

DOMENICO LIUZZI
ARCHITETTO

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA ALLA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.7/2003
PROMOSSA DALLA
CONTRO**

ud. 6/6/03

**IL C.T.U.
ARCH. DOMENICO LIUZZI**



**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA ALLA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.7/03
PROMOSSA DA
CONTRO (file:premessa)**

Su incarico del Giudice delle esecuzioni dott. Remo Lisco, io sottoscritto Domenico Liuzzi, architetto, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Matera al n.112, con studio in Matera in Rec. Manzoni n. 15, ho redatto la presente relazione al fine di rispondere a quanto richiestomi in data 23 novembre 2005.

L'oggetto della consulenza tecnica e' rappresentato da quote di immobili consistenti in fabbricati e terreni ubicati nel Comune di Nova Siri

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 10 marzo 2006 dopo aver inviato una comunicazione alla parte esecutata a mezzo raccomandata con A.R.

Esse si sono svolte con una serie di sopralluoghi presso gli immobili in cui sono stati effettuati i necessari rilievi metrici e fotografici.

Per l'acquisizione dei documenti necessari alla stesura della relazione, non in possesso della parte esecutata, si e' fatto riferimento agli uffici competenti: Archivio Notarile di Matera, Ufficio del Registro di Pisticci, Ufficio del Registro di Policoro, Ufficio Tecnico del Comune di Nova Siri, Ufficio del Catasto di Matera.

Per i terreni e' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica che fotografa la loro classificazione urbanistica e la "edificabilita'" alla data del 16 marzo 2006 (data di rilascio del certificato).



All'Ufficio Tecnico del Comune di Nova Siri e' stato anche richiesto un attestato relativo ai conguagli dovuti per le regolarizzazioni delle sanatorie in corso di perfezionamento.

Nello svolgimento delle operazioni peritali non vi sono stati particolari problemi ne' nel reperire documenti presso gli uffici competenti ne' per l'accesso alle singole unita' immobiliari salvo che per le impervie vie di accesso ai terreni.

La relazione e' stata organizzata secondo lo schema indicato in incarico indicando per i singoli lotti le notizie, la descrizione rinveniente dai sopralluoghi effettuati, la stima e allegando la documentazione richiesta o necessaria alla comprensione dello stato del bene sotto l'aspetto tecnico, amministrativo e legale.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI E CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLE STIME

(file:inquadramento)

I beni oggetto della procedura esecutiva, come detto, consistono in quote di fabbricati e di terreni ubicati nel territorio comunale di Nova Siri.

E' apparso indispensabile inquadrare i beni nel territorio per la particolarita' che presenta il Comune di Nova Siri sia sotto l'aspetto della evoluzione urbana che dal punto di vista della morfologia del territorio agricolo che e' quello in cui ricadono i terreni pignorati.

Il Comune di Nova Siri e' ubicato sulla fascia jonica della provincia di Matera con un territorio che dal mare sale verso il pendio collinare posto a ridosso della costa.

Il nucleo storico del paese e' ubicato all'interno sul costone collinare. La facilita' di accesso alle vie di comunicazione costituite sia dalla litoranea s.s.106 che dalla ferrovia Taranto-



Reggio Calabria, hanno stimolato la crescita del borgo limitrofo allo scalo ferroviario. L'andamento planimetrico del suolo, in questa zona, con la conseguente facilità nella edificazione e nella realizzazione delle urbanizzazioni, ha portato ad una crescita di "Nova Siri Scalo" che ha superato, come consistenza demografica, quasi del doppio l'originario centro urbano.

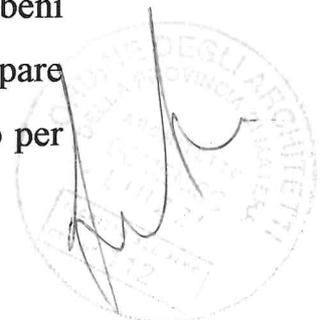
Ulteriore fattore di crescita di Nova Siri Scalo è stato lo sviluppo della agricoltura di pregio della zona ed ultimamente del forte incremento delle strutture turistiche che continuano ad insediarsi sulla costa.

Anche dal punto di vista demografico è utile evidenziare che il comune di Nova Siri, grazie allo sviluppo del centro marino, è fra i pochi comuni della Provincia di Matera a registrare un andamento di crescita.

I beni oggetto della procedura esecutiva, sono costituiti da fabbricati ubicati nel centro urbano dello Scalo di Nova Siri, e da terreni collocati sul costone collinare dell'interno del territorio comunale.

Mentre per i fabbricati avremo un apprezzamento supportato dalla richiesta immobiliare derivante dalle considerazioni ora esposte, oltre che per le proprie intrinseche caratteristiche, per i terreni registreremo valori di mercato piuttosto bassi dovuti alla difficoltà di renderli appezzamenti utilizzabili in maniera significativa sotto l'aspetto produttivo sia per la collocazione che per la dimensione e la morfologia.

Per la stima si è fatto riferimento a valori di mercato di beni analoghi oggetto di compravendita o di contrattazione che appare il metodo più idoneo ad individuare il prezzo di riferimento per la messa in vendita dei beni.



BENI PIGNORATI E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

(file:benilotti)

Come previsto dai quesiti di incarico, ho proceduto alla stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva, consistenti in quote di terreni e fabbricati ubicati nel Comune di Nova Siri.

I beni contenuti nell'atto di pignoramento sono:

- a) locale in Nova Siri via di nuova formazione foglio 49,partic. 513/13, p.T. mq.41;
- b) locale in Nova Siri via di nuova formazione foglio 49,partic. 513/13, p.1S. mq.48;
- c) locale in Nova Siri via di nuova formazione foglio 49,partic. 513/32, p.1S. mq.24;
- d) locale in Nova Siri via di nuova formazione foglio 49,partic. 513/31, p.1S, mq.20;
- e) casa in Nova Siri alla via I Maggio n.17 foglio 50 partic. 344/1 p.T.;
- f) casa in Nova Siri alla via I Maggio n.17 foglio 50 partic. 344/2 p.1";
- g) terreno in Nova Siri, foglio 14 partic. 55, are 84,20;
- h) terreno in Nova Siri, foglio 26 partic. 12, are 67,94;
- i) terreno in Nova Siri, foglio 28 partic. 102, are 4,96;
- l) alloggio in Nova Siri alla via Trieste n.7 foglio 50 partic.468/4 p.T.-1", vani 6,5;

La individuazione dei lotti per la vendita dei beni ha tenuto conto delle correlazioni esistenti fra alcuni di essi al fine di formulare degli accorpamenti di beni organicamente collegati difficilmente separabili.

In particolare si e' ipotizzata la individuazione di un unico lotto che comprendesse i beni indicati nel pignoramento con le lettere



“a,b,c,d” poiche’ costituiscono i diversi elementi che compongono un unicum edilizio e funzionale con destinazione commerciale “bar con saletta di intrattenimento, laboratorio e deposito”.

Il lotto n.1 sara’ quindi corrispondente ai beni riportati con le lettere “a,b,c,d”

il lotto n. 2 con il bene pignorato con le lettera “e”,

il lotto il n. 3 con il bene pignorato con la lettera “f”,

il lotto n. 4 con il bene pignorato con la lettera “g”,

il lotto n. 5 con il bene pignorato con la lettera “h”,

il lotto n. 6 con il bene pignorato con la lettera “i”,

il lotto n. 7 con il bene pignorato con la lettera “l”.

E’ da evidenziare che alcuni beni, i terreni, non sono ancora completamente in carico alla ditta debitrice non essendo stato volturato l’atto di provenienza. In caso di vendita sara’ necessario eseguire preventivamente questa operazione.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N.1(file:descrizione1)

Quota di 1/2 di un locale in Nova Siri adibito a bar-laboratorio articolato su due livelli composto dalle unita’ edilizie riportate in catasto al foglio n.49 partic. 515/13 p.T., foglio n.49 partic. 515/13 p.1S, foglio 49 partic.515/32 p.1S, foglio n.49 partic. 515/31 p.1S.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N.1

(file : descriz1)

Il lotto n. 1 e’ la quota di 1/2 di un immobile consistente in una serie di locali che nel loro complesso costituiscono una organica struttura edilizia destinata ad una attivita’ commerciale e artigianale.



E' da mettere in evidenza che la rimanente quota di 1/2 del bene e' stata acquisita all'attivo del fallimento di e della stesura e deposito della presente relazione e' stato avvisato il curatore fallimentare

Gli immobili si sviluppano su due livelli: in quello superiore al piano rialzato rispetto al piano strada trova posto il locale destinato a bar che e' collegato con una scala al livello inferiore che si articola in una sala ritrovo, un laboratorio ed un magazzino. Al livello inferiore trovano posto i servizi igienici.

La collocazione urbana dei locali e' fra le piu' favorevoli del centro urbano di Nova Siri Marina. L'immobile e' infatti collocato in una zona di recente espansione ed ha accesso dalla via Buonarroti: un'arteria di ampie dimensioni con disponibilita' di parcheggio e dotazione di verde e di opere di arredo urbano che sicuramente favoriscono le attivita' commerciali sia sul piano della immagine che delle infrastrutture.

Lo stesso stabile, dove e' collocato l'immobile, ha un gradevole aspetto ed un buono stato di realizzazione delle rifiniture esterne nonche' del loro stato di manutenzione e conservazione.

La struttura dell'edificio e' in cemento armato sia nella parte in elevazione che per i solai realizzati in laterocemento. Anche la scala di collegamento dei due livelli dell'immobile e' in cemento armato.

L'esterno dell'edificio e' intonacato ai piani superiori, quelli destinati alle abitazioni, mentre al piano rialzato, quello destinato alle attivita' commerciali, si presenta con pannelli di tufo "a vista" che si alternano alle aperture delle vetrine dei negozi realizzate in alluminio preveniciato.

La sua superficie complessiva interna dei locali e' di mq.112.



Passiamo ora alla descrizione degli interni.

Il piano superiore, quello destinato al bar, ha una superficie di mq.34.86 con una altezza utile misurabile di mt. 3.40 dal pavimento al controsoffitto che costituisce un elemento di arredo della attivita' commerciale.

Il pavimento e' costituito da materiale ceramico e le pareti sono intonacate ed in parte coperte dalle attrezzature proprie dell'attivita': scaffalature portabottiglie, espositori.

Il livello inferiore a cui si accede da una scala pavimentata in pietra serena, si sviluppa su mq.77.14 ed e' composto da tre ambienti: una sala per il pubblico, un laboratorio ed un deposito oltre i servizi consistenti in un antibagno e due piccoli bagni a servizio del pubblico e degli operatori.

La sua altezza utile interna e' di mt. 2,65.

Questo piano ha anche accesso da un tunnel comune alle altre unita' componenti lo stabile. In effetti i due locali che aprono sul tunnel (il deposito ed il laboratorio) erano stati realizzati come garages.

Hanno infatti due titoli di provenienza diversi citati nell'apposito capitolo ed allegati.

Le rifiniture del piano inferiore sono cosi state realizzate: il pavimento e' in materiale ceramico sia quello degli ambienti sala che quello del laboratorio e del deposito. Anche il pavimento ed il rivestimento dei bagni sono in ceramica. Nel locale laboratorio e' stata rivestita in ceramica la parete attrezzata a cucina.

I due locali che aprono sul tunnel sono dotati di una chiusura costituita da una porta in metallo di tipo basculante.

I locali di questo piano sono intonacati e tinteggiati con qualche inserimento di pannellature in legno.



Le tramezzature sono in mattoni forati.

L'esposizione e' giudicabile favorevole per il piano superiore che si presenta ben illuminato ed areato mentre il piano inferiore, essendo interrato, non fruisce di illuminazione naturale ed i ricambi d'aria sono affidati alle aperture sul tunnel e per bagni a quelle su un cavedio di servizio.

I bagni sono completi dei necessari sanitari e delle rubinetterie.

Gli impianti sono dotati dei relativi attacchi alle reti tecnologiche ed agli scarichi.

Le porte interne costituite in parte da bussole in legno ed in parte da soffiotti in plastica.

E' dotato di impianti elettrico, idrico-sanitario, telefonico,

Non vi e' impianto di riscaldamento o di condizionamento.

Le rifiniture interne sono di buon livello anche se e' evidente la necessita' di provvedere a manutenzioni ordinarie rese necessarie non tanto dalla vetusta' dell'immobile quanto dalla usura delle rifiniture dovuta al tipo di attivita' lavorativa ed alla frequentazione del pubblico.

Le certificazioni relative all'impianto elettrico non mi sono state mostrate anche se l'impianto appare di recente realizzazione e non dovrebbe avere bisogno di lavori relativi ad adeguamenti.

Attualmente la struttura e' in uso a _____ in forza di un contratto di locazione registrato in data 2 aprile 1996 allegato alla presente relazione.

PRATICHE AMMINISTRATIVE RELATIVE AL LOTTO

Dagli atti amministrativi di cui ho preso visione presso l'ufficio tecnico del Comune di Nova Siri, estraendone in parte copia, e' risultato che:



l'immobile dove trovano posto i locali costituenti il lotto, e' stato realizzato con una concessione edilizia rilasciata in data 24 ottobre 1984 con il n 114.

Dall'esame del progetto approvato risulta una differenza, rispetto a quanto realizzato, relativa alla mancanza della indicazione della scala di collegamento fra i due livelli.

STIMA DELL'IMMOBILE

Per la stima dell'immobile si e' tenuto conto delle sue caratteristiche essenzialmente positive e sicuramente di stimolo per il mercato a riceverlo in fase di vendita: qualita' della zona sia come collocazione urbana che come dotazione di infrastrutture, aspetto architettonico dello stabile in cui e' i locali trovano posto, stato di conservazione e capacita' di produrre reddito.

I prezzi da adottare per la individuazione del piu' probabile valore di mercato sono stati diversi per i due livelli dell'immobile.

Per il livello superiore, quello del locale adibito a bar e' stato di Euro 1.200,00 per mq. Mentre per il piano inferiore quello destinato a saletta ritrovo, laboratorio e deposito e' stato di Euro 750,00 per mq.

Passando ai calcoli otterremo:

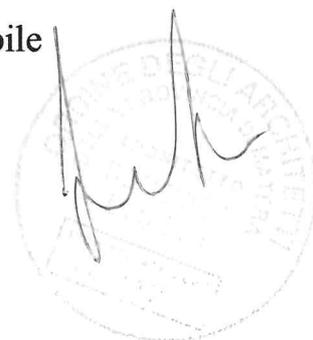
piano rialzato:

mq. 34.86 x Euro 1.200,00 = Euro 41.832,00

Piano interrato

Mq. 77.14 x Euro 750,00 = Euro 57.855,00

Sommando entrambi i valori otterremo il valore dell'immobile pari a Euro 99.687,00.



Dividendo in due, otterremo il valore della quota di proprietà di
che sarà il

VALORE DEL LOTTO N.1 EURO 49.843,50

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL
LOTTO N1 (file:ipot1)**

Con la collaborazione dello studio di visure ipocatastali di Real
Time di Matera, ho accertato l'esistenza dei seguenti oneri gravanti
sul lotto:

ISCRIZIONI CONTRO

- Ipoteca volontaria

A favore

Contro

Atto del 18/06/1987 – notaio

Somma complessiva £.140.000.000 - Capitale £.70.000.000

Descrizione immobili:

1) In Nova Siri Scalo piano T. - locale ad uso commerciale

In Nova Siri Scalo piano S. – locale ad uso deposito

In catasto al foglio 49 partic. 515 sub 13

2) In Nova Siri Scalo piano I – locale ad uso deposito

In catasto al foglio 49 'artic. 515 sub 32

- Ipoteca volontaria

A favore

Contro

Atto del 7/10/88 – notaio

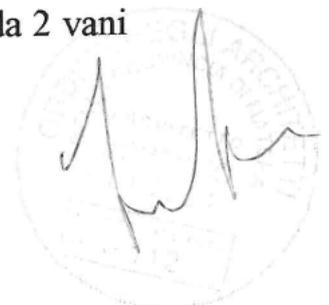
Somma complessiva £.120.000.000 – Capitale £.60.000.000

Descrizione immobili:

1) casa in Nova Siri Scalo, via I Maggio n.17, composta da 2 vani

ed accessori

In catasto al foglio 49 partic. 344 sub 1



2) locale in Nova Siri Scalo

In catasto al foglio 49 sub 31

3) locale in Nova Siri Scalo

In catasto al foglio 49 partic. 515 sub 32

4) locale in Nova Siri Scalo

In catasto al foglio 49 partic. 515 sub 13

TRASCRIZIONI A FAVORE

- Compravendita

A favore e

Contro

Atto del 11/11/86 – notaio

Descrizione immobili

1) porzione di fabbricato in corso di costruzione in Nova Siri
locale ad uso commerciale

In catasto al foglio 49 partic. 515 sub 13

- Compravendita

A favore e

Contro

Atto del 21/11/1986 – notaio

Descrizione immobili

1) deposito in Nova Siri Scalo piano S

In catasto al foglio 49 partic. 515 sub 13

2) deposito in Nova Siri Scalo piano I

In catasto al foglio 49 partic. 515 sub 32

- Compravendita

A favore e

Contro

Atto del 6/10 1988 – notaio

Descrizione immobili



3) deposito in Nova Siri Scalo piano S
In catasto al foglio 49 partic. 515 sub 31

TRASCRIZIONI CONTRO

- Pignoramento Immobili

a favore

contro e

atto del Tribunale di Matera del 2/3/1994

fino alla concorrenza di £.19.872.800

descrizione immobili

1) Ente urbano in Nova Siri

Locale piano T

Foglio 49 partic.515 sub 13

2) Ente urbano

Locale piano 1S

Foglio 49 partic.515 sub 13

3) Ente urbano in Nova Siri

Locale piano 1S

Foglio 49 partic.515 sub 32

4) Ente urbano

Locale piano 1S

Foglio 49 partic.515 sub 31

Il pignoramento comprende altri immobili.

- Pignoramento immobili

A favore

Contro

Atto del 16/1/2003 Uff. Giudiz. del Tribunale di Matera

1) fabbricato in Nova Siri piano S1

foglio 49 partic. 515 sub 31

fabbricato in Nova Siri piano TS1



foglio 49 partic. 515 sub 13

fabbricato in Nova Siri piano S1

foglio 49 partic. 515 sub 32

Il pignoramento comprende altri immobili

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N.2(file:descrizione2)

Quota di 1/4 di una casa in Nova Siri alla via I Maggio n.17 al piano terra riportata in catasto al foglio n.50 partic. 344/1 p.T..

DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N.2

(file :descriz2)

Il lotto n. 2 e' costituito dalla quota di 1/4 di un piccolo alloggio ubicato in Nova Siri alla via I maggio n. 17.

L'alloggio e' situato al piano terra di un corpo di fabbrica che si sviluppa su due livelli.

Si sviluppa su una superficie complessiva di mq.63.1.

La sua altezza utile interna e' di mt.3.40.

Ha un accesso autonomo che apre direttamente sulla via I Maggio.

E' composto da un vano ingresso-cucina su cui affacciano due camere da letto. Da questo vano si accede ad un disimpegno su cui apre la porta di un bagno. Il disimpegno dispone di una apertura sul lato opposto del fronte ingresso e costituisce, insieme alla piccola finestra del bagno, la fonte d'aria per garantire un minimo di ventilazione trasversale dell'alloggio.

Scarsa la sua disponibilita' complessiva di aria e luce.

La struttura portante e' in muratura mentre e' in laterocemento il solaio di copertura che costituisce il piano di calpestio dell'alloggio ubicato al piano superiore.

I muri di tompagno che costituiscono la struttura portante non hanno alcun tipo di isolamento



Le tramezzature interne sono in mattoni forati.

L'esterno si presenta intonacato con intonaco civile per esterno ed e' tinteggiato.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio per interni che e' tinteggiato. Il suo stato di conservazione e' pessimo ed evidenzia la mancanza delle periodiche manutenzioni.

I pavimenti interni sono costituiti in parte da marmette cementizie ed in alcune zone sono stati eseguiti degli evidenti "rattoppi" con piastrelle di ceramica di varia forma e decorazione.

Il bagno e' dotato dei relativi sanitari e delle rubinetterie.

La qualita' di questi accessori e' alquanto scadente.

Il pavimento ed il rivestimento del bagno e' in piastrelle di ceramica di bassa qualita'.

La zona destinata a cucina ha un pavimento in marmette ed un rivestimento in piastrelle di ceramica ed e' dotata dei relativi attacchi alle reti di adduzione idrica ed agli scarichi.

Il portoncino di accesso e' in legno.

Gli infissi sono in legno e sono dotati di grata di protezione in ferro.

Le porte interne costituite da bussole in legno.

Pessima sia la qualita' che lo stato di conservazione sia degli infissi interni che di quelli esterni.

L'alloggio e' servito da un rudimentale impianto elettrico assolutamente non "a norma". E da un impianto idrico e fognante.

Non vi e' impianto di riscaldamento. La climatizzazione dell'alloggio avviene tramite un camino istallato nel vano d'ingresso.



Le rifiniture interne sono di pessimo livello ed in pessimo stato di conservazione mentre all'esterno occorre solo eseguire delle manutenzioni relative alla pitturazione.

Attualmente e' in uso all'esecutata come residenza del proprio nucleo familiare.

PRATICHE AMMINISTRATIVE RELATIVE AL LOTTO

Dagli atti amministrativi di cui ho preso visione presso l'ufficio tecnico del Comune di Nova Siri, estraendone in parte copia, e' risultato che:

e' stata presentata una domanda di sanatoria edilizia (allegata) relativa anche all'immobile sovrastante che costituisce il lotto n. 3 e che non e' stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

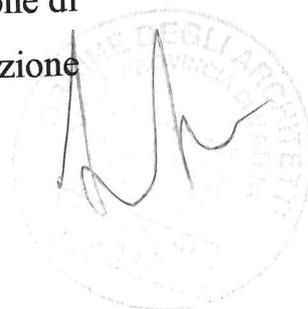
Dalla attestazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune, risultano da pagare i seguenti saldi:

- indennita' pecuniaria € 782,95
- diritti di segreteria € 53,04
- n. 1 marca da bollo e 14,62.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile che costituisce il lotto n.2 e' derivante dalla applicazione dei parametri riscontrati in zona per tipologie similari, ma e' sicuramente condizionato da alcuni elementi di deprezzamento che lo caratterizzano.

Sono indubbiamente determinanti per la individuazione del valore di mercato di riferimento da applicare nella indicazione del parametro il valore per mq., la collocazione al piano terra in una via che non consente grande soleggiamento, la tecnologia costruttiva dello stabile, lo stato delle rifiniture, della dotazione di impianti, il cattivo stato delle manutenzioni e della conservazione nel suo complesso.



Il prezzo che appare piu' idoneo per la determinazione del valore dell'immobile, e' quello di Euro 400,00 per mq.

Calcolando otterremo

Mq. 63,1 x Euro 400,000 = 25.240,00

Poiche' la proprieta' dell'esecutata e' di 1/4

dell'immobile, dovremo dividere in 4 per ottenere il

VALORE DEL LOTTO N.2 EURO 6.310,00

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

Con la collaborazione dello studio di visure ipocatastali di Real Time di Matera, ho accertato l'esistenza dei seguenti oneri gravanti sul lotto

ISCRIZIONI CONTRO

- Ipoteca volontaria

A favore

Contro

Atto del 7/10/88 - notaio

Somma complessiva £.120.000.000 - Capitale £.60.000.000

Descrizione immobili:

2) casa in Nova Siri Scalo, via I Maggio n.17, composta da 2 vani ed accessori

In catasto al foglio 49 partic. 344 sub 1

TRASCRIZIONI A FAVORE

- Successione Matera 9/9/1994

A favore

Contro

atto del 8/9/94 - Ufficio del Registro

1) abitazione di tipo popolare in Nova Siri

via I Maggio n.17 piano T

foglio n.50 partic. 344 sub 1



Quota: 1/6 della proprietà'

La successione comprende altri beni.

- Successione Matera 20/8/2000

A favore

Contro

atto del 6/4/2000 - Ufficio

del Registro

1) abitazione di tipo popolare in Nova Siri

via I Maggio n17 piano T

foglio 50 partic. 344 sub 1

Quota 2/24 della proprietà'

La successione comprende altri beni.

TRASCRIZIONI CONTRO

- Pignoramento Immobili

a favore

contro

e

atto del Tribunale di Matera del 2/3/1994

fino alla concorrenza di £.19.872.800

descrizione immobili

Appartamento in Nova Siri

Via I Maggio 17

Foglio 50 partic.344 sub 1

Quota parte.

Il pignoramento comprende altri immobili.

- Pignoramento immobili

A favore

Contro

Atto del 16/1/2003 Uff. Giudiz. del Tribunale di Matera

abitazione di tipo popolare in Nova Siri via I Maggio n.17

foglio 50 partic. 344 sub 1



Il pignoramento comprende altri immobili.

Quota di 1/4 della proprietà

Il pignoramento comprende altri immobili.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N.3(file:descrizione3)

Quota di un 1/4 di una casa in Nova Siri alla via I Maggio n.17 al primo piano riportata in catasto al foglio n.50 partic. 344/2 p.1”..

DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N.3

(file : descriz3)

Il lotto n. 3 e' costituito dalla quota di 1/4 di un appartamento situato al primo piano di un corpo di fabbrica che sviluppa su due livelli.

La sua superficie complessiva e' di mq.73.5 che comprende anche l'ingresso e il vano scala, oltre mq.4.68 di superficie esterna costituita da un balcone.

La sua altezza utile interna e' di mt. 3.

Ha un accesso autonomo da un portoncino in legno posto sulla sinistra alla fine di un corridoio scoperto che apre su via I Maggio.

E' composto da un ingresso che da affaccio ad una cucina, due camere da letto ed un disimpegno dove apre un bagno.

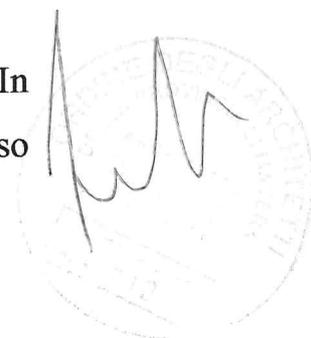
L'esposizione e' abbastanza buona con la facciata principale, quella della cucina e delle due camere, che guarda a sud-ovest.

La ventilazione trasversale e' garantita da aperture su due lati opposti dell'alloggio.

Le sua disponibilita' complessiva di aria e luce e' buona.

La struttura e' in muratura e i muri portanti costituiscono anche i compagni sprovvisti di isolamenti termoacustici.

I solai sia di calpestio che di copertura sono in laterocemento. In cemento armato e' la scala che dal portoncino porta all'ingresso



dell'alloggio ed al piano della copertura costituita da un terrazzo non praticabile. E' sprovvista di ringhiera di protezione.

La scala e' pavimentata in marmo fino al pianerottolo di accesso all'alloggio: fino alla porta di accesso alla copertura non e' rifinita con alcun tipo di pavimentazione.

Il vano scala ha una copertura in lastre di fibrocemento.

L'alloggio ha suddivisioni interne costituite da murature in mattoni forati.

L'esterno si presenta intonacato con intonaco civile per esterno.

Il pavimento esterno del terrazzino e' in ceramica.

La ringhiera del balcone e' in ferro.

L'interno dell'alloggio e' intonacato con intonaco civile liscio per interni ed e' regolarmente pitturato.

I pavimenti degli ambienti sono in marmo mentre il bagno e' pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica.

Il bagno e' completo dei sanitari ed e' corredato dalle rubinetterie.

La cucina ha un rivestimento in piastrelle di ceramica ed e' dotata dei relativi attacchi alle reti tecnologiche ed agli scarichi.

Il portoncino di accesso che affaccia sul pianerottolo della scala e' in legno.

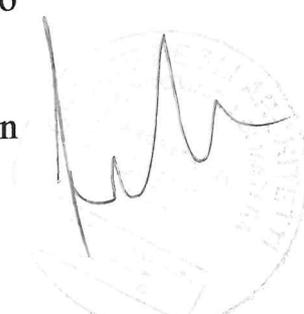
Gli infissi sono in legno e sono dotati di avvolgibile in plastica.

Le porte interne costituite da bussole in "noce tanganica".

E' dotato di impianti elettrico ed idrico-sanitario.

L'appartamento non e' servito da impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda avviene tramite uno scaldabagno elettrico.

A servizio dell'alloggio, nella cucina, e' stato realizzato un caminetto.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a name or title, and a date. The signature is written in a cursive style.

Le rifiniture interne sono di livello piuttosto buono.

Le certificazioni relative all'impianto elettrico non sono state riscontrate.

Gli adeguamenti necessari per la messa a norma di questo impianto sono sostanzialmente ipotizzabili nella installazione di un nuovo interruttore differenziale.

Il costo di questo adeguamento e' ipotizzabile in 200 Euro.

Lo stato di conservazione complessivo e' abbastanza buono.

Attualmente l'alloggio e' arredato ma non usato permanentemente.

E' in uso ai comproprietari per uso occasionale nei periodi festivi.

PRATICHE AMMINISTRATIVE RELATIVE AL LOTTO

Dagli atti amministrativi di cui ho preso visione presso l'ufficio tecnico del Comune di Nova Siri, estraendone in parte copia, e' risultato che:

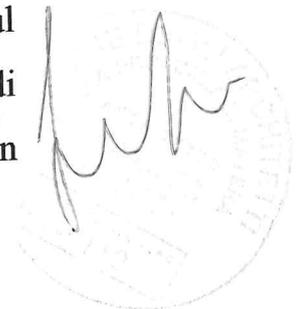
e' stata presentata una domanda di sanatoria edilizia (allegata) relativa anche all'immobile sottostante che costituisce il lotto n. 2 e che non e' stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

Dalla attestazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune, risultano da pagare i seguenti saldi:

- indennita' pecuniaria € 782,95
- diritti di segreteria € 53,04
- n. 1 marca da bollo e 14,62.

STIMA DEL LOTTO

L'alloggio che costituisce il lotto n. 3 e' apprezzabile per alcune caratteristiche che lo renderebbero appetibile se collocato sul mercato: lo stato delle rifiniture, l'accesso autonomo, lo stato di conservazione e la contenuta dimensione che lo metterebbe su un



mercato sicuramente attento all'offerta: giovani coppie, single, famiglie poco numerose. Meno attraente e' la sua tecnologia costruttiva e la strada di accesso.

Il suo probabile valore commerciale puo' essere individuato in Euro 700,00 per mq. con il valore della superficie esterna ridotta ad 1/3.

Otterremo cosi'

per l'alloggio

mq. 73,5 x Euro 700,00 = 51.450,00

per il balcone mq. 4,68 x Euro 700,00:3 = 1.092,00

Sommando otterremo il valore dell'alloggio di Euro 52.542,00

La proprieta' di _____ e' di 1/4 e dividendo

avremo il

VALORE DEL LOTTO N.3 EURO 13.135,50

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO N.3 (file:ipot3)

Con la collaborazione dello studio di visure ipocatastali di Real Time di Matera, ho accertato l'esistenza dei seguenti oneri gravanti sul lotto

TRASCRIZIONI A FAVORE

Successione Matera 9/9/1994

A favore

Contro

atto del 8/9/94 - Ufficio del Registro

2) abitazione di tipo popolare in Nova Siri

via I Maggio piano 1

foglio n.50 partic. 344 sub 2

Quota 1/6 della proprieta'

La successione comprende altri beni.

- Successione Matera 20/8/2000



A favore

Contro

atto del 6/4/2000 - Ufficio

del Registro

abitazione di tipo popolare in Nova Siri

via I Maggio piano I

foglio 50 partic. 344 sub 2

Quota 8/48 della proprietà

La successione comprende altri beni.

TRASCRIZIONI CONTRO

- Pignoramento immobili

A favore

Contro

Atto del 16/1/2003 Uff. Giudiz. del Tribunale di Matera

abitazione di tipo pop in Nova Siri via I Maggio

foglio 50 partic 344 sub 2

Quota di 1/4 della proprietà

Il pignoramento comprende altri beni.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N.4(file:descrizione4)

Quota di 1/4 di un terreno in Comune di Nova Siri riportato in catasto al foglio n.14 partic. 55 di are 84 e ca 20.

Il bene non è completamente in carico alla parte eseguita non essendo stato volturato l'atto di successione in morte di

DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N.4

(file : descriz4)

Il fondo si trova a meno di 2 chilometri dal centro abitato di Nova Siri in contrada Polmo.

Si estende su una superficie di are 84 e ca 20.



Vi si arriva dopo aver percorso un tratto di una strada che congiunge il centro abitato di Nova Siri con la strada statale jonica n.106. Questa non e' la strada di principale collegamento del centro abitato con la costa ma e' comunque asfaltata e costituisce una via a servizio delle zone agricole del territorio che guardano verso il mare. La strada e' asfaltata e facilmente percorribile anche se piuttosto stretta e con molte curve.

Il terreno ha un lato che confina con il ciglio della strada carrabile di accesso.

Il terreno e' quindi facilmente accessibile anche in caso di condizioni meteorologiche avverse.

Esso si trova sul lato sinistro della strada dopo aver effettuato il percorso ora indicato.

La sua forma e' assimilabile a quella di un triangolo con uno dei lati, come detto, confinante con la strada carrabile, uno che confina con un fossato ed il terzo che segue l'andamento altimetrico del luogo.

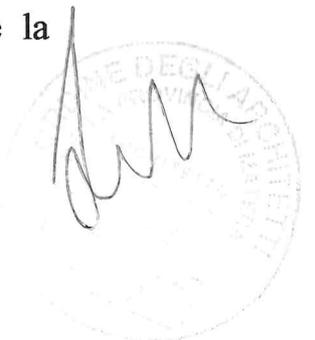
L'andamento dell'appezzamento e' scosceso anche se e' possibile la lavorazione con mezzi meccanici.

Il fondo non e' recintato e non vi sono costruzioni: al suo interno e' presente un pozzo.

La consistenza del suolo e' con base sabbiosa ma ricca di elementi vegetali che conferiscono al terreno eccellenti caratteristiche di fertilita' che consentirebbero la coltura della vite o l'impianto di olivi o mandorli.

Attualmente e' coltivato a cereali.

Le principali caratteristiche positive sono l'accessibilita' e la vicinanza con il centro abitato.



Urbanisticamente, come si evince da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Nova Siri ricade in AREA AGRICOLA PA3.

Le sue caratteristiche lo farebbero collocare sul mercato ad un prezzo di 12.000,00 euro per ettaro

Moltiplicando per la superficie avremo

Ha $0,8420 \times 12.000,00$ Euro = Euro 10.104,00

La quota del bene pignorata e' di 1/4

Si avra' quindi Euro $10.104,00 : 4 =$ Euro 2.526,00

TOTALE DEL VALORE DEL LOTTO 4 EURO 2.526,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO N.4 (file:ipot4)

Con la collaborazione dello studio di visure ipocatastali di Real Time di Matera, ho accertato l'esistenza dei seguenti oneri gravanti sul lotto

TRASCRIZIONI A FAVORE

- Successione Matera 9/9/1994

A favore

Contro atto del 8/9/94 - Ufficio del Registro

terreno in Nova Siri contrada Polmo

foglio 14 partic. 55

Quota 1/12 della proprieta'

La successione comprende altri beni.

- Successione Matera 20/8/2000

A favore

Contro atto del 6/4/2000 - Ufficio

del Registro

2) terreno in Nova Siri

foglio 14 partic. 55



Quota 8/48 della proprietà'

La successione comprende altri beni.

TRASCRIZIONI CONTRO

- Pignoramento immobili

A favore

Contro

Atto del 16/1/2003 Uff. Giudiz. del Tribunale di Matera

terreno in Nova Siri

foglio 14 partic.55

Quota di 1/4 della proprietà'

Il pignoramento comprende altri beni.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N.5(file:descrizione5)

Quota di 1/4 di un terreno in Comune di Nova Siri riportato in catasto al foglio n.26 partic. 12 di are 67 e ca 94.

Il bene non e' completamente in carico alla parte esecutata non essendo stato volturato l'atto di successione in morte di

DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N.5

(file : descriz5)

Il terreno che costituisce il lotto n. 5 e' ubicato nel Comune di Nova Siri a circa tre chilometri dal centro abitato.

Si estende su una superficie di are 67 e ca 94.

Vi si giunge dopo aver percorso un tratto sulla strada che da Nova Siri conduce a Nova Siri Scalo e dopo aver svoltato sulla sinistra ed aver imboccato una strada interpodereale asfaltata con una forte pendenza.

Dopo questo percorso carrabile, ci si ferma presso un'azienda zootecnica per completare il tragitto a piedi.



La sua forma e' quella di una striscia lunga e stretta disposta perpendicolarmente ad un fossato e con il lato piu' lungo della striscia che segue l'andamento del pendio della collina su cui e' ubicato.

L'andamento e' con forte pendenza tale da non consentire ne' il facile accesso a mezzi meccanici ne' una facile coltivabilita' se non ad oliveto o a pascolo come in effetti e' attualmente usato.

La consistenza del suolo e' con base sabbiosa con scarsa vocazione produttiva. Attualmente sono solo presenti arbusti di olivi e perastri.

Non e' circondato da alcuna opera di perimetrazione ne' vi sono edificazioni.

La principale caratteristica positiva e' la vicinanza con il centro abitato che ne fanno intravedere un possibile uso come spazio di svago e diporto. Sicuramente la difficolta' di accesso, l'andamento scosceso e la difficile raggiungibilita' soprattutto in condizioni meteorologiche avverse, non lo fanno apprezzare sotto l'aspetto produttivo.

Dal punto di vista della classificazione urbanistica, come e' evidente nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Nova Siri ricade in AREA AGRICOLA PA2.

Le sue caratteristiche lo farebbero collocare sul mercato ad un prezzo di 5.000,00 euro per ettaro

Moltiplicando per la superficie avremo

Ha $0,6794 \times 5.000,00$ Euro = Euro 3.397,00

La quota del bene pignorata e' di $1/4$

Otterremo cosi' Euro $3.397,00 : 4 =$ Euro 849,25

TOTALE DEL VALORE DEL LOTTO 5 EURO 849,25



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

Con la collaborazione dello studio di visure ipocatastali di Real Time di Matera, ho accertato l'esistenza dei seguenti oneri gravanti sul lotto

TRASCRIZIONI A FAVORE

- Successione Matera 20/8/2000

A favore

Contro

atto del 6/4/2000 - Ufficio

del Registro

3) terreno in Nova Siri

foglio 26 partic 12

Quota 1/4 della proprietà

La successione comprende altri beni.

TRASCRIZIONI CONTRO

- Pignoramento immobili

A favore

Contro

Atto del 16/1/2003 Uff. Giudiz. del Tribunale di Matera

2) terreno in Nova Siri

foglio 26 partic.12

Quota di 1/4 della proprietà

Il pignoramento comprende altri beni.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N.6(file:descrizione6)

Quota di 1/4 di un terreno in Comune di Nova Siri riportato in catasto al foglio n.28 partic. 102 di are 4 e ca 96.

Il bene non è completamente in carico alla parte esecutata non essendo stato volturato l'atto di successione in morte di

DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N.6

(file : descriz6)

Il fondo si trova a meno di un chilometro dal centro abitato di Nova Siri.

Si estende su una superficie di are 4 e ca 96.

Vi si giunge dopo aver percorso un breve tratto della strada che conduce a Nova Siri Scalo, sulla destra all'interno di un tornante di questa via.

Il terreno e' facilmente accessibile vista la collocazione su una via di comunicazione fra le piu' praticate della zona, anche in caso di condizioni metereologiche avverse.

Esso si trova sul lato destro della strada andando in direzione mare.

La sua forma e' simile ad una "L".

L'andamento e' leggermente scosceso parallelo alla strada carrabile che lo costeggia.

La consistenza del suolo e' con base sabbiosa con aggiunta di pietrisco, povera di elementi vegetali che diano una fertilita' tale da consentire una coltivabilita' diversa dalla cerealicoltura.

La ridotta dimensione ne impedisce un qualunque uso che possa definirsi produttivo. Attualmente e' incolto.

Non e' delimitato con alcuna perimetrazione e non vi sono costruzioni.

Le principali caratteristiche positive sono essenzialmente riconducibili all'accessibilita' ed alla vicinanza con il centro abitato che se ne favorisse una variazione di destinazione d'uso ne potrebbe ulteriormente incrementare il valore.

Attualmente la sua destinazione secondo lo strumento di pianificazione del Comune di Nova Siri, lo colloca in AREA

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "COMUNE DI NOVA SIRI" and "UFFICIO TECNICO" around the perimeter. The signature is a cursive script that spans across the stamp.

AGRICOLA PA2 SOTTOPOSTA A VINCOLO
IDROGEOLOGICO.

Le sue caratteristiche lo farebbero collocare sul mercato ad un
prezzo di 20.000,00 euro per ettaro

Moltiplicando per la superficie avremo

Ha $0,0496 \times 20.000,00$ Euro = Euro 992,00

La quota del bene pignorata e' di 1/4

Dividendo avremo Euro 992,00 : 4 = Euro 248,00

TOTALE DEL VALORE DEL LOTTO 6 EURO 248,00

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

Con la collaborazione dello studio di visure ipocatastali di Real
Time di Matera, ho accertato l'esistenza dei seguenti oneri
gravanti sul lotto

TRASCRIZIONI A FAVORE

- Successione Matera 20/8/2000

A favore

Contro

atto del 6/4/2000 - Ufficio

del Registro

terreno in Nova Siri

foglio 28 partic. 102

Quota 1/4 della proprieta'

La successione comprende altri beni.

TRASCRIZIONI CONTRO

- Pignoramento immobili

A favore

Contro

Atto del 16/1/2003 Uff. Giudiz. del Tribunale di Matera

terreno in Nova Siri



foglio 28 partic.12

Quota di 1/4 della proprietà

Il pignoramento comprende altri beni.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N.7(file:descrizione7)

Quota di 1/4 di un alloggio in Comune di Nova Siri alla via Trieste n.7 sviluppato su due livelli, riportato in catasto al foglio n.50 partic. 468/8, p.T-1”.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N.7

(file : descriz7)

I lotto n.7 e' rappresentato dalla quota di 1/4 di un alloggio con tipologia a schiera ubicato in Nova Siri alla via Trieste n 7.

L'appartamento si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna.

La sua superficie complessiva interna e' di mq.102.36.

Ad esso fa anche riferimento un ripostiglio esterno di mq.3.78.

A servizio dell'alloggio non vi sono superfici terrazzate.

Ha accesso autonomo

E' cosi' articolato:

- piano terra: c'e' un ingresso da cui si accede ad un soggiorno e ad una cucina sulla quale apre un lavatoio ed un bagno;
- primo piano: dopo la scala che porta ad un disimpegno si accede a tre camere da letto ed un bagno.

La struttura portante dello stabile e' costituita da setti di muratura e solai piani in laterocemento. Il solaio di copertura e' costituito da un tetto a falde inclinate. Le camere sottostanti detto tetto, quelle del livello superiore dell'alloggio, sono controsoffittate ad una altezza utile di mt. 2,85. L'altezza del piano terra e' invece di mt. 2,90.



L'esposizione e' molto buona anche in virtu' dell'ampiezza della strada di ingresso e degli spazi disponibili sul retro dell'alloggio.

La ventilazione trasversale e' garantita da aperture su due lati opposti del corpo di fabbrica.

Le sua disponibilita' complessiva di aria e luce e' ottima.

I tompani, come si evince dal progetto approvato, sono stati realizzati in muratura piena senza intercapedini o isolamenti.

I tramezzi sono in parte in mattoni forati ed in parte utilizzano la murature portante come parete divisoria.

I due piani sono collegati da una scala in muratura rivestita in marmo e protetta da una ringhiera in ferro verniciato.

L'esterno si presenta perfettamente intonacato con intonaco civile per esterno ed e' tinteggiato. Presenta segni di evidente mancanza di manutenzione relativa essenzialmente alle opere di pitturazione.

Le aperture del piano superiore sono dotate di ringhiere in ferro.

L'interno dell'alloggio e' intonacato con intonaco civile liscio per interni ed e' regolarmente tinteggiato. Anche lo stato delle pareti interne evidenzia la necessita' di manutenzioni relative alla pitturazione.

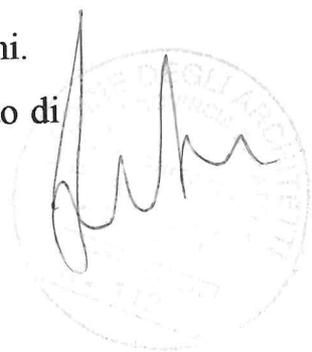
I pavimenti interni sono in marmette cementizie di modesta qualita'.

Il bagno e' dotato dei relativi sanitari e delle rubinetterie.

Il pavimento ed il rivestimento del bagno sono in piastrelle di ceramica.

La cucina ha un rivestimento in piastrelle di ceramica ed e' dotata dei relativi attacchi alla rete di adduzione idrica ed agli scarichi.

Il bagno del piano terra, quello adiacente il lavatoio, e' dotato di solo water. Il lavatoio di sola pilozza.



Il portoncino di accesso e' in legno.

Gli infissi sono in legno e sono dotati di avvolgibile in plastica.

Le porte interne sono costituite da bussole in legno laccato.

Sia gli infissi esterni che quelli interni sono di scarsa fattura ed in cattivo stato di di conservazione per mancanza di periodica manutenzione.

E' dotato di un impianto elettrico che risale alla data di realizzazione dell'alloggio e che sicuramente non e' rispondente alle norme. Per renderlo certificabile ai fini delle legge 46/90 e' ipotizzabile un costo di 1.800,00 Euro. E' pressoché da rifare.

L'alloggio non e' dotato di impianto di riscaldamento: vi e' solo un caminetto al piano terra, nell'ambiente soggiorno.

Le rifiniture interne sono di basso livello e lo stato di conservazione complessivo dell'alloggio richiede opere di manutenzione straordinaria relativa all'adeguamento degli impianti e di manutenzione ordinaria per le rifiniture murali sia esterne che interne e degli infissi sia esterni che interni.

Attualmente l'immobile e' in uno stato di disuso ed e' a disposizione dei comproprietari.

PRATICHE AMMINISTRATIVE RELATIVE AL LOTTO

Dagli atti amministrativi di cui ho preso visione presso l'ufficio tecnico del Comune di Nova Siri, estraendone in parte copia, e' risultato che:

L'immobile e' stato realizzato con una licenza edilizia rilasciata in data 5 maggio 1967, che e' stata presentata una domanda di sanatoria edilizia (allegata) e che non e' stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

Dalla attestazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune, risultano da pagare i seguenti saldi:



- diritti di segreteria € 53,04
- n.1 marca da bollo € 14,62

STIMA DEL LOTTO

L'immobile che costituisce il lotto n.7 e' da valutare sulla base di alcuni elementi sicuramente positivi ed altri che ne condizionano l'apprezzamento.

Sono sicuramente da considerare fattori di pregio la collocazione urbana su una ampia strada che oltre a consentire facilita' di scorrimento veicolare e di parcheggio, offre all'alloggio buona dotazione di aria a luce, l'accesso singolo e la collocazione in una schiera edilizia che limita al minimo le interferenze condominiali, la razionalita' della costruzione e della distribuzione degli spazi interni.

Gli elementi negativi sono costituiti dal basso livello delle rifiniture e dal trascurato stato di conservazione complessivo.

Appare congruo attribuire all'alloggio un valore di Euro 650,00 per mq. Ed un valore di Euro 400,00 per mq. al ripostiglio esterno.

Moltiplicando per le superfici otterremo:

per l'alloggio

mq. 102,36 x Euro 650,00 = Euro 66.534,00

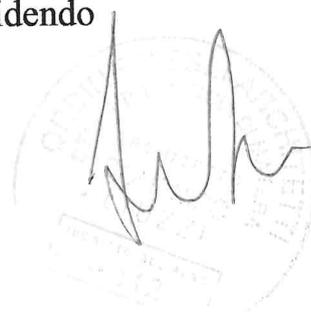
per il ripostiglio

mq. 3,78 x Euro 400,00 = Euro 1.512,00

sommando le cifre otterremo il valore complessivo dell'immobile che sara' di Euro 68.046,00.

La quota della esecutata Passatelli Domenica e' di 1/4. Dividendo in 4 otterremo il

VALORE DEL LOTTO N. 7 EURO 17.011,50



**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL
LOTTO N.7 (file:ipot7)**

Con la collaborazione dello studio di visure ipocatastali di Real Time di Matera, ho accertato l'esistenza dei seguenti oneri gravanti sul lotto

TRASCRIZIONI A FAVORE

- Compravendita 2/9/2002 Matera

a favore in regime di comunione dei beni, ed altri
contro

atto del Notaio del 15/1/2002

1) abitazione di tipo popolare in Nova Siri

via Trieste piano T/1

foglio 50 partic. 468 sub 4

TRASCRIZIONI CONTRO

- Pignoramento immobili

A favore

Contro

Atto del 16/1/2003 Uff. Giudiz. del Tribunale di Matera

3) abitazione di tipo popolare in Nova Siri via Trieste n.7

foglio 50 partic. 468 sub 4

Il pignoramento comprende altri beni.

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:

-

c/o avv.

- via

- 75100 Matera

2) i CREDITORI ISCRITTI:



Ritenendo di aver assolto all'incarico, rassegno la presente relazione.

Il c.t.u.

Arch. Domenico Liuzzi

