. 197-198.

A tutto il 26/09/2012 le suddette unità immobiliari risultano di proprietà del signor

per 1/1 per atto ricevuto dal Notaio Vitelli Ornella in data

12/10/1989, trascritto a Matera il 07/11/1989 ai nn. 12502/10733,
con cui il signor ebbe ad acquistare da
gli immobili in oggetto.

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Art. 11443/9656 del 21/11/1988 Servitù per Prefettura di Matera
del 30/07/1988

A favore contro sopra
generalizzato.

Servitù su terreno in Pisticci foglio 77 partic. 197 per mq. 39.

Art. 2718/2449 del 13/02/1989 Servitù per Prefettura di Pisticci del
01/08/1988

A favore contro sopra
generalizzato.

Servitù su terreno in Pisticci foglio 77 partic. 197 per mq. 39.

Art. 337/71 del 13/01/2006 Ipoteca Legale per Ritrimat Spa del
11/01/2006

A favore contro sopra
generalizzato.

Ipoteca per la complessiva somma di €. 260.272,98 di cui €. 130.136,49 per capitale gravante sui seguenti immobili in Pisticci:

= diritti dell'enfiteuta su terreni foglio 28 partic. 18-110;

= ente urbano foglio 134 partic. 4559-4582-4586-4743;

= locale Via Caboto foglio 134 partic. 4560/11;

= lastrico solare Vico Vespucci p.1 foglio 134 partic. 4793/4;

= terreni foglio 134 partic. 4582 ca.74, partic. 4586 ca.91, foglio 77
partic. 279-197-198, foglio 134 partic. 4792;

= 1/2 alloggio in Via Negrelli foglio 134 partic. 4230/2;

=1/2 alloggio in Via Negrelli foglio 134 partic. 4230/3.

Art. 6148/4787 del 20/07/2009 Verbale di Pignoramento per Tribunale di Matera del 29/06/2009

A favore contro e
sopra generalizzati.

Pignoramento per il credito di €. 101.734,12 gravante sui seguenti immobili in Pisticci:

PROPRIETA'

- = locale Via Caboto foglio 134 partic. 4560/11;
 - = lastrico solare foglio 134 partic. 4793/4;
 - = terreni foglio 77 partic. 279-197-198, foglio 134 partc. 4792;
 - = ente urbano foglio 134 partic. 4559-4582-4586-4743;
 - = ½ alloggio foglio 134 partic. 4230/2;

PROPRIETA'

- = alloggio foglio 134 partic. 4230/3.

22) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N.6 (file:descrizione6)

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 6, destinato alla vendita, e' così individuabile:

- Terreno in Pisticci riportato in catasto al foglio 77 partic. 279 composta da uliveto di classe 4 di are 19,00, reddito dominicale € 2,94, reddito agrario di € 3,93 e da pascolo arborato di classe 1 di are 29,20, reddito dominicale € 2,87, reddito agrario di € 1,81.

23) DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N. 6

(file:descriz6)

Il lotto individuato con il n. 6 e' un terreno che ha una superficie di mq 4.820.

La conformazione planimetrica e' assimilabile a quella di un rettangolo.

Il suolo, in quella zona, degrada in un vallone posto in direzione nord verso la contrada denominata S. Leonardo, per cui l'andamento del terreno presenta una notevole acclività.

Molto ricca la vegetazione presente sul posto: essenzialmente alberi di olivo e vegetazione spontanea costituita da macchia mediterranea.

Le essenze arboree che vegetano su questo terreno si presentano evidentemente non curate e tutto l'appezzamento non sembra essere oggetto di alcun tipo di lavorazione agricola.

Prevalentemente sabbiosa la consistenza del terreno.

Nessun tipo di costruzione e' stata realizzata su quest'area pignorata.

Il bene, attualmente, e' della disponibilità del sig. Lopatriello Giuseppe.

STIMA DEL BENE

La presenza di una consistente flora produttiva (alberature di olivo) anche se scarsamente curata, e l'andamento altimetrico del suolo, sono gli elementi salienti che caratterizzano il bene. Anche la vicinanza al centro urbano e la rapidità con cui si arriva dal centro cittadino sono delle caratteristiche significative del bene.

Oltre alla possibilità di sfruttamento a fini produttivi, non può sfuggire la possibilità di valorizzare il bene sotto il profilo edificatorio: ovviamente prevedendo aggregazioni con suoli limitrofi.

Il prezzo di mercato praticato in zona per beni analoghi si attesta intorno a € 10,00 per mq.

Sulla scorta delle valutazioni ora espresse, soprattutto per l'altimetria variabile del terreno, credo che si può abbattere questo prezzo fino a € 9,00 per mq.

Così facendo otteniamo:

$$\text{mq } 4.820 \times € 9,00 = € 43.380,00$$

Valore complessivo del lotto n. 6 € 43.380,00

**24) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL
LOTTO N. 6(file:ipot6)**

Con la collaborazione dell'agenzia di visure ipocatastali Sirinform Italia s.r.l., ho ricostruito la storia ipotecaria nell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, relativamente alla unità immobiliare in Pisticci, riportata in catasto al foglio 77 partic. 279.

A tutto il 26/09/2012 la suddetta unità immobiliare risulta di proprietà del signor

per 1/1 per atto ricevuto dal Notaio Vitelli Ornella in data 15/02/1994, trascritto a Matera il 16/03/1994 ai nn. 1813/1547, con cui il signor ebbe ad acquistare dai signori

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Art. 337/71 del 13/01/2006 Ipoteca Legale per del
11/01/2006

A favore contro
generalizzato.

Ipoteca per la complessiva somma di €. 260.272,98 di cui €. 130.136,49 per capitale gravante sui seguenti immobili in Pisticci:

- = diritti dell'enfiteuta su terreni foglio 28 partic. 18-110;
- = ente urbano foglio 134 partic. 4559-4582-4586-4743;
- = locale Via Caboto foglio 134 partic. 4560/11;
- = lastrico solare Vico Vespucci p.1 foglio 134 partic. 4793/4;
- = terreni foglio 134 partic. 4582 ca.74, partc. 4586 ca.91, foglio 77 partic. 279-197-198, foglio 134 partic. 4792;
- = 1/2 alloggio in Via Negrelli foglio 134 partic. 4230/2;
- =1/2 alloggio in Via Negrelli foglio 134 partic. 4230/3.

Art. 6148/4787 del 20/07/2009 Verbale di Pignoramento per Tribunale di Matera del 29/06/2009

Pignoramento per il credito di €. 101.734,12 gravante sui seguenti immobili in Pisticci:

PROPRIETA'

- = locale Via Caboto foglio 134 partic. 4560/11;
 - = lastrico solare foglio 134 partic. 4793/4;
 - = terreni foglio 77 partic. 279-197-198, foglio 134 partc. 4792;
 - = ente urbano foglio 134 partic. 4559-4582-4586-4743;
 - = ½ alloggio foglio 134 partic. 4230/2;

PROPRIETA'

- = alloggio foglio 134 partic. 4230/3.

25) AVVISI (file avvisi)

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

1) CREDITORE PROCEDENTE

Spett.le

c/o gent.mo avv. Gaetano Massimiliano Tricchinelli

2) I CREDITORI INTERVENUTI

a) Spett.le Italfondiario s.p.a.

c/o gent.mo avv. Gaetano Massimiliano Tricchinelli

b)

c/o gent.mo avv. sig.ra

d) Spett.le

c/o gent.mo avv. _

e)

i) gent.mo

c/o gent.mo avv. Antonio Lo Franco

3) I DEBITORI ESECUTATI

Ai creditori procedenti, a quelli intervenuti ed ai debitori esecutati
e' stata inviata copia integrale della relazione completa degli
allegati ed un cd rom con la relazione in formato PDF.

26) CONCLUSIONI (file:conclusioni)

Come da incarico ricevuto dal Giudice, ho provveduto alla stesura della relazione, rispondendo ai quesiti postimi relativamente agli immobili contenuti nella procedura esecutiva n. 95/2009 promossa da contro

Il beni ubicati nel Comune di Pisticci consistenti in fabbricati e terreni, individuati come n. 6 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