

## Indice

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO .....	2
RELAZIONE .....	2
PREMESSA .....	2
OPERAZIONI PRELIMINARI .....	5
ANALISI CRONOLOGICA DOCUMENTALE .....	8
RISPOSTE AL QUESITO .....	15
CAPITOLO I .....	16
DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONI COMPLESSIVE .....	16
1.1 L'INDIVIDUAZIONE .....	16
1.2 L'UBICAZIONE .....	16
1.3 DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI .....	19
1.4 LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE .....	21
1.5 IL COMPENDIO IMMOBILIARE RILEVATO E LE DIFFORMITÀ CATASTALI .....	21
1.6 REGOLARITÀ URBANISTICA DELL'IMMOBILE .....	25
1.7 DEFINIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA .....	26
CAPITOLO II .....	29
LOTTO "A" – RELAZIONE DI STIMA .....	29
2.1 DEFINIZIONE DEL LOTTO .....	29
2.2 STATO DI POSSESSO ATTUALE E PREGRESSO DELL'IMMOBILE .....	31
2.4 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINIMENTO DELL'IMMOBILE IN RAPPORTO AL LOTTO "A" .....	32
2.5 DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA INTERNA E FINITURE DEL LOTTO DELL'IMMOBILE .....	33
2.5.1 DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI .....	35
CAPITOLO III .....	43
CONCLUSIONI .....	43

## ***Consulenza Tecnica d'Ufficio***

### ***Relazione***

nel procedimento di esecuzione immobiliare: **Banca Popolare del Materano S.p.a.**, , rappresentata e difesa dall'Avv. Emanuele Tortorelli - creditore procedente- contro .

- debitore,

**Tribunale Civile di Matera – Sez. Fall e Esec.**

G.E. Dott. Remo Lisco.

Iscritto al n. 105/96+157/96 del R.G.E.I.

**Oggetto: “Individuazione dei beni pignorati e relazione di stima”**

#### ***Premessa***

In data 16/11/2005, previa comunicazione di convocazione, il Giudice Dott. Remo Lisco mi nominava Consulente Tecnico di Ufficio per il procedimento di esecuzione immobiliare contro di cui al n° 105/96+157/96 del R.G.E.I.; dopo essermi dichiarato disposto ad accettare l'incarico prestavo il giuramento di rito. Il Giudice mi autorizzava a servirvi di mezzo proprio e ad avvalermi dell'ausilio di un collaboratore; mi concedeva il termine di giorni 150 (centocinquanta) per il deposito della relazione scritta.

Fissava l'acconto sul compenso in euro 300/00, che poneva a carico del creditore procedente.

Il Giudice mi affidava, quindi, il seguente mandato **[m]1**].

Al fine di valutare la produzione documentale nonché la corretta rispondenza con i dati del pignoramento acquisivo presso la Cancelleria delle E.I. del Tribunale di Matera l'intero corpo documentale prodotto dalle parti e/o loro legali rappresentanti contenuto all'interno del fascicolo.

L'intero corpo documentale, così acquisito e riconsegnato in data 08/05/2006 presso la Cancelleria stessa, consta della produzione dei seguenti documenti:

a) Produzione della parte creditrice procedente, Banca Popolare del Materano. S.p.a., rappresentata e difesa dall'avv. Emanuele Tortorelli contro

Istanza di vendita immobiliare depositata in Cancelleria in data 25/06/1996 n° 105/96:

- ✓ Atto di precetto con n° 1 titolo cambiario dell'importo di £ 19.000.000;
- ✓ Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare .

b) Produzione della parte creditrice procedente, Banca Popolare del Materano. S.p.a., rappresentata e difesa dall'avv. Emanuele Tortorelli contro

Istanza di vendita immobiliare depositata in Cancelleria in data 25/10/1996:

- ✓ Atto di precetto cambiario notificato il 10/05/1996 al Sig. \_\_\_\_\_ con n° 4 titoli cambiari per un totale di £ 9.000.000;
- ✓ Titolo cambiario a favore di \_\_\_\_\_ scontato presso la Banca Popolare del Materano, per un capitale di £ 5.000.000;
- ✓ Atto di precetto cambiario notificato il 16/06/1996 alla Sig.ra \_\_\_\_\_ con n° 1 titolo cambiario per un capitale di £ 21.960.000;
- ✓ Estratto conto al 15/03/1996 del c/c n° 048091.0 con certificato di conformità;
- ✓ N° 2 dichiarazioni rispettivamente del 28/02/1992 e del 16/01/1995 di costituzione di fidejussione a firma di \_\_\_\_\_ in favore della Banca Popolare del Materano a garanzia delle obbligazioni della Sig.ra \_\_\_\_\_

c) Produzione della parte creditrice procedente, Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio Lucano e Nova Siri, rappresentata e difesa dal Dott. Proc. Giuseppe Mitidieri contro

– Istanza di vendita immobiliare depositata in Cancelleria in data 28/08/1996 n°157/96:

- ✓ Decreto ingiuntivo per Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio Lucano e Nova Siri., depositata il 27/04/1996;
- ✓ Atto di precetto notificato ai Sigg.ri \_\_\_\_\_ in data 06706/1996.

d) Produzione della parte creditrice intervenuta, Ca.Ri.Cal. Casa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.a., rappresentata e difesa dall'Avv.. Giuseppe Favale – Ricorso per intervento in esecuzione immobiliare depositata in Cancelleria in data 11/12/1996:

- ✓ Copia conforme all'originale della procura alle liti del 31/05/1997;
- ✓ Copia conforme del decreto ingiuntivo del 11/12/1996 con formula esecutiva e notificato il giorno 11/01/1997.

e) Produzione della parte creditrice intervenuta, Sig.ra \_\_\_\_\_ rappresentata e difesa dall'Avv.. Maria Rosaria Cipriano contro \_\_\_\_\_ – Istanza di intervento nella procedura di esecuzione immobiliare n°105/96 depositata in Cancelleria in data 01/06/1998:

- ✓ Istanza di intervento in originale;
- ✓ Sentenza n° 272/96 del 26/03/1997 emessa dalla Corte di Appello di Potenza;
- ✓ Atto di precetto notificato il 07/05/1998;
- ✓ Sentenza n° 1/96 del Tribunale per i minori.

f) Produzione della parte creditrice intervenuta, Sig.ra \_\_\_\_\_ rappresentata e difesa dall'Avv.. Maria Rosaria Cipriano contro \_\_\_\_\_ – Istanza di intervento nella procedura di esecuzione immobiliare n°157/96 depositata in Cancelleria in data 17/07/1998:

- ✓ Copia della sentenza n° 2/98 del 08/01/1998 emessa dal Pretore di Rotondella;
- ✓ Copia dell'atto di precetto notificato il 09/05/1998.

g) Produzione della parte creditrice intervenuta, Sig.ra \_\_\_\_\_ rappresentata e difesa  
dall'Avv.. Maria Rosaria Cipriano contro \_\_\_\_\_ – Istanza di intervento nella  
procedura di esecuzione immobiliare n°157/96 depositata in Cancelleria in data 17/07/1998:

- ✓ Copia della sentenza n° 1/98 del 08/01/1998 emessa dal Pretore di Rotondella;
- ✓ Copia dell'atto di precetto notificato il 09/05/1998.

h) Produzione della parte creditrice procedente, Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio  
Lucano e Nova Siri., rappresentata e difesa dal Dott. Proc. Giuseppe Mitidieri contro  
\_\_\_\_\_ – Deposito certificato notarile ex art. 567 c.p.c.  
(L. 03/08/1998 n°302):

- ✓ certificato notarile ex art. 567 c.p.c..

### ***Operazioni preliminari***

Preso atto della documentazione prodotta dalle parti creditrici, acquisita presso la Cancelleria del Tribunale, e verificata la rispondenza dei dati relativi ai beni pignorati, ho avviato le operazioni peritali preliminari acquisendo presso gli uffici dell'Agencia del Territorio di Matera la documentazione catastale relativa all'immobile oggetto di pignoramento distinto alla particella n° 234 sub2, foglio 49, del N.C.E.U. del Comune di Irsina.

La documentazione così acquisita ed allegata alla presente relazione di consulenza tecnica consta di:

visura di mappa del foglio 49 , prot. n° MT0010547/2006;

visura storica

visura per immobile;

planimetrie relativa alla p.lla 234 sub 2 del foglio 49 del Comune di Nova Siri;

Verificata la collocazione territoriale e la consistenza dichiarata degli immobili ho proseguito gli accertamenti preliminari presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nova Siri inoltrando formale istanza di acquisizione della strumentazione urbanistica vigente nella zona di

interesse, degli atti documentali relativi al rilascio dei titoli edilizi abilitativi, di eventuali pratiche di condono edilizio per l'immobile per cui è causa [m)4].

Preso atto delle specificità urbanistico-ambientali degli immobili ho proseguito le operazioni peritali comunicando alle parti in causa, creditrici e debitori, la data del sopralluogo in sito finalizzato ad accertare l'effettiva consistenza quantitativa e qualitativa degli stessi.

Quindi, previa comunicazione a mezzo raccomandata ai legali rappresentanti delle parti creditrici ed alla parte debitrice [m)2], ho dato inizio alle operazioni peritali di sopralluogo in sito il giorno 02/03/2006. Come da verbale n°1 [m)3], a tale sopralluogo però non è convenuta nessuna delle due parti, né le loro rappresentanze, tanto da dover chiudere il verbale senza poter effettuare lo stesso; in allegato alla presente relazione è qui trascritto integralmente il verbale, per comodità di lettura:

**v1) Verbale di 1° sopralluogo del 02/03/2006.**

*“ orario di apertura: ore 09:00*

*In data odierna 02/03/2006 iosottoscritto Ingegnere Luigi Fiore, in qualità di C.T.U. nel procedimento esecutivo n° 105/96+157/96 R.G.E.I., con incarico affidatomi dal Giudice Dott. Remo Lisco in data 16/11/2005, ed accettato con giuramento di rito, mi sono recato presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in via Chiarella n° 31 del Comune di Nova Siri in località marittima ed identificato in catasto al foglio 49, particella 234, sub 2 in compagnia di un collaboratore. Dopo una prolungata attesa, aspettando che giungessero i diretti interessati o loro rappresentanti, ho chiesto notizie all'inquilino del piano sottostante che si è rivelato essere il padre del Sig. il quale dichiara di non avere notizie del figlio.*

*Le operazioni peritali si sono così concluse alle ore 11:15, senza alcun esito*

*Il C.T.U. Luigi Fiore*

Si fa presente che, delle raccomandate inviate ai Sigg.ri

non sono mai pervenute le ricevute, tanto che in attesa che giungessero le parti, mi sono informato sulla loro attuale residenza proprio dall'inquilino del piano sottostante a quello oggetto di stima che è risultato essere il padre del Sig.

Tale Sig. riferisce di non avere alcuna notizia ne recapito sia del figlio  
che della Sig.ra

Il giorno seguente ritornato in loco, mi sono recato all'Ufficio Anagrafe del Comune di Nova Siri, dove ho ricevuto informazioni in merito alla residenza dei genitori della Sig.ra

, ritornato in Nova Siri marina sono riuscito a trovare la residenza del Sig. ed ho avuto finalmente il recapito della

Nel pomeriggio invece sono stato contattato direttamente dalla Sig.ra

la quale mi ha lasciato il suo recapito telefonico e con la stessa si è anche concordata la data del secondo sopralluogo a mezzo di fax allegato [m)6].

Qualche giorno a seguire, sempre dalla Sig.ra mi è stato dato anche l'indirizzo del Sig.

La data del secondo sopralluogo, è stata fissata per il giorno seguente 16/03/2006, previa comunicazione a mezzo raccomandata a.r. [m)5] alle parti; il verbale stilato in tale sopralluogo [m)7] è allegato alla presente relazione e qui trascritto integralmente per comodità di lettura:

**v2) Verbale di 2° sopralluogo del 16/03/2006.**

*“ orario di apertura: ore 15:00*

*A seguito dell'assenza delle parti in causa nel giorno 02/03/2006 fissato per il primo sopralluogo, io sottoscritto Ing. Luigi Fiore C.T.U., mi sono attivato per contattare nuovamente le parti, il Sig. ed i legali rappresentanti delle parti precedenti ed intervenute, per il buon esito della procedura.*

*In data odierna il sottoscritto Ing. Fiore Luigi in qualità di C.T.U. nel procedimento 105+157/96 R.G.E.I., con incarico affidatomi dal Giudice Dott. Remo Lisco in data 16/11/2005 ed accettato con giuramento di rito, mi sono recato presso l'abitazione oggetto di pignoramento, ubicata nel Comune di Nova Siri località marittima, in via Chiarella n°31 ed identificata nel N.C.E.U. al foglio 49, particella 234, sub2.*

*Alla presenza della Sig.ra madre della Sig.ra parte in causa, ho eseguito gli accertamenti constatandola consistenza qualitativa e quantitativa dell'immobile attraverso il rilievo visivo, metrico e fotografico dei vani dei locali.*

*Le operazioni peritali così condotte si sono concluse alle ore 16:45.*

*In caso di successiva verifica dell'immobile, ai fini delle indagini peritali, verrà data tempestiva comunicazione alle parti interessate circa l'ora e la data del sopralluogo.*

*Il C.T.U. Luigi Fiore*

*Sig.ra*

Constatata l'ubicazione dell' immobile in questione nell'ambito del territorio del Comune di Nova Siri, nonché le condizioni ambientali esterne, provate attraverso il rilievo fotografico riprodotto nella presente relazione di consulenza, ed effettuata infine l'attività di rilievo allo scopo di accertare l'effettiva consistenza metrica e qualitativa dell'immobile, in rapporto anche alle

planimetrie catastale e di progetto allegate, ho ritenuto sufficienti i dati rilevati *in sito* non provvedendo ad ulteriori sopralluoghi.

Al fine di recuperare tutti i dati necessari per rispondere al mandato conferitomi le operazioni di accertamento sono proseguite con l'acquisizione dei dati relativi ai valori di mercato noti per immobili simili a quelli oggetto di stima per la zona della via Chiarella, finalizzata all'applicazione del metodo di stima comparativo.

*Quindi, ho ritenuto ultimate le operazioni peritali preliminari.*

### ***Analisi cronologica documentale***

<p><b>22.12.1968</b> [i]2]</p>	<p>Progetto di ampliamento di un fabbricato per civile abitazione, presentata dal Sig. _____, sito in Nova Siri in via Medaglia D'Argento V. Chiarella a firma del Geom. Vincenzo Varasa.</p>
<p><b>28.08.1969</b> [i]1]</p>	<p>Autorizzazione per l'esecuzione dei lavori di ampliamento di un piano terra, presentata dal Sig. _____, sito in Nova Siri in via Medaglia D'Argento V. Chiarella.</p>
<p><b>04.10.1982</b> [n]1]</p>	<p>Registrazione alla Conservatoria dei RR.II. di Matera al n° 7738 del Reg. Gen. e n° 6697 del Reg. Part. della nota di iscrizione per donazione del Notaio Domenico Latrecchina di Tursi, consentendo la donazione a favore di _____ contro _____ e _____ del bene immobile sito nel Comune di Nova Siri alla via Medaglia D'Argento V. Chiarella n° 11, individuati nel N.C.E.U. al foglio 49 particella 234 sub2. Valore della donazione £ 5.000.000.</p>
<p><b>19.07.1983</b> [n]2]</p>	<p>Registrazione alla Conservatoria dei RR.II. di Matera al n° 5124 del Reg. Gen. e n° 376 del Reg. Part. della nota di iscrizione del Notaio Domenico Latrecchina di Tursi, che tramite rogito del 14/07/1983 n° 5350 di repertorio, a favore di <b>Banca Popolare del Materano Società Cooperativa a r.l.</b> contro _____, concedeva all'impresa un finanziamento di £ 65.000.000 e si poneva ipoteca del bene immobile sito nel Comune di Nova Siri alla via Medaglia D'Argento V. Chiarella n° 31, individuati nel N.C.E.U. al foglio 49 particella 234 sub2.</p>

28.02.1992 [a]3]	Dichiarazione di costituzione di fidejussione a firma di in garanzia di _____ in favore di di <b>Banca Popolare del Materano S.p.A.</b> per £ 30.000.000.
15.01.1993 [c]1]	Procura alle liti, l'avv. Chidichimo Rinaldo in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della Ca.Ri.Cal. S.p.a nomina con il presente atto suo procuratore alle liti l'Avv. Favale Giuseppe.
16.01.1995 [a]4]	Dichiarazione di costituzione di fidejussione a firma di in garanzia di _____ in favore di di <b>Banca Popolare del Materano S.p.A.</b> per £ 35.000.000.
22.12.1995 [h]4]	Sentenza del processo civile iscritto al n°5/94 Reg. Cont. Avente per oggetto "dichiarazione giudiziale di paternità naturale" tra
15.03.1996 [a]5]	Estratto conto a tutto il 15.03.1996 del c/c n°048091.0 con certificazione di conformità.
27.04.1996 [d]2]	Decreto ingiuntivo n°37/96 promosso dal Dott. Proc. Mitidieri Giuseppe, rappresentante e difensore della Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio Lucano e Nova Siri già C.R.A. di Nova Siri soc. coop. a.r.l. contro per il pagamento della somma di £ 47.029.100 oltre interessi e spese.
27.04.1996 [a]2]	Formulazione dell'Atto di Precetto dell' Avv. Tortorelli Emanuele, rappresentante e difensore della di <b>Banca Popolare del Materano S.p.A.</b> contro _____ notificato il 10.05.1996 a garanzia dei titoli cambiari di £ 9.000.000 che comprensive di spese, interessi ammontano ad un complessivo di £ 10.898.235.
30.04.1996 [b]1]	Formulazione dell'Atto di Precetto dell' Avv. Tortorelli Emanuele, rappresentante e difensore della di <b>Banca Popolare del Materano S.p.A.</b> contro _____ in qualità di avallante di _____ notificato il 10.05.1996 a garanzia del titolo cambiario di £ 19.000.000 che comprensive di spese, interessi ammontano ad un complessivo di £ 21.608.671.
10.05.1996 [a]1]	Formulazione dell'Atto di Precetto dell' Avv. Tortorelli Emanuele, rappresentante e difensore della di <b>Banca Popolare del Materano S.p.A.</b> contro _____ notificato il 16.05.1996 a garanzia dei titoli cambiari di £ 21.690.000 che comprensive di spese, interessi ammontano ad un complessivo di £ 23.238.902.

<p><b>18.05.1996</b> <b>[d]1</b></p>	<p>Formulazione dell'Atto di Precetto del Dott. Proc. Mitidieri Giuseppe, rappresentante e difensore della Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio Lucano e Nova Siri già C.R.A. di Nova Siri soc. coop. a.r.l. contro al pagamento della somma complessiva di £ 52.085.728 oltre interessi e spese.</p>
<p><b>18.05.1996</b> <b>[n]3</b></p>	<p>Registrazione alla Conservatoria dei RR.II. di Matera al n° 3283 del Reg. Gen. e n° 308 del Reg. Part. della nota di iscrizione di ipoteca giudiziale, in forza del decreto ingiuntivo n°37/96 emesso dalla Pretura di Rotondella, a favore di <b>Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio Lucano e Nova Siri</b> con sede in San Giorgio Lucano, contro L'ipoteca si richiede a garanzia delle somme richieste alla Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio Lucano e Nova Siri per la somma di £ 69.798.168 e si poneva ipoteca del bene immobile sito nel Comune di Nova Siri alla via Medaglia D'Argento V. Chiarella n° 31, individuati nel N.C.E.U. al foglio 49 particella 234 sub2.</p>
<p><b>04.06.1996</b> <b>[n]4</b></p>	<p>Registrazione alla Conservatoria dei RR.II. di Matera al n° 3754 del Reg. Gen. e n° 3181 del Reg. Part. della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, a favore di <b>Banca Popolare del Materano S.p.A.</b> contro notificato il 30.05.1996 a garanzia del credito di £ 21.608.671 oltre interessi e spese. . L'ipoteca si richiede a garanzia delle somme richieste e si poneva ipoteca del bene immobile sito nel Comune di Nova Siri alla via Medaglia D'Argento V. Chiarella n° 31, individuati nel N.C.E.U. al foglio 49 particella 234 sub2.</p>
<p><b>04.06.1996</b> <b>[n]5</b></p>	<p>Registrazione alla Conservatoria dei RR.II. di Matera al n° 3755 del Reg. Gen. e n° 3182 del Reg. Part. della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, a favore di <b>Banca Popolare del Materano S.p.A.</b> contro notificato il 30.05.1996 a garanzia del credito di £ 10.898.235 oltre interessi e spese. L'ipoteca si richiede a garanzia delle somme richieste e si poneva ipoteca del bene immobile sito nel Comune di Nova Siri alla via Medaglia D'Argento V. Chiarella n° 31, individuati nel N.C.E.U. al foglio 49 particella 234 sub2.</p>

<p><b>23.08.1996</b> <b>[n)6]</b></p>	<p>Registrazione alla Conservatoria dei RR.II. di Matera al n° 5705 del Reg. Gen. e n° 4739 del Reg. Part. della nota di trascrizione di ipoteca giudiziale, a favore di <b>Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio Lucano e Nova Siri</b> con sede in San Giorgio Lucano, contro  notificato il 17.08.1996 a garanzia del credito di £ 52.085.728 oltre interessi e spese. L'ipoteca si richiede a garanzia delle somme richieste e si poneva ipoteca del bene immobile sito nel Comune di Nova Siri alla via Medaglia D'Argento V. Chiarella n° 31, individuati nel N.C.E.U. al foglio 49 particella 234 sub2.</p>
<p><b>20.11.1996</b> <b>[h)5]</b></p>	<p>Sentenza n°272/96 della Corte di appello di Potenza al n° 195 del Reg. Gen. e n° 1366 del Reg. Rep. Relativa alla dichiarazione giudiziale di paternità naturale.</p>
<p><b>11.12.1996</b> <b>[c)2]</b></p>	<p>Ricorso per Decreto Ingiuntivo dell'Avv. Favale Giuseppe, legale rappresentante della Ca.Ri.Cal. S.p.a, contro . a seguito di un finanziamento artigiano di £ 12.000.000 a garanzia del quale veniva prestata la fideiussione alla Sig.ra</p>
<p><b>26.03.1997</b> <b>[h)5]</b></p>	<p>Corte di Appello di Potenza - Sez. Civile- nella quale si riportano alcune correzioni alla sentenza n°272/96 della Corte di appello sempre di Potenza.</p>
<p><b>08.01.1998</b> <b>[f)3]</b></p>	<p>Pretura Circondariale di Matera – Sez. dist. Di Rotondella- sentenza n°1/98 dell' 08.01.1998, promossa da rappresentata dall' Avv. Cipriano Maria Rosaria contro avente per oggetto “differenze retributive”.</p>
<p><b>08.01.1998</b> <b>[g)3]</b></p>	<p>Pretura Circondariale di Matera – Sez. dist. Di Rotondella- sentenza n°2/98 dell' 08.01.1998, promossa da rappresentata dall' Avv. Cipriano Maria Rosaria contro avente per oggetto “differenze retributive”.</p>
<p><b>04.05.1998</b> <b>[h)1]</b></p>	<p>Formulazione dell'Atto di Precetto dell'Avv. Cipriano Maria Rosaria legale rappresentante di contro al pagamento secondo la sentenza n°272/96 della Corte di appello di Potenza, della somma complessiva di £ 21.182.244 oltre interessi e spese.</p>

<b>04.05.1998</b> <b>[g]1</b>	Formulazione dell'Atto di Precetto dell'Avv. Cipriano Maria Rosaria legale rappresentante di _____ contro _____ al pagamento secondo la sentenza n°2/98 della Pretura Circondariale di Matera – Sez. dist. Di Rotondella, della somma complessiva di £ 21.910.473 oltre interessi e spese.
<b>04.05.1998</b> <b>[f]1</b>	Formulazione dell'Atto di Precetto dell'Avv. Cipriano Maria Rosaria legale rappresentante di _____ contro _____ al pagamento secondo la sentenza n°1/98 della Pretura Circondariale di Matera – Sez. dist. Di Rotondella, della somma complessiva di £ 9.905.322 oltre interessi e spese.
<b>01.06.1998</b> <b>[h]2</b>	Istanza di intervento nella procedura esecutiva immobiliare n°105/96 a favore di _____ difesa dall'Avv. Cipriano Maria Rosaria contro _____ a seguito di sentenza n°1/96 del 22/12/1995 del Tribunale dei Minorenni di Potenza che riconosce l' _____ padre naturale della minore _____ e ne condanna quest'ultimo al pagamento alla Sig.ra _____ della somma di £ 15.000.000 oltre assegno mensile di £ 500.000, aggiornamento ISTAT e spese ammontanti a £ 7.140.170.
<b>24.08.1999</b> <b>[e]1</b>	Certificazione Notarile ex Art. 567 C.P.C. del Notaio Nicola Grassano in Montescaglioso, sull'immobile pignorato sito nel Comune di Nova Siri alla via Medaglia D'Argento V. Chiarella n° 31, individuati nel N.C.E.U. al foglio 49 particella 234 sub2.
<b>16.11.2005</b> <b>[m]1</b>	Nomina del C.T.U. Ing. Luigi Fiore nel procedimento n° 105+157/96 R.G.E.I. del Tribunale Civile di Matera ed acquisizione delle produzioni agli atti.
<b>02.02.2006</b> <b>[m]2</b>	Raccomandata A.R. agli indirizzi delle parti procedenti, intervenute e debitorie con comunicazione di primo accesso-sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 02/03/2006.
<b>16.02.2006</b> <b>[l]5</b> <b>[l]1</b> <b>[l]2</b>	Accertamenti catastali – Acquisizione della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio: - planimetria catastale urbana - estratto legale di mappa - visura catastale
<b>02.03.2006</b> <b>[m]3</b>	Primo sopralluogo all'immobile – Verbale di sopralluogo n°1

<b>03.03.2006</b> <b>[m)4]</b>	Istanza di acquisizione documentale delle pratiche edilizie dell'immobile oggetto di accertamento e della strumentazione urbanistica e vincolistica in vigore sul territorio, inoltrata al protocollo del Comune di Irsina dal C.T.U. Ing. Luigi Fiore.
<b>10.03.2006</b> <b>[m)5]</b>	Raccomandata A.R. agli indirizzi delle parti procedenti, intervenute e debentrici con comunicazione di primo accesso-sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 16/03/2006.
<b>10.03.2006</b> <b>[m)6]</b>	Comunicazione via fax alla Sig.ra _____ con comunicazione di primo accesso-sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 16/03/2006.
<b>16.03.2006</b> <b>[m)7]</b>	Secondo sopralluogo all'immobile – Verbale di sopralluogo n°2
<b>20.04.2006</b> <b>[i)7]</b> <b>[i)6]</b> <b>[i)2]</b> <b>[i)1]</b> <b>[i)5]</b> <b>[i)4]</b> <b>[i)3]</b>	Acquisizione di parte della documentazione richiesta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Nova Siri: - aerofotogrammetria dell'abitato di Nova Siri; - stralcio del piano regolatore; - progetto di ampliamento del fabbricato sito in via Chiarella - autorizzazione all'esecuzione dei lavori - progetto per l'apertura di una porta al civico n°29 di via Chiarella - relazione tecnica - concessione all'esecuzione delle opere
<b>27.04.2006</b> <b>[l)4]</b> <b>[l)3]</b>	Accertamenti catastali – Acquisizione della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio: - visura storica terreni della particella n° 234 del foglio 49 sub2 del Comune di Nova Siri. - visura storica immobili della particella n° 234 del foglio 49 sub2 del Comune di Nova Siri.
<b>27.04.2006</b> <b>[n)1]</b>	Accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Acquisizione di documentazione presso la Conservatoria dei RR.II. di Matera: - Nota di trascrizione dell'atto di donazione al n° 7738 del Reg. Gen. e n° 6697 del Reg. Part. per Notaio Domenico Latrecchina di Tursi per Notaio Domenico Latrecchina di Tursi tra i <b>Sigg.ri</b> _____ e _____

<p><b>[n]2]</b></p> <p><b>[n]3]</b></p> <p><b>[n]6]</b></p> <p><b>[n]5]</b></p> <p><b>[n]4]</b></p>	<p>- Nota di iscrizione di ipoteca al n° 5124 del Reg. Gen. e n° 376 del Reg. Part. per Notaio Domenico Latrecchina di Tursi, consentita con il contratto relativo ad un finanziamento a favore di <b>Banca Popolare del Materano S.p.A.</b> contro _____ sui beni immobili siti nel Comune di Nova Siri, sito alla via V. Chiarella n° 31, individuati nel N.C.E.U. al foglio 49 particella 234 sub2.</p> <p>Ipoteca costituita per la somma di £ 90.000.000;</p> <p>- Nota di iscrizione di ipoteca al n° 3283 del Reg. Gen. e n° 308 del Reg. Part., consentita con il contratto relativo ad un finanziamento a favore di <b>Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio Lucano e Nova Siri</b>, contro _____ sui beni immobili siti nel Comune di Nova Siri, sito alla via V. Chiarella n° 31, individuati nel N.C.E.U. al foglio 49 particella 234 sub2.</p> <p>- Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare al n° 5705 del Reg. Gen. e n° 4739 del Reg. Part. favore di <b>Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio Lucano e Nova Siri</b>, contro _____ e _____ sui beni immobili siti nel Comune di Nova Siri, sito alla via V. Chiarella n° 31, individuati nel N.C.E.U. al foglio 49 particella 234 sub2.</p> <p>- Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare al n° 3755 del Reg. Gen. e n° 3182 del Reg. Part. favore di <b>Banca Popolare del Materano S.p.A.</b> contro _____ sui beni immobili siti nel Comune di Nova Siri, sito alla via V. Chiarella n° 31, individuati nel N.C.E.U. al foglio 49 particella 234 sub2.</p> <p>Ipoteca a garanzia del capitale di £ 10.898.235.</p> <p>- Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare al n° 3754 del Reg. Gen. e n° 3181 del Reg. Part. favore di <b>Banca Popolare del Materano S.p.A.</b> contro _____ sui beni immobili siti nel Comune di Nova Siri, sito alla via V. Chiarella n° 31, individuati nel N.C.E.U. al foglio 49 particella 234 sub2.</p> <p>Ipoteca a garanzia del capitale di £ 21.608.6715.</p>
<p><b>16.05.2006</b></p>	<p>Conclusioni delle operazioni peritali di cui al mandato.</p>

## ***Risposte al quesito***

Per un migliore ordine espositivo, la trattazione delle argomentazioni in risposta al quesito è stata approntata in maniera distinta per specifici capitoli e paragrafi, sia in relazione ai lotti individuati, come indicato nel mandato, sia in relazione alla descrizione delle contestualità e della consistenza complessiva dell'immobile facente parte di un edificio residenziale bifamiliare sito alla via Chiarella n°31 nel Comune di Nova Siri località marittima.

Nel primo capitolo (Cap.I) della presente relazione di consulenza tecnica, pertanto, sono esposte le argomentazioni relative all'individuazione ed alla derivazione del bene pignorato sia dal punto di vista planimetrico e urbanistico, avendo avuto cura di esaminare le caratteristiche ubicali dell'edificio e la strumentazione urbanistica vigente sull'area, sia dal punto di vista planimetrico-catastale al fine di individuare e valutare la consistenza attuale del cespite, riscontrata in fase di sopralluogo e qui riprodotta in forma grafica e descrittiva.

Al fine di rendere immediato il raffronto planimetrico tra l'immobile rilevato in fase di sopralluogo e quello concesso ed accatastato, valutandone già in questa prima fase la conformità o meno di natura urbanistico-edilizia e catastale, si è ritenuto opportuno provvedere alla sovrapposizione grafica degli elaborati prodotti in forma di **rilievo** dello stato dei luoghi e di quelli **acquisiti** presso i relativi Enti mettendo in luce le eventuali difformità e la loro entità.

Nel successivo capitolo (Cap.II), per il lotto individuato nel Cap.I, è stata predisposta la **Relazione di Stima** per il bene pignorato rispondendo per singoli paragrafi alle richieste indicate nel mandato ed allegandovi il rilievo fotografico interno ed esterno, gli elaborati grafici rappresentativi dello stato dei luoghi e le visure catastali.

## *Capitolo I*

### *Descrizione del bene e valutazioni complessive*

#### **1.1 L'individuazione**

Ottemperando al quesito ed in aderenza alla disciplina estimativa, nel presente capitolo è descritta quella pluralità di fattori necessari a definire le caratteristiche di unicità del bene<sup>1</sup>.

Questo, oggetto di pignoramento, consta di **un** solo cespite facente parte di un fabbricato urbano unifamiliare sito nel Comune di Nova Siri località marittima, prospiciente via Chiarella sul lato sud, con un edificio in aderenza sul lato est, con un area di proprietà sul lato nord ed in ultimo con un area di proprietà privata sul lato ovest, come posto in rilievo nell'allegato stralcio planimetrico.

Le unità immobiliari, individuate in:

- una unità immobiliare ad uso residenziale, sita al piano primo dell'edificio residenziale con accesso indipendente da via Chiarella n° 31, individuata al N.C.E.U. al foglio **49** particella **234** sub**2** categoria **A/3**<sup>2</sup>;

#### **1.2 L'Ubicazione**

L'intero edificio residenziale nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima è strutturato in un piano terra ed un piano fuori terra<sup>3</sup>, è servito da due accessi su via Chiarella, uno dal civico 29 per accedere al piano terra e l'altro dal civico 31 per il piano fuori terra.

L'edificio sorge nell'ambito della zona semicentrale, infatti Via Chiarella è una traversa perpendicolare di Viale Siris, strada di accesso principale alla marina di Nova Siri e dista da quest'ultimo di circa 150 m.

In un'area a destinazione prettamente residenziale, la zona è servita appunto da Viale della Libertà e dalla parallela Viale Siris, che costituisce il principale accesso all'abitato della marina del Comune di Nova Siri, come rilevato negli allegati planimetrici.

---

<sup>1</sup> Un bene immobiliare, infatti, ancorché assimilabile ad un altro bene analogo mantiene sempre degli elementi di peculiarità che lo rendono unico ed irripetibile.

<sup>2</sup> Il classamento catastale di tipo A/3 si riferisce alla categoria dei "Abitazioni di tipo economico".;

<sup>3</sup> L'edificio è costituito da un piano terra ed un piano primo (primo fuori terra).

L'edificio è inserito in un comparto edilizio residenziale semintensivo di non recente costruzione edificato in una prima fase alla fine degli anni sessanta e completato presumibilmente agli inizi degli anni ottanta.

L'area su cui insiste il fabbricato rientra nella perimetrazione del centro urbano edificabile residenziale; non classificabile come zona di particolare pregio storico né di elevata qualità ambientale né tanto meno critica dal punto di vista geologico, è comunque di facile accessibilità e fruibilità per essere facilmente raggiungibile.

I fabbricati che ne definiscono il contesto urbano sono adibiti prevalentemente a residenza con la presenza sporadica di box auto ai piani terra; le aree limitrofe sono interamente urbanizzate.

**ALLEGATI**

**TAVOLE FOTOGRAFICHE - STRALCI PLANIMETRICI DI MAPPA  
E AEROFOTOGRAMMETRICI**

### 1.3 Dati identificativi catastali

Dagli accertamenti condotti presso l’Agenzia del Territorio Provinciale di Matera (N.C.E.U.) è stato possibile accertare l’effettiva consistenza catastale dell’unità immobiliare oggetto del procedimento, per come denunciata ed accatastata.

Da tali accertamenti, di cui si allegano la visura di mappa, il certificato e la planimetria dell’immobile, il Sig. \_\_\_\_\_ è proprietario dell’unità immobiliare così distinta e classificata:

**Tabella A)** Unità immobiliare sita al piano primo:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
49	234	2	A/3	1	5,5 vani	€ 278,37
	Indirizzo:	Via medaglia d’argento Chiarella Vittorio n°31 - Piano: 1-2				

**Tabella B)** Unità immobiliare sita al piano primo:

N°	Intestati attuali	Diritti e Oneri Reali	Piano	Unità immobiliari
1	-	Proprietà 1/1	P 1-2	p.lla 234 sub 2

Sulla scorta dei dati così accertati<sup>4</sup> [i)3] [i)4] [i)5] è definita la consistenza catastale dell’attuale particella nonché i rispettivi intestati attuali:

Come si evince dalle visure effettuate la proprietà dell’unità immobiliare risulta essere intestata ad

<sup>4</sup> Cfr. visure di seguito allegate e piante catastali originali.

**ALLEGATI**

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE IDENTIFICATIVA**

## 1.4 La strumentazione urbanistica vigente

L'intero edificio che contiene l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicato nell'attuale "zona territoriale omogenea residenziale semintensiva RS" normata dallo strumento urbanistico **oggi** vigente nel Comune di Nova Siri, cioè il **Regolamento Urbanistico** del 1984 (RU 1984).

Per detta zona la tabella delle norme attuative oggi vigenti stabilisce quanto di seguito trascritto:

Tabella E)

Denom.	Ubicazione	Ut Mq/mq	It Mc/mq	Osservazioni
<b>RS</b>	Via Medaglia D'Argento Vittorio Chiarella	0,80	2,70	Comunque per tale zona quanto non espressamente indicato sarà regolata dal disposto D.M. 1444 del 2/4/1968

Per il suddetto immobile, il giorno 22/12/1968 era stato richiesto il nulla osta edile da parte del Sig. \_\_\_\_\_, per l'ampliamento del fabbricato per civile abitazione con costruzione in sopraelevazione del piano primo comprensivo di copertura sul già esistente piano terra, in via Medaglia D'Argento Vittorio Chiarella nel Comune di Nova Siri in località marittima.

In data 04/07/1969 viene rilasciata l'autorizzazione a costruire per quanto richiesto da parte del Sindaco, visto il parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti per la Basilicata datato 20/06/1969 n°1406. In merito a tale progetto ad oggi, non si è riusciti a risalire ne al progetto relativo all'abitazione posta al piano terra, ne agli elaborati grafici relativi all'effettivo ampliamento del progetto depositato presso gli Enti preposti mentre è esistente tutto il rimanente progetto.

## 1.5 Il compendio immobiliare rilevato e le difformità catastali

L'unità immobiliare è sita in un edificio ad uso residenziale bifamiliare e precisamente al livello del piano primo di via medaglia d'argento Chiarella Vittorio al civico n°31, con accesso indipendente. Infatti per il livello del piano terra (di altra proprietà) l'accesso avviene da via Chiarella Vittorio civico n°29 mentre per il livello fuori terra (piano primo) l'accesso è da via Chiarella Vittorio al civico n°31.

Completato presumibilmente all'inizio degli anni ottanta<sup>5</sup>, perciò *non recente*<sup>6</sup>, l'intero manufatto come oggi risulta strutturato e suddiviso è stato realizzato in struttura portante in muratura di tufi, solai latero-cementizio e copertura in parte a terrazzo ed in parte a tetto a doppia falda.

Dai rilievi effettuati, pertanto, si è potuto accertare che l'immobile sito in Chiarella Vittorio n°31, adibito a residenza, corrisponde al cespite distinto al N.C.E.U. al foglio 49 particella n° 234 sub 2.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto, è posta sulla facciata anteriore del fabbricato prospiciente via Chiarella, ma in posizione laterale rispetto alla stessa.

L'unità immobiliare posta al piano primo è articolata in differenti vani, accessibili da corridoio posto in posizione centrale rispetto alla distribuzione degli ambienti adibiti all'uso comune, quali la camera dei ragazzi, il bagno, la camera da letto, la sala da pranzo, il cucinino ed una stanza adibita ad uso studio.

Tutti gli ambienti risultano areati ed illuminati direttamente con portefinestre, salvo il bagno mediante finestre.

Le portefinestre della sala da pranzo, cucinino e studio accedono su di un balcone lungo quasi quanto l'intero prospetto che affaccia direttamente su via Chiarella, mentre le portafinestre dei rimanenti ambienti adibiti a camera da letto, camera ragazzi e la finestra del bagno, si aprono sul balcone posteriore l'edificio, lungo anch'esso quasi quanto l'intero prospetto che affaccia su di un giardino di proprietà dell'inquilino del piano terra.

Come già detto, tutte le aperture su via Chiarella hanno orientamento a sud, quelle del lato opposto a nord mentre le altre due pareti risultano cieche.

Allo stato attuale l'intero immobile si presenta praticamente immutato rispetto alla residenza accatastata.

Si riscontra per l'immobile in oggetto l'inesistenza di altra pertinenza quale giardino, posto auto o altro.

Per una maggiore comprensione delle comparazioni effettuate per il cespite, la planimetria catastale è stata posta a raffronto con quella di rilievo, rappresentativa della consistenza attuale dell'immobile, con il metodo della sovrapposizione grafica.

*Trascurando le differenze metriche, dovute alle distorsioni inevitabili dei processi di fotocopiatura, risulta evidente che non vi siano difformità distributive sostanziali per l'unità immobiliare.*

---

<sup>5</sup> E' stata assunta come data di completamento dell'intero manufatto edilizio quella deducibile dai tempi tecnici di realizzazione dalla data di approvazione del progetto oltre da informazioni reperite.

<sup>6</sup>Nella pratica estimativa l'età degli immobili residenziali è così ripartita: nuovo (mai utilizzato), recentissimo (già utilizzato con età inferiore ai 10 anni), recente (da 10 a 20 anni), non recente (oltre 20 anni).

**ALLEGATI**

**IL COMPENDIO IMMOBILIARE RILEVATO**

**ALLEGATI**

**SOVRAPPOSIZIONE GRAFICA:      ELABORATO DI RILIEVO**  
**PLANIMETRIA CATASTALE**

## ***1.6 Regolarità urbanistica dell'immobile***

Dalla documentazione rinvenuta, a seguito di istanza di richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Nova Siri, si è riscontrato fu chiesto il permesso allo stesso Ufficio Tecnico, per l'ampliamento del fabbricato per civile abitazione da parte dei Sig. con progetto [i]2] a firma del Tecnico: Geom. Varasano Vincenzo. A tale progetto fu dato parere favorevole dalla Commissione Edilizia in data 04/07/1969, visto anche il parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti per la Basilicata del 20/06/1969 n°1406 [i]1].

Successivamente in data 27/03/1990 viene fatta istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Nova Siri da parte dei Sigg.ri dell'apertura di una porta per un locale a pian terreno e conseguente cambio di destinazione d'uso. A tale progetto firmato dal Tecnico Ing. Costanza Agostino [i]5], fu dato parere favorevole dalla Commissione Edilizia in data 26/10/1990 [i]3].

Non si è riusciti a ritrovare il progetto relativo al piano terra e agli elaborati grafici relativi all'ampliamento.

In quanto al confronto tra l'attuale configurazione dell'immobile rispetto al progetto assentito con l'ultimo permesso di esecuzione dei lavori, relativo all'apertura della porta a piano terra e quindi dal raffronto operato tra i grafici di progetto ed il rilievo condotto per l'immobile oggetto di stima, si è constatata la sussistenza delle seguenti difformità urbanistico-edilizie:

- 1) la posizione di alcune delle finestre e delle portefinestre, prospicienti sia su via Vittorio Chiarella che sul prospetto posteriore, risultano in posizione leggermente spostata rispetto alle posizioni di progetto;
- 2) risulta una differenza dell'altezza del colmo del tetto di circa un metro rispetto a quanto in progetto;
- 3) una parte della copertura, circa la metà di essa, realizzata a terrazzo mentre da progetto detta copertura è completamente realizzata con tetto a due falde.

Trascurando le differenze metriche, dovute alle distorsioni inevitabili dei processi di fotocopiatura, i grafici di sovrapposizione di seguito allegati mostrano con tutta evidenza le difformità descritte.

Per le ragioni esposte, quindi, **l'immobile residenziale** distinto alla particella n° 234 sub. 2, foglio 49 del N.C.E.U. del Comune di Nova Siri **è da ritenersi difforme** dal progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 26/10/1990 n°2327.

## 1.7 Definizione dei lotti di vendita

Sulla scorta di quanto riscontrato e rilevato, il cespite si presenta con caratteristiche di stretta unicità, tali da poter essere definito “un solo lotto di vendita”.

In definitiva, come riportato nel grafico di seguito allegato, **il lotto di vendita è unico** e così composto e siglato in funzione dell’immobile che lo costituisce:

*Tabella F)*

LOTTO ” A” =

SIGLA IDENTIF. Unità immobiliare	PARTICELLA	TIPOLOGIA	PIANO
“A”	<b>234 sub 2</b>	residenziale	residenziale

**ALLEGATI**

**TAVOLA GRAFICA IDENTIFICATIVA DEL LOTTO DI VENDITA**

**ALLEGATI**

**ISTANZA DI ACQUISIZIONE DOCUMENTALE c/o U.T. COMUNALE**

**COMUNICAZIONI DI SOPRALLUOGO**

**TITOLI DI PROPRIETA'**

**VERBALE DI SOPRALLUOGO**

## Capitolo II

### Lotto "A" – Relazione di stima

#### 2.1 Definizione del lotto

Il lotto si compone dell'unità immobiliare classificata come residenziale, ubicata al piano primo con accesso diretto da via Chiarella civico n° 21, e comprensivo del seguente immobile:

Tabella G)

SIGLA IDENTIF.	PARTICELLA	TIPOLOGIA	UBICAZIONE	CIVICO	PIANO
<b>A</b>	234 sub 2	residenza	Via Chiarella Vittorio	31	primo

L'immobile si configura come un alloggio ad uso residenziale composto da:

- 1- un immobile ad uso residenziale (A), con accesso da via Chiarella, ubicato al piano primo dell'edificio di cui al civico 31, della seguente consistenza:

- superficie commerciale <sup>7</sup> :			<b>mq 142,30</b>
- superficie utile netta <sup>8</sup> :	<i>principali</i>	camera da letto	mq 17,93
		camera ragazzi	mq 16,61
		sala pranzo	mq 17,22
		cucinino	mq 4,58
		studio	mq 8,09
	<i>accessori</i>	bagno	mq 7,12
		corridoio	mq 8,31
	<i>scoperte</i>	balconi	mq 15,15
		balconi	mq 5,56
	<i>scoperte</i>	terrazzo (1/2 di 70 mq)	mq 35,00
-totale superficie netta coperta			<b>mq 79,86</b>
-totale superficie netta scoperta			<b>mq 55,71</b>

Le tavole grafiche e fotografiche nonché il certificato catastale, d'appresso allegati, restituiscono la consistenza qualitativa e quantitativa del bene costituente il lotto.

<sup>7</sup> E' qui intesa come superficie di piano quella complessivamente calcolata al lordo dei muri interni e di quelli esterni, per ½ quelli comuni, comprese le superfici esterne lorde dei balconi che configurano l'immobile; sono ovviamente escluse dal computo le parti comuni condominiali.

<sup>8</sup> Sono intese superfici utili nette quelle date dalla somma delle superfici calpestabili escludendo i muri interni e perimetrali, esterni ed interni all'edificio, ed i vani porta.

**ALLEGATI**

**TAVOLE GRAFICHE, FOTOGRAFICHE E VISURE CATASTALI**  
**IMMOBILE AFFERENTE AL LOTTO**

## ***2.2 Stato di possesso attuale e pregresso dell'immobile***

**Attualmente l'immobile che costituisce il lotto di vendita**, distinto alla particella catastale n° 234 sub 2, foglio 49, del N.C.E.U. del Comune di Nova Siri in via V. Chiarella n°31, **è di proprietà di**

Inizialmente il proprietario dell'abitazione suddetta era il Sig. \_\_\_\_\_ il quale aveva realizzato l'ampliamento della propria abitazione posta in via Chiarella n°29 (piano terra) previa richiesta di autorizzazioni sia della Soprintendenza ai Monumenti della Basilicata che del Comune di Nova Siri.

Successivamente mediante atto di donazione del Notaio Latrecchina Domenico di Tursi in data 04/10/1982 n°4424 da parte dei coniugi \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_, si è avuta l'acquisizione della proprietà suddetta, inoltre da tale data l'immobile risulta sempre agli attuali intestatari.

Allo stato attuale l'immobile che costituisce il lotto di vendita risulta non occupato dagli stessi proprietari, parte debitrice nel procedimento di cui alla presente relazione di consulenza tecnica.

## ***2.3 Vincoli ed oneri giuridici dell'immobile del lotto "A"***

Dallo studio della documentazione avuta dal tribunale e dalle ricerche fatte per proprio conto non ci sono particolari vincoli e oneri gravanti sul bene tranne le ipoteche giudiziali emesse dalla Banca Popolare del Materano, Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio Lucano e Nova Siri, \_\_\_\_\_ che verranno cancellate con la vendita dell'immobile attraverso il Tribunale.

Qui di seguito si specificheranno gli atti più importanti e i brani più importanti:

- 1) **NOTA DI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE** fatta dal Notaio Domenico Latrecchina, registrato in Conservatoria dei RR.II. di Matera il 19/07/1983 al n°5124 del Reg. Gen. e al n° 376 del Reg. Part. a favore della Banca Popolare el Materano Società Cooperativa a r.l. contro l'Impresa artigiana \_\_\_\_\_ a garanzia della somma di £ 90.000.000 a carico dell'immobile:  
Appartamento al piano primo sito nel Comune di Nova Siri scalo, alla via Medaglia D'Argento Vittorio Chiarella n°31, individuato in Catasto al Foglio 49, particella 234, sub2, cat A/3, classe1 della consistenza di 5,5 vani ed accessori;

- 2) *NOTA DI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE* a forza ed decreto ingiuntivo n°37/96 emesso dalla Pretura di Rotondella, registrato in Conservatoria dei RR.II. di Matera il 18/05/1996 al n°3283 del Reg. Gen. e al n° 308 del Reg. Part. a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio Lucano e Nova Siri contro  
coniugi  
in regime di comunione legale, a garanzia della somma di £ 69.798.168 a carico dell'immobile:  
Appartamento al piano primo sito nel Comune di Nova Siri scalo, alla via Medaglia D'Argento Vittorio Chiarella n°31, individuato in Catasto al Foglio 49, particella 234, sub2, cat A/3, classe1 della consistenza di 5,5 vani ed accessori;
- 3) *NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE* registrata in Conservatoria dei RR.II. al n° 3754 del Reg. Gen. e al n° 3181 del Reg. Part. a favore della Banca Popolare del Materano S.p.A. contro il Sig. nato a  
a garanzia del seguente credito di £ 21.608.671 a carico dell'immobile sopra specificato;
- 4) *NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE* registrata in Conservatoria dei RR.II. al n° 3755 del Reg. Gen. e al n° 3182 del Reg. Part. a favore della Banca Popolare del Materano S.p.A. contro il Sig.  
a garanzia del seguente credito di £ 10.898.235 a carico dell'immobile sopra specificato;
- 5) *NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE* registrata in Conservatoria dei RR.II. al n° 5705 del Reg. Gen. e al n° 4739 del Reg. Part. a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio Lucano e Nova Siri contro i Sigg.ri  
a garanzia del seguente credito di £ 52.085.728 a carico dell'immobile sopra specificato.

## ***2.4 Caratteristiche costruttive e di finimento dell'immobile in rapporto al lotto "A"***

Realizzato in struttura portante in muratura di tufi, con solai latero-cementizio e copertura in parte a terrazzo ed in parte a tetto a falde, il fabbricato che ospita tale unità immobiliare presenta un rivestimento esterno con intonaco di malta cementizia tinteggiata e solamente della facciata prospiciente via Chiarella nella parte inferiore della stessa presenta un rivestimento in pietra naturale, per l'intera lunghezza della facciata.

Entrambi i balconi sono rifiniti con pavimentazione in piastrelle ceramiche, mentre le ringhiere sono in alluminio color bronzo.

L'ingresso al lotto "A" è caratterizzato da un portone in profilati di alluminio color bronzo dal quale si accede al vano scala che porta al piano primo.

In generale la qualità dell'intero fabbricato, che ospita l'unità residenziale, è da ritenersi buona, nonostante lo stesso sia di tipo economico<sup>9</sup>, con un grado di conservazione buono<sup>10</sup>, data anche dalla piuttosto recente vita del manufatto e del suo stato manutentivo.

## ***2.5 Distribuzione planimetrica interna e finiture del lotto dell'immobile***

Sulla scorta degli accertamenti e dell'attività di rilievo eseguite è stata computata e verificata la reale distribuzione planimetrica dell'immobile componente il lotto.

La residenza, (unità immobiliare "A") attualmente distinta alla particella catastale n° **234 sub 2** del N.C.E.U. del Comune di Nova Siri, è ubicata al piano primo e vi si accede da un portoncino di ingresso a doppio battente, posto in posizione laterale rispetto alla facciata del fabbricato.

Da tale portoncino si accede al vano scala che serve sia l'appartamento posto al piano primo che il lastrico solare, tale scalinata è completamente rivestita e provvista di relativo zoccolo in pietra naturale calcarea del tipo "travertino" levigato.

Alla residenza, (unità immobiliare "A") attualmente distinta alla particella catastale n° **234 sub 2** del N.C.E.U. del Comune di Nova Siri, ubicata al piano primo, vi si accede da una porta di ingresso a doppio battente in legno massello, posto in posizione centrale rispetto al pianerottolo di arrivo.

Il vano a cui si accede, è un "corridoio", da tale disimpegno si giunge subito alla "camera da letto dei ragazzi", che ha la porta di accesso di fronte a quella di ingresso dell'appartamento, detto ambiente è illuminato ed aerato naturalmente per la presenza di una portafinestra aperte sulla parete perimetrale nord che affaccia sul balcone.

Percorrendo il corridoio si incontra sulla destra il "bagno", adiacente alla stanza camera dei ragazzi, il quale risulta attrezzato con tutti i necessari sanitari in vetrochina (bidet, vaso, lavabo e vasca) e presenta un rivestimento di mattonelle del tipo "smaltato", così come anche il pavimento, di colore chiaro ed è illuminato ed aerato naturalmente per la presenza di una finestra aperte sulla parete perimetrale nord, che affaccia anch'essa direttamente sul balcone.

---

<sup>9</sup> Nella pratica estimativa la qualità degli immobili segue la seguente ripartizione: signorile, cinile, economico, popolare, ultrapopolare. Nel caso in specie si definisce di qualità media un'architettura di carattere medio-moderno, con buona qualità di costruzione.

<sup>10</sup> Nella pratica estimativa il grado di conservazione degli immobili segue la seguente classificazione: ottimo, buono, mediocre, pessimo. Nella fattispecie si definisce ottimo lo stato di un immobile che non necessita di opere manutentive.

In fondo al corridoio è situata la “camera da letto” , anche questo ambiente è illuminato ed aerato naturalmente per la presenza di una portafinestra aperte sulla parete perimetrale nord che affaccia sul balcone.

Accanto alla porta della camera da letto vi è l’ingresso del “soggiorno” , ambiente ampio e luminoso ed aerato naturalmente per la presenza di una portafinestra, in tale ambiente vi è un caminetto situato sul lato opposto alla parete sulla quale si apre la portafinestra, da tale ambiente tramite un piccolo disimpegno è possibile accedere al “cucinino” il quale ha un rivestimento di mattonelle del tipo “smaltato” di colore chiaro.

In ultimo sempre dal disimpegno antistante il cucinino è possibile accedere ad un'altra camera adiacente al cucinino, anch’essa aerata naturalmente per la presenza di una portafinestra. Questi ultimi ambienti, soggiorno, cucinino e camera hanno le rispettive portafinestra che aprono sulla parete perimetrale sud affacciandosi sul balcone.

L’intero piano primo ha un’altezza interna netta costante ed uguale 3,30 m ed è pavimentato con piastrelle in ceramica e zoccolo uguale per materiale e colore.

I serramenti interni, sia delle finestre che delle portafinestra, così come gli infissi esterni sono in alluminio color bronzo e vetro semplice,; all’interno le porte sono tutte in legno a singola anta di colore scuro; il rivestimento delle pareti e dei soffitti è realizzato con intonaco cementizio liscio, attintato con pittura di colore bianco per tutti gli ambienti con esclusione dei bagni il cui rivestimento parietale è composto di mattonelle per quasi tutta l’altezza.

Tale unità immobiliare “A” è provvista di impianto idrico, di scarico, telefonico ed elettrico, di riscaldamento autonomo e citofonico per l’esterno (per quest’ultimo l’apparecchio interno è posizionato nel disimpegno del piano primo mentre quello esterno accanto al portoncino di ingresso).

L’impianto di riscaldamento è realizzato da caldaia del tipo a murale che utilizza gas metano come combustibile e i terminali di erogazione sono corpi scaldanti del tipo termosifoni in ghisa, allocati in tutti gli ambienti esaminati, salvo nel cucinino. La produzione dell’acqua calda sanitaria avviene sempre mediante l’impianto di riscaldamento.

La copertura dell’edificio è in parte a terrazzo ed in parte a tetto e provvisto di impianto di smaltimento delle acque meteoriche.

La qualità delle finiture relative all’unità immobiliare “A” è nel complesso *buona* e lo stato di conservazione del vano nonché lotto è in generale *buona*.

Relativamente all’unità immobiliare “A” è nel complesso *buona* e lo stato di conservazione dei vani residenziali è in generale *buono*: nonostante si riscontri una scrostatura dell’intonaco interno alla camera dei ragazzi.

### 2.5.1 Definizione delle superfici commerciali

La superficie commerciale è quella che si considera nelle azioni di compravendita ed è definita dalla superficie calcolata al lordo dei muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri in comune con altre unità o spazi comuni confinanti.

Le superfici dei balconi, dei terrazzi, dei depositi, delle cantine, ecc. sono definite di valore anomalo in quanto la loro godibilità ai fini abitativi è diversa, o per meglio dire ridotta, rispetto alle superfici coperte abitabili definite di valore ordinario.

Per omogeneizzare la consistenza complessiva degli immobili residenziali le superfici anomale vengono ragguagliate a quelle ordinarie applicando i coefficienti di differenziazione come da prassi estimativa.

L'uso del criterio della superficie commerciale corrisponde alla consolidata pratica del mercato che si basa sull'ovvio principio che non può esistere un manufatto edilizio in mancanza di muri che ne delimitino lo spazio:

- immobile ad uso residenziale, con accesso da via Medaglia D'Argento V. Chiarella n° 31 per l'unità della seguente consistenza:

- per l'unità immobiliare "A"

- superficie commerciale:	<i>ordinarie</i>	residenza:	mq 107,90	mq 107,90
	<i>anomale</i>	balcone:	mq 20,71x0.35	mq 7,25
		terrazzo:	mq 35,00x0.40	mq 14,00
<b>totale commerciale:</b>				<b>mq 129,15</b>

### 2.6 Le difformità urbanistico-catastali del lotto "A" dell'immobile

Come già evidenziato nel capitolo precedente per la pratica edilizia che ha consentito la costruzione dell'intero manufatto, ovvero ampliamento del fabbricato per civile abitazione da costruirsi in Nova Siri di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ approvata dalla Commissione edilizia n° 33 del 28/08/1969 [\[i\]1](#)], e successiva concessione per l'apertura di una porta in un vano da adibire a garage, approvata dalla Commissione edilizia n° 2327 del 26/10/1990 [\[i\]3](#)], sono state riscontrate difformità di diversa tipologia.

Le **difformità urbanistiche** al progetto assentito, concernenti la posizione di alcune delle finestre e delle portefinestre, prospicienti sia su via Vittorio Chiarella che sul prospetto posteriore, risultano in posizione leggermente spostata rispetto a quelle di progetto; la differenza di altezza del colmo del tetto di circa un metro rispetto a quanto in progetto; e la parte di copertura, realizzata a terrazzo mentre da progetto quest'ultima è completamente realizzata con tetto a due falde.

Vista la Legge n°308 del 15/12/2004, e nello specifico degli artt. N°36-37 di seguito riportati, non essendoci state modifiche sostanziali al progetto approvato, ne tanto meno aumenti di superfici o volumi utili e ritenendo tale opera realizzata prima del 2004, ciò comporta l'estinzione del reato in materia paesaggistica, alle condizioni a) e b) del suddetto art. 37.

36. Al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sono apportate le seguenti modificazioni:*a)* all'articolo 167, comma 3, e' aggiunto, in fine, il seguente periodo: "Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, procede alla demolizione avvalendosi delle modalità operative previste dall'articolo 41 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione stipulata d'intesa tra il Ministero per i beni e le attività culturali e il Ministero della difesa.";

*b)* all'articolo 167, il comma 4 e' sostituito dal seguente:*4.* Le somme riscosse per effetto dell'applicazione del comma 1, nonche' per effetto dell'articolo 1, comma 38, secondo periodo, della legge recante: "Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione" sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimissioni in pristino di cui al comma 3, anche per finalità di salvaguardia nonche' per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradati o interessati dalle rimissioni in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della rimessione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.";

*c)* all'articolo 181, dopo il comma 1, sono aggiunti i seguenti:*1-bis.* La pena e' della reclusione da uno a quattro anni qualora i lavori di cui al comma 1:*a)* ricadano su immobili od aree che, ai sensi dell'articolo 136, per le loro caratteristiche paesaggistiche siano stati dichiarati di notevole interesse pubblico con apposito provvedimento emanato in epoca antecedente alla realizzazione dei lavori;

*b)* ricadano su immobili od aree tutelati per legge ai sensi dell'articolo 142 ed abbiano comportato un aumento dei manufatti superiore al trenta per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento della medesima superiore a settecentocinquanta metri cubi, ovvero ancora abbiano comportato una nuova costruzione con una volumetria superiore ai mille metri cubi.

*1-ter.* Ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative ripristinatorie o pecuniarie di cui all'articolo 167, qualora l'autorità amministrativa competente accerti la compatibilità paesaggistica secondo le procedure di cui al comma 1-*quater*, la disposizione di cui al comma 1 non si applica:

*a)* per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;

*b)* per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;

*c)* per i lavori configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

*1-quater.* Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessata dagli interventi di cui al comma 1-*ter* presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni.

*1-quinquies.* La rimessione in pristino delle aree o degli immobili soggetti a vincoli paesaggistici, da parte del trasgressore, prima che venga disposta d'ufficio dall'autorità amministrativa, e comunque prima che intervenga la condanna, estingue il reato di cui al comma 1".

37. Per i lavori compiuti su beni paesaggistici entro e non oltre il 30 settembre 2004 senza la prescritta autorizzazione o in difformità da essa, l'accertamento di compatibilità paesaggistica dei lavori effettivamente eseguiti, anche rispetto all'autorizzazione eventualmente rilasciata, comporta l'estinzione del reato di cui all'articolo 181 del decreto legislativo n. 42 del 2004, e di ogni altro reato in materia paesaggistica alle seguenti condizioni:*a)* che le tipologie edilizie realizzate e i materiali utilizzati, anche se diversi da quelli indicati nell'eventuale autorizzazione, rientrino fra quelli previsti e assentiti dagli strumenti di pianificazione paesaggistica, ove vigenti, o, altrimenti, siano giudicati compatibili con il contesto paesaggistico;*b)* che i trasgressori abbiano previamente pagato:

1) la sanzione pecuniaria di cui all'articolo 167 del decreto legislativo n. 42 del 2004, maggiorata da un terzo alla metà;

2) una sanzione pecuniaria aggiuntiva determinata, dall'autorità amministrativa competente all'applicazione della sanzione di cui al precedente numero 1), tra un minimo di tremila euro ed un massimo di cinquantamila euro.

## 2.7 *Stima economica del bene del lotto*

Ai fini della stima economica del bene costituente il lotto di vendita sono stati condotti due distinti procedimenti di ricerca del *valore* monetario in ragione dell'esistenza di cespiti il cui valore è quello che il mercato apprezza per unità immobiliari residenziali della tipologia *buona*, frequente nella zona.

Poiché l'unità immobiliare residenziale che configura il lotto "A" di vendita è contenuta in un fabbricato, avente caratteristiche e peculiarità che lo distinguono dall'*ordinarietà* derivante dai dati assumibili dal mercato delle compravendite per unità abitative simili nel Comune di Nova Siri, la stima del valore di *mercato* è stata condotta anche con il criterio della comparazione per punti di merito, attribuendo un numero superiore a 1 se la caratteristica che si esamina incrementa il valore del bene da valutare rispetto alla generalità dei beni assunti a confronto, ossia minore di 1 nel caso contrario.

Nel caso in specie i *coefficienti correttivi*<sup>11</sup> (anche detti *di ragguaglio*) sono applicati sulla scorta di una *ordinarietà* configurata dalla media zonale riscontrata per edifici residenziali ubicati nella microzona n° 2 **località marittima scalo**, S.S. 106 Ionica, ferrovia Reggio Calabria-Metaponto, strada comunale Calabria-Puglia del territorio comunale di Nova Siri, di nessun prestigio storico ma di discreta qualità ambientale, per tipologie qualitative *buone*, in buono stato di conservazione, dotate di impianti ed allacci alle utenze pubbliche e con vetustà dai 20 ai 30 anni.

I coefficienti di correzione, moltiplicatori del valore di mercato riscontrato, riguardano l'insieme dell'edificio in rapporto all'unità immobiliare da stimare.

Visto il riscontro di alcuni piccoli e limitati fenomeni di degrado, quali la scrostatura dell'intonaco nella camera dei ragazzi, oltre ai fattori correttivi è stata considerata anche l'incidenza delle opere necessarie a ripristinare un normale stato manutentivo interno all'immobile residenziale, valutandone i costi da sottrarre all'ammontare della stima.

### 2.7.1 *Ricerca del valore di mercato per tipologie residenziali assimilabili*

Il valore di mercato dell'unità residenziale che concorre a formare il lotto di vendita è stato ricercato con l'applicazione di due distinti criteri: quello sintetico e quello analitico.

Il metodo di **stima sintetico** adottato è quello comparativo, partendo dai dati assunti dal mercato delle compravendite nel Comune di Nova Siri per unità residenziali assimilabili a quella da

---

<sup>11</sup> I coefficienti correttivi sono numeri calcolati in base agli apprezzamenti del mercato e rappresentano un giudizio peritale in presenza di particolari condizioni e difformità rispetto ai dati reperiti sul mercato per gli immobili assimilabili a quello da stimare, attribuiti anche sulla base dell'esperienza estimativa.

stimare.

I dati riscontrati sul territorio sono quelli reperiti presso gli operatori economici<sup>12</sup>, confrontati anche con le indicazioni ottenute dai sensali del luogo, per azioni di compravendita effettuate negli ultimi tre anni per unità residenziali della tipologia media, ubicate in posizione **semicentrale** e con le caratteristiche già espresse per la definizione dei coefficienti correttivi, che hanno apprezzato un valore di mercato della superficie commerciale pari a € **1.000/00** al metro quadrato.

A questo valore, rappresentativo di quello medio zonale, è necessario operare i dovuti adeguamenti che tengano conto delle differenze e delle singolarità dell'edificio in cui è contenuto il lotto in esame.

Le caratteristiche adottate sono quelle usualmente prese in considerazione nella pratica estimativa delle unità immobiliari ad uso residenziale: ubicazione; qualità complessiva; stato di conservazione; esistenza e conservazione degli impianti; vetustà ed obsolescenza dell'immobile; assenza di doppi servizi per residenze di media qualità; distanza da negozi, sportelli bancari ed uffici pubblici; distanza da scuole ed infrastrutture secondarie in genere; distanza da aree di parcheggio comunali; dotazione di aree pertinenziali con servitù; rete viaria di accesso.

*Tabella 1)*

Attribuzione dei coefficienti correttivi al fabbricato di cui ai beni oggetto di stima		
Caratteristiche	Coefficienti correttivi	Note particolari sul cespite
Caratteristiche posizionali di zona	1,12	Coincidente con zona semicentrale sotto i 100 m
Caratteristiche funzionali della zona	1,02	Servita da infrastrutture, scuole, uffici pubblici, negozi e ritrovi
Caratteristiche estetiche edificio	0,97	Scorci caratteristici ambientali e panoramicità
Conservazione edificio	1,00	media
Caratteristiche funzionali edificio	1,00	Impianti esistenti elettrico, idrico, riscaldamento, gas, telefonico, citofonico
Aspetti funzionali alloggio	1,00	Normale (illuminazione, ventilazione, dimen. Ambienti, depositi, qualità servizi...)
Caratteristiche estetiche alloggio	1,00	Normale (porte, tinte, pavimentazioni, piastrelle, finestre, scuri, rubinetteria...)
Caratteristiche dimensionali	0,95	Superficie tra i 100-120 mq
Conservazione alloggio	0,99	Impianti, pavimenti, rivestimenti, finiture, sanitari, ....

<sup>12</sup> In particolare, per complessi residenziali della tipologia assimilabile a quella da stimare nella microzona n° 2 , scalo ,S.S. 106 Ionica, ferrovia Reggio Calabria- Metaponto, strada comunale Calabria-Puglia, sono stati reperiti dati di compravendita recenti, relativamente al I semestre dell'anno 2005, pubblicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio Immobiliare** afferente all'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze. Quale base per il calcolo del valore medio zonale è stato considerato quello più prossimo, tra il minimo ed il massimo, al valore riportato nelle quotazioni medie indicative per i Comuni non capoluoghi di provincia per la compravendita di abitazioni e locazioni per l'anno 2005 pubblicate sull'osservatorio immobiliare dell' Agenzia del Territorio ed i valori di mercato del luogo per le compravendite immobiliari stesse. Il raffronto così operato tra i due valori pubblicati restituisce un valore medio di zona pari a €/**mq 1.000/00**.

Sulla scorta dei coefficienti correttivi così attribuiti al valore medio zonale trovato per la zona semicentrale *via Gascone Sozzi, via Brigata Partigiana, traversa Mulino* del territorio comunale di Irsina, il valore globale del coefficiente correttivo per l'immobile da stimare è così dato:

$$coeff. = (1,12 \times 1,02 \times 0,97 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,99) = 1,04$$

Il coefficiente correttivo applicato al valore di mercato al metro quadrato riscontrato per gli immobili residenziali di analoga tipologia ubicati nella zona anzidetta restituisce l'effettivo *valore di mercato* al metro quadrato dell'immobile che concorre al lotto, ricercato attraverso il metodo di stima sintetico:

$$€1.000/00 \times coeff. 1,04 = € \mathbf{1.040/00}$$

Con riferimento alle superfici commerciali definite nel precedente paragrafo 2.4.1, il valore di mercato dell'unità residenziale è così calcolato:

1. immobile ad uso residenziale (A), con accesso da via Medaglia D'Argento V. Chiarella n° 31, ubicato al piano primo dell'edificio di cui in oggetto per l'unità della seguente consistenza:
  
2. **superficie commerciale totale:** \_\_\_\_\_ mq 129,15 x € 1.040/00 = € 134.316,00  
 - *superficie commerciale complessiva* **mq 129,15**  
 - *valore di mercato complessivo* **= € 134.316,00**

Il metodo di **stima analitico** del valore di mercato dell'unità residenziale è calcolato sulla scorta della capitalizzazione del reddito annuo desumibile per esso. Dalla ricerca condotta in sito, per complessi residenziali aventi le medesime caratteristiche di quella in oggetto ed in buono stato di conservazione, si è riscontrato un canone locatizio mensile praticato pari a **€/mq 3,00**<sup>13</sup>, che in un anno ammontano a €/mq 3,00 x 12 = **€/mq 36,00**.

In ragione della superficie commerciale calcolata per il cespite si ha che il valore della locazione annua per esso è pari a:

$$mq 129,15 \times €/mq 36,00 = € \mathbf{4.649,40}$$

---

<sup>13</sup> Si specifica che nella ricerca del canone locatizio applicabile agli immobili ai fini della stima analitica non si tiene conto dello stato di conservazione interno che è oggetto di successiva correzione del valore ottenuto come media matematica di quello stimato con il criterio sintetico e di quello stimato con il metodo analitico.

Detto canone, sul mercato in questione, si considera pagabile in rate mensili per cui, ad un tasso riscontrato pari al 5%, gli interessi passivi per posticipazione calcolati sul reddito annuo (Ra) dell'immobile risultano essere dati dalla formula:

$$\text{€ } 4.649,40 : 12 \times (12+11+10+9+8+7+6+5+4+3+2+1) \times 0,05 : 12 = \text{€ } 125,92$$

da cui il valore del reddito annuo lordo (Ra.L.) pari a:

$$\text{€ } 4.649,40 + \text{€ } 125,92 = \text{€ } 4.775,32$$

Tenuto conto che la pratica estimativa apprezza un'aliquota pari al 27%<sup>14</sup> del Ra.L. il valore complessivo della somma delle spese ordinarie manutentive, I.C.I., tasse, ecc., il valore del reddito annuo netto (Ra.N.) da capitalizzare è pari a:

$$\text{€ } 4.775,32 - (\text{€ } 4.775,32 \times 0,27) = \text{€ } 3.485,98$$

Applicando il tasso di capitalizzazione del 3,5%<sup>15</sup>, il valore del cespite per capitalizzazione è pari a:

$$\text{€ } 3.485,98 : 3,5\% = \text{€ } 99.599,43$$

### ***2.7.2 Stima dei lavori a farsi per il ripristino del normale stato manutentivo del lotto***

Come si è già avuto modo di accennare in precedenza, nella pratica estimativa il ricorso al criterio per punti di merito, perciò l'applicazione dei coefficienti correttivi, ragguaglia esclusivamente il manufatto edilizio nella sua complessità senza tener in alcun conto l'eventuale stato di conservazione interno degli immobili in esso presenti.

Dalla descrizione del cespite, esposta nel paragrafo 2.4, appare evidente che per tale lotto "A" lo stato manutentivo risulta essere abbastanza buono: infatti l'unico intervento da farsi sarebbe un ripristino dell'intonaco e relativa pitturazione della intera camera dei ragazzi che può stimarsi a corpo con la cifra di € 200,00.

In definitiva, l'effettivo valore di mercato per il complesso residenziale di cui al lotto di vendita qui in esame, ricercato con il metodo di stima **sintetico-comparativo**, è ottenuto sottraendo al più probabile valore di mercato stimato nel paragrafo 2.6.2 l'importo delle opere necessarie per il ripristino delle normali condizioni manutentive interne:

$$\text{€ } 99.599,43 - \text{€ } 200,00 = \text{€ } 99.399,43$$

---

<sup>14</sup> Nella pratica estimativa il valore percentuale di tale aliquota oscilla tra il 30% ed il 20%. La prima concerne immobili con qualità tipologica elevata ed in zone di pregio per cui vi è una più elevata tassazione e che abbisognano di una più costante ed onerosa manutenzione, in ragione spesso della tipologia strutturale meno moderna (del tipo in muratura portante) che incide anche in termini di ingombro volumetrico e di qualità della tipologia; la seconda, invece si applica ad immobili di qualità media, di recente concezione (del tipo in calcestruzzo armato) per cui l'incidenza dei costi di manutenzione, come anche della tassazione, è notevolmente più bassa della precedente.

<sup>15</sup> Il saggio di capitalizzazione che la pratica estimativa assume per gli immobili destinati ad abitazioni oscilla tra il 2,00% ed il 6,00%.

### **2.7.3 Il valore di mercato come media dei valori ottenuti con i due procedimenti**

Dalla media matematica del valore di mercato desunto con i due metodi di stima, cioè quello sintetico e quello analitico, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile residenziale oggetto di stima:

$$\frac{\text{€ } 134.316,00 + \text{€ } 99.399,43}{2} = \text{€ } \mathbf{116.857,72}$$

Sulla scorta delle stime condotte per il bene oggetto del pignoramento il valore venale del complesso residenziale di cui si compone il lotto di vendita, costituito dalla residenza al piano primo di cui alla particella n° 234 sub.2, foglio 49 del N.C.E.U. del Comune di Nova Siri è così dato:

**Valore venale complessivo del lotto ..... = € 116.857,72**

## 2.8 Calcolo del valore pregresso del bene del lotto

Per la definizione del valore di mercato pregresso del bene oggetto di stima, come richiesto dal mandato<sup>16</sup> riferito all'anno della costruzione ed al 1992, da considerarsi coincidenti, non si è potuto applicare il criterio della ricerca diretta per dati storici di compravendita. L'assenza di operatori immobiliari, negli anni da considerare per la stima degli immobili, non consente il reperimento di dati diretti. Per tale ragione la stima del valore di mercato pregresso del cespite è stata effettuata attraverso il procedimento inverso del criterio di "attualizzazione" monetaria: sulla base dei coefficienti I.S.T.A.T. di trasformazione del potere di acquisto monetario dato il valore attuale è possibile risalire a quello pregresso<sup>17</sup>.

Si fa rilevare che per quel che attiene l'anno di ultimazione del fabbricato che contiene il bene immobiliare si è preso a riferimento il 1992, anno in cui è stato eseguito l'accatastamento del cespite ad unità immobiliare finita, come risulta dal certificato di visura, non avendo alcun altro documento ufficiale che consenta di stabilire la data di ultimazione dei lavori di edificazione.

### Valore pregresso al 1992:

$$\begin{array}{l} \text{immobile ad uso residenziale: } = \underline{\underline{\text{€ } 116.857,72 / (\text{div.}) } 1,4338} \\ \text{Valore complessivo del lotto} \qquad \qquad \qquad = \text{€ } 81.502,11 = \text{£ } 157.810.090,53 \end{array}$$

---

<sup>16</sup> Sebbene indicato nel mandato, si precisa che l'INVIM, imposta sull'incremento di valore degli immobili, è stata abolita per effetto della L.n°448/2001.

<sup>17</sup> Si specifica che i coefficienti I.S.T.A.T. di attualizzazione monetaria sono quelli su base media annua al 2005 avendo considerato per la stima valori storicizzati a questa data.

## *Capitolo III*

### *Conclusioni*

Sulla scorta dei rilevamenti, dei raffronti e delle valutazioni effettuate il bene pignorato è stato descritto, classificato e stimato determinandone il valore di mercato sia all'attualità che al pregresso, in particolare all'anno 1992. Per maggiore chiarezza dei dati e delle valutazioni fin qui esposti, nella tabella a seguire sono stati riportati per inciso i quadri riassuntivi relativi al bene di cui si compone il lotto.

## Quadro riassuntivo relativo al lotto

Tabella M)

Sig.	Argomentazioni	Specifiche	Valori
a)	Debitore		Proprietari
b)	Creditore procedente  Creditori iscritti	= - Banca Popolare del Materano Spa <sup>18</sup> - Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio Lucano e Nova Siri <sup>19</sup>  = - Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania Spa <sup>20</sup> - Sig..ra - Sig..ra - Sig..ra	-
c)	Immobili contenuti nel lotto "A" residenziale: piano primo - p.lla 234 sub2 foglio 49 Comune di Nova Siri	Superfici commerciali:  = mq 129,15	<b>Valore</b> di mercato attuale:  <b>€ 116.857,72</b>
d)	Oneri aggiuntivi: - sanatorie	= Valore monetario complessivo: secondo 167 del decreto legislativo n. 42 del 2004	<b>Oneri</b> complessivi:  €-----
e)	Valori pregressi dell'immobile del lotto - Valore di mercato al 1992	= Anno di ultimazione/accat. ast.	<b>Valore</b> pregresso: <b>€ 81.502,11</b>
f)	Titoli di proprietà: - Donazione	= Atti: Atto del 04/10/1982, rep. n° 4424 per Notaio Domenico Latrecchina e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Matera il 16/10/1982 al n° 7738 R.G. e al n° 6697 R.P.	

Matera li 16/05/2006

Tanto in ottemperanza al mandato conferitomi

***Il C.T.U. Ing. Luigi FIORE***

<sup>18</sup> Rappresentata e difesa dall'Avv. Emanuele Tortorelli.

<sup>19</sup> Rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe Mitidieri.

<sup>20</sup> Rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe Favale.

<sup>21</sup> Rappresentata e difesa dall'Avv. Maria Rosaria Cipriano.

<sup>22</sup> Rappresentata e difesa dall'Avv. Maria Rosaria Cipriano.

<sup>23</sup> Rappresentata e difesa dall'Avv. Maria Rosaria Cipriano.