

# TRIBUNALE DI MATERA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO n. 70/20

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Patrizia BERLOCO

Esecutante

[REDACTED]

Esecutato

[REDACTED]

o o O § O o o

### VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI

#### RELAZIONE DI PERIZIA DELL'ESPERTO

##### 1) ORIGINE DELL'INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto Geom. Domenico INNELLA, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Matera al n. 1153, iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Matera, con studio professionale in Accettura, Via della Vittoria, 15, riceveva a mezzo pec dal Tribunale di Matera Ufficio Esecuzioni Immobiliari, la comunicazione della nomina ad Esperto Estimatore per l'espletamento della valutazione immobiliare dei beni degli esecutati [REDACTED] nel procedimento di cui al [REDACTED] titolo, con invito a presentare entro 10 giorni dalla comunicazione del decreto di nomina, atto di giuramento e accettazione. Il sottoscritto prestava giuramento entro la data prestabilita ed il Giudice dell'Esecuzione non fissava alcuna data per l'inizio delle operazioni peritali, assegnando però quale termine ultimo per il deposito della relazione scritta in risposta ai quesiti formulati all'Esperto, sino ad un massimo di 45 giorni prima dell'udienza per la comparizione del debitore, che veniva stabilita



nel Decreto per il giorno 24/01/2023 (cfr. con allegato A), conseguentemente determinando il termine ultimo per la consegna dell'elaborato peritale, sino al 10/12/2023.

I quesiti di rito formulati erano riportati nell'accettazione dell'incarico e giuramento e vengono sinteticamente elencati (cfr. con allegato B):

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.



## 2) ACCERTAMENTI ED INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Gli accertamenti iniziarono in data 19/05/2022 con la richiesta all'ufficio anagrafe del Comune di Accettura del rilascio della seguente documentazione riguardante gli esecutati:

- Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (cfr. con allegato C);
- Certificato di residenza storico anagrafico (cfr. con allegato D);
- Situazione di famiglia (cfr. con allegato E).

Tramite servizio telematico "Sister" dell'Agenzia delle Entrate Territorio, veniva richiesta planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente.

Veniva inoltre richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Accettura, la documentazione riguardante eventuali progetti e titoli abilitativi relativi all'U.I. oggetto del procedimento.

In data 20/05/2022 e 21/05/2022 venivano inviate rispettivamente tramite pec all'Avv. Ferdinando IZZO Procuratore e Difensore di [REDACTED] e tramite raccomandata A.R. ai [REDACTED] quali esecutati, comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 08/06/2022 alle ore 11:00 (cfr. con allegato F).

Il sopralluogo avveniva il giorno e all'ora stabiliti alla presenza della [REDACTED] e dell'Avv. Vincenzo NOTA in qualità di Custode Giudiziario nominato dal Giudice per L'Esecuzione.

Ispezionati accuratamente i luoghi di causa sia all'interno che all'esterno ed eseguiti tutti i rilievi necessari all'espletamento dell'incarico compreso quelli fotografici, alle ore 11:30 si chiudevano le operazioni peritali relative al sopralluogo (cfr. con allegato G).

Gli accertamenti, che si sono protratti per tutto il periodo dell'incarico, sono proseguiti su tre direttrici distinte:

- Lavoro interno d'ufficio, per lo studio della documentazione in possesso e per definire i punti non chiari, nonché per la redazione della presente relazione;



- Accesso presso uffici pubblici al fine di reperire la documentazione mancante e per completare le indagini;
- Sopralluoghi e ricerca di mercato, per prendere visione dell'immobile e determinare il più probabile valore di vendita.

Non essendo riuscito a reperire tutta la documentazione in tempo utile per poter depositare la presente entro i 45 giorni antecedenti la data di udienza e nello specifico entro il 10/12/2023, il sottoscritto richiede in data 06/12/2022 al Giudice per l'Esecuzione una proroga di 60 giorni per la consegna della presente che viene concessa in data 16/01/2023 (cfr. con allegato H).

### **3) RISPOSTE AI QUESITI E CONTROLLI PRELIMINARI**

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

#### RISPOSTA

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva con riferimento ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno un ventennio la trascrizione del pignoramento.
- Congiuntamente alla certificazione notarile è stato depositato l'estratto catastale attuale mentre non è presente un estratto catastale storico riferito allo stesso periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni. Da una verifica effettuata dal sottoscritto, si è constatato che le particelle su cui ricade l'immobile oggetto della presente sono rimaste invariate sia nella numerazione che nella sagoma (cfr. con allegato I).
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati pertanto il sottoscritto ha provveduto alla sua acquisizione presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Accettura da cui risulta che gli esecutati risultano essere coniugati (cfr. con allegato L).

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.



## RISPOSTA

– I diritti reali gravanti sul bene immobile oggetto di pignoramento sono di proprietà pari ad ½ nei confronti di ciascuno degli esecutati e più precisamente:

▪

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

I diritti reali sopra indicati sono quelli indicati nell'atto di pignoramento e trascritti nell'atto di acquisto in favore agli esecutati.

– Oggetto della presente è un'unica unità immobiliare censita al catasto urbano del comune di

Accettura i cui dati identificativi sono i seguenti:

Comune di ACCETTURA (A017) (MT)

Foglio 20 Particella 254 Subalterno 1

Foglio 20 Particella 255 Subalterno 1

Foglio 20 Particella 255 Subalterno 2

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

## RISPOSTA

Il bene oggetto della presente descrizione già individuato come lotto unico, fa parte di una quinta stradale con destinazione d'uso residenziale composta da più unità abitative a schiera ed è sita in Accettura al Vico I Circolo Garibaldi, ed in parte seminterrato con copertura a tetto ad una falda.

L'impianto del fabbricato risale agli inizi del Novecento e ristrutturato antecedentemente all'anno 1967, successivamente oggetto di ristrutturazione totale ai sensi della legge 219/81 e s.m.i., la cui documentazione urbanistica risulta depositata negli archivi del comune di Accettura che ad ogni buon fine si allega in copia (cfr. con allegati M-N-O-P-Q).



L'immobile ricade a livello di Regolamento Urbanistico vigente nella sub zona A0/t (Nucleo Storico Originario) normato dal Piano di recupero, ubicato di fatto nel centro storico del paese e nelle immediate vicinanze della piazza principale, confina a nord con il mappale n. 256 a est con Vico I Circolo Garibaldi, a sud contro terra, ad ovest con il mappale n. 257.

Il fabbricato disposto su tre piani fuori terra avente struttura portante, la parte fuori terra in cemento armato e quello entroterra in muratura di forte spessore debitamente consolidata, mentre le strutture orizzontali, portate, in laterocemento debitamente ancorate con cordoli in c.a.

Il solaio di copertura sempre in laterocemento ad una falda con orditura non spingente risulta impermeabilizzato con guaina bituminosa a doppio strato incrociato e sormontato da manto di embrici in argilla.

Gli infissi esterni sono in legno con persiane alla romana a lamelle in alluminio preverniciato ivi compresa la porta di ingresso. Le bussole interne sono in legno tamburato.

La scala di accesso al primo piano è in c.a. debitamente rivestita in lastre di marmo, mentre la scala di accesso alla soffitta è retrattile.

L'unità immobiliare è così composta: Piano terra ad uso ingresso-soggiorno-pranzo-cucina e wc realizzato su corpo esterno dotato di pilozza, vaso igienico sanitario e lavabo; primo piano disimpegno notte, due camere da letto e bagno; secondo piano soffitta in parte praticabile ad uso deposito.

Le murature sono debitamente intonacate al civile e pitturate, le pareti di servizi igienici e angolo cottura sono rivestiti con piastrelle di ceramica. I pavimenti sono in ceramica di colore chiaro.

L'immobile è dotato di impianti idrico sanitario ed elettrico funzionanti ed allacciati alle pubbliche reti di distribuzione, che da un'analisi visiva e non invasiva risultano in parte vetusti e privi di regolare manutenzione. Si fa presente che parte dei solai di interpiano e parte delle murature presentano macchie di umidità diffusa e condensa dovute anche alla mancanza di idonea aeroilluminazione con vani completamente privi di aperture.

L'U.I. è priva di idoneo impianto di riscaldamento. È dotata solo di un camino a legna a piano terra ove è posizionata una stufa alimentata a legna priva di libretto di impianto previsto dalla normativa



vigente in materia di Attestazione di Prestazione Energetica che pertanto non è stato possibile redigere come richiesto.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (cfr. con allegato R)

Documentazione fotografica piano terra



INGRESSO SOGGIORNO PRANZO



CUCINA





WC



SCALA DI ACCESSO AL PRIMO PIANO





Documentazione fotografica primo piano



DISIMPEGNO NOTTE



CAMERA DA LETTO





CAMERA DA LETTO



WC

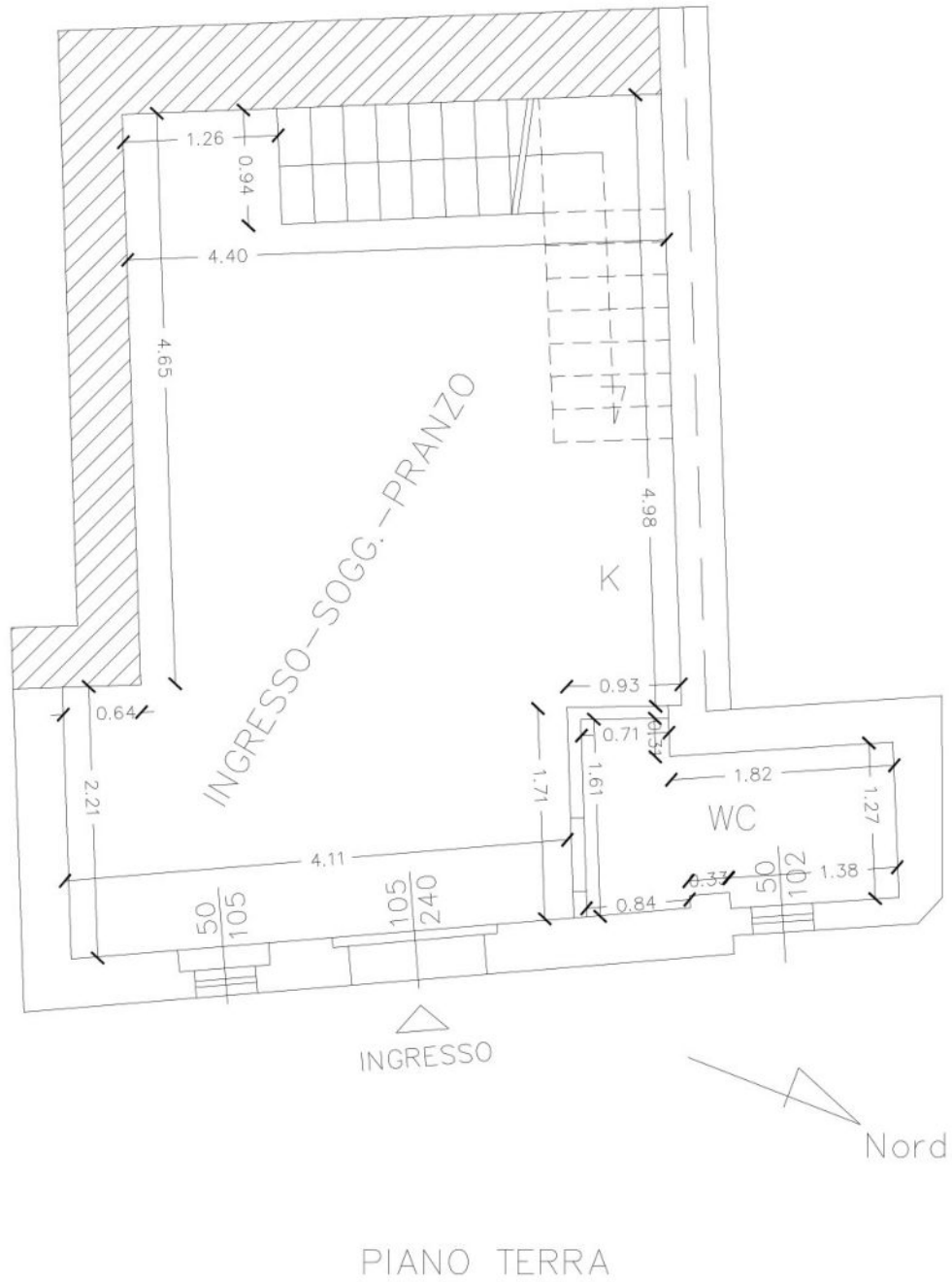
Documentazione fotografica secondo piano

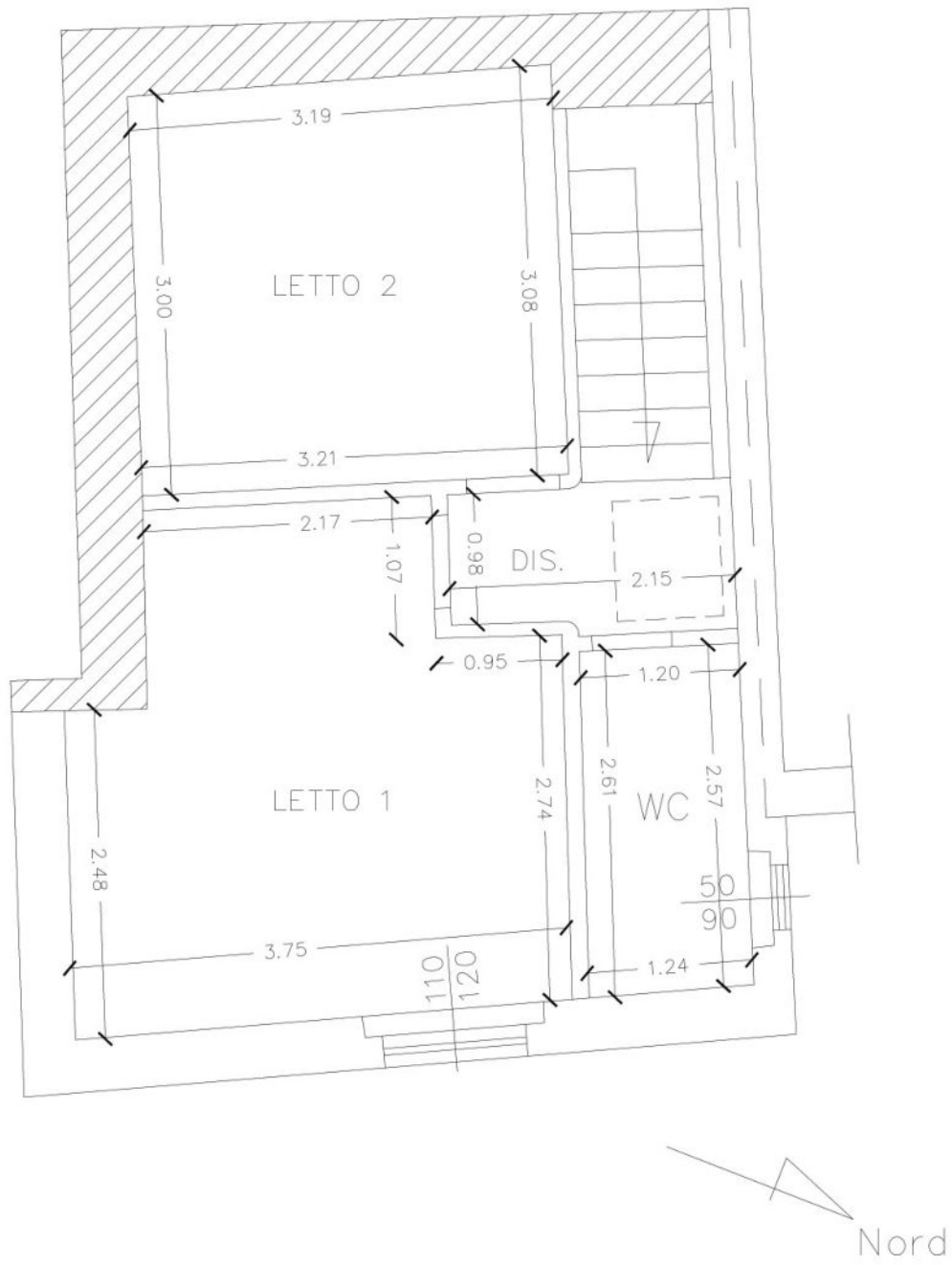


SOFFITTA



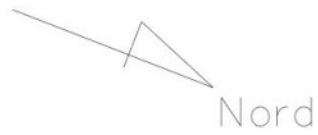
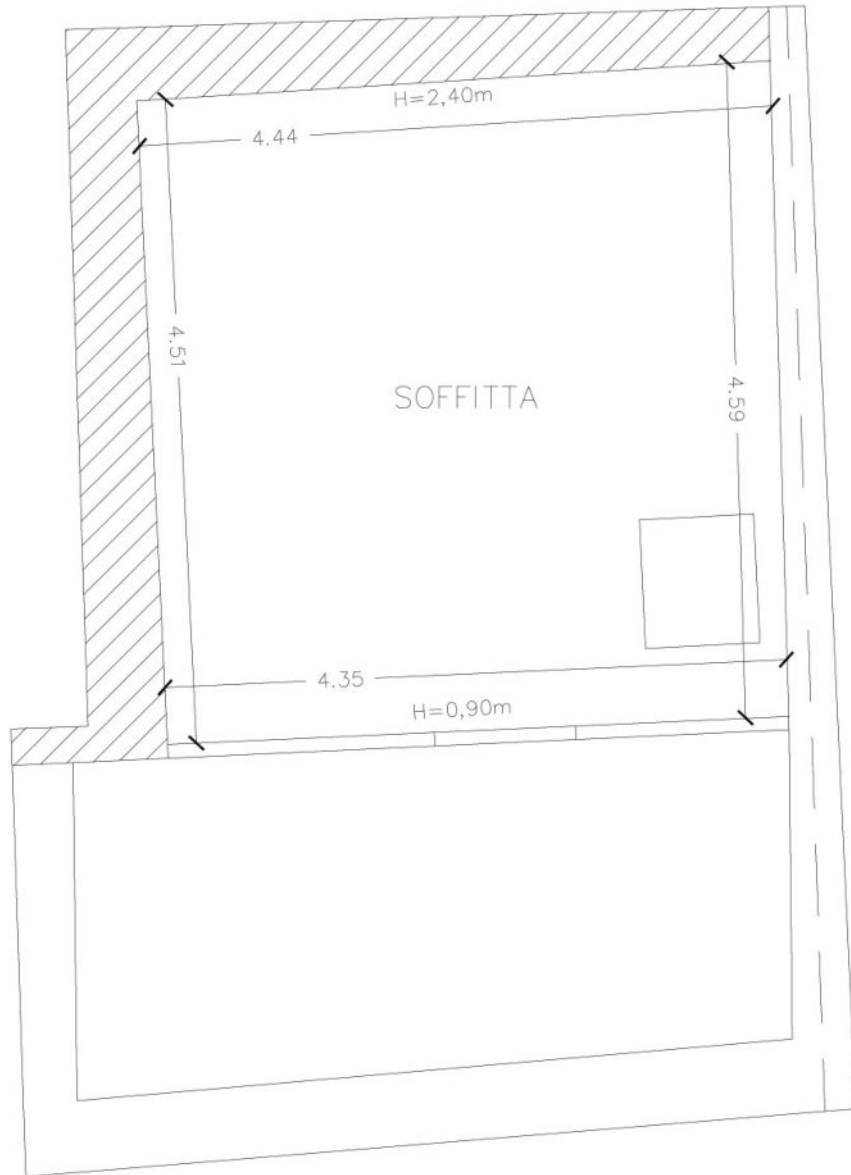
PLANIMETRIE DELLO STATO DI FATTO (cfr. con allegato S)





PRIMO PIANO





SECONDO PIANO



QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

RISPOSTA

Da una ricerca effettuata presso il sistema telematico “Sister” dell’Agenzia delle Entrate Territorio per il periodo antecedente il ventennio alla trascrizione del pignoramento è presente in banca dati una sola planimetria catastale dell’immobile oggetto della presente in seguito a variazione del 29/11/1989 in atti dal 28/10/1993 (cfr. con allegato T). La planimetria è stata confrontata e sovrapposta alla planimetria dello stato attuale dell’immobile non riscontrando difformità rilevanti se non dovute alle tecniche di rilievo e redazione delle stesse in quanto la planimetria catastale è stata redatta a mano mentre la planimetria dello stato attuale dell’immobile è stata rilevata ed elaborata con software digitali.

Gli identificativi catastali sono altresì rimasti invariati nell’arco temporale di riferimento.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

RISPOSTA

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in ACCETTURA alla via Vico I circolo Garibaldi n. 6 , piano T-1-2; è composto da zona giorno a piano terra con bagno di servizio, zona notte a primo piano con disimpegno due camere da letto e bagno e vano soffitta a secondo piano, confina con terrapieno a sud, con la particella 256 a nord, con la particella 257 ad ovest, con Vico I circolo garibaldi ad est; è riportato nel C.F. del Comune di ACCETTURA al foglio 20, p.lla 254 sub 1 p.lla 255 sub 1 e p.lla 255 sub 2; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 97 del 19/05/1988, cui è conforme lo stato dei luoghi;

PREZZO BASE euro **€ 36.863,30**;

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

RISPOSTA

I passaggi di proprietà intercorsi tra la trascrizione del pignoramento ed il ventennio precedente allo stesso possono ricondursi sostanzialmente a due che appresso vengono elencati:

- Atto del 28/12/1994 Pubblico ufficiale GRASSANO NICOLA Sede SAN MAURO FORTE



(MT) Repertorio n. 8576 - UR Sede STIGLIANO (MT) Registrazione n. 25 registrato in data 09/01/1995 – COMPRAVENDITA Voltura n. 512.1/1995 in atti dal 11/02/1995

– Atto del 10/12/2007 Pubblico ufficiale GRASSANO NICOLA Sede MONTESCAGLIOSO

(MT) Repertorio n. 32753 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10362.1/2007 Reparto PI di MATERA in atti dal 17/12/2007

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

RISPOSTA

L'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico risulta regolare. Lo stesso è stato oggetto di lavori di ristrutturazione ai sensi della legge 219/81, iniziati in data 20/05/1988 ed ultimati in data 31/08/1989. Da una approfondita analisi della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Accettura si evince che al comparto cui faceva parte l'immobile fu rilasciata una prima concessione n. 97 del 19/05/1988 (cfr. con allegato M) e successivamente alla presentazione di una perizia di assestamento in variante e suppletiva una seconda concessione integrativa n. 97/B del 23/03/1992 prot. n. 296/91 (cfr. con allegato N). Gli elaborati di quest'ultima concessione sono conformi allo stato attuale dell'immobile (cfr. con Allegato O). Nella documentazione fornita non era presente l'agibilità ed il collaudo statico dell'immobile ma solo il certificato di abitabilità (cfr. con allegato P) ed il certificato di Regolare Esecuzione (cfr. con allegato Q).

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

RISPOSTA

L'immobile è abitato dagli esecutati e dalla famiglia degli stessi. A tal proposito si allega situazione di famiglia (cfr. con allegato E) e certificato di residenza storico anagrafico (cfr. con allegato D) degli esecutati.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

RISPOSTA

Non sono presenti altri vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.



QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

RISPOSTA

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

RISPOSTA

Non sono presenti pesi ed oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile.

RISPOSTA

Non sono previste spese di gestione dell'immobile in quanto lo stesso non fa parte di un condominio.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

RISPOSTA

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

L'immobile di che trattasi si sviluppa su tre livelli, con una superficie calpestabile di circa 30,00 mq per piano.

SUPERFICIE LORDA COPERTA

P.T. mq 45,15

1° P. mq 41,56

2° P. SOFFITTA mq 41,42

SUPERFICIE COMMERCIALE

P.T. mq 45,15

1° P. mq 41,56

2° P. SOFFITTA mq 24,85 (60% superficie non residenziale)

SUPERFICIE CALPESTABILE

Piano terra

- Ingresso-soggiorno-pranzo-cucina mq 24,65
- Scala di accesso al primo piano mq 4,78
- Wc mq 3,40





### Primo piano

- Disimpegno notte mq 2,26
- Camera da letto 1 mq 12,62
- Camera da letto 2 mq 9,74
- Wc mq 3,16

### Secondo piano

- soffitta mq 20,00

## SUPERFICIE CONVENZIONALE: TOTALE SUPERFICIE LORDA COPERTA

### STIMA IMMOBILE

CRITERI ESTIMATIVI OMI (OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE)

DESTINAZIONE: USO RESIDENZIALE

UNITA' IMMOBILIARE INDIPENDENTE UNIFAMILIARE

### VALORE RELATIVO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE TERRITORIO

ANNO 2022 – semestre 1

PROVINCIA – MATERA

ZONA-SEMI CENTRALE CENTRO STORICO

CODICE DI ZONA: A-B1

MICRO ZONA CATASTALE N. 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	440	650	L	1,4	2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	380	570	L	1,2	1,8	L
Autorimesse	NORMALE	220	320	L	1,1	1,4	L
Box	NORMALE	220	320	L	1	1,3	L

### VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

#### CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima utilizzato è quello della determinazione del più probabile valore di mercato con il metodo della stima sintetica, utilizzando i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare



dell'Agenzia delle Entrate Territorio, in quanto non è stato possibile confrontare l'immobile oggetto di perizia con altri della zona di recente compravendita.

Si è tenuto conto sia delle rifiniture interne che dello stato di manutenzione generale, nonché delle informazioni documentate ed allegate alla presente assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Accettura relativamente alla conformità urbanistica del bene in oggetto.

Tanto tenuto conto dell'assenza di agenzie immobiliari o osservatori di mercato immobiliare in loco. Parametri medi di zona con destinazione principale €/mq 400,00 scaturito tenendo in considerazione lo stato attuale dell'immobile a destinazione residenziale, gli interventi di manutenzione necessari e la completa assenza di un impianto di riscaldamento, considerato che l'unica centrale termica presente è una stufa a legna posta al piano terra e non collegata a nessun impianto.

#### VALUTAZIONE ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO A/4

#### STIMA SINTETICA PARAMETRICA SEMPLIFICATA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE TOTALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
ABITAZIONE	111,56 mq	€ 400,00	€ 42.392,80

STIMA DEL CORPO € 42.392,80

Non si procede al calcolo della riduzione della stima in quanto assenti, pertanto, il valore complessivo e di diritto di quota è di € 42.392.80

#### **PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Tenuto conto che l'immobile allo stato attuale non si trova in uno stato libero e considerato le generiche difficoltà insite nel tipo di vendita, delle modalità di pagamento e della generale poca propensione del mercato immobiliare a questo tipo di investimento che di fatto rappresenta un settore di nicchia rispetto alle usuali transazioni commerciali.

Per le ragioni di cui sopra si ritiene di dover applicare una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato calcolato e pertanto si propone il prezzo a base d'asta di **€ 36.863,30.**

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

#### **RISPOSTA**

L'immobile non presenta quote indivise.



QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

RISPOSTA

Si allega quanto richiesto (cfr. con allegato L).

CONCLUSIONI

Con la presente relazione tecnica di perizia, redatta sulla base dei sopralluoghi effettuati, sulle informazioni assunte e salvo ogni migliore accertamento che potesse essere rilevato da ulteriore nuova documentazione prodotta dalle parti, nel pieno convincimento delle motivazioni addotte e nella consapevole veridicità delle informazioni riportate, lo scrivente ritiene, per tutto quanto sopra esposto, di aver fornito un'esauriente risposta ai quesiti posti, nel pieno rispetto della verità, rimanendo a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Alla presente, si allegano a maggior chiarimento della esposizione scritta:

- A. Decreto di fissazione udienza e nomina Esperto per la stima;
- B. Verbale di giuramento dell'Esperto con quesiti formulati;
- C. Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;
- D. Certificato di residenza storico anagrafico;
- E. Situazione di famiglia;
- F. Comunicazione inizio operazioni peritali alle parti con allegate ricevute di avvenuta consegna;
- G. Verbale di sopralluogo;
- H. Richiesta e concessione proroga per il completamento della stima;
- I. Visura storica dell'immobile;
- L. Certificazione dello stato civile degli esecutati;
- M. Concessione Edilizia n. 97 del 19/05/1988;
- N. Concessione Integrativa n. 97/B del 23/03/1992 prot. n. 296/91;
- O. Elaborati grafici di cui alla Concessione Integrativa n. 97/B del 23/03/1992 prot. n. 296/91;



- P. Certificato Di Abitabilità;
- Q. Certificato di Regolare Esecuzione;
- R. Documentazione fotografica;
- S. Planimetrie dello stato di fatto;
- T. Planimetria catastale in atti.

Letto, confermato e sottoscritto, addì 08 marzo 2023, l'Esperto  
Geom. Domenico INNELLA

o o O § O o o

