

TRIBUNALE DI MATERA

Giudice: dr. Remo LISCO
prossima udienza: 03.02.2009

ESECUZIONI IMMOBILIARI RIUNITE nn. 111/91 e 112/91 R.G.E.I.:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FASCICOLO 1 di 2:
A) RELAZIONE TECNICA

Matera, novembre 2008

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(ing. Roberto BOLETTIERI)

Roberto Bolettieri



A) RELAZIONE TECNICA – INDICE:

1 – PREMESSE E FORMULAZIONE DEL QUESITO	pag. 01
2 – BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	pag. 10
2.1 – Operazioni preliminari	pag. 10
2.2 – Comunicazioni alle parti interessate	pag. 14
2.3 – Individuazione dei beni oggetto del pignoramento e precedenti proprietari nel ventennio antecedente	pag. 14
2.4 – Visure e documenti reperiti presso l’Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Matera	pag. 20
2.5 – Formazione di lotti per la vendita	pag. 23
2.6 – Conformità con l’atto di pignoramento	pag. 26
2.7 – Regolarità urbanistica	pag. 26
2.7.1 – Lotto 2 - Aumento di volume - Sanzione edilizia	pag. 27
2.7.2 – Lotto 2 - Aumento di volume - Sanzione paesaggistica	pag. 30
2.7.3 – Lotto 2 - Aumento di volume - Contributo di costruzione ed altri oneri	pag. 31
2.7.4 – Lotto 2 - Variazione dei prospetti e della distribuzione interna	pag. 32
2.8 – Immobili pignorati pro quota	pag. 33
3 – RELAZIONE DI STIMA	pag. 34
3.1 – CAPITOLO 1: LOTTO 1	pag. 35
3.1.1 – Individuazione dei beni componenti il lotto	pag. 35
3.1.2 – Descrizione complessiva e sintetica dei beni	pag. 35
3.1.3 – Descrizione analitica dei beni	pag. 35
3.1.4 – Vincoli urbanistici e/o edilizi	pag. 37
3.1.5 – Vincoli ed oneri giuridici	pag. 38
3.1.5.a – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della presente procedura	pag. 38
3.1.5.b – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente	pag. 40
3.1.5.c – Vincoli ed oneri giuridici per difformità urbanistico-edilizie	pag. 40
3.1.5.d – Vincoli ed oneri giuridici per difformità catastali	pag. 40
3.1.6 – Stato di possesso	pag. 40
3.1.7 – Altre informazioni per l’acquirente	pag. 40
3.1.8 – Valutazione complessiva dei beni componenti il LOTTO 1	pag. 40
3.1.8.a – Comparazione diretta	pag. 41
3.1.8.b – Comparazione indiretta	pag. 42
3.1.8.c – Il valore di mercato	pag. 44
3.2 – CAPITOLO 2: LOTTO 2	pag. 45
3.2.1 – Individuazione dei beni componenti il lotto	pag. 45
3.2.2 – Descrizione complessiva e sintetica dei beni	pag. 46
3.2.3 – Descrizione analitica dei beni	pag. 48
3.2.4 – Vincoli urbanistici e/o edilizi	pag. 51
3.2.5 – Vincoli ed oneri giuridici	pag. 52
3.2.5.a – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della presente procedura	pag. 52
3.2.5.b – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente	pag. 53

3.2.5.c – Vincoli ed oneri giuridici per difformità urbanistico-edilizie	pag. 54
3.2.5.d – Vincoli ed oneri giuridici per difformità catastali	pag. 54
3.2.6 – Stato di possesso	pag. 55
3.2.7 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 55
3.2.8 – Valutazione complessiva dei beni componenti il LOTTO 2	pag. 56
3.2.8.a – Comparazione diretta	pag. 56
3.2.8.b – Comparazione indiretta	pag. 58
3.2.8.c – Il valore di mercato	pag. 61
3.3 – CAPITOLO 3: LOTTO 3	pag. 63
3.3.1 – Individuazione dei beni componenti il lotto	pag. 63
3.3.2 – Descrizione complessiva e sintetica dei beni	pag. 63
3.3.3 – Descrizione analitica dei beni	pag. 64
3.3.4 – Vincoli urbanistici e/o edilizi	pag. 66
3.3.5 – Vincoli ed oneri giuridici	pag. 67
3.3.5.a – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della presente procedura	pag. 67
3.3.5.b – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 68
3.3.5.c – Vincoli ed oneri giuridici per difformità urbanistico-edilizie	pag. 68
3.3.5.d – Vincoli ed oneri giuridici per difformità catastali	pag. 68
3.3.6 – Stato di possesso	pag. 68
3.3.7 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 69
3.3.8 – Valutazione complessiva dei beni componenti il LOTTO 3	pag. 69
3.3.8.a – Comparazione diretta	pag. 69
3.3.8.b – Comparazione indiretta	pag. 71
3.3.8.c – Il valore di mercato	pag. 72
3.4 – CAPITOLO 4: LOTTO 4	pag. 74
3.4.1 – Individuazione dei beni componenti il lotto	pag. 74
3.4.2 – Descrizione complessiva e sintetica dei beni	pag. 74
3.4.3 – Descrizione analitica dei beni	pag. 74
3.4.4 – Vincoli urbanistici e/o edilizi	pag. 75
3.4.5 – Vincoli ed oneri giuridici	pag. 75
3.4.5.a – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della presente procedura	pag. 75
3.4.5.b – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 75
3.4.5.c – Vincoli ed oneri giuridici per difformità urbanistico-edilizie	pag. 75
3.4.5.d – Vincoli ed oneri giuridici per difformità catastali	pag. 75
3.4.6 – Stato di possesso	pag. 76
3.4.7 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 77
3.4.8 – Valutazione complessiva dei beni componenti il LOTTO 4	pag. 77
3.5 – CAPITOLO 5: LOTTO 5	pag. 79
3.5.1 – Individuazione dei beni componenti il lotto	pag. 79
3.5.2 – Descrizione complessiva e sintetica dei beni	pag. 79
3.5.3 – Descrizione analitica dei beni	pag. 80

3.5.4 – Vincoli urbanistici e/o edilizi	pag. 86
3.5.5 – Vincoli ed oneri giuridici	pag. 87
3.5.5.a – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della presente procedura	pag. 87
3.5.5.b – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 87
3.5.5.c – Vincoli ed oneri giuridici per difformità urbanistico-edilizie	pag. 88
3.5.5.d – Vincoli ed oneri giuridici per difformità catastali	pag. 88
3.5.6 – Stato di possesso	pag. 88
3.5.7 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 88
3.5.8 – Valutazione complessiva dei beni componenti il LOTTO 5	pag. 88
3.5.8.a – Comparazione diretta	pag. 89
3.5.8.b – Comparazione indiretta	pag. 90
3.5.8.c – Il valore di mercato	pag. 92
3.6 – CAPITOLO 6: LOTTO 6	pag. 94
3.6.1 – Individuazione dei beni componenti il lotto	pag. 94
3.6.2 – Descrizione complessiva e sintetica dei beni	pag. 94
3.6.3 – Descrizione analitica dei beni	pag. 95
3.6.4 – Vincoli urbanistici e/o edilizi	pag. 98
3.6.5 – Vincoli ed oneri giuridici	pag. 99
3.6.5.a – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della presente procedura	pag. 99
3.6.5.b – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 99
3.6.5.c – Vincoli ed oneri giuridici per difformità urbanistico-edilizie	pag. 99
3.6.5.d – Vincoli ed oneri giuridici per difformità catastali	pag. 100
3.6.6 – Stato di possesso	pag. 100
3.6.7 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 100
3.6.8 – Valutazione complessiva dei beni componenti il LOTTO 6	pag. 100
3.6.8.a – Comparazione diretta	pag. 100
3.6.8.b – Comparazione indiretta	pag. 102
3.6.8.c – Il valore di mercato	pag. 104
4 – RIEPILOGO	pag. 105

STUDIO TECNICO

ing. Roberto BOLETTIERI

via Lucana, n. 285 - Matera

Oggetto: • Tribunale di Matera - Esecuzioni immobiliari nn. 111-112/91 R.G.E.I.

• creditore procedente: [REDACTED]

• E.I. n. 111/91:

- debitore: [REDACTED]

- creditori intervenuti: [REDACTED]

• E.I. n. 112/91:

- debitori: [REDACTED]

- creditori intervenuti: [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1 – PREMESSE E FORMULAZIONE DEL QUESITO

In data 20.05.2008 ho accettato l'incarico di C.T.U. ed ho prestato il giuramento di rito dinanzi al Dr. Remo LISCO, Giudice della Causa di cui all'oggetto,



il quale mi ha posto il quesito di cui al seguito, autorizzandomi fra l'altro ad avvalermi del mezzo proprio ed all'eventuale ausilio di un collaboratore.

Considerato che l'udienza successiva è stata fissata al 03.02.2009, il termine per il deposito della Perizia (e dei relativi allegati) scade 10 giorni prima, cioè il 24.01.2009 (v. punto 7 del quesito), mentre il termine per l'invio di detta Perizia (e dei relativi allegati) alle parti (creditore procedente e debitore) scade 45 giorni prima, cioè il 20.12.2008 (v. punto 5 del quesito).

Il quesito ed i relativi adempimenti risultano dal "Verbale di Giuramento dell'esperto" del 20.05.2008 e cioè:

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO da inviarsi presso il domicilio reale (anche nell'ipotesi in cui il debitore abbia eletto domicilio in luogo diverso da quello di residenza o non abbia eletto domicilio), AL DEBITORE ESECUTATO, AL CREDITORE PROCEDENTE ED AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE:

a) alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuata nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel predetto ventennio) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; dovrà poi il perito predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche,

pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), nonché l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; dovrà infine acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6.6.2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

- b)** All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ovvero facenti parte del compendio fallimentare ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- c)** all'accertamento della conformità fra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: 1) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; 2) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; 3) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza

individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- d) alla realizzazione, previa autorizzazione del giudice ed ove necessario, del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e, ove necessario, alla esecuzione delle indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- e) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- f) all'indicazione, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso alla formazione dei singoli lotti (con nuova identificazione, se necessario, dei confini o redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, con conteggio di eventuali conguagli in denaro; in caso contrario si procederà alla stima, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dall'art. 846 cc e dalla L. 3.6.1940, n. 1078;

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

cando, in ciascuna di tali relazioni:

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

Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Nella descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, poi, dovrà indicarsi la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; e, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nel medesimo paragrafo il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in



caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

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

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

- Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
 - Iscrizioni;
 - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- Per eventuali difformità urbanistico-catastali:
 - Difformità urbanistico-edilizie;
 - Difformità Catastali.
- b)** Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. Se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Si precisa che in caso di indicazioni non esauritive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi.
- c)** Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali Cause in corso;
- d)** La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per

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

- 3. ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; AL-

LEGGI ALTRESI' gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali) e attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.

4. **ALLEGHI** IL PERITO N. 2 COPIE CARTACEE DELLA BOZZA DI ORDINANZA E DI VERBALE DI AGGIUDICAZIONE, NON SPILLATE CON LA RESTANTE RELAZIONE;
5. **INVII**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;
6. **INTERVENGA** all'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'ausilio all'emissione dell'ordinanza di vendita, apportando chiarimenti o integrazioni del caso;
7. **DEPOSITI**, almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc, la perizia, ed i relativi allegati, sia in forma cartacea che in forma elettronica su apposito floppy disk formato 1.44 Mb, ovvero CD rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.
8. **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
9. **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricor-



so della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

10. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

2 – BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Si premette che, come risulta dagli atti, trattasi di due procedure riunite (nn. 111 e 112/91 R.G.E.I.).

In relazione alla prima procedura, cioè quella a carico della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (n. 111/91 R.G.E.I.), il creditore procedente (rappresentato dall'avv. Francesco Tripani) ha depositato ATTO DI RINUNCIA “PARZIALE” AL PIGNORAMENTO di alcuni beni appartenenti alla succitata [REDACTED] (depositato in cancelleria il 12.01.2008).

Dal verbale di udienza del 20.05.2008 risulta che i rappresentanti legali dei creditori intervenuti e presenti in tale udienza di cui alla sola procedura n. 111/91 R.G.E.I. si sono associati alle richieste del creditore procedente, per cui detti beni vengono “stralciati” dalle valutazioni di cui al seguito.

In relazione alla seconda procedura, cioè quella a carico di [REDACTED] [REDACTED] sono invece stati considerati tutti gli immobili riportati nel relativo atto di pignoramento.

2.1 – Operazioni preliminari

Preliminarmente, dopo essermi quindi accertato del permanere dell'interesse del creditore procedente per il tramite dell'avvocato di parte (avv. Francesco Tripani), ho esaminato gli atti del procedimento, riscontrandoli di data non più recente (fra l'altro: la documentazione catastale risale agli anni 1992-1993; la documentazione estratta dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari risa-

le al 1993, le consulenze tecniche d'ufficio sono state depositate nel 1995).

Per cui ho ritenuto necessario procedere ad alcuni approfondimenti relativamente ai seguenti aspetti:

A) VERIFICA DELL'ESISTENZA IN VITA DEI DEBITORI

da tale verifica è emerso che il sig. [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED] (v. [REDACTED], la sig.ra [REDACTED] risulta vivente e residente a [REDACTED] insieme ai figli, anche in qualità di eredi del sig. [REDACTED] (v. Situazioni di famiglia – Allegati 2.1.1 e 2.1.3), la sig.ra [REDACTED] risulta vivente e residente a [REDACTED]).

B) VERIFICA DELLE PROPRIETÀ

a) non risulta che il sig. [REDACTED] sia deceduto lasciando disposizioni “di ultima volontà”; nella fattispecie, in mancanza di disposizione testamentaria, ai sensi dell’art. 581 C.C. (Concorso del coniuge con i figli: *“Quando con il coniuge concorrono figli legittimi o figli naturali, o figli legittimi e naturali, il coniuge ha diritto alla metà dell'eredità, se alla successione concorre un solo figlio, e ad un terzo negli altri casi”*) i suoi eredi legittimi risultano essere la [REDACTED] (quindi per $1/3 = 3/9$) ed i suoi tre figli: [REDACTED] [REDACTED] (ciascuno per $2/3 \times 1/3 = 2/9$);

b) come risulta dalle note di trascrizione degli atti di pignoramento in atti (notificati, per ciascuna procedura, nella stessa data del 30.10.1991), gli immobili pignorati risultano essere i seguenti (esclusi quelli per i quali il creditore procedente ha depositato atto di rinuncia “parziale”):

- per quanto attiene la procedura n. 111/91 R.G.E.I. [REDACTED] – unico bene non oggetto di rinuncia parziale da parte del creditore procedente:

1a) “locale di mq 80, di un vano ed accessori, piano terra”, sito nel Comune di Pisticci (MT) in Corso Margherita n. 52, “per i diritti vantati”, in catasto al foglio 134, ptc. 1333 - sub 1, cat. C/1 - classe 2, consistenza 68 mq, piano T-1-S1;

proprietà attuale complessiva: [redacted] per $1/2 + (1/2 \times 1/3) = 2/3$; ciascuno dei **figli** per $(1/2 \times 2/3) / 3 = 1/9$;

- per quanto attiene la procedura n. 112/91 R.G.E.I.:

[redacted]

1b) “locale di mq 80, di un vano ed accessori, piano terra”, sito nel Comune di Pisticci (MT) in Corso Margherita n. 52, “per i diritti vantati dal debitore [redacted] in catasto al foglio 134, ptc. 1333 - sub 1, cat. C/1 - classe 2, consistenza 68 mq, piano T-1-S1 (si tratta dello stesso immobile di cui al punto 1a);

proprietà attuale complessiva: [redacted] per $1/2 + (1/2 \times 1/3) = 2/3$; ciascuno dei **figli** per $(1/2 \times 2/3) / 3 = 1/9$;

2) “unità immobiliare con annessa antistante porzione di suolo di mq 176”, sita in località Tinchi nel Comune di Pisticci (MT) in Viale Jonio s.n.c., “e precisamente un appartamento di mq 130 al primo piano, un locale di mq 60 al piano terra, un locale soffitta con annesso terrazzo di mq 60 ... di proprietà del solo [redacted] in catasto al foglio 64 e rispettivamente: ptc. 374 sub 2 il locale a piano terra (cat. C/2 - classe 5, consistenza 47 mq), ptc. 374 sub 3 l’appartamento “rustico” al 1° piano (categoria “lastrico solare”), ptc. 374 sub 5 il locale soffitta con annesso terrazzo (categoria “lastrico solare”), ptc. 412 (catasto terreni) la porzione di suolo (qualità “incolto produttivo”, classe U, superficie 94 mq).

- proprietà attuale: [REDACTED] per $1/3 = 3/9$; ciascuno dei **figli** per $(2/3) / 3 = 2/9$;
- 3) “locale a piano terra”, sito nel Comune di Pisticci (MT) in Corso Margherita n. 8, “per i diritti vantati dal debitore [REDACTED] in catasto terreni al foglio 134, ptc. 1506, sub 4, cat. C/1 - classe 1, consistenza 75 mq, piano T;
proprietà attuale: s [REDACTED]
per $1/2 \times 1/3 = 1/6$; ciascuno dei **figli** per $(1/2 \times 2/3) / 3 = 2/18 = 1/9$;
- 4) “terreno in località Feroletto” nel Comune di Pisticci (MT), “per i diritti vantati dal debitore [REDACTED] in catasto al foglio 35, ptc. 504 e 505 (qualità seminativo, classe 2, ciascuna ptc. della superficie di 214 mq, per complessivi 428 mq);
proprietà attuale: [REDACTED]
 $\times 1/3 = 1/6$; ciascuno dei **figli** per $(1/2 \times 2/3) / 3 = 2/18 = 1/9$;
- 5) “casa” sita nel Comune di Pisticci (MT) in via Galluppi n. 54, “di proprietà della sola debitrice [REDACTED] in catasto al foglio 134, ptc. 3157, sub 2, cat. A/4 - classe 4, consistenza 2 vani, piano T;
proprietà attuale: [REDACTED]
- 6) “casa” sita nel Comune di Pisticci (MT) in via Tenente Cisterna n. 2, “di proprietà della debitrice [REDACTED] in catasto al foglio 134, ptc. 2905, sub 2, cat. A/4 - classe 3, consistenza 2,5 vani, piano T;
proprietà attuale: [REDACTED]

C) VERIFICA DI ALTRE ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI

dalle nuove visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera (v. Allegati 4.1-2-3), rispetto alla documentazione in atti sono state riscontrate altre “formalita”, nel seguito esaurientemente riportate.



2.2 – Comunicazioni alle parti interessate

Ho quindi dato inizio alle operazioni peritali in sito in data 25.07.2008 (v. Allegato 1.1 – Verbale di sopralluogo n. 1), continuate con una successiva visita di sopralluogo effettuata in data 27.08.2008 (v. Allegato 1.2 – Verbale di sopralluogo n. 2), previa comunicazione scritta iniziale della data e del luogo di inizio di dette operazioni (v. Allegato 5.1 - raccomandate A.R. del 16.07.2008) ai debitori ed ai loro eredi così identificati:

- a) 
 sia per se stessa che in qualità di erede del marito (sig. 

- b)  nata il  ivi
residente in 
- c) **altri eredi del**  (oltre alla moglie), costituiti dai tre
figli, tutti  e precisamente:
- c1 - 
- c2 - 
- c3 - 

Parimenti, per conoscenza, ho inviato la stessa comunicazione scritta della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali in sito (sempre a mezzo di raccomandata A.R. nella stessa data del 16.07.2008) al rappresentante legale (Avv.  del creditore procedente, quest'ultimo così identificato:

- d) 

2.3 – Individuazione dei beni oggetto del pignoramento e precedenti proprietari nel ventennio antecedente

Come si evince dalla documentazione in atti (richieste della [REDACTED], sia alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza, sia a quella di Matera), gli atti di pignoramento immobiliare di che trattasi, entrambi notificati a carico dei debitori originari (E.I. n. 111/91: [REDACTED] in data 30.10.1991, sono stati entrambi trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 21.11.1991 (E.I. n. 111/91: n. 7529 del Registro generale, n. 6318 del Registro particolare; E.I. n. 112/91: n. 7528 del Registro generale, n. 6317 del Registro particolare).

Escludendo quelli per i quali il creditore procedente ha depositato atto di rinuncia "parziale", essi riguardano i seguenti immobili pignorati:

➤ per quanto attiene la procedura n. 111/91 R.G.E.I. [REDACTED] – unico bene non oggetto di rinuncia parziale da parte del creditore procedente:

1a) "locale di mq 80, di un vano ed accessori, piano terra", sito nel Comune di Pisticci (MT) in Corso Margherita n. 52, "per i diritti vantati", in catasto al foglio 134, particella 1333, subalterno 1, consistenza 68 mq, piano T-1-S1; proprietà nel ventennio precedente l'atto di pignoramento:

tale immobile era pervenuto al sig. [REDACTED] ed alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] perchè acquistato in regime di comunione legale (quindi ciascuno per ½) mediante atto di vendita, rogato il 08.01.1987 dal notaio Eugenio Laporta (rep. n. 23701, registrato a Pisticci il 26.01.1987 al n. 127), "contro" il sig. [REDACTED] quest'ultimo aveva acquistato l'immobile dalla sig.ra [REDACTED] mediante atto di vendita, rogato il 25.03.1965 (rep. n. 24395) dal notaio in Bernalda dr. Achille Vitelli;

➤ per quanto attiene la procedura n. 112/91 R.G.E.I. [REDACTED] ere-

di e [REDACTED]

1b) lo stesso immobile di cui al punto 1a;

2) “unità immobiliare con annessa antistante porzione di suolo di mq 176”, sita in località Tinchi nel Comune di Pisticci (MT) in Viale Jonio s.n.c., “e precisamente un appartamento di mq 130 al primo piano, un locale di mq 60 al piano terra, un locale soffitta con annesso terrazzo di mq 60 ... di proprietà del solo [REDACTED] in catasto al foglio 64 e rispettivamente: ptc. 374 sub 2 il locale a piano terra (cat. C/2 - classe 5, consistenza 47 mq), ptc. 374 sub 3 l'appartamento “rustico” al 1° piano (categoria “lastrico solare”), ptc. 374 sub 5 il locale soffitta con annesso terrazzo (categoria “lastrico solare”), ptc. 412 ptc. 412 (catasto terreni) la porzione di suolo (qualità “incolto produttivo”, classe U, superficie 94 mq);

proprietà nel ventennio precedente l'atto di pignoramento:

- tale immobile, all'epoca consistente in una “casa di tipo rurale”, al solo piano terra, “con annesso terreno”) era pervenuto al sig. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] perchè acquistato da ciascuno per ½ mediante atto di vendita, rogato il 30.08.1979 dal notaio Giambattista Filippo Petrosini (rep. n. 1505, registrato a Pisticci il 19.09.1979 al n. 785), “contro” i fratelli [REDACTED]

- per quanto attiene la ptc. 374, dalla documentazione ipocatastale in atti risulta che essa derivò dal frazionamento della ptc. 183: tale appezzamento di terreno (insieme ad altre ptcc.) fu donato ai fratelli [REDACTED]

[REDACTED]

(in parti uguali) con atto pubblico del 02.01.1959, stipulato dal dr. Filippo Barile, notaio in Pisticci, ivi registrato il 19.01.1959 al n. 746;

- per quanto invece attiene la ptc. 412, dalla documentazione ipocatastale in atti risulta che essa pervenne alla “partita” intestata ai fratelli [REDACTED] [REDACTED] dalla “partita” intestata a [REDACTED] [REDACTED] del Comune di Pisticci per compravendita del 25.09.1939 rep. n. 4477 rogata dal dr. Salomone notaio in Stigliano, ivi registrato il 14.10.1939 al n. 166, e successivo atto di donazione del 29.02.1968 rep. n. 1237 rogato dal dr. Laporta notaio in Pisticci, ivi registrato il 05.03.1968 al n. 207;
- mediante atto di divisione del 18.01.1983 (rep. n. 2449) rogato dal già citato dr. Giambattista Filippo Petrosini notaio in Pisticci, ivi registrato il 07.02.1983 al n. 141 vol. 155, [REDACTED] [REDACTED] “procedevano alla divisione amichevole tra loro del fabbricato e dell’annesso terreno ... e dei due piani costruiti dagli stessi condividenti sulla predetta casa”:
 - in tale atto, al sig. [REDACTED] sono stati attribuiti: “un locale al piano terra del fabbricato, della superficie di mq 60 circa”, “il primo piano del fabbricato, della superficie di mq 130 circa”, “la rimanente parte della soffitta non abitabile e del terrazzo, della superficie di mq 60 circa”, “la rimanente parte del terreno ... della superficie di mq 176”; il medesimo terreno era riportato in catasto alla ptc. 374 (derivata dalla originaria ptc. 374 estesa mq 82) ed alla ptc. 412 (derivata dalla originaria ptc. 412 estesa mq 94);
 - nello stesso atto i condividenti precisavano che “il fabbricato ogget-



to della divisione insiste su una parte dei terreni ... e precisamente insiste sulla ptc. 374"; in relazione al terreno, alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] erano stati attribuiti 180 mq (corrispondenti alle ptcc. nn. 656 e 657, rispettivamente estese mq 52 e mq 128);

- sempre con tale atto il sig. [REDACTED] costituiva sul terreno a lui attribuito (ptc. 374) una servitù di passaggio a favore del terreno attribuito alla sig.ra [REDACTED] (ptc. 657), da esercitare su "una stradella della larghezza di metri due, intorno al fabbricato, lungo il confine con il terreno dell'Ospedale, per consentire alla [REDACTED] [REDACTED] di accedere al suo terreno dalla strada Pisticci - San Basilio";
- ancora, si conveniva che le scale del fabbricato sarebbero rimaste in proprietà comune indivisa fra loro, e che le spese per la relativa rifinitura sarebbero state sostenute dagli stessi in parti uguali, assumendo l'obbligo di ultimare e rifinire le scale di comune accordo (allo stato attuale rimaste ancora "al rustico").

- 3) "locale a piano terra", sito nel Comune di Pisticci (MT) in Corso Margherita n. 8, "per i diritti vantati dal debitore [REDACTED], in catasto al foglio 134, ptc. 1506, sub 4, cat. C/1 - classe 1, consistenza 75 mq, piano T;

proprietà nel ventennio precedente l'atto di pignoramento:

tale immobile era pervenuto al sig. [REDACTED] (allora celibe) ed alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] "acquistato a porzioni uguali ed indivise tra loro" (quindi ciascuno per ½) mediante atto di vendita, rogato il 15.12.1984 al rep. n. 21195 dal dr. Eugenio Laporta, notaio in Pisticci, "contro" [REDACTED]

- [REDACTED]
- 4) “terreno in località Feroletto” nel Comune di Pisticci (MT), “per i diritti vantati dal debitore [REDACTED] in catasto terreni al foglio 35, ptcc. 504 e 505 (qualità seminativo, classe 2, ciascuna ptc. della superficie di 214 mq, per complessivi 428 mq);

proprietà nel ventennio precedente l’atto di pignoramento:

- tale immobile era pervenuto ai fratelli [REDACTED] [REDACTED] “pro indiviso ed in parti eguali” (quindi ciascuno per ½) mediante atto di donazione rogato il 21.01.1980 al rep. n. 1609 dal dr. Filippo Giambattista Petrosini notaio in Pisticci, ivi registrato il 08.02.1980 al n. 175, da parte dei genitori [REDACTED] [REDACTED]
 - questi ultimi lo avevano acquistato dal sig. [REDACTED] mediante atto di vendita rogato il 22.05.1969 dal dr. Eugenio Laporta, notaio in Pisticci, ivi registrato il 27.05.1969 al n. 437;
 - a favore di tale terreno è rimasta costituita una “servitù di passaggio per persone e autoveicoli” mediante “due strisce di terreno a fondo naturale della larghezza di metri 7, perpendicolarmente alla strada Pisticci – San Basilio, che conducono da detta strada all’appezzamento in oggetto, e su una striscia di terreno a fondo naturale parallela a detta strada della larghezza di metri 8”.
- 5) “casa” sita nel Comune di Pisticci (MT) in via Galluppi n. 54, “di proprietà della sola debitrice [REDACTED] in catasto al foglio 134, ptc. 3157 - sub 2, cat. A/4 - classe 4, consistenza 2 vani, piano T;
- proprietà nel ventennio precedente l’atto di pignoramento:

tale abitazione risulta essere di proprietà della sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di Sentenza civile n. 108 emessa dal Tribunale di Matera in date 10.03 e 07.04.1981; con tale Sentenza il Tribunale statuiva la divisione dei beni comuni fra i [REDACTED]
[REDACTED] relativi alla eredità del padre sig. [REDACTED] deceduto [REDACTED] “senza lasciare disposizioni di ultima volontà”);

- 6) “casa” sita nel Comune di Pisticci (MT) in via Tenente Cisterna n. 2, “di proprietà della debitrice [REDACTED] in catasto al foglio 134, ptc. 2905, sub 2, cat. A/4 - classe 3, consistenza 2,5 vani, piano T.

proprietà nel ventennio precedente l’atto di pignoramento:

- tale abitazione risulta essere di proprietà della sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di donazione da parte della figlia [REDACTED]
[REDACTED] atto rogato il 20.02.1991 dalla dr.ssa Ornella Vitelli, notaio in Pisticci, ivi registrato il 07.03.1991 al n. 222;
- in precedenza, la proprietà era pervenuta alla figlia [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di atto di donazione della stessa madre [REDACTED]
[REDACTED] rogato il 24.05.1972 dal dr. Eugenio Laporta, notaio in Pisticci, ivi registrato il 26.05.1972 al n. 368.

2.4 – Visure e documenti reperiti presso l’Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Matera

A carico dei beni pignorati, dalla documentazione in atti (richieste della [REDACTED] sia alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza, sia a quella di Matera) e dalle visure aggiornate effettuate dal sottoscritto (v. Allegati 4.1-2-3), a partire dai venti anni anteriori

alla trascrizione del pignoramento risultano le seguenti "formalità" (esclusi i beni per i quali il creditore procedente ha depositato atto di rinuncia "parziale"):

a) **nota per iscrizione di ipoteca** sugli immobili di cui ai precedenti **punti 1 e 2**

(quota del 100%), a seguito di contratto di finanziamento rogato il 19.06.1987 con rep. n. 24177 dal notaio in Pisticci dr. Eugenio Laporta, per complessive £ 360.000.000, di cui la metà per quota capitale), trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 22.06.1987 al n. 4686 R.O. e al n. 299 R.P., a favore dell' [REDACTED]

[REDACTED] che aveva eletto domicilio, ai sensi dell'art. 2839 c.c., in Matera presso la Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania), contro [REDACTED]

658

b) **nota di trascrizione di atto di pignoramento** sugli immobili di cui ai precedenti **punti 1** (quota del 50%, cioè per i soli diritti originari di [REDACTED]

[REDACTED] - eredi, esclusa la proprietà originaria di [REDACTED], **2** (quota del 100%), **3** (quota del 50%, cioè per i soli diritti di [REDACTED] - eredi,

escluso l'altro 50% di proprietà della sig.ra [REDACTED] **4** (quota del 50%, cioè per i soli diritti di [REDACTED] - eredi, esclusa la parte residuale di proprietà del sig. [REDACTED], **5 e 6** (entrambi nella quota del 100%), trascritta presso la [REDACTED] 21.11.1991 al n. 7528 R.O. e n.

6317 R.P., a favore della [REDACTED], contro [REDACTED]

c) **nota di trascrizione di atto di pignoramento** sugli immobili di cui al precedente **punto 1** (quota del 50%, cioè per i soli diritti originari di [REDACTED]

esclusa la proprietà originaria di [REDACTED] - eredi), trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 21.11.1991 al n. 7529 R.O. e n. 6318 R.P., a favore della



- [REDACTED]
- d) **nota di iscrizione di ipoteca legale esattoriale** sugli immobili di cui ai precedenti **punti 2** (quota del 100%), nonché **1, 3 e 4** (quota del 50%, cioè per i soli diritti di [REDACTED] – eredi, come motivati alla lettera “b” precedente), trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 12.09.2000 al n. 7046 R.G. e n. 1412 R.P., a favore della [REDACTED] scaturita da ruolo, per complessive £ 179.179.610, di cui la metà per quota capitale), contro [REDACTED]
- [REDACTED]
- e) **nota di iscrizione di ipoteca legale esattoriale** sugli immobili di cui ai precedenti **punti 4** (quota del 50%), nonché **1, 2** (escluso il terreno di cui alla pct. 412) e **3** (quota del 100%, da riferirsi però ai soli diritti di [REDACTED] – eredi, pari al 50% dell’intero), trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 23.11.2001 al n. 8562 R.G. e n. 1314 R.P., a favore della [REDACTED] di Matera (scaturita da ruolo, per complessive £ 47.883.368, di cui la metà per quota capitale), contro [REDACTED]
- f) **nota di iscrizione di ipoteca in rinnovazione** (v. lettera “a” precedente) sugli immobili di cui ai precedenti **punti 1 e 2** (escluso il terreno di cui alla pct. 412), entrambi in quota del 100%, trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 21.06.2007 al n. 7631 R.G. e n. 1182 R.P., a favore dell’ [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] domicilio ipotecario eletto presso il richiedente [REDACTED] in [REDACTED] (scaturita da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, per complessivi € 185.924,48, di cui la metà per quota capitale), contro [REDACTED]

g) **nota di domanda di annotazione a trascrizione – cancellazione** (della trascrizione del 19.04.1983 n. 2428 R.P.), relativa al solo immobile di cui al precedente **punto 5**, trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 17.11.2003 al n. 11715 R.G. e n. 695 R.P., a favore del sig. [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

2.5 – Formazione di lotti per la vendita

Trattandosi di sei unità immobiliari distinte (con relative pertinenze ed accessori), conseguentemente, ho ritenuto formare altrettanti lotti per la vendita, le cui rispettive caratteristiche possono essere definite come nel seguito riportato, anche sulla base di verifiche dirette e di rilievi effettuati in sito.

► LOTTO 1

(IMMOBILE A) – Locale commerciale, consistente in un vano seminterrato parzialmente soppalcato, sito nel Comune di Pisticci (MT) in Corso Margherita n. 52, della superficie utile calpestabile di mq 86,00 circa (compreso il soppalco);
dati catastali attuali (fabbricati): **foglio 134, ptc. 1333 - sub 1**, cat. C/1 - classe 2, consistenza 68 mq, piano T-1-S1, rendita 1011,43 €;

intestazione catastale: [REDACTED]

proprietà: [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per 1/9;

quota oggetto di pignoramento: 100%;

► LOTTO 2

ubicazione: Comune di Pisticci (MT) - località Tinchì in Viale Jonio s.n.c.;

proprietà: [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per 1/9;

quota oggetto di pignoramento: 100%;

(IMMOBILE B) – Abitazione allo stato “rustico”, ubicata al primo piano, della superficie utile calpestabile pari a mq 100,00 circa (oltre 35 mq circa di balconi);

dati catastali attuali (fabbricati): **foglio 64, ptc. 374 - sub 3**, cat. “lastrico solare”;

(ACCESSORIO B1) – Locale adibito a garage/deposito, ubicato al piano terra, della superficie utile calpestabile pari a mq 47,00 circa;

dati catastali attuali (fabbricati): **foglio 64, ptc. 374 - sub 2**, cat. C/2 - classe 5, consistenza 47 mq, rendita 133,50 €;

(ACCESSORIO B2) – Locale sottotetto con antistante terrazza condominiale, ubicato in copertura (terzo piano), della superficie utile calpestabile pari a mq 37,00 circa;

dati catastali attuali (fabbricati): **foglio 64, ptc. 374 - sub 5**, cat. “lastrico solare”;

(ACCESSORIO B3) – Appezamento di terreno, ubicato posteriormente allo stabile, della superficie pari a mq 94,00 circa;

dati catastali attuali (terreni): **foglio 64, ptc. 412**, qualità “incolto produttivo” - classe U, superficie 94 mq, R.D. 0,02 €, R.A. 0,01 €;

► LOTTO 3

(IMMOBILE C) – Metà di un locale commerciale, attualmente adibito ad “attività ricreativa”, consistente in un unico vano a piano terra, sito nel Comune di Pisticci (MT) in Corso Margherita n. 8, della superficie utile calpestabile di mq 72 circa;

dati catastali attuali (fabbricati): **foglio 134, ptc. 1506, sub 4**, cat. C/1 - classe 1, consistenza 75 mq, piano T, rendita 956,74 €;

proprietà attuale: [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno

per 1/9;

quota oggetto di pignoramento: **50%** (esclusa la proprietà della sig.ra [REDACTED])

► **LOTTO 4**

(IMMOBILE D) – Appezamento di terreno, ubicato nel Comune di Pisticci (MT) in località Feroletto, della superficie di mq 214,00 circa;

dati catastali attuali (terreni): **foglio 35, ptc. 504**, qualità seminativo, classe 2, della superficie di 214 mq, R.D. 1,11 €, R.A. 0,55 €;

proprietà attuale: [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per 1/9;

quota oggetto di pignoramento: **100%** (prevedendo che l'adiacente ptc. 505, di uguale superficie, valore e caratteristiche, sia attribuita esclusivamente al sig.

[REDACTED] attuale comproprietario al 50% di entrambe le particelle);

► **LOTTO 5**

(IMMOBILE E) – Abitazione in pessimo stato di manutenzione, ubicata al piano terra (con sovrastante ambiente sottotetto), sita nel Comune di Pisticci (MT) in via Galluppi n. 54, della superficie utile calpestabile di mq 44,00 circa, oltre a circa mq 42,00 di soffitta, provvisto di balcone e scala interna; il piano terra comprende un piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto (provvista di balcone), bagno e ripostiglio; tramite una scala interna, ubicata nell'ingresso, si accede al sottotetto;

dati catastali attuali (fabbricati): **foglio 134, ptc. 3157 - sub 2**, cat. A/4 - classe 4, consistenza 2 vani, piano T, rendita 86,76 €;

proprietà: [REDACTED]

quota oggetto di pignoramento: **100%**;

► **LOTTO 6**



(IMMOBILE F) – Abitazione, consistente in due vani al piano rialzato, sita nel Comune di Pisticci (MT) in via Tenente Cisterna n. 2, della superficie utile calpestabile di mq 36,00 circa; l'ingresso avviene da un ballatoio esterno; essa comprende un soggiorno con angolo cattura, bagno e rip., camera da letto posteriore; dati catastali attuali (fabbricati): **foglio 134, ptc. 2905, sub 2**, cat. A/4 - classe 3, consistenza 2,5 vani, piano T, rendita 92,96 €; proprietà: [REDACTED]; quota oggetto di pignoramento: **100%**.

2.6 – Conformità con l'atto di pignoramento

Fra la descrizione attuale degli immobili come sopra riportata (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta negli atti di pignoramento esiste una sostanziale conformità, nel senso che i dati indicati in questi ultimi individuano esattamente i rispettivi immobili.

2.7 – Regolarità urbanistica

Escludendo ovviamente i terreni, fatta eccezione per il Lotto 2 (di cui si dirà nel seguito), tutti gli edifici (o porzioni) afferenti gli altri lotti devono considerarsi regolari sotto l'aspetto urbanistico, anche perché costruiti in data antecedente alla cosiddetta legge "ponte" (legge n. 765/1967) che, a modifica ed integrazione della legge urbanistica generale (legge n. 1150/1942), ha esteso a tutto il territorio nazionale l'obbligo di dotarsi di licenza edilizia.

Per quanto attiene gli immobili ed accessori edilizi afferenti il **Lotto 2** ("unità immobiliare con annessa antistante porzione di suolo di mq 176", sita in località Tinchì nel Comune di Pisticci in Viale Jonio s.n.c.), dal confronto fra lo stato di fatto con gli elaborati della Concessione edilizia (n. 187, rilasciata dal Sindaco del Comune di Pisticci in data 05.08.1981 – Allegati 2.2.1-2-3) sono state riscon-

trate le seguenti difformità edilizie:

- aumento di volume conseguente alla variazione della sagoma edilizia;
- variazione dei prospetti e della distribuzione interna.

2.7.1 – Lotto 2 - Aumento di volume - Sanzione edilizia

In calce agli elaborati grafici di progetto (Allegato 2.2.3) approvati con la succitata Concessione edilizia n. 187/1981 (Allegato 2.2.1) sono riportati i calcoli planovolumetrici relativi al “Rispetto delle Norme del P.R.G.”, da cui si evince quanto segue:

SF = superficie fondiaria = superficie a disposizione = **mq 390,44**

Scop,ce = superficie coperta approvata con concessione edilizia = **mq 133,54**

Vce = volume edilizio approvato con concessione edilizia = mc 1.179,79

Dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. di Pisticci (Allegato 2.3.1), relativamente alla zona B1 (Allegato 2.3.2) risulta invece il seguente limite volumetrico:

If = indice massimo di fabbricazione = 3,00 mc/mq

Vmax = volume massimo ammissibile = SF x If = 390,44 x 3,00 = **1.171,32 mc**

Dai rilievi effettuati in sito (Allegato 6.2.2), non considerando le soffitte in quanto di altezza interna massima (metri 2,30 circa) inferiore al minimo abitabile (metri 2,70), risulta:

a) superficie coperta realizzata

$$\text{Scop,r} = 13,35 \times 8,65 + 3,80 \times 4,50 = \text{mq } 132,58 < \text{Scop,ce} = \text{mq } 133,54$$

b) volumi edilizi realizzati (altezza solaio = 25 cm)

PIANO	Superficie	H lorda	VOLUME
	mq	m	mc
terra	132,58	3,69	489,22
primo	132,58	3,25	430,89
secondo	132,58	3,25	430,89
totali	397,74		1.351,00

superiore al $V_{\max} = 1.171,32$ di $\Delta V = 1.351,00 - 1.171,32 = \mathbf{179,68 \text{ mc}}$

Per le determinazioni che seguiranno occorre valutare l'altezza virtuale H_v afferente detto ΔV , che si ricava con la seguente media ponderale:

$$\begin{aligned} H_v &= \text{Somma (Superfici x H lorde)} / \text{Somma (Superfici)} = \\ &= 1.351,00 / 397,74 = \text{metri } 3,40 \end{aligned}$$

A cui corrisponde un incremento di superficie lorda virtuale ΔS_v pari a:

$$\Delta S_v = \Delta V / H_v = 1.351,00 / 3,40 = \mathbf{mq \ 52,85}$$

Sulla base di detti valori è possibile determinare la sanzione edilizia, ai sensi dell'art. 34 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire) – 2° comma (applicabile nella presente fattispecie) del D.P.R. n. 380/2001: “Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale ...”.

La legge n. 392/1978 (cosiddetta dell'*equo canone*), all'art. 22 prevede che “*Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1975, il costo base di produzione a metro quadrato è fissato con decreto del Presidente della Repubblica ...*”.

Considerato che la Concessione edilizia risale all'agosto del 1981, si ritiene che la costruzione dell'edificio prevalentemente “al rustico” come si trova attualmente sia stata ultimata l'anno successivo, cioè entro il 31.12.1982, a cui corrisponde un Costo base di produzione (al mq utile netto) per il Sud-Isole pari a 620.000 £/mq (D.P.R. 17.05.1983 n. 494, G.U. 21.09.1983 n. 259).

Ancora, ai sensi dell'art. 24 della legge n. 392/1978, il canone di locazione

(e quindi anche il costo base di produzione) “è aggiornato ogni anno in misura pari al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente”.

Nella fattispecie, considerato che l'indice ISTAT per l'anno in corso (2008) va riferito a quello dell'anno precedente (2007) tale aggiornamento può così essere determinato:

$$0,75 \times [(\text{indice ISTAT dic. 2007} / \text{indice ISTAT dic. 1982}) \times \text{coeff. racc.} - 1] = \\ = 0,75 \times [(131,8 / 148,2) \times 3,216 - 1] = 0,75 \times 1,86 = 1,395 = + 139,50\%$$

Valutata la superficie utile netta pari all'85% di quella lorda, a meno dei coefficienti correttivi del costo base (di cui al seguito), il Costo base di produzione (Cbp) può nel nostro caso essere valutato pari a:

$$\text{Cbp} = (\Delta S_v \times 0,85) \times [620.000 \times (1+1,395)] = \\ = (52,85 \times 0,85) \times (620.000 \times 2,395) = 44,92 \times 1.484.900 = \\ = \text{£ } 66.701.708 = \text{€ } 34.448,56$$

Tale costo base va moltiplicato per i coefficienti correttivi del costo base che, ai sensi dell'art. 15 della legge n. 392/1978 “sono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile”, come segue:

- C1 (art. 16 – Tipologia) = 1,25 (abitazioni di tipo civile);
- C2 (art. 17 – Classe demografica dei comuni) = 0,90 (comune di Pisticci con popolazione compresa fra 10.000 e 50.000 abitanti);
- C3 (art. 18 – Ubicazione) = 1,00 (centro edificato);
- C4 (art. 19 – Livello di piano) = 1,00 (abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano);
- C5 (art. 20 – Vetustà) = 100% - 18% = 0,82 (coefficiente di degrado per ogni



anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente: a) 1 per cento per i successivi quindici anni; b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni);

- C6 (art. 21 – Stato di conservazione e manutenzione) = 0,60 (stato scadente in quanto, tra l'altro ed allo stato attuale, l'immobile “non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi”).

In definitiva, il Costo di produzione Cp nel nostro caso risulta:

$$\begin{aligned}C_p &= C_{bp} \times C_1 \times C_2 \times C_3 \times C_4 \times C_5 \times C_6 = \\ &= € 34.448,56 \times 1,25 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,82 \times 0,60 = € 19.067,28\end{aligned}$$

Infine, ai sensi del succitato 2° comma dell'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001, la sanzione edilizia per l'intero edificio è pari al doppio di tale Costo di produzione Cp, e cioè:

$$\text{Sanzione intero edificio} = 2 \times € 19.067,28 = € 38.134,56$$

Considerato che le proprietà dei volumi edilizi che determinano l'eccedenza sono sostanzialmente di uguale valore (il primo piano - proprietà eredi [redacted] - è identico al secondo piano - proprietà [redacted] la superficie del locale di sinistra a piano terra - proprietà [redacted] - è sostanzialmente uguale a quella del locale di destra - proprietà eredi [redacted] [redacted] la sanzione edilizia afferente il volume eccedente quello massimo ammissibile di competenza degli eredi di [redacted] è pari al 50% della sanzione dell'intero edificio, e cioè:

$$\text{Sanzione edilizia proprietà eredi [redacted]} = € 38.134,56 / 2 = € 19.067,28$$

2.7.2 – Lotto 2 - Aumento di volume - Sanzione paesaggistica

Poiché il territorio del Comune di Pisticci è sottoposto a vincolo paesaggistico, ai sensi della L.R. n. 50/1993 (e successive modifiche ed integrazioni) occor-

re determinare il “*danno paesaggistico causato dall’abuso*”.

Ai sensi dell’art. 7 – comma 1 – lettera p), la relativa “*indennità pecuniaria*” dovuta dal trasgressore è equivalente alla “*maggiore somma tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la realizzazione dell’abuso*” che, nella fattispecie, a seguito di informazioni dirette assunte presso l’Ufficio Tecnico comunale, possono così essere determinate:

- a) il danno ambientale arrecato, considerato che l’incremento di volume è compreso fra 101 e 200 mc ($\Delta V = 179,68$ mc), può essere valutato pari ad una importo a forfait di € 750,00;
- b) il profitto conseguito può essere valutato pari al 3% del valore di mercato, applicato all’incremento di superficie virtuale ($\Delta S_v = \text{mq } 52,85$); con riferimento alle quotazioni immobiliari relative alla località Tinchì (Allegato 3.4.3), il valore di mercato per le abitazioni civili in stato conservativo normale varia da 500 a 750 €/mq; nella fattispecie si considera il valore minimo (500 €/mq), anche per quanto si è riferito in precedenza in relazione all’art. 21 (Stato di conservazione e manutenzione) della legge n. 392/1978; il profitto conseguito risulta quindi pari a: $0,03 \times \Delta S_v \times V_{\text{min}} = 0,03 \times 52,85 \text{ mq} \times 500 \text{ €/mq} = € 792,75$.

La **sanzione paesaggistica** è quindi pari al maggiore dei due importi, da considerare al 50% relativamente alla quota di competenza degli eredi di [REDACTED] e cioè pari a: $0,50 \times € 792,75 = € 396,38$.

2.7.3 – Lotto 2 - Aumento di volume – Contributo di costruzione ed altri oneri

Dovendo rilasciarsi un Permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell’art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, “il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all’incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione ...”.

Nella fattispecie, sulla base di ulteriori informazioni assunte presso l'ufficio tecnico comunale, risulta quanto segue:

- a) il contributo per costo di costruzione, commisurato alla superficie, non è dovuto in quanto sia la superficie coperta sia la superficie dei singoli piani abitabili non sono aumentate rispetto a quelle approvata dal Comune (All. 2.2.1 - Concessione edilizia n. 187 del 05.08.1981; All. 2.2.3 - Elaborati grafici);
- b) il contributo unitario commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è pari a 6,05 €/mc; applicando tale parametro unitario alla maggiore volumetria realizzata e riducendo del 50% relativamente alla quota di competenza degli eredi di [REDACTED] detto contributo risulta pari a: $0,50 \times \Delta V \times 6,05$
 $\text{€/mc} = 0,50 \times 179,68 \times 6,05 = \text{€ } 543,53$.

A tale importo vanno aggiunti i **diritti di segreteria**, pari all'importo a forfait di € 350,00 (applicabile nel caso di aumenti di volume o di superficie), da considerare al 50% relativamente alla sola quota di competenza degli eredi di [REDACTED] e cioè: $0,50 \times 350,00 = \text{€ } 175,00$.

In definitiva, il contributo di costruzione ed i diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Pisticci per l'aumento di volume abusivo ed afferente la sola quota di competenza degli eredi di [REDACTED] risultano pari a:

$$\text{€ } 543,53 + \text{€ } 175,00 = \text{€ } 718,53.$$

2.7.4 – Lotto 2 - Variazione dei prospetti e della distribuzione interna

Sempre sulla base di ulteriori informazioni assunte presso l'ufficio tecnico comunale, tenuto conto anche del danno ambientale, la relativa sanzione può essere determinata pari all'importo a forfait di € 570,00, da considerare al 50% relativamente alla quota di competenza degli eredi di [REDACTED] e cioè: $0,50 \times 570,00 = \text{€ } 285,00$.

2.8 – Immobili pignorati pro quota

Come riportato al precedente par. 2.5:

- l'unico immobile **pignorato per una quota del 50%** è il locale commerciale corrispondente al **LOTTO 3 (immobile C: foglio 134, ptc. 1506, sub 4)**, per il quale **non è possibile procedere ad una divisione in natura**, in quanto provvisto di un unico accesso e sostanzialmente costituito da un unico vano;
- l'**appezzamento di terreno in località Feroletto**, corrispondente in catasto alle **due ptc. 504 e 505 del foglio 35**, pignorate ciascuna per una quota del **50%**, **è invece divisibile in natura**, trattandosi di fondi adiacenti di uguale superficie e di uguale valore; nella fattispecie **si attribuisce al pignoramento l'intera ptc. 504, riservando la ptc. 505 al sig. [REDACTED]** (attuale comproprietario al 50% di entrambe le particelle) senza alcun conguaglio in denaro; **non è necessario procedere ad alcun frazionamento**, trattandosi di particelle catastali distinte e perfettamente identificate; la spesa necessaria per la variazione catastale dell'intestazione delle proprietà sarà compresa fra le spese a carico dell'acquirente del corrispondente **LOTTO 4 (Immobile D: foglio 35, ptc. 504)**.



3.1 – CAPITOLO 1: LOTTO 1

3.1.1 – Individuazione dei beni componenti il lotto

IMMOBILE A

Tipologia ed Ubicazione: Locale commerciale di circa 86,00 mq utili calpestabili, ubicato nel Comune di Pisticci (MT) in C.so Margherita n. 52.

Accessi: direttamente da C.so Margherita.

Confini: strada pubblica su due lati (C.so Margherita sul lato d'ingresso, via Cotugno posteriormente), proprietà di terzi sugli altri due lati.

Dati catastali: Catasto fabbricati del Comune di Pisticci – Dati dell'unità immobiliare: foglio 134, **particella 1333, subalterno 1**, categoria C/1, classe 2, consistenza 68 mq, rendita 1.011,43 €; C.so Margherita n. 52, piano T-1-S1 – Intestato:

Pertinenze ed accessori: nessuno.

3.1.2 – Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il bene di che trattasi è costituito da un locale commerciale con accesso diretto da Corso Margherita, sviluppato sia al piano seminterrato che su un soppalco (ammezzato) nella parte posteriore.

La parte inferiore è posta ad una quota di -1,70 m rispetto al piano stradale e comprende: un vano adibito a negozio, un ufficio ed un rip. (questi ultimi privi di aerazione diretta).

Il soppalco è posto ad una quota di + 0,85 m rispetto al piano stradale

Il locale si affaccia unicamente su C.so Margherita.

L'immobile, in buono stato di manutenzione, è stato realizzato da circa 70 anni ed è ubicato nella zona centrale del Comune, ben servita da mezzi pubblici ed attività commerciali al dettaglio.

3.1.3 - Descrizione analitica dei beni

Tipologia: Locale commerciale (A).

Altezza interna utile: massima di m 4,70: il locale inferiore (sotto il soppalco) ha un'altezza netta di m 2,35 mentre il soppalco ha un'altezza netta di m 2,10.

Composizione interna: sviluppato su unico livello al piano seminterrato, oltre ad un soppalco nella parte superiore, con accesso diretto dal civico n. 52 di C.so Margherita, costituito da: vano negozio, con annesso ufficio e rip.; un soppalco superiore, accessibile mediante una scala che lo collega sia al negozio sottostante che all'ingresso.

Ai fini della stima di cui al seguito, le superfici utili e commerciali sono riportate nella tabella che segue.

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff.	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq	correttivi	mq	mq	mq
negozio seminterrato	58,08		1,00	58,08	75,83	75,83
soppalco (escluso vuoto)	28,25	86,33	1,00	28,25	35,83	35,83
TOTALE		86,33		86,33	111,66	111,66

- la superficie utile effettiva è la superficie di calpestio;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano;
- le superfici equivalenti si ottengono da quelle effettive attribuendo alle stesse opportuni coefficienti riduttivi di parametrizzazione, in funzione del loro utilizzo; nella fattispecie, per tenere conto che gli ambienti non propriamente adibiti all'attività di vendita (ufficio-ripostiglio, WC e rip.) sono superiormente utilizzati ad esposizione, non è stata apportata alcuna riduzione.

Esposizione: il fronte esterno è esposto a Sud.

Condizioni di manutenzione (dell'edificio): buone.

Caratteristiche strutturali (dell'edificio): le strutture murarie risultano in buono sta-

to, anche per l'assenza di un quadro fessurativo degno di nota.

Caratteristiche interne:

- infissi esterni: è presente un unico infisso esterno adibito sia ad ingresso che a vetrina, costituito da telaio metallico e vetro; in buono stato di conservazione;
- infissi interni: la porta dell'ufficio e quelle dei camerini sono realizzate in legno smaltato color verde acqua; in buono stato di conservazione;
- pavimenti, rivestimenti, battiscopa: l'ingresso ed il locale sono rivestiti a pavimento con pietra "Rosso Portogallo"; la scala è rivestita in pietra "Verde Guatemala"; il tutto in buone condizioni di manutenzione;
- impianto elettrico: è costituito da più punti luce e punti presa; la dotazione è buona; a monte dell'impianto esiste l'interruttore magnetotermico differenziale obbligatorio per legge ed esiste l'impianto di terra; ai sensi dell'art. 5, comma 8 del vigente D.P.R. 06.12.1991 n. 447 l'impianto risulta adeguato; non esiste alcuna certificazione e/o dichiarazione di conformità alle norme vigenti; i cavi sono autoestinguenti; l'impianto nel suo complesso è in buono stato di manutenzione;
- impianto idrico-sanitario: assente;
- impianto termico: assente;
- altri impianti: presente una linea telefonica.

3.1.4 - Vincoli urbanistici e/o edilizi

Nella fattispecie, l'immobile risulta far parte del Centro Storico del Comune di Pisticci, denominato "Zona A" (ai sensi del D.M. 02.04.1968), più precisamente della sottozona A2 ove, ai sensi dell'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., "*è prescritta la conservazione integrale del tessuto urbano e di ogni sistemazione esterna, stradale, gradinate, muretti, scale, logge, ecc.*"



Non risultano vincoli artistici, storici, monumentali, di inalienabilità o di indivisibilità, nè diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Occorre però precisare che l'immobile, come gran parte del territorio comunale, è soggetto a vincolo paesaggistico.

Infatti, anche ai sensi dell'art. 2 delle succitate NN.TT.AA. (v. Allegato 2.3.1), "date le pregevoli caratteristiche storiche, ambientali e paesistiche dell'abitato antico di Pisticci tutti i progetti di costruzione, restauro e ristrutturazione edilizia ... dovranno ottenere l'approvazione dell'Ufficio Beni Ambientali della Regione Basilicata".

3.1.5 – Vincoli ed oneri giuridici

3.1.5.a – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della presente procedura

- 1) **nota per iscrizione di ipoteca immobiliare** (quota del 100%), trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 22.06.1987 al n. 4686 R.O. e al n. 299 R.P., a favore dell' [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]
- 2) **nota di trascrizione di atto di pignoramento** (quota del 50%, per i soli diritti originari di [REDACTED] -eredi, esclusa la proprietà originaria di [REDACTED] [REDACTED] trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 21.11.1991 al n. 7528 R.O. e n. 6317 R.P., a favore della [REDACTED], contro [REDACTED]
- 3) **nota di trascrizione di atto di pignoramento** (quota del 50%, per i soli diritti originari di [REDACTED] esclusa la proprietà originaria di [REDACTED] [REDACTED] si – eredi), trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 21.11.1991 al n. 7529 R.O.

e n. 6318 R.P., a favore della [redacted] contro [redacted]

- 4) **nota di iscrizione di ipoteca legale esattoriale** (quota del 50%, per i soli diritti di [redacted] – eredi), trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 12.09.2000 al n. 7046 R.G. e n. 1412 R.P., a favore della [redacted] di Matera, contro [redacted]
- 5) **nota di iscrizione di ipoteca legale esattoriale** (quota del 100%), trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 23.11.2001 al n. 8562 R.G. e n. 1314 R.P., a favore della [redacted] contro [redacted]
- 6) **nota di iscrizione di ipoteca in rinnovazione** (quota del 100%), trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 21.06.2007 al n. 7631 R.G. e n. 1182 R.P., a favore dell' [redacted]
[redacted]
[redacted] domicilio ipotecario eletto presso il richiedente [redacted]
(creditore precedente) in [redacted]
[redacted]

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, risultano essere i seguenti:

descrizione	importo
nota di iscrizione di ipoteca immobiliare	€ 35,00
trascrizione atto di pignoramento	€ 262,00
trascrizione atto di pignoramento	€ 262,00
iscrizione di ipoteca legale esattoriale	€ 262,00
iscrizione di ipoteca legale esattoriale	€ 262,00
nota di iscrizione di ipoteca in rinnovazione	€ 35,00
TOTALE	€ 1.118,00

3.1.5.b – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

A meno dei costi di cui sopra, a carico dell'acquirente non resteranno né vincoli né oneri giuridici.

3.1.5.c – Vincoli ed oneri giuridici per difformità urbanistico-edilizie

Non risultano difformità urbanistico-edilizie.

L'immobile deve considerarsi regolare sotto l'aspetto urbanistico anche perché costruito in data antecedente alla cosiddetta legge "ponte" (legge n. 765/1967) che, a modifica ed integrazione della legge urbanistica generale (legge n. 1150/1942), ha esteso a tutto il territorio nazionale l'obbligo di dotarsi di licenza edilizia.

3.1.5.d – Vincoli ed oneri giuridici per difformità catastali

Dal confronto dello stato di fatto con gli elaborati catastali, **l'unica difformità rilevata è stata rilevata negli elaborati planimetrici.**

Le relative variazioni potranno essere apportate dall'acquirente al termine della presente procedura, senza spese a carico della stessa, al momento della conseguente variazione catastale della proprietà, per le quali si stima un costo anche per oneri tecnici di € 500,00.

3.1.6 – Stato di possesso

L'immobile risulta attualmente occupato dalla sig.ra XXXXXXXXXX

3.1.7 - Altre informazioni per l'acquirente

L'immobile, anche perché con accesso autonomo, non risulta far parte di un condominio, per cui non sussistono spese di gestione e/o straordinarie.

3.1.8 – Valutazione complessiva dei beni componenti il LOTTO 1

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata “mediando” il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

3.1.8.a – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell’ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette “caratteristiche di localizzazione” riferibili all’intero immobile, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell’ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 2° semestre dell’anno 2007, reperite presso l’Agenzia del Territorio (v. Allegato 3.4.1) che, per la zona centrale del Comune di Pisticci e per i locali commerciali (come nella fattispecie) prevedono un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 880 €/mq ed un massimo di 1200 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vmed,u \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

$Vm1$ = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

$Vmed,u$ = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie), per il quale si riscontra il grado medio di tutti gli elementi apprezzati dal



mercato stesso = $(880+1200)/2 = 1040,00$ €/mq;

$\sum K_i$ = somma delle percentuali K_i , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e determinata in precedenza.

Le percentuali K_i sono state ricavate dalle tabelle di valutazione riportate nel seguito nell'Allegato 6.1.3 (trattandosi di locale commerciale, la posizione centrale nell'ambito della zona omogenea di riferimento assume una particolare rilevanza).

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum K_i = K_1 + K_2 + K_3 + K_4 + K_5 = 16$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto 1 con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$\mathbf{Vm1} = V_{med,u} \times (1 + \sum K_i/100) \times SC = \mathbf{€ 134.706,62}$$

3.1.8.b – Comparazione indiretta

La determinazione del valore viene ricondotta alla definizione del reddito medio annuo ordinario ottenibile dal bene oggetto di stima, utilizzando la seguente relazione:

$$\mathbf{Vm2} = \mathbf{RN / R}$$

ove:

Vm2 = valore di mercato

RN = reddito netto annuo = RL (reddito lordo annuo) ridotto

R = saggio di capitalizzazione.

Da informazioni assunte, un attendibile valore di locazione mensile

dell'immobile di che trattasi risulta pari a **700,00 €/ mese** (superiore a quello che si ricaverebbe dal valore unitario massimo riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio e pari a 4,8 € / mq x mese – v. Allegato 3.4.1).

Ne consegue che il reddito lordo dell'immobile di che trattasi può essere assunto pari a:

$$\mathbf{RL\ annuo} = \text{RL mensile} \times 12 \text{ mesi} = 700,00 \times 12 = \mathbf{8.400,00\ €/anno}.$$

Conseguentemente si determinano i redditi lordi e quelli netti; quest'ultimo si ricava abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 6%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicurazioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 5%), imposte e tasse (si stimano pari al 25%), per un totale di abbattimento del 40,00%.

L'entità del saggio di capitalizzazione, invece, per centri di limitate dimensioni (cfr. Marcello Orefice – “*Estimo*” – UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 2,00% ad un massimo del 6,00%, quindi con un valore medio del 4,00%: a tale valore medio vanno apportate *“una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio”*.

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice – “*Estimo*” – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

- 1) localizzazione urbana = \pm **0,82%** (comune all'intero edificio a cui l'immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione

dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio);

- 2) posizione = $\pm 0,70\%$ (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti);
- 3) tecnologia = $\pm 0,38\%$ (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell'edificio);
- 4) produttività = $\pm 0,10\%$ (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

Valutando l'entità delle aggiunte o detrazioni afferenti tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a: **R = 4,15%**.

Il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto 1 con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

$$Vm2 = [RL \text{ annuo} \times (1 - 40\%)] / 0,0415 = \text{€ } 121.445,78$$

3.1.8.c – Il valore di mercato

Avendo utilizzato due metodi diversi, il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto 1 può essere definito effettuando la media aritmetica dei rispettivi valori, e cioè: **Vm = (Vm1 + Vm2) / 2 = € 128.076,20**

Tale valore, determinato sulla base delle caratteristiche dianzi descritte, deve però essere ridotto degli importi riportati nella tabella di cui al seguito per tenere conto delle relative spese e caratteristiche afferenti il bene in modo specifico:

cancellazione formalità presso C.RR.II.	€	1.118,00
adempimenti presso l'ex Catasto	€	500,00
Sommano i deprezzamenti D =		€ 1.618,00

In definitiva, l'effettivo valore di mercato dell'immobile di che trattasi, tenendo conto anche di tali deprezzamenti, risulta pari a:

$$V = Vm - D = \text{€ } 126.458,20 \text{ arrotondato ad } \text{€ } 126.000,00 \text{ in c.t..-}$$

3.2 – CAPITOLO 2: LOTTO 2

3.2.1 – Individuazione dei beni componenti il lotto

Abitazione allo stato “rustico” al primo piano, della superficie utile di circa 100 mq oltre a circa 35 mq di balconi (immobile B), ubicata nel Comune di Pisticci (MT) in località Tinchì al Viale Jonio s.n.c., comprendente anche: un locale adibito a garage/deposito al piano terra della superficie netta di circa 47 mq (accessorio B1), un locale sottotetto di circa 37 mq con antistante terrazza di complessivi 40 mq circa in copertura (accessorio B2), un appezzamento di terreno posteriore esteso circa 94 mq (accessorio B3).

Nel seguito si riportano i dati separatamente per l’immobile principale e per ciascuno degli accessori.

IMMOBILE B

Tipologia ed Ubicazione: Abitazione allo stato “rustico”, ubicata al primo piano, della superficie utile calpestabile pari a mq 100,00 circa, oltre a circa 35 mq di balconi.

Accessi: direttamente da Viale Jonio (vano scala condominiale).

Confini: strada pubblica su un lato, proprietà di terzi sugli altri lati.

Dati catastali: Catasto fabbricati del Comune di Pisticci – Dati dell’unità immobiliare: foglio 64, **particella 374, subalterno 3**, categoria “lastrico solare”, privo di consistenza e rendita; Viale Jonio, piano 1 – Intestato: [REDACTED]

Pertinenze ed accessori: terreno retrostante l’unità immobiliare, descritto nel seguito come Accessorio B3.

ACCESSORIO B1

Tipologia ed Ubicazione: Locale adibito a garage/deposito, ubicato al piano terra, della superficie utile calpestabile pari a mq 47,00 circa.

Accessi: anteriormente da Viale Jonio, lateralmente dal marciapiede.



Confini: strada pubblica su un lato, proprietà di terzi sugli altri lati.

Dati catastali:: Catasto fabbricati del Comune di Pisticci – Dati dell’accessorio: foglio 64, **particella 374, subalterno 2**, categoria C/2, classe 5, consistenza 47 mq, rendita 133,50 €; Viale Jonio, piano terra – Intestato: [REDACTED]

Pertinenze ed accessori: rip. interno.

ACCESSORIO B2

Tipologia ed Ubicazione: Locale sottotetto di circa 37 mq con antistante terrazza condominiale di complessivi 40 mq circa in copertura (da considerare al 50% in quanto pertinenza anche di altro locale sottotetto).

Accessi: direttamente da Viale Jonio (vano scala condominiale).

Confini: strada pubblica su un lato, proprietà di terzi sugli altri lati.

Dati catastali: Catasto fabbricati del Comune di Pisticci – Dati dell’accessorio: foglio 64, **particella 374, subalterno 5**, categoria lastrico solare, privo di consistenza e rendita; Viale Jonio, piano 3 – Intestato: [REDACTED]

Pertinenze ed accessori: terrazza esterna innanzi descritta.

ACCESSORIO B3

Tipologia ed Ubicazione: Appezamento di terreno, ubicato posteriormente allo stabile, della superficie pari a mq 94,00 circa.

Accessi: dal marciapiede laterale, in prosecuzione di quello su viale Jonio.

Confini: stesso proprietario su un lato, proprietà di terzi sugli altri lati.

Dati catastali: Catasto terreni del Comune di Pisticci – Dati dell’accessorio: foglio 64, **particella 412**, qualità incolto produttivo, superficie 94 mq, R.D. 0,02 €, R.A. 0,01 € – Intestato: Comune di Pisticci (concedente il diritto), [REDACTED] (livellario).

3.2.2 – Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il bene di che trattasi è costituito da un’abitazione allo stato “rustico” al

primo piano, della superficie utile di circa 100 mq oltre a circa 35 mq di balconi (immobile B), ubicata nel Comune di Pisticci (MT) in località Tinchì al Viale Jonio s.n.c., comprendente anche: un locale adibito a garage/deposito al piano terra della superficie netta di circa 47 mq (accessorio B1), un locale sottotetto di circa 37 mq con antistante terrazza condominiale (2 proprietari) di complessivi 40 mq circa in copertura (accessorio B2), un appezzamento di terreno posteriore esteso circa 94 mq (accessorio B3).

L'abitazione al primo piano è ancora in fase di costruzione; sono stati realizzati i soli tramezzi, da cui si evincono i seguenti ambienti: soggiorno-pranzo, cucina e rip., due camere da letto ed un bagno, disimpegnati da un corridoio posteriore; essa è priva sia di qualsiasi rifinitura che di impianti. Essa si affaccia su tre lati (viale Jonio, lateralmente e posteriormente).

Il locale, al piano terra, è costituito da un unico vano, oltre ad un esiguo rip. sulla sinistra. Esso risulta pavimentato ed intonacato (sia a parete che a soffitto), nonché provvisto di impianto elettrico. Gli infissi esterni sono costituiti da serrande metalliche.

La soffitta è pavimentata ed intonacata, ma priva di infissi (sia esterni che interni), nonché delle altre rifiniture e degli impianti.

Detta unità immobiliare, che risulta in pianta a forma ad "elle", costituisce un unico condominio con accesso alle abitazioni da un vano scala il cui androne d'ingresso è ubicato in V.le Jonio.

Essa è stata realizzata con Concessione Edilizia, rilasciata dal Comune di Pisticci in data 05.08.1981 n. 187 (v. Allegati 2.2.1-2-3), rispetto alla quale sono state riscontrate alcune difformità edilizie descritte e valutate al precedente par. 2.7.

3.2.3 - Descrizione analitica dei beni

La descrizione di cui al seguito viene riportata separatamente per l'immobile principale e per ciascuno degli accessori.

IMMOBILE B

Tipologia: Abitazione allo stato "rustico" (priva di rifiniture, infissi e impianti).

Altezza interna utile: m 3,00 circa.

Composizione interna: sviluppato su di un unico livello al primo piano, con accesso dal vano scala condominiale, costituito da: soggiorno-pranzo, cucina e rip., due camere da letto ed un bagno, disimpegnati da un corridoio posteriore.

ACCESSORIO B1

Tipologia: Garage - deposito.

Altezza interna utile: m 3,45 circa.

Composizione interna: locale adibito a garage/deposito, ubicato al piano terra, con accesso diretto da viale Jonio, costituito da un unico vano in cui è ricavato un piccolo rip.

ACCESSORIO B2

Tipologia: Locale sottotetto con antistante terrazza condominiale.

Altezza interna utile: massima m 2,28 - minima m 0,80.

Composizione interna: sviluppata su di un unico livello, con accesso dalla terrazza esterna per il tramite del vano scala condominiale; dal vano d'ingresso anteriore più alto (h interna = m 2,28÷1,48) si accede sia al piccolo WC laterale che al vano posteriore più basso (h interna = m 2,48÷0,80).

ACCESSORIO B3

Tipologia: Appezamento di terreno, ubicato posteriormente allo stabile.

Ai fini della stima di cui al seguito, le superfici utili e commerciali sono

riportate nella tabella che segue.

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff.	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq	correttivi	mq	mq	mq
Immobile B al primo piano (ptc. 374 sub 3)						
soggiorno-pranzo	42,24		0,60	25,34	50,06	30,04
cucina	10,22		0,60	6,13	12,18	7,31
rip.	3,56		0,60	2,14	4,97	2,98
corridoio posteriore	7,13		0,60	4,28	7,62	4,57
bagno	7,67		0,60	4,60	9,70	5,82
camera da letto 1	12,93		0,60	7,76	17,17	10,30
camera da letto 2	16,19	99,94	0,60	9,71	19,92	11,95
balcone 1	4,58		0,20	0,92	4,58	0,92
balcone 2	9,84		0,20	1,97	9,84	1,97
balcone 3	5,64		0,20	1,13	5,64	1,13
balcone 4	15,19	35,25	0,20	3,04	15,19	3,04
Accessorio B1 al piano terra (ptc. 374 sub 2):						80,02
garage - deposito	46,05		1,00	46,05	58,94	58,94
rip.	1,38	47,43	1,00	1,38	2,26	2,26
Accessorio B2 in copertura (ptc. 374 sub 5):						61,20
soffitta sottotetto	36,02		0,375	13,51	43,52	16,32
WC	1,02		0,375	0,38	1,69	0,63
terrazza (al 50%)	19,94	56,98	0,250	4,99	24,01	6,00
Accessorio B3 al piano terra (ptc. 412):						22,96
terreno posteriore	94,00	94,00	0,100	9,40	94,00	9,40
TOTALE		333,60		142,72	381,29	337,76

- la superficie utile effettiva è la superficie di calpestio;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano;
- le superfici equivalenti si ottengono da quelle effettive attribuendo alle stesse opportuni coefficienti riduttivi di parametrizzazione; detti coefficienti riduttivi, nella fattispecie, sono stati desunti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26.03.1966 n. 12480 (*Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci*) ovvero, in subordine, dalla Legge 27.07.1978 n. 382 (cosiddetta dell'*equo canone*), così assunti: **ambienti dell'abitazione = 0,60** (il



coefficiente 1,00 è stato ridotto al 60% per tenere conto dell'assenza di infissi, rifiniture ed impianti); **balconi (coperti) = 0,20** (il coefficiente 0,30 è stato ridotto per tenere conto dell'assenza di ringhiere e di rifiniture); **garage – deposito = 1,00** (non viene ridotto a 0,50, ai sensi della Legge n. 382/1978, in quanto il valore di mercato di cui al seguito viene riferito ai prezzi delle autorimesse e dei box, e non a quello della abitazioni); **locale sottotetto = 0,375** (media dell'intervallo $0,30 \div 0,45$), con la **terrazza** (a livello dei piani intermedi e dell'attico) valutata al 50% perché di pertinenza anche di un'altra soffitta = **0,25** (Legge n. 382/1978); **terreno posteriore = 0,10** (valore minimo dell'intervallo $0,10 \div 0,15$ afferente i giardini - cortili, anche per tenere conto della circostanza che, attualmente, trattasi di terreno incolto).

Esposizione: il fronte principale dell'edificio è esposto a Sud, il laterale ad Est, quello retrostante a Nord.

Condizioni di manutenzione (dell'edificio): sufficienti (tenuto anche conto che l'immobile B è al rustico e che le pareti esterne presentano un intonaco allo stato grezzo).

Caratteristiche strutturali (dell'edificio): struttura verticale portante in muratura di tufo a doppio paramento; orizzontamenti costituiti da solai latero-cementizi con travi in c.a.; dette strutture risultano in buono stato, anche per l'assenza di un quadro fessurativo degno di nota.

Caratteristiche interne:

Appartamento al primo piano (IMMOBILE B)

L'abitazione risulta essere completamente al rustico, provvista di sole tramezzature; risultano completamente assenti gli infissi interni ed esterni, tutte le rifiniture e tutti gli impianti.

Locale al piano terra (ACCESSORIO B1)

- infissi esterni: costituiti da saracinesche metalliche; le condizioni di manutenzione sono sufficienti;
- infissi interni: assenti (porta rip.);
- pavimenti, rivestimenti, battiscopa: pavimentazione e battiscopa in ceramica; intonaco civile liscio con pittura a tempera bianca; stato di manutenzione sufficiente;
- porta d'ingresso: saracinesca in acciaio; le condizioni di manutenzione sono sufficienti;
- impianto elettrico: assente (sola predisposizione);
- impianto idrico-sanitario: assente;
- impianto termico: assente.

Locale sottotetto (ACCESSORIO B2)

- infissi esterni ed interni: assenti;
- pavimenti, rivestimenti, battiscopa: pavimentazione e battiscopa in ceramica; intonaco civile liscio privo di pittura; stato di manutenzione sufficiente;
- porta d'ingresso: assente;
- impianto elettrico: assente;
- impianto idrico-sanitario: assente (sola predisposizione del vano WC);
- impianto termico: assente.

3.2.4 - Vincoli urbanistici e/o edilizi

Nella fattispecie, l'immobile risulta far parte del Centro Storico del Comune di Pisticci, denominato "Zona B" (ai sensi del D.M. 02.04.1968), definite dall'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. come "*quelle completate e in corso di completamento e per esse sono definiti, oltre ai parametri*

per l'intervento edilizio, i criteri informativi per la definitiva sistemazione delle aree libere".

Più precisamente l'immobile appartiene alla sottozona B1 ove, ai sensi dell'art. 13 delle succitate NN.TT.AA. "le costruzioni dovranno avere, salvo diverse prescrizioni delle leggi vigenti" determinate caratteristiche volumetriche, di sagoma e di altezza.

In ogni caso, non risultano vincoli artistici, storici, monumentali, di inalienabilità o di indivisibilità, nè diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Occorre però precisare che l'immobile, come gran parte del territorio comunale, è soggetto a vincolo paesaggistico.

3.2.5 – Vincoli ed oneri giuridici

3.2.5.a –Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della presente procedura

- 1) **nota per iscrizione di ipoteca immobiliare** (quota del 100%), trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 22.06.1987 al n. 4686 R.O. e al n. 299 R.P., a favore dell' [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- 2) **nota di trascrizione di atto di pignoramento** (quota del 100%), trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 21.11.1991 al n. 7528 R.O. e n. 6317 R.P., a favore della [REDACTED]
[REDACTED]
- 3) **nota di iscrizione di ipoteca legale esattoriale** (quota del 100%), trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 12.09.2000 al n. 7046 R.G. e n. 1412 R.P., a fa-

vore della [REDACTED]

4) **nota di iscrizione di ipoteca legale esattoriale** (quota del 100%, escluso il terreno di cui alla ptc. 412), trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 23.11.2001 al n. 8562 R.G. e n. 1314 R.P., a favore della [REDACTED]

5) **nota di iscrizione di ipoteca in rinnovazione** (quota del 100%, escluso il terreno di cui alla ptc. 412), trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 21.06.2007 al n. 7631 R.G. e n. 1182 R.P., a favore dell [REDACTED]

[REDACTED] domicilio ipotecario eletto presso il richiedente [REDACTED] (creditore procedente) in [REDACTED]

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, risultano essere i seguenti (sia per l'Immobile B che per gli Accessori B1 e B2):

descrizione	importo
nota di iscrizione di ipoteca immobiliare	€ 35,00
trascrizione atto di pignoramento	€ 262,00
iscrizione di ipoteca legale esattoriale	€ 262,00
iscrizione di ipoteca legale esattoriale	€ 262,00
nota di iscrizione di ipoteca in rinnovazione	€ 35,00
TOTALE	€ 856,00

3.2.5.b – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

A meno dei costi di cui sopra a carico dell'acquirente non resteranno né vincoli né oneri giuridici.



3.2.5.c – Vincoli ed oneri giuridici per difformità urbanistico-edilizie

Come già riportato al precedente par. 2.7, dal confronto fra lo stato di fatto con gli elaborati della Concessione edilizia (n. 187, rilasciata dal Sindaco del Comune di Pisticci in data 05.08.1981 – Allegati 2.2.1-2-3) e con le norme tecniche di attuazione del P.R.G. di Pisticci (Zona B1), sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

- aumento di volume conseguente alla variazione della sagoma edilizia;
- variazione dei prospetti e della distribuzione interna.

Nei paragrafi 2.7.1-2-3-4 sono stati analiticamente ricavati i conseguenti costi per la “sanatoria” delle succitate difformità edilizie, così riassumibili:

N°	Difformità	Sanzione	Costo
1	Aumento di volume	Sanzione edilizia	€ 19.067,28
2	Aumento di volume	Sanzione paesaggistica	€ 396,38
3	Aumento di volume	Contributo di costruzione ed altri oneri	€ 718,53
4	Variazione prospetti e distribuzione interna	Sanzione edilizia e paesaggistica	€ 285,00
TOTALE "SANATORIA"			€ 20.467,19

3.2.5.d – Vincoli ed oneri giuridici per difformità catastali

Dal confronto dello stato di fatto con gli elaborati catastali sussistono le seguenti difformità:

- 1) mappa catastale (la ptc. 374, a meno dei tre metri di marciapiede antistante viale Jonio, è tutta edificata; sulla ptc. 656 non esiste alcun manufatto);
- 2) immobile B al primo piano (ptc. 374 sub 3): l'indicazione di “lastrico solare” relativa alla categoria deve essere sostituita da un “classamento” non inferiore ad A/3 (abitazione di tipo economico); deve essere espressa la consistenza in vani (4,5) nonché la rendita; occorre variare la planimetria con la distribuzione degli ambienti ad oggi esistente;

- 3) accessorio B1 al piano terra (ptc. 374 sub 2): in planimetria occorre indicare il rip. interno, nonché indicare la destinazione d'uso attuale (garage-deposito);
- 4) accessorio B2 in copertura (ptc. 374 sub 5): l'indicazione di "lastrico solare" relativa alla categoria deve essere sostituita da un "classamento" C/7 (tettoie chiuse od aperte), ovvero la ptc. deve essere ridefinita come pertinenza dell'abitazione (sopprimendo il subalterno 5);
- 5) accessorio B3 al piano terra (ptc. 412): deve essere ridefinita come pertinenza dell'abitazione.

Tale variazioni potranno essere apportate dall'acquirente al termine della presente procedura, senza spese a carico della stessa, al momento della conseguente variazione catastale della proprietà, per le quali si stima un costo anche per oneri tecnici di € 2.000,00.

3.2.6 – Stato di possesso

L'immobile ed i relativi accessori risultano attualmente vuoti, a meno del garage-deposito a piano terra (Accessorio B1) utilizzato come deposito per capi d'abbigliamento dalla sig.ra XXXXXXXXXX

3.2.7 - Altre informazioni per l'acquirente

L'immobile di che trattasi (ed i relativi accessori) risulta far parte di un edificio con due proprietari.

L'altra proprietà comprende un analogo locale a piano terra, un appartamento anch'esso "al rustico" al secondo piano, una soffitta in copertura (a cui si accede dal terrazzo condominiale per il tramite della scala, anch'essa di uso comune).

Non risultano spese condominiali in quanto, anche perché le due abitazioni componenti l'edificio sono entrambe "al rustico", i beni comuni non sono ancora

sostanzialmente utilizzati, né provvisti di impianti.

3.2.8 – Valutazione complessiva dei beni componenti il LOTTO 2

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata “mediando” il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

Nel seguito saranno riportate valutazioni di stima distinte per l'immobile B e gli accessori B1 e B2; la stima dell'accessorio B3 viene effettuata insieme a quella dello stesso immobile B (cortile – giardino).

3.2.8.a – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad immobili (alloggi e/o terreni) analoghi a quelli in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette “caratteristiche di localizzazione” riferibili all'intero edificio di cui l'unità immobiliare è parte e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 2° semestre dell'anno 2007, reperite presso l'Agenzia del Territorio (v. Allegato 3.4) che, per la zona “suburbana / borgo rurale Tinci” (come nella fattispecie) prevedono valori di mercato unitario compresi in un determinato intervallo, cioè fra un minimo ed un massimo (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vmed,u \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

$Vm1$ = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

$Vmed,u$ = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie), per il quale si riscontra il grado medio di tutti gli elementi apprezzati dal mercato stesso

➤ per l'Immobile B (abitazione civile normale)

$$Vmed,u = (500 + 750) / 2 = 625,00 \text{ €/mq};$$

➤ per l'Accessorio B1 (autorimessa - box)

$$Vmed,u = (250 + 370) / 2 = 310,00 \text{ €/mq};$$

➤ per l'Accessorio B2 (locale sottotetto, parametrato alla abitazione civile normale con gli opportuni coefficienti riduttivi)

$$Vmed,u = (500 + 750) / 2 = 625,00 \text{ €/mq};$$

$\sum Ki$ = somma delle percentuali Ki , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e determinata in precedenza.

Le percentuali Ki sono state ricavate dalle tabelle di valutazione riportate nel seguito nell'Allegato 6.2.3, e precisamente:

➤ per l'Immobile B (abitazione civile normale)

$$\sum Ki = K1 + K2 + K3 + K4 + K5 = 6$$

➤ per l'Accessorio B1 (autorimessa - box)



$$\sum K_i = K_1 + K_2 + K_3 + K_4 + K_5 = 14$$

- per l'Accessorio B2 (locale sottotetto, parametrato ad abitazione civile normale con gli opportuni coefficienti riduttivi)

$$\sum K_i = K_1 + K_2 + K_3 + K_4 + K_5 = 3$$

Per cui, il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO dei singoli Immobili (B) ed Accessori (B1 e B2) componenti il Lotto 2 con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

- per l'Immobile B (abitazione civile normale)

$$V_{m1} (B) = V_{med,u} \times (1 + \sum K_i/100) \times SC = \mathbf{€ 59.242,08}$$

Nella Superficie Commerciale dell'Immobile B è compresa anche quella del terreno posteriore (ptc. 412), considerato come cortile/giardino (coefficiente riduttivo = 0,10).

- per l'Accessorio B1 (autorimessa - box)

Il valore si amplifica del 50% per tenere conto della "susceptività" dell'accessorio a trasformarsi in locale commerciale.

$$V_{m1} (B1) = V_{med,u} \times (1 + \sum K_i/100) \times SC \times 1,50 = \mathbf{€ 28.458,00}$$

- per l'Accessorio B2 (locale sottotetto, parametrato ad abitazione civile normale con gli opportuni coefficienti riduttivi)

$$V_{m1} (B2) = V_{med,u} \times (1 + \sum K_i/100) \times SC = \mathbf{€ 14.347,66}$$

3.2.8.b – Comparazione indiretta

La determinazione del valore viene ricondotta alla definizione del reddito medio annuo ordinario ottenibile dal bene oggetto di stima, utilizzando la seguente relazione:

$$V_{m2} = RN / R$$

ove:

$Vm2$ = valore di mercato

RN = reddito netto annuo = RL (reddito lordo annuo) ridotto

R = saggio di capitalizzazione.

Da informazioni assunte, tenendo presente i valori di locazione riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio (Allegato 3.4.1) possono essere assunti i seguenti valori:

- per l'Immobile B (abitazione civile), un attendibile valore di locazione mensile risulta pari a 300,00 €/ mese (superiore a quello che si ricaverebbe dal valore unitario massimo riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio e pari a 1,80 € / mq x mese);
- per l'Accessorio B1 (autorimessa - box) un attendibile valore di locazione mensile risulta pari a 150,00 €/ mese (superiore a quello che si ricaverebbe dal valore unitario massimo riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio e pari a 1,00 € / mq x mese);
- per l'Accessorio B2 (locale sottotetto), valore unitario massimo riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari per le abitazioni (1,8 €/mq), in quanto la relativa superficie commerciale è stata "parametrata" alla stessa tipologia con gli opportuni coefficienti riduttivi.

Conseguentemente si determinano i redditi lordi e quelli netti; quest'ultimo si ricava abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 6%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicurazioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 5%), imposte e tasse (si stimano pari al 25%), per un totale di abbattimento del 40,00%.

L'entità del saggio di capitalizzazione, invece, per centri di limitate dimen-

sioni (cfr. Marcello Orefice – “*Estimo*” – UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 2,00% ad un massimo del 6,00%, quindi con un valore medio del 4,00%: a tale valore medio vanno apportate “*una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio*”.

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice – “*Estimo*” – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

- 1) localizzazione urbana = $\pm 0,82\%$ (comune all'intero edificio a cui l'immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio);
- 2) posizione = $\pm 0,70\%$ (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti);
- 3) tecnologia = $\pm 0,38\%$ (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell'edificio);
- 4) produttività = $\pm 0,10\%$ (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

Valutando l'entità delle aggiunte o detrazioni afferenti tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a: **R = 3,70%**.

In sintesi:

➤ per l'Immobile B (abitazione civile normale)

RL mensile = 300,00 €/mese

sioni (cfr. Marcello Orefice – “*Estimo*” – UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 2,00% ad un massimo del 6,00%, quindi con un valore medio del 4,00%: a tale valore medio vanno apportate “*una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio*”.

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice – “*Estimo*” – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

- 1) localizzazione urbana = $\pm 0,82\%$ (comune all'intero edificio a cui l'immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio);
- 2) posizione = $\pm 0,70\%$ (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti);
- 3) tecnologia = $\pm 0,38\%$ (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell'edificio);
- 4) produttività = $\pm 0,10\%$ (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

Valutando l'entità delle aggiunte o detrazioni afferenti tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a: **R = 3,70%**.

In sintesi:

➤ per l'Immobile B (abitazione civile normale)

RL mensile = 300,00 €/mese

RL annuo = RL mensile x 12 mesi = **3.600,00 €/anno**.

Il valore di mercato NON DEPREZZATO con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

$$\mathbf{Vm2 (B)} = [\text{RL annuo} \times (1 - 40\%)] / 0,0370 = \mathbf{€ 58.378,38}$$

➤ per l'Accessorio B1 (autorimessa - box)

RL mensile = **150,00 €/mese**

RL annuo = RL mensile x 12 mesi = **1.800,00 €/anno**.

Il valore di mercato NON DEPREZZATO con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

$$\mathbf{Vm2 (B1)} = [\text{RL annuo} \times (1 - 40\%)] / 0,0370 = \mathbf{€ 29.189,19}$$

➤ per l'Accessorio B2 (locale sottotetto)

Valore di locazione = 1,80 €/mq di superficie lorda (commerciale).

Reddito lordo:

RL mensile = 1,80 €/mq x SC = 41,32 €/mese, arrotondato a **50,00 €/mese**

RL annuo = RL mensile x 12 mesi = **600,00 €/anno**.

Il valore di mercato NON DEPREZZATO con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

$$\mathbf{Vm2 (B2)} = [\text{RL annuo} \times (1 - 40\%)] / 0,0370 = \mathbf{€ 9.729,73}$$

3.2.8.c – Il valore di mercato

Avendo utilizzato due metodi diversi, il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto 2 nel suo complesso può essere definito effettuando la media aritmetica dei rispettivi valori, come nel seguito riportato:

	Vm1	Vm2	Vm
Immobile B	€ 59.242,08	€ 58.378,38	€ 58.810,23
Accessorio B1	€ 28.458,00	€ 29.189,19	€ 28.823,59
Accessorio B2	€ 14.347,66	€ 9.729,73	€ 12.038,69
TOTALE Vm =			€ 99.672,51

Tale valore, determinato sulla base delle caratteristiche dianzi descritte,



3.3 – CAPITOLO 3: LOTTO 3

3.3.1 – Individuazione dei beni componenti il lotto

IMMOBILE C

Tipologia ed Ubicazione: Locale commerciale di circa 72,00 mq utili calpestabili, attualmente adibito ad attività ricreativa, ubicato nel Comune di Pisticci (MT) in C.so Margherita n. 8.

Accessi: direttamente da C.so Margherita.

Confini: strada pubblica su due lati (sul lato d'ingresso C.so Margherita, via Pagano posteriormente), proprietà di terzi sugli altri due lati.

Dati catastali: Catasto fabbricati del Comune di Pisticci – Dati dell'unità immobiliare: foglio 134, **particella 1506, subalterno 4**, categoria C/1, classe 1, consistenza 75 mq, rendita 956,74 €; C.so Margherita n. 8, piano T – Intestato: XXXXXXXXXX

Pertinenze ed accessori: nessuno.

3.3.2 – Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il bene di che trattasi è costituito da un locale commerciale al piano terra, attualmente adibito ad attività ricreativa.

Il piano terra comprende un unico vano voltato, la cui parte terminale posteriore è divisa da quella anteriore da un tramezzo non a tutta altezza (h = circa 1,90 metri, pari alla quota d'imposta della volta), oltre ad un WC (suddiviso in bagno ed anti-bagno di esigue dimensioni) ricavato nella parte anteriore (privo di aeraazione diretta).

Il vano è provvisto di controsoffitto in legno, realizzato ad una altezza superiore a quella dell'imposta della volta, attualmente non accessibile.

Il locale si affaccia unicamente su C.so Margherita.

Il fabbricato, in buono stato di manutenzione, è stato realizzato da circa 70

anni ed è ubicato nella zona centrale del Comune, ben servita da mezzi pubblici ed attività commerciali al dettaglio.

3.3.3 - Descrizione analitica dei beni

Tipologia: Locale commerciale (C).

Altezza interna utile: circa m 2,60 anteriormente, m 2,80 posteriormente, sotto il soppalco.

Composizione interna:

- locale commerciale, comprendente un unico vano voltato al piano terra, provvisto di soppalco a struttura lignea attualmente non accessibile, con accesso diretto dal civico n. 8 di C.so Margherita, la cui parte terminale posteriore è divisa da quella anteriore da un tramezzo non a tutta altezza (h = circa 1,90 metri, pari alla quota d'imposta della volta), oltre ad un WC (suddiviso in bagno ed anti-bagno di esigue dimensioni) ricavato nella parte anteriore (privo di aerazione diretta).

Ai fini della stima di cui al seguito, le superfici utili e commerciali sono riportate nella tabella che segue:

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff. correttivi	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq		mq	mq	mq
locale commerciale	69,78		1,00	69,78	86,58	86,58
WC	2,48	72,26	1,00	2,48	5,50	5,50
TOTALE		72,26		72,26	92,08	92,08

- la superficie utile effettiva è la superficie di calpestio;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano;
- le superfici equivalenti si ottengono da quelle effettive attribuendo alle stesse opportuni coefficienti riduttivi di parametrizzazione, in funzione del loro utilizzo;

nella fattispecie, trattandosi sostanzialmente di un unico ambiente e di un WC, non è stata apportata alcuna riduzione.

Esposizione: il fronte esterno è esposto a Sud.

Condizioni di manutenzione (dell'edificio): buone.

Caratteristiche strutturali (dell'edificio): le strutture murarie risultano in buono stato, anche per l'assenza di un quadro fessurativo degno di nota.

Caratteristiche interne:

- infissi esterni: nella parte posteriore su via Pagano è presente un finestrino con una grata e ventola per il riciclo dell'aria; in discreto stato di conservazione;
- infissi interni: l'unica porta interna è quella del WC, in alluminio anodizzato bianco; in buono stato di conservazione;
- pavimenti, rivestimenti, battiscopa: pavimentazione per metà in cotto, per la restante parte rivestita da uno strato di gomma; battiscopa in marmo; il tutto in buone condizioni;
- tramezzature interne: mattoni forati intonacati e rifiniti con idropittura vinilica ove non rivestiti; stato di manutenzione buono;
- soffitti: controsoffitto in legno; stato di manutenzione buono;
- portoncino d'ingresso: portone a due ante in alluminio anodizzato con vetri scuri, protetto esternamente da una saracinesca metallica; il tutto in buone condizioni di manutenzione;
- impianto elettrico: è costituito da più punti luce e punti presa; la dotazione è buona; a monte dell'impianto esiste l'interruttore magnetotermico differenziale obbligatorio per legge ed esiste l'impianto di terra; ai sensi dell'art. 5, comma 8 del vigente D.P.R. 06.12.1991 n. 447 l'impianto risulta adeguato; non esiste alcuna certificazione e/o dichiarazione di conformità alle norme vigenti; i cavi



sono autoestinguenti; l'impianto nel suo complesso è in buono stato di manutenzione;

- impianto idrico-sanitario: è costituito dalle tubazioni di sola acqua fredda che servono l'antibagno ed il bagno; nell'antibagno è ubicato un piccolo lavabo del tipo porcellanato, mentre nel bagno sono sistemati un vaso ed un piccolo lavabo, sempre del tipo porcellanato;
- impianto termico: assente;
- altri impianti: un punto tv.

3.3.4 - Vincoli urbanistici e/o edilizi

Nella fattispecie, l'immobile risulta far parte del Centro Storico del Comune di Pisticci, denominato "Zona A" (ai sensi del D.M. 02.04.1968), più precisamente della sottozona A3 ove, ai sensi dell'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., *"vige la stessa normativa prescritta per la zona "A2" per quanto riguarda la ristrutturazione organica, la uniformità di altezze e la possibilità di nuove costruzioni"*; ai sensi dell'art. 7 delle citate NN.TT.AA., per la zona A2 *"è prescritta la conservazione integrale del tessuto urbano e di ogni sistemazione esterna, stradale, gradinate, muretti, scale, logge, ecc."*

Non risultano vincoli artistici, storici, monumentali, di inalienabilità o di indivisibilità, nè diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Occorre però precisare che l'immobile, come gran parte del territorio comunale, è soggetto a vincolo paesaggistico.

Infatti, ai sensi dell'art. 2 delle succitate NN.TT.AA., *"date le pregevoli caratteristiche storiche, ambientali e paesistiche dell'abitato antico di Pisticci tutti i progetti di costruzione, restauro e ristrutturazione edilizia ... dovranno ottenere l'approvazione dell'Ufficio Beni Ambientali della Regione Basilicata"*.

3.3.5 – Vincoli ed oneri giuridici

3.3.5.a – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della presente procedura

- 1) **nota di trascrizione di atto di pignoramento** (quota del 50%, cioè per i soli diritti di [REDACTED] – eredi, escluso l'altro 50% di proprietà della sig.ra [REDACTED] trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 21.11.1991 al n. 7528 R.O. e n. 6317 R.P., a favore della [REDACTED]
[REDACTED])
- 2) **nota di iscrizione di ipoteca legale esattoriale** (quota del 50%, per i soli diritti di [REDACTED] – eredi, escluso l'altro 50% di proprietà della sig.ra [REDACTED] trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 12.09.2000 al n. 7046 R.G. e n. 1412 R.P., a favore della [REDACTED]
[REDACTED])
- 3) **nota di iscrizione di ipoteca legale esattoriale** (quota del 50%, riferita ai soli diritti di [REDACTED] – eredi, trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 23.11.2001 al n. 8562 R.G. e n. 1314 R.P., a favore della [REDACTED]
[REDACTED])

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, risultano essere i seguenti:

descrizione	importo
trascrizione atto di pignoramento	€ 262,00
iscrizione di ipoteca legale esattoriale	€ 262,00
iscrizione di ipoteca legale esattoriale	€ 262,00
TOTALE	€ 786,00

3.3.5.b – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente

A meno dei costi di cui sopra a carico dell’acquirente non resteranno né vincoli né oneri giuridici.

3.3.5.c – Vincoli ed oneri giuridici per difformità urbanistico-edilizie

Non risultano difformità urbanistico-edilizie.

L’immobile deve considerarsi regolare sotto l’aspetto urbanistico anche perché costruito in data antecedente alla cosiddetta legge “ponte” (legge n. 765/1967) che, a modifica ed integrazione della legge urbanistica generale (legge n. 1150/1942), ha esteso a tutto il territorio nazionale l’obbligo di dotarsi di licenza edilizia.

3.3.5.d – Vincoli ed oneri giuridici per difformità catastali

Dal confronto dello stato di fatto con gli elaborati catastali, **l’unica difformità rilevata è stata rilevata nell’elaborato planimetrico.**

Le relative variazioni potranno essere apportate dall’acquirente al termine della presente procedura, senza spese a carico della stessa, al momento della conseguente variazione catastale della proprietà, per le quali si stima un costo anche per oneri tecnici di **€ 500,00.**

3.3.6 – Stato di possesso

L’immobile risulta attualmente occupato dalla Associazione sportiva dilettantistica “Talenti del Sud”, come risulta dal contratto di locazione riportato nell’Allegato 6.3.4, per un importo annuo stabilito pari ad € 6.000,00.

Esso risulta registrato presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pisticci in data 27.12.2005 al n. 1874 – serie terza.

La locazione è prevista per una durata di sei anni, “decorrenti dal 01.12.2005 per cessare il 30.11.2011”, rinnovabile tacitamente, con diritto di inter-

romperla (sia da parte del locatore che del locatario) previa comunicazione di recesso all'altra parte "almeno un anno prima dalla data di cessazione anticipata del contratto".

Per quanto d'interesse, all'art. 5 bis è riportato che l'immobile è oggetto di pignoramento, "con tutte le conseguenze di legge che questo può comportare", e che il conduttore rinuncia "ad ogni ragione, diritto ed azione di responsabilità per danni nei confronti della locatrice" (la sig.ra [REDACTED] "per il caso che in futuro il contratto possa interrompersi ad opera di iniziative di terzi".

3.3.7 - Altre informazioni per l'acquirente

L'immobile, anche perché con accesso autonomo, non risulta far parte di un condominio, per cui non sussistono spese di gestione e/o straordinarie.

Si ribadisce che il 50% della proprietà rimarrà attribuita alla sig.ra [REDACTED]

3.3.8 – Valutazione complessiva dei beni componenti il LOTTO 3

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

3.3.8.a – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette "caratteristiche di localizzazione" riferibili all'intero immobile, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a



breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 2° semestre dell'anno 2007, reperite presso l'Agenzia del Territorio (Allegato 3.4.1) che, per la zona centrale del Comune di Pisticci e per i locali commerciali (come nella fattispecie) prevedono un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 880 €/mq ed un massimo di 1200 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vmed,u \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

Vm1 = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

Vmed,u = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie), per il quale si riscontra il grado medio di tutti gli elementi apprezzati dal mercato stesso = $(880+1200)/2 = 1040,00$ €/mq;

$\sum Ki$ = somma delle percentuali Ki , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e determinata in precedenza.

Le percentuali Ki sono state ricavate dalle tabelle di valutazione riportate nel seguito nell'Allegato 6.3.3 (trattandosi di locale commerciale, la posizione centrale nell'ambito della zona omogenea di riferimento assume una particolare rile-

vanza).

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum Ki = K1 + K2 + K3 + K4 + K5 = 9$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto 3 con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$Vm1 = Vmed,u \times (1 + \sum Ki/100) \times SC = \mathbf{€ 104.381,89}$$

3.3.8.b – Comparazione indiretta

La determinazione del valore viene ricondotta alla definizione del reddito medio annuo ordinario ottenibile dal bene oggetto di stima, utilizzando la seguente relazione:

$$\mathbf{Vm2 = RN / R}$$

ove:

Vm2 = valore di mercato

RN = reddito netto annuo = RL (reddito lordo annuo) ridotto

R = saggio di capitalizzazione.

Dal contratto di locazione riportato nell'Allegato 6.3.4 il reddito lordo dell'immobile di che trattasi risulta pari a:

$$\mathbf{RL \text{ annuo} = RL \text{ mensile} \times 12 \text{ mesi} = 500 \times 12 = \mathbf{6.000,00 \text{ €/anno.}}$$

Conseguentemente si determinano i redditi lordi e quelli netti; quest'ultimo si ricava abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 6%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicurazioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 5%), imposte e tasse (si stimano pari al 25%), per un totale di abbattimento del 40,00%.

L'entità del saggio di capitalizzazione, invece, per centri di limitate dimen-

sioni (cfr. Marcello Orefice – “Estimo” – UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 2,00% ad un massimo del 6,00%, quindi con un valore medio del 4,00%: a tale valore medio vanno apportate “una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio”.

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice – “Estimo” – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

- 1) localizzazione urbana = ± **0,82%** (comune all’intero edificio a cui l’immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell’ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio);
- 2) posizione = ± **0,70%** (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti);
- 3) tecnologia = ± **0,38%** (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell’edificio);
- 4) produttività = ± **0,10%** (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

Valutando l’entità delle aggiunte o detrazioni afferenti tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a: **R = 3,75%**.

Il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto 3 con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

$$Vm2 = [RL \text{ annuo} \times (1 - 40\%)] / 0,0375 = \mathbf{€ 96.000,00}$$

3.3.8.c – Il valore di mercato

Avendo utilizzato due metodi diversi, il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto 3 può essere definito effettuando la media aritmetica dei rispettivi valori, e cioè:

$$Vm' = (Vm1 + Vm2) / 2 = \text{€ } 100.190,94$$

Tenuto presente che l'immobile è pignorato per una quota del 50%, il valore di mercato NON DEPREZZATO di tale quota che potrà essere sottoposta alla vendita è pari al 50% del valore di mercato complessivo, e cioè:

$$Vm = Vm' / 2 = \text{€ } 50.095,47$$

Tale valore, determinato sulla base delle caratteristiche dianzi descritte, deve però essere ridotto degli importi riportati nella tabella di cui al seguito per tenere conto delle relative spese e caratteristiche afferenti il bene in modo specifico:

cancellazione formalità presso C.RR.II.	€	786,00
adempimenti presso l'ex Catasto	€	500,00
Sommano i deprezzamenti D =		€ 1.286,00

In definitiva, l'effettivo valore di mercato della quota pignorata (50%) dell'immobile di che trattasi, tenendo conto di tali deprezzamenti, risulta pari a:

$$V = Vm - D = \text{€ } 48.809,47 \text{ arrotondato ad } \text{€ } 49.000,00 \text{ in c.t..-}$$



3.4 – CAPITOLO 4: LOTTO 4

3.4.1 – Individuazione dei beni componenti il lotto

IMMOBILE D

Tipologia ed Ubicazione: Appezamento di terreno della superficie di 214,00 mq (ptc. 504), ubicato nel Comune di Pisticci (MT) in Località Feroletto, distaccato dall'adiacente terreno (ptc. 505) di identiche caratteristiche e superficie.

Accessi: mediante strada interna, a 25 metri da viale Jonio.

Confini: strade interne su due lati, proprietà [REDACTED] (ptc. 505), proprietà di terzi (fabbricato) sull'altro lato.

Dati catastali: Catasto terreni del Comune di Pisticci – Dati dell'unità immobiliare: foglio 35, **particella 504**, qualità seminativo, classe 2, superficie 214 mq, R.D. 1,11 €, R.A. 0,55 € – Intestato: [REDACTED]

Pertinenze ed accessori: nessuno.

3.4.2 – Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il bene di che trattasi è costituito un terreno in stato di abbandono della superficie di 214,00 mq (ptc. 504), risultante dalla separazione dall'adiacente particella catastale (ptc. 505) di identiche caratteristiche e superficie.

La superficie di detta particella 504 (v. Allegato 2.3.4 – Certificato di destinazione urbanistica) risulta parte in zona “B2” di completamento (per circa 130 mq) e parte zona agricola “E2” (per i residuali 84 mq).

Le particella 504 (identicamente alla ptc. 505) ha accesso da una strada interna, distante circa 25 metri dalla strada principale ortogonale (viale Jonio), e dalla quale risulta separata da un edificio di proprietà di terzi.

3.4.3 - Descrizione analitica dei beni

Tipologia: Terreno (D), parte edificabile e parte agricolo.

Esposizione: fronte principale a Sud, fronti laterali ad Est ed Ovest, fronte poste-

riore (verso viale Jonio) a Nord.

Condizioni di manutenzione (del terreno): pessime, in stato di abbandono.

3.4.4 - Vincoli urbanistici e/o edilizi

Non risultano vincoli artistici, storici, monumentali, di inalienabilità o di indivisibilità, nè diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Comunque, l'immobile, come gran parte del territorio comunale, è soggetto a vincolo paesaggistico.

Ai sensi della L.R. 11.08.1999 n. 23, l'edificabilità del Comune, e quindi del terreno d'interesse, è attualmente subordinata alla approvazione del Regolamento Urbanistico da parte sia del Comune di Bernalda che della Regione Basilicata.

3.4.5 – Vincoli ed oneri giuridici

3.4.5.a – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della presente procedura

- 1) **nota di trascrizione di atto di pignoramento** (quota del 50%, cioè per i soli diritti di [REDACTED] - eredi, esclusa la parte residuale di proprietà del sig. [REDACTED] trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 21.11.1991 al n. 7528 R.O. e n. 6317 R.P., a favore della [REDACTED]
[REDACTED]
- 2) **nota di iscrizione di ipoteca legale esattoriale** (quota del 50%, cioè per i soli diritti di [REDACTED] – eredi, esclusa la parte residuale di proprietà del sig. [REDACTED], trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 12.09.2000 al n. 7046 R.G. e n. 1412 R.P., a favore della [REDACTED]
[REDACTED]
- 3) **nota di iscrizione di ipoteca legale esattoriale** (quota del 50%, cioè per i soli

diritti di [REDACTED] – eredi, esclusa la parte residuale di proprietà del sig. [REDACTED], trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 23.11.2001 al n. 8562 R.G. e n. 1314 R.P., a favore della [REDACTED]

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, risultano essere i seguenti:

descrizione	importo
trascrizione atto di pignoramento	€ 262,00
iscrizione di ipoteca legale esattoriale	€ 262,00
iscrizione di ipoteca legale esattoriale	€ 262,00
TOTALE	€ 786,00

3.4.5.b – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

A meno dei costi di cui sopra a carico dell'acquirente non resteranno né vincoli né oneri giuridici.

3.4.5.c – Vincoli ed oneri giuridici per difformità urbanistico-edilizie

Non trattandosi di fabbricato, non risultano difformità urbanistico-edilizie.

3.4.5.d – Vincoli ed oneri giuridici per difformità catastali

Dal confronto dello stato di fatto con gli elaborati catastali **non sussistono difformità catastali.**

La variazione dell'intestazione catastale sarà apportata dall'acquirente al termine della presente procedura, senza spese a carico della stessa; il costo per le spese e per gli oneri tecnici necessari a tale voltura si stimano pari ad € 150,00.

3.4.6 – Stato di possesso

Il terreno risulta attualmente non occupato.

3.4.7 - Altre informazioni per l'acquirente

Non risultano particolari informazioni, a meno della necessità di separare la proprietà da quella del sig. [REDACTED] che diverrà unico proprietario dell'adiacente ptc. 505.

3.4.8 – Valutazione complessiva dei beni componenti il LOTTO 4

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Trattandosi di terreno in parte edificabile (v. Allegato 2.3.3 – Stralcio planimetrico P.R.G.), è stata verificata la effettiva possibilità di edificazione sulla base delle norme tecniche di attuazione dello stesso P.R.G. (v. Allegato 2.3.1), come riportate nel Certificato di destinazione urbanistica (Allegato 2.3.4).

La determinazione del valore di mercato è quindi possibile valutando la “permuta” del terreno in termini edificabili pari al 15% del valore di mercato della volumetria totale realizzabile.

Dallo stralcio planimetrico del P.R.G. (Allegato 2.3.3) risulta che la superficie fondiaria edificabile $SF \approx 10,00 \times 13,00 = 130$ mq; da cui, applicando un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 3,00 mc/mq (zona B2 di completamento), risulta un volume edificabile fuori terra $V1 = SF \times 3,00 = 390$ mc.

A tale volume si può aggiungere quello identico di un piano interrato, da ridurre con un coefficiente di parametrizzazione pari a 0,375 (media dell'intervallo 0,30÷0,45 nella già citata “Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26.03.1966 n. 12480”), e cioè: $V2 = V1 \times 0,375 = 146,25$ mc.

Attribuendo alla proprietà una percentuale di “permuta” del 15% di tale volume, valutando pari a 3,00 metri l'altezza lorda interpiano, ed utilizzando il valore minimo dell'intervallo (500 €/mq) riportato nelle quotazioni immobiliari rela-



tive alle abitazioni civili per la "Località Tinchi" - Allegato 3.4.3 (sia perché immobile distante dal centro della zona di riferimento, sia perché non sul fronte della strada principale), per il Lotto 4 risulta il seguente valore di mercato:

$$V_m = [(V_1 + V_2) \times 0,15 / 3,00 \text{ m}] \times 500,00 \text{ €/mq} = \mathbf{13.406,25 \text{ €}}$$

Tale valore, determinato sulla base delle caratteristiche dianzi descritte, deve però essere ridotto (deprezzato) degli importi riportati nella tabella di cui al seguito per tenere conto delle relative spese e caratteristiche afferenti il bene in modo specifico:

cancellazione formalità presso C.RR.II.	€	786,00
adempimenti presso l'ex Catasto	€	150,00
Sommano i deprezzamenti D =		€ 936,00

In definitiva, l'effettivo valore di mercato dell'immobile di che trattasi, tenendo conto anche di tali deprezzamenti, risulta pari a:

$$V = V_m - D = \text{€ } 12.470,25 \text{ arrotondato ad } \mathbf{\text{€ } 12.000,00 \text{ in c.t..}}$$

Si ribadisce però che il valore determinato dipende dalla edificabilità del lotto d'interesse, attualmente subordinata alla approvazione del Regolamento Urbanistico da parte sia del Comune che della Regione Basilicata, ai sensi della L.R. 11.08.1999 n. 23.

3.5 – CAPITOLO 5: LOTTO 5

3.5.1 – Individuazione dei beni componenti il lotto

IMMOBILE E

Tipologia ed Ubicazione: Abitazione di circa 44,00 mq utili calpestabili (al netto del balcone, della scala interna e della soffitta), ubicata nel Comune di Pisticci (MT) alla via Galluppi n. 54.

Accessi: direttamente da via Galluppi.

Confini: strada pubblica su due lati (via Galluppi sul lato d'ingresso, C.so Meta-
ponto posteriormente), proprietà di terzi sugli altri due lati.

Dati catastali: Catasto fabbricati del Comune di Pisticci – Dati dell'unità immobiliare: foglio 134, **particella 3157, subalterno 2**, categoria A/4, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 86,76 €; via Galluppi n. 50, piano T – Intestato: XXXXXXXXXX

Pertinenze ed accessori: soffitta, di circa 42,00 mq utili calpestabili, a cui si accede dalla scala dell'ingresso.

3.5.2 – Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il bene di che trattasi è costituito da un abitazione al piano terra con accesso diretto da via Galluppi, oltre ad una soffitta pertinenziale a cui si accede dalla scala in adiacenza all'ingresso nella parte inferiore.

Il piano terra, di altezza utile netta pari a circa 3,00 metri, comprende: un piccolo vano d'ingresso (da cui si accede anche al sottotetto superiore tramite la succitata scala interna), un vano adibito a cucina e soggiorno-pranzo, una camera da letto posteriore, un ripostiglio (sottoscala) ed un bagno; oltre ad un balcone a livello (a cui si accede dalla camera da letto) che si affaccia come primo piano su Corso Metaponto a valle.

La soffitta è costituita da un unico ambiente, con altezza variabile da un

minimo di 0,70 metri ad un massimo di 1,93 metri (in corrispondenza dello “sbarco” della scala).

L’abitazione si affaccia per un lato su via Galluppi (lato d’ingresso) e sull’altro lato su C.so Metaponto (posteriormente), rispetto al quale risulta al primo piano.

Il fabbricato, in pessimo stato di manutenzione, è stato realizzato da oltre 70 anni ed è ubicato nella zona semicentrale del Comune, ben servita da mezzi pubblici ed attività commerciali al dettaglio.

3.5.3 - Descrizione analitica dei beni

Tipologia: Abitazione con soffitta pertinenziale (E).

Altezza interna utile: m 2,98 circa il piano terra, variabile da un minimo di m 0,70 ad un massimo di m 1,93 la soffitta.

Composizione interna:

- abitazione, sviluppata su unico livello al piano terra, con accesso diretto dal civico n. 54 di via Galluppi, costituita da:
 - un piccolo vano d’ingresso (da cui si accede anche al sottotetto superiore tramite la succitata scala interna);
 - un vano adibito a cucina e soggiorno-pranzo;
 - una camera da letto posteriore;
 - un ripostiglio (sottoscala);
 - un bagno;oltre ad un balcone a livello (a cui si accede dalla camera da letto);
- soffitta, costituito da un unico ambiente sottotetto.

Ai fini della stima di cui al seguito, le superfici utili e commerciali sono riportate nella tabella che segue.

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff.	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq	correttivi	mq	mq	mq
piano terra:						
ingresso	1,66		1,00	1,66	3,14	3,14
cucina-soggiorno-pranzo	15,84		1,00	15,84	20,47	20,47
camera da letto	19,23		1,00	19,23	23,41	23,41
rip.	5,87		0,50	2,94	7,55	3,78
bagno	1,72	44,32	1,00	1,72	3,07	3,07
						53,87
balcone	2,78	2,78	0,25	0,70	2,78	0,70
scala interna	5,87	5,87	0,50	2,94	7,55	3,78
soffitta:	42,06	42,06	0,30	12,62	52,01	15,60
TOTALE		95,03		57,63	119,98	73,94

- la superficie utile effettiva è la superficie di calpestio;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano;
- le superfici equivalenti si ottengono da quelle effettive attribuendo alle stesse opportuni coefficienti riduttivi di parametrizzazione, in funzione del loro utilizzo; detti coefficienti riduttivi, nella fattispecie, sono stati desunti prevalentemente dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26.03.1966 n. 12480 (*Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci*) e sono stati così assunti: **ambienti di abitazione = 1,00; scala interna e rip. sottostante = 0,50** (in modo che la somma delle due superfici corrisponda alla superficie in pianta per una sola volta); **soffitta = 0,30** (minimo dell'intervallo 0,30÷0,45 considerata la modesta altezza che, per la maggior parte dell'ambiente, non permette la posizione eretta); **balconi scoperti = 0,25**.

Esposizione: anteriormente su via Galluppi ad Ovest (ingresso, cucina-soggiorno-pranzo), posteriormente su C.so Metaponto ad Est (camera da letto, bagno).

Condizioni di manutenzione (dell'edificio): pessime.

Caratteristiche strutturali (dell'edificio): struttura verticale portante in muratura;



orizzontamenti costituiti da solai in putrelle e tavelloni il primo impalcato, travi e travicelli in legno in copertura (tale orizzontamento inclinato poggia anche sul solaio sottostante tramite due pilastri intermedi (v. documentazione fotografica); il tetto è costituito da **lastre ondulate in eternit (cemento-amianto)**; dette strutture, nonostante la precarietà dell'appoggio del tetto ed il materiale del relativo "manto", risultano comunque in sufficiente stato di manutenzione, anche per l'assenza di un quadro fessurativo degno di nota.

Caratteristiche interne:

Piano terra

- infissi esterni: nella cucina è presente una finestra in legno a due ante con vetri, scuretti e persiane esterne in legno; nella camera da letto è presente un balcone in legno a due ante con vetri, scuretti e persiane esterne in legno; nel bagno è presente un finestrino in legno ad un'anta, con vetro e persiana esterna in legno; le condizioni di manutenzione sono pessime;
- infissi interni: porte interne in legno tamburato ad un'anta (fatta eccezione per quella d'entrata al piano terra, a due ante); le condizioni di manutenzione sono pessime;
- tramezzature interne: pareti intonacate e rifinite con idropittura vinilica ove non rivestiti; stato di manutenzione pessimo;
- pavimenti, rivestimenti, battiscopa: pavimentazione in marmettoncini di cemento a piccole scaglie nella scala, a medie scaglie al piano terra, fatta eccezione per il bagno nel quale il pavimento è in piastrelle di ceramica; in corrispondenza della parete esterna della cucina risulta un camino, rivestito in piastrelle di ceramica insieme all'adiacente angolo cottura (altezza = 1,75 metri; lunghezza = $3,00 + 2,70 = 5,70$ m), il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica fino ad

un'altezza di m 1,65; battiscopa in marmo presente al piano terra, assente nelle scale; il tutto, ormai datato, risulta in cattive condizioni;

- soffitti: intonacati e tinteggiati a tempera; stato di manutenzione pessimo;
- portoncino d'ingresso: portone in legno a due ante in cattive condizioni di manutenzione;
- impianto elettrico: è costituito da un punto luce in ogni ambiente, un punto luce invertito nella scala e da poche prese (sia da 10 che da 16 ampere); l'impianto di terra non è adeguato, non esiste alcun quadro elettrico e/o interruttore magnetotermico differenziale, quindi senza protezioni contro i contatti diretti ed indiretti; non esiste alcuna certificazione e/o dichiarazione di conformità alle norme vigenti; i cavi elettrici sono rigidi e non autoestinguenti; in definitiva, l'impianto è in pessimo stato di manutenzione e non è adeguato alla vigente normativa.

Per adeguarlo occorre eseguire le seguenti lavorazioni: sfilaggio dei cavi rigidi esistenti, infilaggio di cavi nuovi autoestinguenti (ivi compreso quello di terra), realizzazione ove necessario di tracce per nuove tubazioni (comprese le relative opere murarie), sostituzione completa dei frutti delle prese e degli organi di comando (comprese le placche esterne), collegamento della rete di terra, sezionamento e protezione contro le sovracorrenti all'origine dell'impianto, protezione contro i contatti diretti, protezione contro i contatti indiretti con interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA, adeguamento dell'impianto di terra con collegamento dell'impianto (mediante nuovo cavo giallo-verde di sezione opportuna da infilare nelle tubazioni esistenti ed in nuove tubazioni) a dispersori di terra da realizzare ex novo in apposito pozzetto esterno (v. art. 7 della Legge 05.03.1990 n. 46 [*Norme per la*

sicurezza degli impianti] e art. 5 del D.P.R. 06.11.1991 n. 447 [*Regolamento di attuazione della Legge 05.03.1990 n. 46 in materia di sicurezza degli impianti]* e successive modifiche ed integrazioni).

L'attuale stato di manutenzione è insufficiente; il costo necessario al sovradescritto adeguamento, ivi compreso il piano superiore, può essere stimato in un importo minimo di € **3.500,00**, ivi compresa l'emissione della relativa dichiarazione di conformità da parte di ditta all'uopo specializzata;

- impianto idrico-sanitario: è sostanzialmente costituito dalle tubazioni di acqua calda e fredda che servono il bagno e l'angolo cottura; nel bagno esistono i seguenti apparecchi igienico-sanitari del tipo porcellanato: un lavabo ed un vaso con colonna in pessimo stato; nell'angolo cottura è posizionato un rubinetto; l'attuale stato di manutenzione è pessimo; i costi necessari per la sistemazione del WC e di una integrazione nell'angolo cottura (tubazioni di carico e scarico, nuovi pezzi igienico sanitari e relative apparecchiature, ecc.), ivi compreso il piano superiore, può essere stimato in non meno di € **2.500,00**;
- impianto termico: assente;
- impianto tv: due punti tv senza placche.

Sottotetto

- infissi esterni: finestrina in legno ad un'anta con vetro e persiana esterna in legno; le condizioni di manutenzione sono pessime;
- infissi interni: unica porta interna d'ingresso, in legno tamburato ad un'anta; le condizioni di manutenzione sono pessime;
- pareti: in mattoni pieni parzialmente intonacati; stato di manutenzione pessimo;
- pavimenti, rivestimenti, battiscopa: assenti;
- copertura: **“manto” da sostituire perché in cemento-amianto:**

A) i costi necessari alla **rimozione** ed allo **smaltimento** (desunti da bibliografia specializzata nel settore) possono essere stimati nel seguente modo (stima valida per superfici non superiori a 100 mq):

- rimozione = 10,00 €/mq;
- trasporto alla discarica = 0,20 €/kg x 15,00 kg/mq = 3,00 €/mq;
- smaltimento in discarica = 0,30 €/kg x 15,00 kg/mq = 4,50 €/mq;

Poiché la superficie netta del tetto risulta pari a circa m 9,60 x m 4,90 = mq 47,04, tali costi risultano pari a: 47,04 mq x (10,00+3,00+4,50) = 823,20 €; a cui occorre aggiungere 300,00 € necessari per le pratiche ed oneri da versare alla locale A.S.L., il tutto per complessivi **€ 1.123,20**.

B) i costi necessari alla **sostituzione** con solaio in putrelle e tavelloni con sovrastante “manto” di embrici di argilla (materiale consono al centro storico) valutati sulla base dei costi di mercato vigenti, possono essere stimati nel seguente modo:

- solaio a struttura mista in travi di ferro a doppio T (queste escluse) e tavelloni in laterizio (h = 6÷8 cm) e getto di completamento in calcestruzzo (prezziario Basilicata 2007 – codice I-07-07a) = 15,01 €/mq;
 - travi di ferro a doppio T, costituite da 1 IPE 120 ogni metro (prezziario Basilicata 2007 – codice I-17A-05a: 2,51 €/kg) = 1 m x 10,4 kg/m x 2,51 €/kg = 26,10 €/mq;
 - copertura di tetto con coppi e sottocoppi in argilla (prezziario Basilicata 2007 – codice I-09-16b) = 29,34 €/mq;
 - cordolo di sottotetto (prezziario Basilicata 2007 – codice II-02-04: 553,67 €/mc) = m 0,50 x m 0,20 x m 1,00 x 553,67 €/mc = 55,37 €/m;
- poiché il perimetro del sottotetto risulta pari a circa m



$(0,50+9,60+0,50+5,35) \times 2 = 31,90$ metri, il costo del cordolo di sotto-
tetto perimetrale risulta pari a $31,90$ metri $\times 55,37$ €/m = $1.766,30$ €

Poiché la superficie netta del tetto risulta pari a circa m $9,60 \times m 4,90 =$
mq $47,04$, tali costi risultano pari a: mq $47,04 \times (15,01+26,10+29,34)$ €/mq
 $+ 1.766,30$ € = $3.313,97 + 1.766,30 = 5.080,27$ €

Il tutto per complessivi € $(1.123,20 + 5.080,27) = 6.203,47$ € + IVA al 20% =
complessivi € **7.444,16**.

- impianto elettrico: è costituito da un punto luce e due prese da 16 ampere;
l'attuale stato di manutenzione è pessimo; il costo dell'adeguamento di tale im-
pianto è compreso in quello già stimato per il piano terra, alla cui descrizione si
rinvia;
- impianto idrico-sanitario: è sostanzialmente costituito da una tubazione per il
boiler; dalle tubazioni di acqua calda e fredda che servono il bagno e l'angolo
cottura: stato di manutenzione pessimo; il costo della sistemazione di tale im-
pianto è compreso in quello già stimato per il piano terra;
- impianto termico: assente.

3.5.4 - Vincoli urbanistici e/o edilizi

Nella fattispecie, l'immobile risulta far parte del Centro Storico del Comu-
ne di Pisticci, denominato "Zona A" (ai sensi del D.M. 02.04.1968), più precisa-
mente della sottozona A2 ove, ai sensi dell'art. 7 delle Norme Tecniche di Attua-
zione del vigente P.R.G., "*è prescritta la conservazione integrale del tessuto urba-
no e di ogni sistemazione esterna, stradale, gradinate, muretti, scale, logge, ecc.*"

Non risultano vincoli artistici, storici, monumentali, di inalienabilità o di
indivisibilità, nè diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Occorre però precisare che l'immobile, come gran parte del territorio co-

munale, è soggetto a vincolo paesaggistico.

Infatti, anche ai sensi dell'art. 2 delle succitate NN.TT.AA., "date le pregevoli caratteristiche storiche, ambientali e paesistiche dell'abitato antico di Pisticci tutti i progetti di costruzione, restauro e ristrutturazione edilizia ... dovranno ottenere l'approvazione dell'Ufficio Beni Ambientali della Regione Basilicata".

3.5.5 – Vincoli ed oneri giuridici

3.5.5.a – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della presente procedura

- 1) **nota di trascrizione di atto di pignoramento** (quota del 100%), trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 21.11.1991 al n. 7528 R.O. e n. 6317 R.P., a favore della [REDACTED]
- 2) **nota di domanda di annotazione a trascrizione – cancellazione** (della trascrizione del 19.04.1983 n. 2428 R.P.), trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 17.11.2003 al n. 11715 R.G. e n. 695 R.P., a favore del sig. [REDACTED] contro [REDACTED]

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, risultano essere i seguenti:

descrizione	importo
trascrizione atto di pignoramento	€ 262,00
annotazione a trascrizione - cancellazione	€ 35,00
TOTALE	€ 297,00

3.5.5.b – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

A meno dei costi di cui sopra a carico dell'acquirente non resteranno né

vincoli né oneri giuridici.

3.5.5.c – Vincoli ed oneri giuridici per difformità urbanistico-edilizie

Non risultano difformità urbanistico-edilizie.

L'immobile deve considerarsi regolare sotto l'aspetto urbanistico anche perché costruito in data antecedente alla cosiddetta legge "ponte" (legge n. 765/1967) che, a modifica ed integrazione della legge urbanistica generale (legge n. 1150/1942), ha esteso a tutto il territorio nazionale l'obbligo di dotarsi di licenza edilizia.

3.5.5.d – Vincoli ed oneri giuridici per difformità catastali

Dal confronto dello stato di fatto con gli elaborati catastali, **la difformità principale è stata rilevata nell'elaborato planimetrico**, sia nella distribuzione interna del piano terra che nell'assenza della scala e dell'ambiente sottotetto; dovrà anche essere variato il n° civico ("via Galluppi n. 50" da correggere in "Via Galluppi n. 54").

Le relative variazioni potranno essere apportate dall'acquirente al termine della presente procedura, senza spese a carico della stessa, al momento della conseguente variazione catastale della proprietà, per le quali si stima un costo anche per oneri tecnici di € 500,00.

3.5.6 – Stato di possesso

L'immobile risulta attualmente non occupato.

3.5.7 - Altre informazioni per l'acquirente

L'immobile, anche perché con accesso autonomo, non risulta far parte di un condominio, per cui non sussistono spese di gestione e/o straordinarie.

3.5.8 – Valutazione complessiva dei beni componenti il LOTTO 5

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valuta-

zione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata “mediando” il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

3.5.8.a – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell’ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette “caratteristiche di localizzazione” riferibili all’intero immobile, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell’ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 2° semestre dell’anno 2007, reperite presso l’Agenzia del Territorio (Allegato 3.4.2) che, per la zona semicentrale del Comune di Pisticci e per le abitazioni civili (come nella fattispecie) prevedono un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 710 €/mq ed un massimo di 900 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vmed,u \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

$Vm1$ = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

$Vmed,u$ = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie), per il



quale si riscontra il grado medio di tutti gli elementi apprezzati dal mercato stesso = $(710+900)/2 = 805,00 \text{ €/mq}$;

$\sum K_i$ = somma delle percentuali K_i , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e determinata in precedenza.

Le percentuali K_i sono state ricavate dalle tabelle di valutazione riportate nel seguito nell'Allegato 6.5.3.

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum K_i = K_1 + K_2 + K_3 + K_4 + K_5 = -17$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto 5 con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$V_{m1} = V_{med,u} \times (1 + \sum K_i/100) \times SC = \text{€ } 49.403,01$$

3.5.8.b – Comparazione indiretta

La determinazione del valore viene ricondotta alla definizione del reddito medio annuo ordinario ottenibile dal bene oggetto di stima, utilizzando la seguente relazione:

$$V_{m2} = RN / R$$

ove:

V_{m2} = valore di mercato

RN = reddito netto annuo = RL (reddito lordo annuo) ridotto

R = saggio di capitalizzazione.

Da informazioni assunte, un attendibile valore di locazione mensile dell'immobile di che trattasi risulta pari a **200,00 €/ mese** (superiore a quello che si

ricaverebbe dal valore unitario massimo riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio e pari a 2,1 € / mq x mese – v. Allegato 3.4.2).

Ne consegue che il reddito lordo dell'immobile di che trattasi può essere assunto pari a:

$$\mathbf{RL\ annuo} = \text{RL mensile} \times 12 \text{ mesi} = 200,00 \times 12 = \mathbf{2.400,00\ €}/\text{anno}.$$

Conseguentemente si determinano i redditi lordi e quelli netti; quest'ultimo si ricava abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 6%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicurazioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 5%), imposte e tasse (si stimano pari al 25%), per un totale di abbattimento del 40,00%.

L'entità del saggio di capitalizzazione, invece, per centri di limitate dimensioni (cfr. Marcello Orefice – “*Estimo*” – UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 2,00% ad un massimo del 6,00%, quindi con un valore medio del 4,00%: a tale valore medio vanno apportate *“una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio”*.

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice – “*Estimo*” – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

- 1) localizzazione urbana = \pm **0,82%** (comune all'intero edificio a cui l'immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a

- parcheggio);
- 2) posizione = ± **0,70%** (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti);
 - 3) tecnologia = ± **0,38%** (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell'edificio);
 - 4) produttività = ± **0,10%** (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

Valutando l'entità delle aggiunte o detrazioni afferenti tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a: **R = 3,00%**.

Il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto 5 con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

$$Vm2 = [RL \text{ annuo} \times (1 - 40\%)] / 0,03 = \mathbf{\text{€ } 48.000,00}$$

3.5.8.c – Il valore di mercato

Avendo utilizzato due metodi diversi, il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto 5 può essere definito effettuando la media aritmetica dei rispettivi valori, e cioè:

$$Vm = (Vm1 + Vm2) / 2 = \mathbf{\text{€ } 48.701,51}$$

Tale valore, determinato sulla base delle caratteristiche dianzi descritte, deve però essere ridotto degli importi riportati nella tabella di cui al seguito per tenere conto delle relative spese e caratteristiche afferenti il bene in modo specifico:

cancellazione formalità presso C.RR.II.	€	297,00
adeguamento impianto elettrico	€	3.500,00
adeguamento impianto idrico-sanitario	€	2.500,00
bonifica della copertina e ripristino	€	7.444,16
adempimenti presso l'ex Catasto	€	500,00
Sommano i deprezzamenti D =	€	14.241,16

In definitiva, l'effettivo valore di mercato dell'immobile di che trattasi, te-

3.6 – CAPITOLO 6: LOTTO 6

3.6.1 – Individuazione dei beni componenti il lotto

IMMOBILE F

Tipologia ed Ubicazione: Abitazione di circa 36,00 mq utili calpestabili (al netto del balcone e del ballatoio esterno), ubicata nel Comune di Pisticci (MT) in via Tenente Cisterna n. 2.

Accessi: da via Cisterna tramite un ballatoio esterno costituito da una piccola scalinata esterna che conduce ad un terrazzino, e da qui alla porta d'ingresso.

Confini: strada pubblica su due lati (via Cisterna e via Rinaldi), proprietà di terzi sugli altri due lati.

Dati catastali: Catasto fabbricati del Comune di Pisticci – Dati dell'unità immobiliare: foglio 134, **particella 2905, subalterno 2**, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 92,96 €; via Cisterna n. 2, piano T – Intestato: XXXXXXXXXX

Pertinenze ed accessori: ballatoio esterno d'ingresso.

3.6.2 – Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il bene di che trattasi è costituito da un abitazione che si sviluppa su unico livello al piano rialzato, con accesso da via Cisterna tramite un ballatoio esterno; esso comprende i seguenti ambienti: soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto; oltre ad un balcone a livello (a cui si accede dalla camera da letto).

Si affaccia per un lato su via Cisterna e su un lato adiacente su via Rinaldi; gli altri due lati sono ciechi in quanto in aderenza con altri edifici di proprietà di terzi.

Il fabbricato, complessivamente in discreto stato di manutenzione, è stato realizzato da oltre 80 anni ed è ubicato in prossimità della zona centrale del Co-

mune, ben servita da servizi pubblici ed attività commerciali al dettaglio.

3.6.3 - Descrizione analitica dei beni

Tipologia: Abitazione (F).

Altezza interna utile: m 2,96 nella parte anteriore “plafonata”, variabile da m 2,73 a m 4,18 nella parte posteriore “voltata” (a padiglione).

Composizione interna: sviluppata su unico livello al piano rialzato, con accesso da un ballatoio esterno, costituita da: soggiorno con angolo cottura, rip., bagno, camera da letto provvista di balcone esterno

Ai fini della stima di cui al seguito, le superfici utili e commerciali sono riportate nella tabella che segue.

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff.	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq	correttivi	mq	mq	mq
cucina-soggiorno-pranzo	11,16		1,00	11,16	12,72	12,72
camera da letto	18,48		1,00	18,48	20,86	20,86
rip.	3,59		1,00	3,59	4,58	4,58
bagno	3,14	36,37	1,00	3,14	4,76	4,76
						42,92
balcone	1,03	1,03	0,25	0,26	1,03	0,26
ballatoio esterno	4,80	4,80	0,22	1,06	4,80	1,06
TOTALE		41,17		37,68	47,72	44,23

- la superficie utile effettiva è la superficie di calpestio;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano;
- le superfici equivalenti si ottengono da quelle effettive attribuendo alle stesse opportuni coefficienti riduttivi di parametrizzazione, in funzione del loro utilizzo; detti coefficienti riduttivi, nella fattispecie, sono stati desunti prevalentemente dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26.03.1966 n. 12480 (*Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci*) e sono stati così as-

sunti: **ambienti di abitazione = 1,00; balconi scoperti = 0,25; ballatoio esterno = 0,22** (in analogia ai terrazzi a livello del piano rialzato e porticati);

Esposizione: l'ingresso su via Cisterna è esposto ad Ovest (ingresso, cucina-soggiorno-pranzo), mentre la parete su via Rinaldi è esposta a Sud (camera da letto).

Condizioni di manutenzione (dell'edificio): discrete.

Caratteristiche strutturali (dell'edificio): struttura verticale portante in muratura; orizzontamenti costituiti da solai in putrelle e tavelloni (plafone anteriore) e da volta a padiglione in muratura (posteriormente); risultano in buono stato, anche per l'assenza di un quadro fessurativo degno di nota.

Caratteristiche interne:

- infissi esterni: nella cucina è presente una finestra in douglas con vetri e persiane in legno; nella camera da letto è presente un balcone in douglas con controportelli ed avvolgibile in plastica; nel bagno vi è un finestrino in douglas con controportello; le condizioni di manutenzione sono buone;
- infissi interni: porte in legno rifinite in mogano, ad eccezione della porta del rip. sottoscala in legno abete rifinita in laminato di formica di colore bianco; le condizioni di manutenzione sono buone;
- tramezzature interne: mattoni intonacati e rifiniti con idropittura vinilica ove non rivestiti; stato di manutenzione buono;
- pavimenti, rivestimenti, battiscopa: pavimentazione in ceramica, nel solo rip. sottoscala in marmettoncini di cemento a piccole scaglie; l'angolo cottura è rivestito in ceramica fino ad un'altezza di circa 1,60 m; il bagno è rivestito in ceramica fino ad un'altezza di 1,65 m; i battiscopa sono in ceramica; il tutto in buone condizioni;

- soffitti: intonacati e tinteggiati a tempera; stato di manutenzione discreto;
- portoncino d'ingresso: portone in legno douglas a due ante con controportelli, in buone condizioni di manutenzione;
- accesso: l'accesso all'abitazione avviene mediante un ballatoio esterno delimitato da una ringhiera in ferro (h = 0,96 m) in buono stato di manutenzione;
- impianto elettrico: è costituito da un punto luce in ogni ambiente e da poche prese (sia da 10 che da 16 ampere); l'impianto di terra non è adeguato; non esiste alcuna certificazione e/o dichiarazione di conformità alle norme vigenti; i cavi elettrici sono rigidi e non autoestinguenti; privo di contatore, senza quadro e senza protezioni contro i contatti diretti ed indiretti; in definitiva, l'impianto è in pessimo stato di manutenzione e non è adeguato alla vigente normativa.

Per adeguarlo occorre eseguire le seguenti lavorazioni: sfilaggio dei cavi rigidi esistenti, infilaggio di cavi nuovi autoestinguenti (ivi compreso quello di terra), realizzazione ove necessario di tracce per nuove tubazioni (comprese le relative opere murarie), sostituzione completa dei frutti delle prese e degli organi di comando (comprese le placche esterne), collegamento della rete di terra, sezionamento e protezione contro le sovracorrenti all'origine dell'impianto, protezione contro i contatti diretti, protezione contro i contatti indiretti con interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA, adeguamento dell'impianto di terra con collegamento dell'impianto (mediante nuovo cavo giallo-verde di sezione opportuna da infilare nelle tubazioni esistenti ed in nuove tubazioni) a dispersori di terra da realizzare ex novo in apposito pozzetto esterno (v. art. 7 della Legge 05.03.1990 n. 46 [*Norme per la sicurezza degli impianti*] e art. 5 del D.P.R. 06.11.1991 n. 447 [*Regolamento di attuazione della Legge 05.03.1990 n. 46 in materia di sicurezza degli impianti*])



e successive modifiche ed integrazioni).

L'attuale stato di manutenzione è insufficiente; il costo necessario al sovradescritto adeguamento può essere stimato in un importo minimo di € 3.500,00, ivi compresa l'emissione della relativa dichiarazione di conformità da parte di ditta all'uopo specializzata;

- impianto idrico-sanitario: è sostanzialmente costituito dalle tubazioni di acqua calda (alimentata da un boiler elettrico nel bagno) e fredda, che servono il bagno e l'angolo cottura, il tutto in pessime condizioni; nel bagno esistono i seguenti apparecchi igienico-sanitari del tipo porcellanato: un lavabo con colonna, un vaso, un bidet ed una vasca a sedere, apparecchi obsoleti ed in pessimo stato; nell'angolo cottura è posizionato un rubinetto privo di lavandino; l'attuale stato di manutenzione è insufficiente; i costi necessari per la sistemazione del WC e di una integrazione nell'angolo cottura (tubazioni di carico e scarico, nuovi pezzi igienico sanitari e relative apparecchiature, ecc.) può essere stimato in non meno di € 2.500,00;
- impianto termico: assente;
- altri impianti: assenti.

3.6.4 - Vincoli urbanistici e/o edilizi

Nella fattispecie, l'immobile risulta far parte del Centro Storico del Comune di Pisticci, denominato "Zona A" (ai sensi del D.M. 02.04.1968), più precisamente della sottozona A2 ove, ai sensi dell'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., "*è prescritta la conservazione integrale del tessuto urbano e di ogni sistemazione esterna, stradale, gradinate, muretti, scale, logge, ecc.*"

Non risultano vincoli artistici, storici, monumentali, di inalienabilità o di indivisibilità, nè diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Occorre però precisare che l'immobile, come gran parte del territorio comunale, è soggetto a vincolo paesaggistico.

Infatti, anche ai sensi dell'art. 2 delle succitate NN.TT.AA., "date le pregevoli caratteristiche storiche, ambientali e paesistiche dell'abitato antico di Pisticci tutti i progetti di costruzione, restauro e ristrutturazione edilizia ... dovranno ottenere l'approvazione dell'Ufficio Beni Ambientali della Regione Basilicata".

3.6.5 – Vincoli ed oneri giuridici

3.6.5.a – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della presente procedura

1) **nota di trascrizione di atto di pignoramento** (quota del 100%), trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 21.11.1991 al n. 7528 R.O. e n. 6317 R.P., a favore della [REDACTED]

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, risultano essere i seguenti:

descrizione	importo
trascrizione atto di pignoramento	€ 262,00
TOTALE	€ 262,00

3.6.5.b – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

A meno dei costi di cui sopra a carico dell'acquirente non resteranno né vincoli né oneri giuridici.

3.6.5.c – Vincoli ed oneri giuridici per difformità urbanistico-edilizie

Non risultano difformità urbanistico-edilizie.

L'immobile deve considerarsi regolare sotto l'aspetto urbanistico anche perché costruito in data antecedente alla cosiddetta legge "ponte" (legge n. 765/1967) che, a modifica ed integrazione della legge urbanistica generale (legge n. 1150/1942), ha esteso a tutto il territorio nazionale l'obbligo di dotarsi di licenza edilizia.

3.6.5.d – Vincoli ed oneri giuridici per difformità catastali

Dal confronto dello stato di fatto con gli elaborati catastali, **la difformità principale è stata rilevata nell'elaborato planimetrico che risale al 1940**, sia nella distribuzione interna del piano terra (mancano il WC ed il rip. sottoscala) che nella differenza con l'attuale ballatoio esterno.

Le relative variazioni potranno essere apportate dall'acquirente al termine della presente procedura, senza spese a carico della stessa, al momento della conseguente variazione catastale della proprietà, per le quali si stima un costo anche per oneri tecnici di **€ 500,00**.

3.6.6 – Stato di possesso

L'immobile risulta attualmente non occupato.

3.6.7 - Altre informazioni per l'acquirente

L'immobile, anche perché con accesso autonomo, non risulta far parte di un condominio, per cui non sussistono spese di gestione e/o straordinarie.

3.6.8 – Valutazione complessiva dei beni componenti il LOTTO 6

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

3.6.8.a – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette "caratteristiche di localizzazione" riferibili all'intero immobile, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 2° semestre dell'anno 2007, reperite presso l'Agenzia del Territorio (Allegato 3.4.2) che, per la zona semicentrale del Comune di Pisticci e per le abitazioni civili (come nella fattispecie) prevedono un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 710 €/mq ed un massimo di 900 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$V_{m1} = V_{med,u} \times (1 + \sum K_i/100) \times SC$$

in cui:

V_{m1} = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

$V_{med,u}$ = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie), per il quale si riscontra il grado medio di tutti gli elementi apprezzati dal mercato stesso = $(710+900)/2 = 805,00$ €/mq;

$\sum K_i$ = somma delle percentuali K_i , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di



grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi),
come definita e determinata in precedenza.

Le percentuali K_i sono state ricavate dalle tabelle di valutazione riportate
nel seguito nell'Allegato 6.6.3.

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum K_i = K_1 + K_2 + K_3 + K_4 + K_5 + K_6 = 2$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto 6 con il
metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$V_{m1} = V_{med,u} \times (1 + \sum K_i/100) \times SC = \mathbf{€ 36.320,13}$$

3.6.8.b – Comparazione indiretta

La determinazione del valore viene ricondotta alla definizione del reddito
medio annuo ordinario ottenibile dal bene oggetto di stima, utilizzando la seguente
relazione:

$$V_{m2} = RN / R$$

ove:

V_{m2} = valore di mercato

RN = reddito netto annuo = RL (reddito lordo annuo) ridotto

R = saggio di capitalizzazione.

Da informazioni assunte, un attendibile valore di locazione mensile
dell'immobile di che trattasi risulta pari a **200,00 €/ mese** (superiore a quello che si
ricaverebbe dal valore unitario massimo riportato nella banca dati delle quotazioni
immobiliari dell'Agenzia del territorio e pari a 2,10 € / mq x mese – v. Allegato
3.4.2).

Ne consegue che il reddito lordo dell'immobile di che trattasi può essere

assunto pari a:

$$\mathbf{RL\ annuo} = \text{RL mensile} \times 12 \text{ mesi} = 200,00 \times 12 = \mathbf{2.400,00\ \text{€}/\text{anno}}.$$

Conseguentemente si determinano i redditi lordi e quelli netti; quest'ultimo si ricava abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 6%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicurazioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 5%), imposte e tasse (si stimano pari al 25%), per un totale di abbattimento del 40,00%.

L'entità del saggio di capitalizzazione, invece, per centri di limitate dimensioni (cfr. Marcello Orefice – “*Estimo*” – UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 2,00% ad un massimo del 6,00%, quindi con un valore medio del 4,00%: a tale valore medio vanno apportate *“una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio”*.

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice – “*Estimo*” – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

- 1) localizzazione urbana = \pm **0,82%** (comune all'intero edificio a cui l'immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio);
- 2) posizione = \pm **0,70%** (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti);
- 3) tecnologia = \pm **0,38%** (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione,

vetustà dell'edificio);

- 4) produttività = $\pm 0,10\%$ (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

Valutando l'entità delle aggiunte o detrazioni afferenti tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a: **R = 3,20%**.

Il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto 6 con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

$$Vm2 = [RL \text{ annuo} \times (1 - 40\%)] / 0,0320 = \text{€ } 45.000,00$$

3.6.8.c – Il valore di mercato

Avendo utilizzato due metodi diversi, il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto 6 può essere definito effettuando la media aritmetica dei rispettivi valori, e cioè:

$$Vm = (Vm1 + Vm2) / 2 = \text{€ } 40.660,06$$

Tale valore, determinato sulla base delle caratteristiche dianzi descritte, deve però essere ridotto degli importi riportati nella tabella di cui al seguito per tenere conto delle relative spese e caratteristiche afferenti il bene in modo specifico:

cancellazione formalità presso C.RR.II.	€	262,00
adeguamento impianto elettrico	€	3.500,00
adeguamento impianto idrico-sanitario	€	2.500,00
adempimenti presso l'ex Catasto	€	500,00
Somma i deprezzamenti D =	€	6.762,00

In definitiva, l'effettivo valore di mercato dell'immobile di che trattasi, tenendo conto anche di tali deprezzamenti, risulta pari a:

$$V = Vm - D = \text{€ } 33.898,06 \text{ arrotondato ad } \text{€ } 34.000,00 \text{ in c.t..-}$$

4 – RIEPILOGO

In definitiva, per tutto quanto sopra espresso il valore complessivo dei beni oggetto degli atti di pignoramento di che trattasi, distinto per lotti di vendita, risulta essere il seguente:

LOTTO	Immobile	Accessori	Importo
1	A		€ 126.000,00
2	B	B1, B2, B3	€ 75.000,00
3	C		€ 49.000,00
4	D		€ 12.000,00
5	E		€ 34.000,00
6	F		€ 34.000,00
TOTALE			€ 330.000,00

Matera, novembre 2008

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(ing. Roberto BOLETTIERI)

Roberto Bolettieri



VERBALE DI DEPOSITO

L'anno duemilanove, il giorno *diecinenove* del mese di *gennaio*,
nella Cancelleria del Tribunale di Matera.

Innanzi al sottoscritto *cancelliere CI*

si è presentato l'ing. Roberto BOLETTIERI [in qualità di C.T.U. nelle ESE-
CUZIONI IMMOBILIARI RIUNITE nn. 111-112/91 R.G.E.I. tra

[redacted] (E.I. n. 111/91),
[redacted] (eredi) e [redacted] (E.I. n. 112/91) -
debitori], il quale deposita l'antescritta Relazione Tecnica (Fascicolo 1 di 2
della Consulenza Tecnica d'Ufficio) oltre ai relativi allegati (Fascicolo 2).

L. CANCELLIERE CI
Roberto CAPOCCIELLO
[Signature]

Roberto Bolettieri

