

## **TRIBUNALE DI MATERA**

### **Area Esecuzioni Immobiliari**

Procedimento n. 53/2005 promosso dalla Banca Meridiana S.p.a., via Amendola, 205/3, Bari., Procuratore speciale Avv.to Michele BELLOMO, c/o Studio Legale Avv. Mario VENEZIA, contro i Sigg.ri ri [REDACTED]

**G.E. Dott.ssa Valentina FERRARA**

### **RELAZIONE**

Con verbale di giuramento in data 06.10.2010, veniva disposta, nel procedimento in epigrafe, una consulenza tecnica di ufficio da affidarsi al sottoscritto, Ing. Angelo PATTI, con studio tecnico in Nova Siri, Scalo (MT), in viale Siris, 12 A, iscritto all'ordine professionale della provincia di Matera al n. 214 e all'albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Matera.

Il sottoscritto dopo aver dato inizio, in data 09.02.2011, alle operazioni peritali con sopralluogo presso gli immobili siti in Tricarico, aver effettuato i rilievi del caso e reperita l'idonea documentazione, si pregia di consegnare la presente relazione tecnica di ufficio in ordine ai quesiti formulati dall'Ill.mo G.E., dott.ssa Valentina FERRARA nell'udienza del 06.10.2010.

#### **1) PREMESSA**

Il sottoscritto, con nota del 31.01.2011 comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali con l'accesso agli immobili ubicati in Tricarico (MT) alla via Aldo Moro, 4, in catasto alla partita n. 2962, foglio n. 65, part.lla n. 751, sub.1 e sub.18 e alla via Lucana, 16, in catasto alla partita n. 3243, foglio n. 65, part.lla n. 442, sub.11, per il giorno 09.02.2011, ore 10.00.

Al sopralluogo del giorno 09.02.2011 e a quello successivo del 26.09.2011 erano presenti il sottoscritto C.T.U., il proprio Tecnico collaboratore e il sig. [REDACTED] in rappresentanza anche della sig.ra [REDACTED] debitori eseguiti.

Il sottoscritto, previa lettura dei quesiti posti dal G.E., coadiuvato dal proprio Collaboratore, effettuava un sopralluogo generale con ispezione, particolareggiata, dei luoghi, eseguendo rilievi fotografici, misurazioni e annotazioni relative alle caratteristiche degli immobili, al fine avere un quadro definitivo e completo della situazione degli stessi e poter rispondere ai quesiti formulati dal G.E.

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad effettuate ulteriori ricerche, presso l' Agenzia del Territorio di Matera, l'Ufficio Tecnico del comune di Tricarico, l'Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo, l'Archivio di Stato e l'A.T.E.R., questi ultimi tutti in Matera, al fine di acquisire ulteriori elementi necessari all'identificazione catastale degli immobili e alla verifica dell'esatta rispondenza dei dati, oltre che ad accertare la conformità e la vendibilità dei beni.

## **2) RISPOSTA AI QUESITI**

### **2.1 Compendio immobiliare:**

#### **2.1-1 Identificazione catastale, consistenza, diritti e quote reali di proprietà:**

I beni oggetto del procedimento sono costituiti dagli immobili ubicati nel comune di Tricarico (MT), come di seguito identificati e censiti in catasto:

**a) Immobile sito alla via Lucana, 16, piano secondo, ad uso abitazione, in catasto alla partita n.3243, foglio n.65, part.lla n.442, sub.11, categoria A/3.**

classe 2, consistenza 7 vani, rendita catastale €.433,82 e in ditta a

nata a Cod. Fisc.:

proprietà per 1/1;

**b) Immobili siti alla via Aldo Moro, 4:**

**b.1) piano terra, garage, in catasto alla partita n.2962, foglio n.65, part.IIa n.751, sub.1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 19,00, rendita catastale €.**

58,88 e in ditta a nato a

cod. fisc.:

proprietà 1/1;

**b.2) piano quarto, abitazione, in catasto alla partita n.2962, foglio n.65, part.IIa n.751, sub.18, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita catastale €.433,82 e in ditta a nato a**

cod. fisc.:

proprietà 1/1.

**2.1-2 Documentazione ex art. 567 CPC:**

La sig.ra e il sig.

sono risultati proprietari degli immobili esecutati, siti nel comune di Tricarico, rispettivamente, alla via Lucana, 16, piano secondo, ad uso abitazione, in catasto alla partita n.3243, foglio n.65, part.IIa n.442, sub.11, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani e alla via A. Moro, 4, in catasto alla partita n.2962, foglio n.65, part.IIa n.751, sub. 1, piano terra, garage, categoria C/6, classe 5, consistenza mq.19,00 e sub.18, piano quarto, abitazione, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani.

Per quanto riguarda l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, risulta:

**a) Immobile sito alla via Lucana, 16:**

Su tale immobile nel periodo dal 01.01.1985 al 31.12.2005, come risulta dai relativi certificati ipotecari, allegati, sono state riscontrate le seguenti formalità:

1- Nota di trascrizione RG n. 8176, RP n. 6995 del 05.12.1992:

Si chiede la trascrizione contro l'eredità di [redacted] nato a [redacted] e deceduto in [redacted] a favore di [redacted] nata a [redacted] ed ivi residente in [redacted] coniuge superstite. [redacted] nata a [redacted] ed ivi residente in [redacted] coniugata. figlia: [redacted] nata a [redacted] e residente a [redacted] nubile. figlia: [redacted] ed ivi residente in [redacted] [redacted] figlia. Dal certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro di Matera dal quale risulta che nella denuncia di successione del sig. [redacted] sono stati dichiarati i seguenti beni immobili e diritti immobiliari: I) In abitato di Tricarico fabbricato sito in via Lucana, 12 in catasto alla partita n. 3243 di vani n. 7, Fgl 65 n. 442, cat.A/3 cl.2 R.C.£. 1.428; II) In abitato di Tricarico fabbricato sito in Rione Appio n.4 in catasto alla partita n. 2958 di vani n.7.5 Fgl 65 n. 751, cat.A/3 cl.3 R.C. £.1.837 di proprietà del de cuius [redacted] per ½ con la coniuge [redacted] III) In abitato di Tricarico fabbricato sito in via Lavatoio, 9 in catasto alla partita n. 1000470 di vani n.5, Fgl 81 n. 1852 cat. C/2 cl.1 R.C. £.141-Fgl 81 n. 1852 cat. A/4 cl.3 R.C. £.284-(in via S. Antonio) Fgl 81 n. 1852 cat.A/4 cl.3 R.C.£.426 - Fgl 81 n. 1889 cat. C/2 R.C. £.133 -di proprietà del de cuius [redacted] per ½ con la coniuge [redacted] L'eredità del suddetto sig. [redacted] è devoluta in virtù di legge nel seguente modo: [redacted] coniuge

superstite - [redacted] figlia - [redacted] figlia - [redacted]  
[redacted] figlia.

2- Nota di trascrizione RG n. 7742, RP n. 6685 del 22.10.1993:

Si chiede la trascrizione contro l'eredità di [redacted] nato a [redacted]  
[redacted] e deceduto in [redacted] a favore di coniuge [redacted]  
[redacted] nata a [redacted] figlie [redacted] nata a  
[redacted] [redacted] nata a [redacted] Dal certificato

rilasciato dall'Ufficio del Registro di Matera dal quale risulta che nella  
denuncia di successione del sig. [redacted] sono stati dichiarati i seguenti

beni immobili: 1-in abitatio di Tricarico fabbricato sito in via Lucana, 12 in  
catasto alla partita n. 3243 di vani n.7, Fgl 65 n.442, cat.A/3 cl.2 R.C. £.1.428

valore £. 39.000.000; 2-in abitatio di Tricarico fabbricato sito in Rione Appio,  
4 in catasto alla partita n.2958 di vani n.7,5 Fgl 65 n.751, cat.A/3 cl.3 R.C.  
£.1.837 di proprietà del de cuius [redacted] per 1/2 con coniuge [redacted]

[redacted] - valore della metà £. 29.000.000; 3-in abitatio di Tricarico  
fabbricato sito in via Lavatoio, 9 in catasto alla partita n.1000470 di vani n.5,  
Fgl 81 n.1852 cat. C/2 cl.1 R.C. £.141; Fgl 81 n.1852 cat. A/4 cl.3 R.C. £.284;

Fgl 81 n. 1852 (via S. Antonio) cat.A/4 cl.3 R.C. £.426; Fgl 81 n.1889 cat. C/2  
R.C. £.133 - di proprietà del de cuius [redacted] per 1/2 con la coniuge

[redacted] - valore della metà £. 20.000.000; 4-c/c bancario n.2572.01.26  
intestato al de cuius [redacted] acceso presso la filiale della Banca di

Lucania di Tricarico, con saldo apparente di lire  
quattromilionisettecentocinquemila/723 (4.705.723); 5-n.2 A/C tratti sulla

Banca Nazionale del Lavoro di Roma servizio tesoreria ENPAV

rispettivamente ai n.484 071944 05 del 25.05.90 e n.489 822168 04 quali ratei di pensione del mese di maggio giugno u.s. per un importo totale pari a lire centoventimila (120.000). L'eredità del suddetto sig. [REDACTED] è devoluta in virtù di legge nel seguente modo: 1/3 al coniuge e 2/3 ai figli come innanzi trascritto.

3 - Nota di iscrizione RG n. 4388, RP n. 331 del 01.06.1994:

Nota di iscrizione di ipoteca convenzionale nascente dall'atto per Notar Giovanna Fucci, residente in Venosa, in data 13.05.1994, a favore della BANCA MEDITERRANEA s.p.a., con sede legale in Pescopagano e con sede amministrativa in Potenza, c.f. 01115860767, elettivamente domiciliata in Potenza presso la sede amministrativa alla via Nazario Sauro, contro [REDACTED] nata a [REDACTED] residente ivi al [REDACTED] fideiubente e terza datrice d'ipoteca. [REDACTED] nata a [REDACTED] ed ivi redidente alla [REDACTED] fideiubente e terza datrice d'ipoteca. [REDACTED] nata a [REDACTED] residente a [REDACTED] fideiubente e terza datrice di ipoteca. [REDACTED] nata a [REDACTED] ivi residente al [REDACTED] fideiubente e terza datrice d'ipoteca. Con il suddetto atto la Banca Mediterranea s.p.a. mutua al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] e residente in [REDACTED] (finanziato mutuatario), che accetta l'importo di £. 85.000.000.....omissis. A garanzia del capitale mutuato e di ogni accessorio i signori [REDACTED] [REDACTED] consentono che il Conservatore dei Registri Immobiliari di Matera iscriva ipoteca a favore della Banca Mediterranea s.p.a., con sede legale in Pescopagano e con sede amministrativa in Potenza, per la

complessiva somma di £. 170.000.000 così distinta: -per capitale mutuato £. 85.000.000, -interessi sulle rate a scadere £. 47.208.920, -per interessi di mora...omissis, £. 37.791.080, sopra il seguente bene: Appartamento facente parte del fabbricato sito in Tricarico alla via Appia, 16 (già via Lucana), sito al piano secondo della scala B, con il numero interno 5, composto di cinque vani ed accessori, confinante con pianerottolo e gabbia scale, con via Appia e con proprietà di [redacted] riportato nel N.C.E.U. di Tricarico alla partita 3243, ancora in ditta [redacted] nato a [redacted] [redacted] per inseguita voltura, foglio n. 65, particella n. 442/11, via Lucana, p.2, categ. A/3, cl.2, vani 7,0 R.C.L. 840.000. Detto è pervenuto alle signore [redacted] per successione del sig. [redacted] deceduto in [redacted] successione classificata al n. 362 del vol. 161 e trascritta a Matera il 22.10.1993 al n. 7742/6685. Alla signora [redacted] è pervenuto in parte per la sopra detta successione e in parte in forza di atto per Notaio Lo Nigro di Matera del 27.02.1980 da parte dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Matera. L'ipoteca come innanzi consentita si estende ad ogni accessorio, accessione, servitù attiva, dipendenza, pertinenza, nuova costruzione, anche se non descritti nel presente contratto.

4 - Nota di trascrizione RG n. 10198, RP n. 7774 del 16.12.1999:

Atto Notarile Pubblico del 09.12.1999, N.Rep. 43835 del Notaio LO NIGRO Ettore, Ferrandina (MT), atto tra vivi, donazione accettata. Unità negoziale n.1: Immobile in Tricarico, catasto fabbricati foglio n. 65, particella n. 442, Cat. A/3, sub. 11, abitazione di tipo economico in via Appia, 16, piano 2, consistenza vani 7. Soggetto a favore. [redacted] nata il [redacted]

[redacted] per il diritto di proprietà, per la quota di 7/9, in regime di bene personale. Soggetto contro: 1- [redacted] nata il [redacted] per il diritto di proprietà, per la quota di 3/9, 2- [redacted] nata il [redacted] per il diritto di proprietà, per la quota di 2/9, 3- [redacted] nata il [redacted] per il diritto di proprietà, per la quota di 2/9, in regime di bene personale.

5 - Nota di iscrizione RG n. 7223, RP n. 1469 del 19.09.2000:

Atto Notarile Pubblico del 14.09.2000, N.Rep. 49269 del Notaio LO NIGRO Ettore, Ferrandina (MT), ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per £. 862.000.000, capitale £. 400.000.000. Unità negoziale n.1: 1-Immobile in Tricarico, catasto fabbricati foglio n. 65, particella n. 751, cat. C/6, sub. 1, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in via Aldo Moro, 4, piano terra, consistenza 19,00 mq., 2-Immobile in Tricarico, catasto fabbricati foglio n. 65, particella n. 751, cat. A/3, sub. 18, abitazione di tipo economico in via Aldo Moro, 4, piano quarto, consistenza 6 vani. Unità negoziale n.2: -Immobile in Tricarico, catasto fabbricati foglio n. 65, particella n. 442, cat. A/3, sub. 11, abitazione di tipo economico in via Lucana, 16, piano 2, consistenza vani 7. Soggetto a favore: Nuova Banca Mediterranea s.p.a., c.f.06132441004, sede di Potenza, via Nazario Sauro s.c., relativamente alle unità negoziali nn. 1 e 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Soggetto contro n.1: [redacted] nato il [redacted] relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Soggetto contro n. 2: [redacted] [redacted] nata il [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, terzo datore, per la quota di 1/1. Ulteriori



informazioni: La Banca Mediterranea s.p.a. mutua al sig. [REDACTED]

[REDACTED] che accetta, l'importo di £. 400.00.000. Tale somma viene contestualmente versata...omissis. L'ipoteca viene iscritta per la complessiva somma di £. 862.000.000 così distinta: -per capitale mutuato £. 400.000.000, -per interessi £. 261.410.649, -per interessi di mora....omissis £. 200.589.351, totale £. 862.000.000.

6 - Nota di trascrizione RG n. 4544, RP n. 3036 del 31.05.2005:

Atto Giudiziario del 10.05.2005, N.Rep. 79 del Tribunale di Matera, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, richiedente avv. Michele Bellomo, via G. Suppa, 38 Bari.

Unità negoziale n.1: 1-Immobile in Tricarico, catasto fabbricati foglio n. 65, particella n. 751, cat. C/6, sub. 1, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in via Aldo Moro, 4, piano terra, 2-Immobile in Tricarico, catasto fabbricati foglio n. 65, particella n. 751, cat. A/3, sub. 18, abitazione di tipo economico in via Aldo Moro, 4, piano quarto. Unità negoziale n.2: -Immobile in Tricarico, catasto fabbricati foglio n. 65, particella n. 442, cat. A/3, sub. 11, abitazione di tipo economico in via Lucana, 16, scala B, piano 2. Soggetto a favore: Banca Meridiana s.p.a., c.f. 04656500727, sede di Bari, relativamente alle unità negoziali nn. 1 e 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Soggetto contro n.1: [REDACTED] nato il [REDACTED] [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Soggetto contro n. 2: [REDACTED] nata il [REDACTED] [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, terzo datore, per la quota di 1/1.

**b) Immobili siti alla via Aldo Moro, 4:**

Su tali immobili nel periodo dal 01.01.1985 al 31.12.2005, come risulta dai relativi certificati ipotecari, allegati, sono state riscontrate le seguenti formalità:

1- Nota di iscrizione N. RP 69 del 1995:

*Nota di iscrizione di ipoteca convenzionale nascente dall'atto rogato dal dr. Antonio Di Lizia, notaio in Potenza, in data 31.01.1995, a favore della BANCA COMMERCIALE ITALIANA s.p.a., con sede in Milano, Piazza della Scala, 6, elettivamente domiciliata in Potenza, in L.go Duomo, 4, c.f. 01255270157, contro [redacted] nata a [redacted] e [redacted] nato a [redacted] parte mutuataria, [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nato a [redacted] parte terza datrice di ipoteca, domiciliati, anche elettivamente, i primi due ed il quarto al rione [redacted] ed il terzo alla [redacted] di Tricarico ed, in mancanza, presso il comune di Tricarico. Col suddetto atto la Banca Commerciale Italiana concede a [redacted] che accettano, la somma di £. 150.000.000 a titolo di mutuo assistito da garanzia ipotecaria e ne danno quietanza. Il mutuo avrà la durata sino...omissis. Allo scopo di garantire...omissis. [redacted] gli ultimi due senza assumere, in ordine al mutuo, obbligazione personale, ciascuno per i propri diritti e tutti per l'intero, costituiscono, a favore della Banca, che accetta, ipoteca di primo grado a proprio carico sulla seguente unità immobiliare in comune di Tricarico: Appartamento alla via Lucana rione Appio, 4/10, posto al quarto piano, composto di 6 vani catastali, con annesso locale posto al piano terra*

di mq. 19,00, confinante con proprietà [redacted] zona condominiale,  
strada, salvo altri; confini dell'appartamento: vano scala, eredi [redacted]  
prospetto esterno su via Lucana, salvo altri; in catasto al N.C.E.U. del  
comune di Tricarico, l'appartamento al foglio n. 65, particella n. 751, sub. 18,  
via Lucana, p. 4, categ. A/3, cl. 3, vani 6, l'annesso locale al foglio 65,  
particella n. 751, sub. 1, via Lucana, p. T., categ. C/6, cl. 5, mq. 19. L'ipoteca  
viene costituita per la somma complessiva di £. 300.000.000, la quale  
comprende la somma mutuata di £. 150.000.000, i relativi interessi e  
accessori...omissis. Detto immobile viene ipotecato con ogni suo diritto  
accessorio, pertinenza e frutto presenti e futuri.

2 - Nota di trascrizione RG n. 9113, RP n. 6962 del 09.11.1999:

Atto Notarile Pubblico del 27.10.1999, N.Rep. 43080 del Notaio LO NIGRO  
Ettore, Ferrandina (MT), atto tra vivi, donazione accettata. Unità negoziale  
n.1: 1-Immobile in Tricarico, catasto fabbricati foglio n. 65, particella n. 751,  
cat. C/6, sub. 1, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in via Aldo Moro, 4,  
piano Terra, consistenza 19,00 mq.; 2-Immobile in Tricarico, catasto  
fabbricati foglio n. 65, particella n. 751, cat. A/3, sub. 18, abitazione di tipo  
economico alla via Aldo Moro, 4, piano quarto, consistenza 6 vani. Unità  
negoziale n.2: 1-Immobile in Tricarico, catasto fabbricati foglio n. 65,  
particella n. 751, cat. C/6, sub. 1, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in via  
Aldo Moro, 4, piano Terra, consistenza 19,00 mq.; 2-Immobile in Tricarico,  
catasto fabbricati foglio n. 65, particella n. 751, cat. A/3, sub. 18, abitazione  
di tipo economico alla via Aldo Moro, 4, piano quarto, consistenza 6 vani.

Soggetto a favore: [redacted] nato il [redacted]  
[redacted] relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per

la quota di 2/9, in regime di bene personale e relativamente all'unità  
negoziale n.2, per il diritto di proprietà, per la quota di 6/9, in regime di bene  
personale. Soggetto contro: 1- [REDACTED] nata il [REDACTED]  
[REDACTED] per l'unità negoziale n.2, per il diritto di nuda proprietà, per la  
quota di 6/9, 2- [REDACTED] nato il [REDACTED]  
relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota  
di 1/9, in regime di bene personale, 3- [REDACTED] nato il  
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di  
proprietà, per la quota di 1/9.

3 - Nota di trascrizione RG n. 5548, RP n. 4062 del 11.07.2000:

Atto Notarile Pubblico del 06.07.2000, N.Rep. 48043 del Notaio LO NIGRO  
Ettore, Ferrandina (MT), atto tra vivi, donazione accettata. Unità negoziale  
n.1: 1-Immobile in Tricarico, catasto fabbricati foglio n. 65, particella n. 751,  
cat. C/6, sub. 1, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in via Aldo Moro,4,  
piano Terra, consistenza 19,00 mq.; 2-Immobile in Tricarico, catasto  
fabbricati foglio n. 65, particella n. 751, cat.A/3, sub. 18, abitazione di tipo  
economico alla via Aldo Moro, 4, piano quarto, consistenza 6 vani. Soggetto  
a favore: [REDACTED] nato il [REDACTED]  
relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di usufrutto, per la quota di  
6/9, in regime di bene personale. Soggetto contro: [REDACTED] nata il  
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di  
usufrutto, per la quota di 6/9.

4 - Nota di iscrizione RG n. 7223, RP n. 1469 del 19.09.2000:

Atto Notarile Pubblico del 14.09.2000, N.Rep. 49269 del Notaio LO NIGRO  
Ettore, Ferrandina (MT), ipoteca volontaria derivante da concessione a

garanzia di mutuo per £. 862.000.000, capitale £. 400.000.000. Unità  
negoziale n.1: 1-Immobile in Tricarico, catasto fabbricati foglio n. 65,  
particella n. 751, cat. C/6, sub. 1, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in via  
Aldo Moro, 4, piano terra, consistenza 19,00 mq., 2-Immobile in Tricarico,  
catasto fabbricati foglio n. 65, particella n. 751, cat. A/3, sub. 18, abitazione  
di tipo economico in via Aldo Moro, 4, piano quarto, consistenza 6 vani.  
Unità negoziale n.2: -Immobile in Tricarico, catasto fabbricati foglio n. 65,  
particella n. 442, cat. A/3, sub. 11, abitazione di tipo economico in via  
Lucana, 16, piano 2, consistenza vani 7. Soggetto a favore: Nuova Banca  
Mediterranea s.p.a., c.f. 06132441004, sede di Potenza, via Nazario Sauro  
s.c., relativamente alle unità negoziali nn. 1 e 2, per il diritto di proprietà,  
per la quota di 1/1. Soggetto contro n.1: [REDACTED]  
nato il [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1, per il  
diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Soggetto contro n. 2: [REDACTED]  
[REDACTED] nata il [REDACTED] relativamente all'unità negoziale  
n. 2, per il diritto di proprietà, terzo datore, per la quota di 1/1. Ulteriori  
informazioni: La Banca Mediterranea s.p.a. mutua al sig. [REDACTED]  
[REDACTED] che accetta, l'importo di £. 400.00.000. Tale somma viene  
contestualmente versata...omissis. L'ipoteca viene iscritta per la complessiva  
somma di £. 862.000.000 così distinta: -per capitale mutuato £. 400.000.000,  
-per interessi £. 261.410.649, -per interessi di mora.....omissis £.  
200.589.351, totale £. 862.000.000.

5 - Nota di trascrizione RG n. 4544, RP n. 3036 del 31.05.2005:

Atto Giudiziario del 10.05.2005, N.Rep. 79 del Tribunale di Matera, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, richiedente avv. Michele Bellomo, via G. Suppa, 38 Bari.

Unità negoziale n.1: 1-Immobile in Tricarico, catasto fabbricati foglio n. 65, particella n. 751, cat. C/6, sub. 1, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in via Aldo Moro, 4, piano terra. 2-Immobile in Tricarico, catasto fabbricati foglio n. 65, particella n. 751, cat. A/3, sub. 18, abitazione di tipo economico in via Aldo Moro, 4, piano quarto. Unità negoziale n.2: -Immobile in Tricarico, catasto fabbricati foglio n. 65, particella n. 442, cat. A/3, sub. 11, abitazione di tipo economico in via Lucana, 16, scala B, piano 2. Soggetto a favore: Banca Meridiana s.p.a., c.f. 04656500727, sede di Bari, relativamente alle unità negoziali nn. 1 e 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Soggetto contro n.1: [redacted] nato il [redacted] [redacted] relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Soggetto contro n.2: [redacted] nata il [redacted] [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

### 2.1-3 Descrizione analitica del compendio:

#### a) Immobile sito alla via Lucana, 16:

Fa parte di un fabbricato in linea che si sviluppa su tre livelli, la cui tipologia è da considerarsi economico-popolare. Come da planimetria allegata, il fabbricato in linea è l'unione di più corpi di fabbrica, ognuno con un proprio ingresso condominiale separato. Tale fabbricato prospetta su un ampio spazio utilizzato a parcheggio. Il corpo di fabbrica evidenziato nella planimetria allegata contiene l'immobile in questione. Tramite il portone principale di

ingresso della scala "B" e salendo la scala condominiale si giunge all'appartamento in questione posto al secondo piano, ingresso a destra. L'edificio è stato costruito presumibilmente nell'anno 1946. Esso è posto in zona semicentrale ed è servita da negozi. L'appartamento ha una superficie calpestabile di circa mq.79,77 e altezza dei vani di circa mt. 3,00. L'unità immobiliare in questione confina ad est e ad ovest con la viabilità interna al lotto e parcheggi, a sud con altra unità immobiliare ed a nord con vano scala e prospiciente appartamento famiglia [REDACTED]

L'edificio presenta una struttura portante in muratura, scala in cemento armato, solaio in latero-cemento, fondazioni dirette continue in cemento armato. Le compagnature sono state realizzate in blocchi di laterizio forati con legante costituito da malta cementizia. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiatura chiara. La copertura è a falde inclinate con coppi su struttura in legno e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantiti dalla presenza di canali di gronda e da discendenti pluviali. Le condizioni di manutenzione dell'intero edificio sono buone.

L'appartamento è costituito da un ingresso-soggiorno di mq.17,10, con adiacente stanza adibita a studio di mq.7,75. Dallo stesso soggiorno si accede ad un corridoio interno di mq.6,44 su cui affacciano gli ingressi del bagno di mq.2,20, della stanza da letto matrimoniale di mq.14,58, di una seconda stanza da letto di mq.8,40, di una terza stanza adibita a studio di mq.9,46 e della cucina-pranzo di mq.9,87 con annessa lavanderia di mq.3,97. Le predette superfici sono quelle calpestabili ovvero quelle utili al netto delle pareti perimetrali e dei divisori interni. Gli ambienti ingresso-soggiorno, studio e stanza da letto matrimoniale sono posti sul lato est del fabbricato, a differenza

dei restanti ambienti che risultano ubicati sull'opposto lato ovest. Tutti gli ambienti affacciano sullo spazio viabile interno al lotto. L'appartamento è collegato al piano di sottotetto tramite una botola posta sul soffitto del corridoio. I pavimenti sono in gres-ceramica. La porta di ingresso e le porte interne sono di legno. Le pareti sono intonacate e pitturate. La cucina e il bagno presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica a tutt'altezza. L'appartamento è provvisto di impianto elettrico, idrico-fognario e termico, autonomo, funzionanti e a norma. Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono buone.

Al momento delle operazioni peritali, come da dichiarazione rilasciata dal sig. [REDACTED] l'appartamento è l'abitazione principale dello stesso dichiarante e del proprio nucleo familiare.

Il sottoscritto C.T.U. verificava presso il comune di Tricarico, a seguito di richiesta agli atti dello stesso Comune, prot. n.10159 del 19.08.2011:

si certificati storici di residenza del sig. [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] coniuge, rilasciati in data 26.09.2011;

il nucleo familiare che risiede nell'immobile di via Lucana, 16, rilasciato in data 14.11.2011, N.Reg.Cert.3766;

gli stati di famiglia originari del sig. [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] rilasciati in data 26.09.2011.

Il sottoscritto C.T.U. verificava presso l'Ufficio del Registro di Matera, a seguito di richiesta agli atti dello stesso Ufficio, prot. n.0047017 del 12.08.2011 e relativa risposta prot. n.0054572 del 06.11.2011, l'assenza di contratti di locazione registrati per l'unità immobiliare in questione.



Il sottoscritto C.T.U., al fine di evidenziare eventuali debiti di natura condominiale, ai sensi dell'art. 63, comma 2 Disp. Att. CC., verificava presso

l'Amministratore del condominio che:

- l'importo delle spese annue fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) per tutto il condominio ammontano a complessivi € 120,00, da versarsi per i millesimi di proprietà, mediante n.12 rate mensili anticipate;

- l'inesistenza alla data odierna di spese straordinarie deliberate e non ancora scadute;

- l'inesistenza di spese scadute e non pagate negli ultimi due anni;

- l'inesistenza alla data odierna di cause in corso;

- l'inesistenza di pertinenze ed accessori;

- non sono evidenziati millesimi di parti comuni;

- i millesimi di proprietà dell'appartamento [redacted] risultano di 177,11.

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene circa l'indirizzo, in numero civico, il piano, il numero interno, i dati catastali ed i confini e quella contenuta nel pignoramento, per cui vi è una univoca identificazione dello stesso bene.

L'immobile risulta pignorato per intero.

L'appartamento, rispetto alla situazione riportata al catasto edilizio urbano, come si evince dalla planimetria rilevata, presenta modiche interessanti i divisori interni del corridoio e della cucina-pranzo che vanno registrati al catasto edilizio urbano, previa presentazione di "rettifica" catastale (rif. punto "2.1-5 Note esplicative alle irregolarità catastali").

**b) Immobili siti alla via Aldo Moro, 4:**

Fanno parte di un fabbricato in linea che si sviluppa su quattro livelli.

L'edificio è stato costruito tra l'anno 1967 e l'anno 1968. Esso è posto in zona periferica ma comunque servita da negozi, ecc... Tale fabbricato prospetta su un ampio spazio viabile, adibito anche a parcheggio, a servizio dello stesso fabbricato.

L'edificio presenta una struttura portante in conglomerato cementizio armato, con travi e pilastri, solaio in latero-cemento, fondazioni dirette continue in cemento armato. Le tomagnature sono state realizzate in blocchi di laterizio forati con legante costituito da malta cementizia. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiatura. La copertura è a falde inclinate con coppi e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantiti dalla presenza di canali di gronda e da discendenti pluviali. Le condizioni di manutenzione dell'intero edificio sono buone.

Il corpo di fabbrica in precedenza descritto contiene gli immobili in questione costituiti dal garage e dall'abitazione, entrambi pignorati.

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene circa l'indirizzo, in numero civico, i piani, il numero interno, i dati catastali ed i confini e quella contenuta nel pignoramento, per cui vi è una univoca identificazione dello stesso bene.

**b.1) piano terra, garage:**

Tramite una porta in metallo si accede al garage posto sul cortile antistante il fabbricato su via Aldo Moro.

Il locale si presenta diviso, in altezza, in due parti, la prima, con h.= mt.1,70 e superficie utile di mq.18,28, adibita a posto macchina e la seconda, con h.=

mt.2.00 e superficie utile di mq.17.53, adibita a deposito-ripostiglio, collegate tramite scala.

La predetta divisione è stata realizzata con un solaio con struttura portante in putrelle di ferro e tavelloni in laterizio dello spessore di circa cm.20 poggianti su pilastri in ferro, questi ultimi anche essi putrelle. Si accede al deposito tramite una scala in legno posta nella parte opposta all'ingresso del locale.

Come da planimetria allegata, l'unità immobiliare in questione confina ad est con il vano condominiale, ex centrale termica, ad ovest con garage di proprietà [redacted] individuato come sub.2, a sud con via A. Moro e a nord con viabilità interna adibita anche a parcheggio.

I pavimenti sono in gres-ceramica. La porta principale ed unica è in metallo. Le pareti sono intonacate e pitturate. Il locale è provvisto di impianto elettrico e idrico-fognario, funzionanti. Le condizioni di manutenzione del locale sono buone.

Al momento delle operazioni peritali il locale, come da dichiarazione rilasciata dal sig. [redacted] è a disposizione dell'appartamento, oggetto del presente pignoramento, posto al sub. 18 dello stesso stabile.

Il locale, come si evince dal rilievo effettuato, pur rispettando nella planimetria la situazione riportata al catasto edilizio urbano, presenta modiche relative all'altezza che vanno sanate al comune di Tricarico e registrate allo stesso catasto, previa presentazione di apposita "rettifica" catastale (rif. punto "2.1-5 Note esplicative alle irregolarità catastali").

b.2) piano quarto abitazione:

Tramite l'ingresso principale e salendo la scala condominiale si giunge al quarto piano, ingresso a sinistra, ove è ubicato l'appartamento in questione.

L'appartamento ha una superficie utile di mq.105,44 e altezza dei vani di mt.3,00. L'unità immobiliare confina ad est con scala condominiale e proprietà eredi [REDACTED] ad ovest con proprietà [REDACTED] a sud con via A. Moro e a nord con viabilità interna.

L'appartamento è dotato di un corridoio centrale, della superficie di mq.11,03, su cui affacciano gli ingressi della cucina-pranzo della superficie di mq.14,42, del soggiorno di mq.10,18 e di un ampio salone di mq.25,92. Il predetto corridoio continua creando un disimpegno su cui si affacciano gli ingressi della stanza da letto matrimoniale della superficie di mq.19,44, del bagno di mq.5,70 e di una seconda stanza da letto di mq.18,75.

Il locale cucina, il soggiorno e la stanza da letto comunicano con una veranda, della superficie di mq.7,21, che si affaccia sul cortile di accesso al fabbricato su via Aldo Moro. Sulla parte opposta, l'ampio salone è provvisto di finestra mentre la stanza da letto matrimoniale di una veranda della superficie di mq.5,20. Il bagno, posto centralmente alle camere da letto, è provvisto di finestra. L'appartamento è fornito di infissi esterni doppi, alluminio anodizzato all'esterno e legno all'interno. I pavimenti sono in marmette di cemento levigate, tranne per il bagno, in gres-ceramica e le verande, in gres. La porta di ingresso è del tipo blindata. Le porte interne sono in legno. Le pareti sono intonacate e pitturate. La cucina ed il bagno presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica a tutt'altezza. L'appartamento è provvisto di impianto elettrico, idrico-fognario e termico, autonomo, funzionanti. Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono buone.

Al momento delle operazioni peritali l'appartamento, come da dichiarazione rilasciata dal sig. [REDACTED] è occupato dalla propria madre.

Il sottoscritto C.T.U. verificava presso il comune di Tricarico, a seguito di richiesta agli atti dello stesso Comune, prot. n.10159 del 19.08.2011:

- il certificato storico di residenza del sig. [REDACTED]

rilasciato in data 26.09.2011;

- il nucleo familiare che risiede nell'immobile di via A. Moro, 4, rilasciato in data 14.11.2011, N.Reg.Cert.3768;

- lo stato di famiglia originario del sig. [REDACTED]

rilasciato in data 26.09.2011.

Il sottoscritto C.T.U. verificava presso l'Ufficio del Registro di Matera, a seguito di richiesta, agli atti dello stesso Ufficio, prot. n.0047017 del 12.08.2011 e relativa risposta, prot. n.0054572 del 06.11.2011, l'assenza di contratti di locazione registrati per l'unità immobiliare in questione.

Il sottoscritto C.T.U., al fine di evidenziare eventuali debiti di natura condominiale, ai sensi dell'art. 63, comma 2 Disp. Att. CC., verificava presso l'Amministratore del condominio che:

- l'importo delle spese annue fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) per tutto il condominio ammontano a complessivi € 180,00, da versarsi per i millesimi di proprietà, mediante n.4 rate trimestrali anticipate;

- l'inesistenza alla data odierna di spese straordinarie deliberate e non ancora scadute;

- l'inesistenza di spese scadute e non pagate negli ultimi due anni;

l'inesistenza alla data odierna di cause in corso;

l'inesistenza di pertinenze ed accessori;

non sono evidenziati millesimi di parti comuni;

i millesimi di proprietà dell'appartamento [redacted] risultano di 111,74.

L'appartamento, come si evince dal rilievo effettuato, pur rispettando nella planimetria la situazione riportata al catasto edilizio urbano, presenta difformità esterne per la chiusura dei balconi, prospicienti l'ingresso principale del fabbricato, su via A. Moro, e il prospetto opposto, a veranda, con materiale di facile rimozione. Tali modifiche, quantunque da sanare al comune di Tricarico, non vanno registrate al catasto, in quanto la predetta chiusura non modifica la destinazione d'uso dei balconi.

#### **2.1-4 Regolarità dei beni sotto l'aspetto urbanistico e catastale:**

Per quanto riguarda la regolarità degli immobili interessati al procedimento sotto l'aspetto urbanistico e catastale, si riporta quanto rilevato dal sottoscritto C.T.U a seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Tricarico, l'ATER, l'Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo e l'Archivio di Stato, questi ultimi tutti in Matera:

##### **a) Immobile sito alla via Lucana, 16:**

Il fabbricato in questione, censito in catasto alla partita n.3243, foglio n.65, part.IIa n.442, sub.11, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, ad uso abitazione, è stato realizzato, presumibilmente nell'anno 1946, con le sopresse gestioni Ina-Casa e Gescal e venduto dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Matera, subentrante alla proprietà dei beni immobili dei predetti Istituti, al sig. [redacted] già assegnatario

dell'alloggio, con atto del Notaio Pasquale Lo Nigro del 27.02.1980, n. 121648 del Repertorio n.24005 della Raccolta "Cessione di alloggio ex Ina-Casa con pagamento in unica soluzione".

L'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Matera vendeva e trasferiva in proprietà "l'alloggio compreso nel fabbricato sito nel comune di Tricarico, alla via Lucana, 68, scala B, secondo piano, int. 5, composto di cinque vani, oltre gli accessori, ingressino, cucina e gabinetto", identificato nel N.C.E.U. di Tricarico "alla Partita 2801 - all'Istituto - Fol.65 - Num. 442/11- p. 2 - Categ. A/3 - cl. 2 - vani 7 ...".

Per tale immobile l'Ufficio Tecnico del comune di Tricarico, a seguito di specifica richiesta del sottoscritto, prot. n.2885 del 18.03.2011, di estrarre copia del fascicolo, necessario a definire l'intervento edilizio in questione, rilevava nei propri archivi solo l'atto di riscatto tra il sig. [REDACTED] assegnatario, e l'Istituto Autonomo delle Case Popolari, Ente subentrato, come già sopra segnalato, nella gestione alla GESCAL, a sua volta subentrata all'INA-CASA.

Presso l'A.T.E.R. di Matera, il sottoscritto, a seguito di successiva richiesta del 11.07.2011, rilevava le planimetrie dell'intero corpo di fabbrica a cui l'immobile appartiene, unitamente al collaudo, avvenuto nel mese di settembre dell'anno 1953, da cui risulta la regolarità, all'epoca, tra quanto realizzato e quanto, poi, accatastato nel mese di febbraio dell'anno 1954.

Attualmente, come in precedenza precisato, l'appartamento presenta modifiche interessanti i divisori interni del corridoio e della cucina-pranzo che vanno registrati al catasto edilizio urbano, previa presentazione di "rettifica" catastale. L'abuso è successivo all'anno 1954 e, come da dichiarazione resa

dal sig. [REDACTED] per quanto lo stesso abbia memoria,

risale all'anno 1960.

L'Ufficio Tecnico del comune di Tricarico, a seguito della richiesta del sottoscritto, prot. n.13610 del 14.11.2011, di conoscere la sanabilità delle opere, ai sensi della legge n.47/'85 e n.724/'94, e, nel caso affermativo, l'ammontare dei relativi costi, comunicava, con nota, agli atti dello stesso Comune, prot. n.13610/11 del 15.12.2011 che *"Per l'immobile di Via Lucana, in considerazione di quanto dichiarato dal proprietario e riportato nella richiesta, circa l'anno di realizzazione delle variazioni interne, le stesse non sono soggette a Sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001, ma comunque vada fatta la variazione Catastale all'Ufficio del Territorio"* (rif. punto 2.1-5 **"Note esplicative alle irregolarità catastali"**).

**b) Immobili siti alla via Aldo Moro, 4:**

L'immobile in questione è censito in catasto alla partita n.2962, foglio n.65, part.lla n.751, sub.1, categoria C/6, Classe 5 per il garage al piano terra e sub. 18, categoria A/3, classe 3, per l'abitazione al piano quarto.

Per tale immobile l'Ufficio Tecnico del comune di Tricarico, a seguito di specifica richiesta del sottoscritto, agli atti dello stesso Comune, prot. n.2885 del 18.03.2011, di estrarre copia del fascicolo necessario a definire l'intervento edilizio in questione, trovava nei propri archivi la documentazione relativa al Nulla-Osta per l'esecuzione dei lavori, senza elaborati grafici, e quella relativa al permesso di abitabilità, rilasciate al Sig. [REDACTED] rispettivamente, con atti prot. n.2958 del 24.06.1967 e prot. n.7 del 17.07.1968.



Essendo il fabbricato realizzato con struttura portante in conglomerato cementizio armato, il sottoscritto richiedeva, con nota prot. n.138452 del 11.08.2011, al Dipartimento Infrastrutture, OO.PP. e Mobilità della regione Basilicata-Ufficio OO. PP. e Difesa del Suolo di Matera, copia degli elaborati grafici del predetto fabbricato depositi, ai sensi della legge n.1086/'71, presso lo stesso Ufficio provinciale, ricevendo risposta di indirizzare la ricerca all'Archivio di Stato, in quanto le pratiche risalenti agli anni '60, presumibilmente, potevano essere custodite presso tale Ufficio.

Presso il Ministero dei Beni e Attività Culturali-Direzione Generale per gli Archivi-Archivio di Stato di Matera, a seguito di richiesta del sottoscritto, prot. n.3912 del 11.08.2011, venivano rilevate le planimetrie dell'intero corpo di fabbrica a cui l'immobile appartiene, unitamente al deposito delle strutture in conglomerato cementizio armato, di cui si compone l'intero fabbricato, da cui risulta la regolarità, all'epoca, delle opere realizzate con quanto accertato.

Attualmente, come in precedenza precisato, risulta:

-b.1) piano terra, garage: regolarmente censito in catasto, ai dati sopra riportati, in data 27.07.1968 e presenza di modifiche relative all'altezza del vano realizzate successivamente all'anno 1968 e, come da dichiarazione resa dal sig. [REDACTED] per quanto lo stesso abbia memoria, risalenti all'anno 1970.

-b.2) piano quarto, abitazione: regolarmente censito in catasto, ai dati sopra riportati, in data 27.07.1968, e presenza di difformità esterne per la chiusura dei balconi, prospicienti l'ingresso principale del fabbricato, su via A. Moro, e il prospetto opposto, a veranda, con materiale di facile rimozione. Anche per

tale difformità, il sig. [REDACTED] ha dichiarato che la stessa risale all'anno 1970.

L'Ufficio Tecnico del comune di Tricarico, a seguito della richiesta del sottoscritto, prot. n.13610 del 14.11.2011, di conoscere se le opere sono sanabili, ai sensi della legge n.47/'85 e n.724/'94, e, nel caso affermativo, conoscere l'ammontare dei relativi costi, comunicava, con nota del 15.12.2011, prot. n.13610/11, che: "Per l'immobile di Via Aldo Moro, in Catasto Foglio 65 Particella n.751 Sub.18 l'alloggio e Sub.1 il garage, gli abusi consistenti rispettivamente, nell'installazione di una veranda di facile rimozione e realizzazione di un soppalco, sono sanabili ai sensi dell'art.36 e 37 comma 4 del D.P.R. n.380/2001; I relativi costi della sanatoria sono:

a) per il soppalco, si versa il contributo di costruzione in misura doppia, pari a €10,78 al mq. di superficie utile x 2. (Delibera di G.M. n.46 del 26.04.2005):

b) per la veranda si versa il contributo forfettario di €118,80;

Inoltre si versa la somma di €516,00 per Sanzione Amministrativa (art.36 comma 4 D.P.R. 380/2001) e €59,40 per Diritti di Segreteria, per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria."

In considerazione, pertanto, delle superfici calcolate dal sottoscritto, la sanabilità delle predette opere comporterà la seguente spesa:

a)garage: €10,78 x (mq.18,28+mq.17,53) x 2 = €772,06

b)veranda : €118,80

c)sanzione amm.va e diritti segreteria: (€516,00+€59,40) = €575,40

d)spese tecniche per redazione pratica: €2.000,00

Totale : (€772,06 + €118,80) + €575,40 + €2.000,00 = €3.466,26

## **2.1-5 Note esplicative alle irregolarità catastali:**

### **a) Immobile sito alla via Lucana, 16:**

Per la correzione delle difformità riscontrate a seguito delle modifiche apportate ai divisori interni ed interessanti il corridoio e la cucina-pranzo, poiché le stesse vanno denunciate, per diversa distribuzione delle opere interne, al catasto edilizio urbano, il sottoscritto, previa autorizzazione del G.E. del 04.01.2012 e successiva accettazione del creditore procedente, eseguiva le indispensabili variazioni di aggiornamento, mod. D1-Docfa, consegnando la relativa modulistica all'Agenzia del Territorio di Matera in data 13.12.2012. Il sottoscritto, in pari data, ritirava il nuovo certificato catastale dal quale risulta la motivazione della variazione: **"Diversa distribuzione degli spazi interni"**. Dallo stesso certificato si evince che il predetto aggiornamento non ha prodotto alcuna variazione all'immobile in termini di categoria, classe, consistenza e rendita.

### **b) Immobili siti alla via Aldo Moro, 4:**

Dai riscontri effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Matera risultava che il fabbricato, individuato in catasto al foglio n.65, part.IIa n.751, di cui fanno parte le unità immobiliari sub.1 e sub.18, oggetti della causa e accatastati, non è inserito nel foglio di mappa catastale del comune di Tricarico e tanto si evince dall'estratto di mappa del foglio n.65 dello stesso Comune, ritirato dal sottoscritto ed allegato alla presente relazione.

Quanto sopra trova giustificazione nel fatto che nell'anno 1968, periodo in cui è avvenuto l'accatastamento delle unità immobiliari eseguite, unitamente alle altre di cui si compone l'immobile in via A. Moro, 4, non era obbligatorio procedere al contestuale inserimento in mappa del fabbricato.

Risulta, pertanto, necessario, oggi, sanare la predetta situazione ed immettere in mappa l'intero fabbricato, in quanto quello riportato negli atti di causa riveste solo carattere indicativo.

Il sottoscritto, previa autorizzazione del G.E. del 04.01.2012 e successiva accettazione del creditore procedente, provvedeva all'aggiornamento del tipo mappale presso l'Agenzia del Territorio di Matera, con atto di prot. n.2012/MT0160244 del 02/11/2012, approvato in data 08.11.2012. Il sottoscritto, in data 12.11.2012, ritirava il nuovo certificato catastale dal quale risulta l'approvazione del tipo mappale e la motivazione dell'operazione:

**"Per nuova costruzione".**

**-b.1) piano terra, garage:**

Per la correzione della difformità relativa alla presenza di un altro livello di piano, all'unico riportato nel catasto urbano, il sottoscritto, previa autorizzazione del G.I. del 04.01.2012 e successiva accettazione del creditore procedente, eseguiva le indispensabili variazioni di aggiornamento, nel caso specifico di "ampliamento", mod. D1-Docfa, consegnando la relativa modulistica all'Agenzia del Territorio di Matera in data 17.12.2012. Il sottoscritto, in pari data, ritirava il nuovo certificato catastale dal quale risulta la motivazione della variazione: **"Ampliamento"**. Per tale aggiornamento l'immobile risulta ora censito: **"foglio di mappa n.65, part.IIa n.751, partita n.2962, sub.1 e sub.20, C/6, classe 4, consistenza mq.34, rendita €89,55"**.

**-b.2) piano quarto, abitazione:**

Per quanto in precedenza detto, non si procede a registrare presso il catasto edilizio urbano le modifiche operate all'unità immobiliare in questione per la chiusura a veranda dei balconi, per cui la stessa non subisce alcuna variazione.

## 2.1-6 Stima dei beni:

Il metodo di calcolo adottato è quello della stima di tipo sintetica e/o di confronto diretto. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico, quale la superficie.

Il metodo di stima adottato, nel caso di beni immobili quali fabbricati, prevede di determinarne il valore attraverso la seguente relazione:

**Valore del bene = Superficie dell'immobile x Valore medio di mercato.**

Ovvero, moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile in esame, espressa in mq., per il valore medio di mercato, espresso in €/mq.

La determinazione della superficie commerciale è stata effettuata in coerenza con le metodologie standard pubblicate sul "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", tratto dal sito dell'Agenzia del Territorio.

La determinazione del valore medio di mercato è stato effettuato facendo riferimento ai valori assunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, O.M.I., dell'Agenzia del Territorio e ai valori desunti da indagini presso operatori del settore, entrambi definiti in funzione della zona territoriale ove l'immobile è ubicato, della tipologia e dello stato di conservazione dello stesso.

L'Agenzia del Territorio fornisce una serie di valori, tratti dal proprio Osservatorio del Mercato Immobiliare, che, per il comune di Tricarico, codice di zona D1, microzona catastale n.1, in relazione alla diversa destinazione

d'uso dei manufatti e allo stato di conservazione, per il primo semestre dell'anno 2012, riporta:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	
Abitazioni civili	Normale	Min. 450	Max 670
Abit. tipo economico	Normale	Min. 400	Max 600
Autorimesse	Normale	Min. 255	Max 285
Ecc. Ecc..	.....	.....	.....

Attraverso l'indagine elaborata con l'ausilio dei prezzi di immobili analoghi a quelli sopra indicati, esperita presso operatori del settore che hanno rappresentato, a seguito dell'attuale situazione economica che interessa l'intera nazione ed in particolare le regioni meridionali, un decremento delle vendite immobiliari con un abbattimento del prezzo al metro quadrato dell'ordine del 20-30 per cento rispetto a quello praticato anteriormente a tale periodo, il sottoscritto ha acquisito i seguenti riferimenti estimativi:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	
Abitazioni civili	Normale	Min. 900	Max 1.000
Abit. tipo economico	Normale	Min. 850	Max 950
Autorimesse	Normale	Min. 450	Max 480
Ecc. Ecc..	.....	.....	.....

Il sottoscritto, operata la predetta indagine e a fronte del carattere a prevalente valenza fiscale dei dati O.M.I., ha ritenuto praticabile ed equa, in considerazione di tutto quanto in precedenza descritto e documentato per gli immobili in questione, la seguente valutazione:

a) **Immobile sito alla via Lucana, 16: Valore unitario pari a €/mq.750,00.**

In considerazione della superficie commerciale calcolata, la relazione, "Valore del bene = Superficie dell'immobile x Valore medio di mercato", fornisce il seguente valore di stima:

$\text{mq.104,62} \times \text{€}/\text{mq.750,00} = \text{€.78.465,00}$  (diconsi euro settantottomilaquattrocentosessantacinque/00).

**b) Immobili siti alla via Aldo Moro, 4:**

Essendo gli immobili in questione, garage con annesso ripostiglio-deposito ed appartamento, praticamente divisi e posti a livelli diversi, rispettivamente, al piano terra e al quarto piano, il valore delle superfici commerciali, per quanto previsto dalle norme tecniche in vigore, varia qualora si considerano i due immobili accorpati ovvero separati. Le planimetrie relative al calcolo delle superfici di stima, allegate, riportano ambedue le ipotesi. In caso di accorpamento dei due immobili, il garage e l'annesso soppalco intervengono con un valore di  $\text{mq. 11,02} = (\text{mq.5,51} + \text{mq.5,51})$ , in quanto accessori indiretti a servizio dell'appartamento e con questo non comunicanti, diversamente dall'ipotesi di divisione, in cui intervengono come superfici assestanti, con un valore di  $\text{mq.33,06} = (\text{mq.22,04} + \text{mq.11,02})$ .

Al fine di ricavare, pertanto, il maggior valore possibile dalla vendita, il sottoscritto ha previsto che la stessa avvenga separata, dividendo, quindi, il garage, con annesso soppalco adibito a ripostiglio-deposito, dall'appartamento.

Si ha, pertanto:

**-b.1) piano terra, garage: Valore unitario pari a €/mq.400,00.**

In considerazione della superficie commerciale calcolata, la relazione, "Valore del bene = Superficie dell'immobile x Valore medio di mercato", fornisce il seguente valore di stima:

$\text{mq.}33,06 \times \text{€}/\text{mq.}400,00 = \text{€.}13.224,00$  (diconsi euro tredicimiladuecentoventiquattro/00).

**b.2) piano quarto, abitazione:** Valore unitario pari a  $\text{€}/\text{mq.}800,00$ .

In considerazione della superficie commerciale calcolata, la relazione, "Valore del bene = Superficie dell'immobile x Valore medio di mercato", fornisce il seguente valore di stima:

$\text{mq.}128,21 \times \text{€}/\text{mq.}800,00 = \text{€.}102.568,00$  (diconsi euro centoduemilacinquecentosessantotto/00).

La somma di **b.1)+b.2)** è di  $\text{€.}115.792,00$ , diversamente dall'ipotesi di accorpamento che avrebbe condotto ad un valore inferiore di:  $\text{mq.}139,23 \times \text{€}/\text{mq.}800 = \text{€.}111.384,00$ .

Riepilogando, il valore del compiendo immobiliare oggetto del procedimento viene, pertanto, stimato in  $\text{€.}78.465,00 + \text{€.}13.224,00 + \text{€.}102.568,00 = \text{€.}194.257,00$  (diconsi eurocentonovantaquattromiladuecentocinquantasette/00).

### 3) SCHEMA BANDO DI VENDITA

A seguito di quanto in precedenza stimato, si procede a redigere il bando di vendita degli immobili, raggruppando il compendio, al fine di raggiungere un più alto valore di vendita, in n. 3 (tre) lotti.

#### 3.1 Lotto A:

Vendita dell'abitazione della superficie utile di  $\text{mq.}79,77$ , ubicata nel comune di Tricarico (MT) alla via Lucana n.16, secondo piano, ingresso a destra.



censita in catasto fabbricati al foglio di mappa n.65, part.IIa n.442, sub.11, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita catastale €.433,82, prezzo base €.78.465,00 (diconsi euro settantottomilaquattrocentosessantacinque/00).

L'unità immobiliare risulta occupata.

### **3.2 Lotta B:**

Vendita del garage con soppalco della superficie utile totale di mq.35,81, di cui mq.18,28 con h.=mt.1,70 adibita a posto macchina e mq.17,53 con h.=mt.2,00 adibita a ripostiglio-deposito, ubicato nel comune di Tricarico (MT) alla via Aldo Moro, piano terra, censita in catasto fabbricati al foglio di mappa n.65, part.IIa n.751, partita n.2962, sub.1 e sub.20, categoria C/6, classe 4, consistenza mq.34, rendita €.89,55, prezzo base €.13.224,00 (diconsi euro tredicimiladuecentoventiquattro/00).

L'unità immobiliare risulta occupata.

### **3.3 Lotta C:**

Vendita dell'abitazione della superficie utile di mq.105,44, ubicata nel comune di Tricarico (MT) alla via Aldo Moro n.4, quarto piano, ingresso a sinistra, censita in catasto fabbricati al foglio di mappa n.65, part.IIa n.751, partita n.2962, sub.18, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita catastale €.433,82, prezzo base €.102.568,00 (diconsi euro centoduemilacinquecentosessantotto/00).

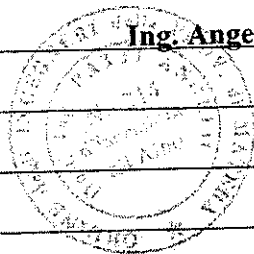
L'unità immobiliare risulta occupata.

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli e deposita la

presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, unitamente alla  
documentazione di rito, rimanendo a disposizione per ogni chiarimento.

Nova Siri, Scalo, li 21.01.2013

**IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO**



**Ing. Angelo PATTI**

ELENCO ALLEGATI

Allegato n.1: Verbali

Allegato n.2: Comunicazioni

Allegato n.3A: Certificati ipotecari-Immobilie in via Lucana, 16

Allegato n.3B: Certificati ipotecari-Immobilie in via A. Moro, 4

Allegato n.4A: Visure e planimetrie catastali-Immobilie in via Lucana, 16

Allegato n.4B: Visure e planimetrie catastali-Immobilie in via A. Moro, 4

Allegato n.5A: Documentazione fotografica-Immobilie in via Lucana, 16

Allegato n.5B: Documentazione fotografica-Immobilie in via A. Moro, 4

Allegato n.6A: Documentazione tecnica-Immobilie in via Lucana, 16

Allegato n.6B: Documentazione tecnica-Immobilie in via A. Moro, 4

Allegato n.7A: Rilievo metrico e planimetrie-Immobilie in via Lucana, 16

Allegato n.7B: Rilievo metrico e planimetrie-Immobilie in via A. Moro, 4

Allegato n.8A: Doc. Amm.re condominiale-Immobilie in via Lucana, 16

Allegato n.8B: Doc. Amm.re condominiale-Immobilie in via A. Moro, 4

Allegato n.9: Ag. Entrate-Registro ufficiale-Immobili in via Lucana, 16 e in via A. Moro, 4

Allegato n.10: Certificazioni Ufficiali di Anagrafe comune di Tricarico

Allegato n.11: Ag. Entrate – Valori di mercato Osservatorio Immobiliare

Allegato n.12: Distinta spese

Allegato n.13: Competenze tecniche