

STUDIO DI INGEGNERIA LOIODICE

Procedimento

Pagina | 1

Tribunale Civile di Matera

Ufficio esecuzioni immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. REMO LISCO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE

Numero di Ruolo Generale: 13/05 R.E.I.

Creditore Procedente:

Creditore Intervenuto: EQUITALIA S.p.A.

Debitore:

STUDIO DI INGEGNERIA LOIODICE

Procedimento I

Pagina | 2

PREMESSA	4
FORMULAZIONE DEL MANDATO:	4
ATTIVITÀ EFFETTUATE	12
VOZZI GIUSEPPE Fg. 60 P.IIa 25 Sub 33	13
RISPOSTE AI QUESITI	15
Quesito 1.a:	15
Quesito 1.b:	16
Quesito 1.c:	16
Quesito 1.d:	17
Quesito 1.e:	17
Quesito 1.f:	17
Quesito 2.a:	18
Quesito 2.b:	22
Quesito 2.c:	23
Quesito 2.d:	24
ALLEGATI VOZZI GIUSEPPE	27
Allegato "A" – richiesta di acconto per inizio operazioni peritali;	27
Allegato "B" – Atto di nomina collaboratore;	27
Allegato "C" – Comunicazione I° e II° accesso;	27
Allegato "D" – Verbale di I° e II° accesso;	27
Allegato "E" – RELAZIONE FOTOGRAFICA;	27
Allegato "F" – Richiesta certificato storico di residenza;	27
Allegato "G" – Certificato storico di residenza;	27
Allegato "H" – Copia ispezione ipotecaria;	27
Allegato "I" – Copia visura per soggetto;	27
Allegato "L" – Copia visura per immobile;	27

STUDIO DI INGEGNERIA LOIODICE

Procedimento



Pagina | 3

Allegato "M" – Copia mappa censuaria;	27
Allegato "N" – Copia planimetria catastale;	27
Allegato "O" – Rielaborazione digitale della planimetria;	27
Allegato "P" – Copia Scrittura Privata relativa a promessa di vendita;	27
Allegato "Q" – Copia zonizzazione territoriale;	27
Allegato "R" – Copia del valore di mercato OMI;	28
Allegato "S" – Copia n°8 quietanze di pagamento;	28
Allegato "T" – Copia n°4 pagamenti utenze relative all'immobile;	28
Allegato "U" – Copia concessione per l'esecuzione delle opere con variante;	28
Allegato "V" – Copia atto di compravendita;	28
Allegato "Z" – Richiesta copia atto di compravendita;	28
Allegato "X" – Copia oneri condominiali secondo tabelle millesimali;	28

STUDIO DI INGEGNERIA LOIODICE

Procedimento [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pagina | 4

PREMESSA

Il sottoscritto dott. Ing. Cataldo Loiodice, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Matera al nr. 1085 con studio in Matera alla Via Lupo Protospata n° 59/A, nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento indicato in epigrafe all'udienza del 10/08/2009 presentatosi all'udienza del 12/01/2010 riceveva dal G.I. dott. LISCO REMO il seguente mandato:

FORMULAZIONE DEL MANDATO:

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

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

STUDIO DI INGEGNERIA LOIODICE

Procedimento [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pagina | 5

documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), nonché l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e di ciascuno atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; dovrà infine acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica

(solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6.6.2001 n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

STUDIO DI INGEGNERIA LOIODICE

Procedimento [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pagina | 6

- (1) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione;
 - (2) Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - (3) Se i dati indicati in pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- d)** Alla realizzazione, previa autorizzazione del giudice ed ove necessario, del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e, ove necessario, alla esecuzione delle indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- e)** Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n° 47/85 e n° 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- f)** All'indicazione, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso divisibile in natura, procedendo in questo caso alla formazione dei singoli lotti (con nuova identificazione, se necessario, dei confini e redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i dati debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote

Procedimento [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

dei singoli comproprietari, con conteggio di eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, si proceda alla stima, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dal l'art. 577cpc, dall'art. 846 cc e dalla L. 3.6.1940 n°1078;

2) REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Nella descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, poi, dovrà indicarsi la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; e, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie

STUDIO DI INGEGNERIA LOIODICE

Procedimento [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pagina | 8

commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nel medesimo paragrafo il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo fondazioni, str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio); nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto elettrico, Impianto idrico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc..).

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

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

- ❖ Per i vincoli che resteranno a carico degli acquirenti:
 - ✓ Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

STUDIO DI INGEGNERIA LOIODICE

Procedimento [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pagina | 9

- ✓ Atti di asseveramento urbanistici e cessioni di cubatura;
- ✓ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- ✓ Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- ❖ Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
 - ✓ Iscrizioni;
 - ✓ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- ❖ Per eventuali difformità urbanistico-catastali :
 - ✓ Difformità urbanistico-edilizie;
 - ✓ Difformità catastali.
- Lo stato di possesso di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza , la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. Se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta

STUDIO DI INGEGNERIA LOIODICE

Procedimento I

Pagina | 10

integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi.

- Altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 - ❖ L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - ❖ Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - ❖ Eventuali cause in corso.
- La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore a mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso della manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni (ritenendosi altresì opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e di provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data

STUDIO DI INGEGNERIA LOIODICE

Procedimento [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pagina | 11

certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

- 3) ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore, depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; ALLEGHI ALTRESI' gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali) e attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.
- 4) ALLEGHI** il perito n° 2 copie cartacee della bozza di ordinanza e di verbale di aggiudicazione, non spillate con la restante relazione;
- 5) INVII**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine

Procedimento [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;

- 6) **INTERVENGA** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'ausilio all'emissione dell'ordinanza di vendita, apportando chiarimenti o integrazioni del caso;
- 7) **DEPOSITI**, almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., la perizia, ed i relativi allegati, sia in forma cartacea che in forma elettronica su apposito floppy disk formato 1.44, ovvero cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- 8) **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- 9) **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- 10) **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

IL G.E.

Sulle richieste verbali del C.T.U., autorizza il medesimo a servirsi del mezzo proprio ed, eventualmente, all'ausilio di un collaboratore.

Concede allo stesso un acconto di € 500,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente.

ATTIVITÀ EFFETTUATE

STUDIO DI INGEGNERIA LOIODICE

Procedimento [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pagina | 13

Fg. 60 P.IIa 25 Sub 33

Ad esplicazione del mandato conferito sono stati eseguiti nr. 2 accessi rispettivamente nel giorno:

- 18/09/2010
- 05/11/2010

Si riporta breve descrizione delle attività effettuate.

Il giorno 18 del mese di settembre dell'anno 2010 in Scanzano Jonico sui luoghi oggetto di causa alle ore 10:30 risultarono presenti a seguito di convocazione, effettuata per mezzo di raccomandata postale del 31/08/2010 (All. A e D):

Il sottoscritto Dott. Ing. LOIODICE Cataldo in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio;

Il Geom. [REDACTED] quale collaboratore del sottoscritto C.T.U.;

L' [REDACTED] in qualità di legale designato del Sig. [REDACTED] acquirente dell'immobile in virtù di scrittura privata del 06/10/1993.

In tale data non fu possibile effettuare l'accesso per l'assenza del Sig.

[REDACTED] acquirente dell'immobile.

Alle ore 10:35 circa si concludevano le operazioni peritali.

Il giorno 05 del mese di Novembre dell'anno 2010 in Scanzano Jonico sui

STUDIO DI INGEGNERIA LOIODICE

Procedimento [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pagina | 14

luoghi oggetto di causa alle ore 13.05 risultarono presenti a seguito di convocazione, effettuata per mezzo di raccomandata postale del 03/11/2010 (All. A e D):

Il sottoscritto Dott. Ing. LOIODICE Cataldo in qualità di Consulente

Tecnico d'Ufficio;

Il Geom. [REDACTED] quale collaboratore del sottoscritto C.T.U.;

L' [REDACTED] i qualità di legale designato del Sig. [REDACTED];

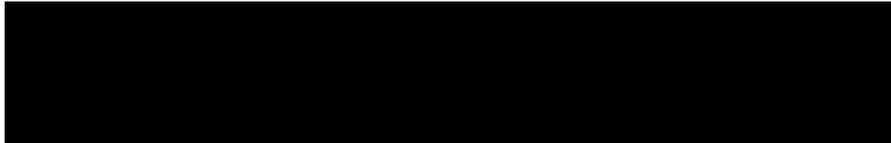
Il Sig. [REDACTED] quale acquirente dell'immobile in virtù di scrittura privata del 06/10/1993.

Si diede inizio alle operazioni peritali, procedendo ad eseguire una ricognizione dell'immobile rilevando tutto quanto utile all'espletamento dell'incarico. Venne effettuata una documentazione fotografica (All. E) per attestare lo stato dei luoghi e con l'ausilio delle visure catastali un rilievo piano altimetrico.

Alle ore 13:30 circa si concludevano le operazioni peritali.

* * * * *

Procedimento



RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1.a:

Dall'esame della documentazione in atti si è verificata la completezza della stessa come emerge dalla produzione dei certificati ipocatastali del creditore precedente. Si integra tale documentazione con:

- copia visure catastali e storiche (All. I - L) rilasciate dal Catasto di Matera;
- copia mappa censuaria (All. M) rilasciata dal Catasto di Matera;
- copia della planimetria catastale dell'immobile (All. N) rilasciata dal Catasto di Matera;
- copia certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (All. H) rilasciato dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Matera in data 01/09/2010;
- copia Scrittura privata relativa alla promessa di vendita dell'immobile (All. P) tra [REDACTED] (Venditore) e [REDACTED] (Acquirente) effettuata il 06/10/1993;
- N° 8 quietanze di pagamento di lire 4.885.008 cad. come da art.3 comma a) di cui alla scrittura privata (All. S);
- N° 4 copie di pagamento utenze relative all'immobile (All. T).

STUDIO DI INGEGNERIA LOIODICE

Procedimento [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pagina | 16

Quesito 1.b:

L'immobile in questione è sito nel territorio del Comune di Scanzano Jonico alla via Pietro Nenni 53 e risulta un immobile di circa 110 mq. di forma geometricamente irregolare al piano 2 int. 4 sito in un contesto condominiale, così orientato:

- A nord con area cortilizia;
- A sud con strada di accesso ai depositi;
- A ovest con altra proprietà [REDACTED];
- Ad est con strada di accesso ai depositi.

L'immobile fa parte di un condominio.

La superficie totale calpestabile del fabbricato è di 90.23 mq, l'altezza netta utile è di 2,85 m, l'impronta esterna è di 128.55 mq (All. O) inclusi i balconi con impronta di 22.02 mq. .

È riportato in Catasto dei Fabbricati al Foglio 60 Particella 25 sub 33 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 6.5 vani rendita catastale euro 436.41 (All. L)

Quesito 1.c:

Vi è conformità tra i dati identificativi dell'immobile dichiarati nell'atto di pignoramento e la situazione attuale riscontrata.

STUDIO DI INGEGNERIA LOIODICE

Procedimento [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pagina | 17

Quesito 1.d:

Trattandosi di un'unica abitazione non è necessario chiedere un frazionamento, né sono necessarie variazioni o aggiornamenti catastali di quanto pignorato.

Quesito 1.e:

Dal punto di vista urbanistico l'immobile risulta regolare, come da CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE n° 34 e 34 bis /1984, e non si riscontra alcuna opera abusiva difforme rispetto alla originaria costruzione.

Quesito 1.f:

L'immobile oggetto di perizia è pignorato per l'intera quota spettante al Sig. [REDACTED] (unico proprietario per 1000/1000). In relazione alla entità della conformazione e qualità dei beni facenti parte della perizia, si ritiene che una qualsiasi divisione comporterebbe una frammentazione fisica che renderebbe i beni di scarso valore commerciale con l'aggravante delle notevoli spese di adattamento edilizio. Pertanto, considerati i gravosi oneri rispetto ai vantaggi negativi della operazione di divisione, si esprime giudizio di indivisibilità.

STUDIO DI INGEGNERIA LOIODICE

Procedimento | [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pagina | 18

Quesito 2.a:

L'immobile in questione è sito nel territorio del Comune di Scanzano Jonico alla via Pietro Nenni 53 e risulta un immobile di circa 110 mq. di forma geometricamente irregolare al piano 2 int. 4 sito in un contesto condominiale, così orientato:

- A nord con area cortilizia;
- A sud con strada di accesso ai depositi;
- A ovest con altra proprietà [REDACTED];
- Ad est con strada di accesso ai depositi.

L'immobile parte di un condominio.

La superficie totale calpestabile del fabbricato è di 90.23 mq, l'altezza netta utile è di 2,85 m, l'impronta esterna è di 151.55 mq (All. O) inclusi i balconi con impronta di 22.02 mq. .

È riportato in Catasto dei Fabbricati al Foglio 60 Particella 25 sub 33 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 6.5 vani rendita catastale euro 436.41 (All. L)

L'immobile è sito al piano 2° int. 4 di un contesto condominiale a 5 piani.

L'accesso all'interno dell'immobile è garantito tramite porta in legno di colore marrone; sono presenti infissi in alluminio di colore bianco in buone condizioni con annesse persiane di colore bianco,

STUDIO DI INGEGNERIA LOIODICE

Procedimento [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pagina | 19

pavimentazione in piastrelle di impasto di marmo e rivestimenti in ceramica. Le pareti interne sono tutte intonacate e finteggiate tranne quella della cucina e dei servizi igienici che sono rivestiti di mattonelle di ceramica.

L'immobile è fornito di:

- collegamento alla rete elettrica a 220V;
- collegamento alla rete idrica;
- collegamento alla rete telefonica;
- impianto di fognatura;
- riscaldamento tramite rete gas.

Nel complesso l'immobile e gli accessori si presentano in buono stato di manutenzione.

L'immobile, di altezza utile 2.85 m, è utilizzato come civile abitazione risultando internamente così suddiviso (si allega rielaborazione planimetria All. O e RELAZIONE FOTOGRAFICA All. E):

A. Ingresso – Corridoio	13,50 mq
B. Cucina	10,92 mq
C. Bagno 1	4,03 mq
D. Bagno 2	6,96 mq

STUDIO DI INGEGNERIA LOIODICE

Procedimento

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Pagina | 20

E. Camera 1	15,60 mq
F. Camera 2	9,36 mq
G. Camera 3	14,88 mq
H. Salone	13,60 mq
I. Ripostiglio	<u>1,38 mq</u>
Tot	90,23 mq

In più si specifica che l'area su cui insistono i beni in oggetto:

- non è sottoposta a vincolo artistico;
- non ricade in area di interesse archeologico;
- non è sottoposta a vincolo geomorfologico ricadendo in area "stabile";
- per essa non sussistono "specificazioni" ovvero non è gravata da diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche ed usi civici né da atti di asservimento urbanistico;
- non ricade in zona di "rischio atteso" ovvero non sussistono per essa fattori di pericolosità idraulica e da frana;
- è gravata da oneri di natura condominiale (All. X)

Per i vincoli che resteranno a carico degli acquirenti:

STUDIO DI INGEGNERIA LOIODICE

Procedimento [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pagina | 21

- il bene non è oggetto di asseveramenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- il bene non è oggetto di destinazioni derivanti da convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge;
- non esistono altri pesi o limitazioni d'uso.

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- il bene è oggetto di trascrizione giudiziale del 21/02/2005 – Registro Particolare 1082 Registro Generale 1499 Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MATERA Repertorio 6 del 17/01/2005 come da procedimento 13/05 R.E.I. e documento successivo correlato Annotazione n. 1159 del 30/11/2006 (RESTRIZIONE DEI BENI);
- il bene è oggetto di ISCRIZIONE del 23/05/2007 – Registro Particolare 977 Registro Generale 6525 Pubblico Ufficiale VINCENZO LACANNA Repertorio 30747 del 14/05/1987 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalità di riferimento : Iscrizione n. 243 del 1987
- il bene è oggetto di altra ISCRIZIONE del 29/08/2007 – Registro Particolare 1672 Registro Generale 10260 Pubblico Ufficiale EQUITALIA

STUDIO DI INGEGNERIA LOIODICE

Procedimento [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pagina | 22

MATERA S.p.A. Repertorio 539/1996 del 28/08/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE SCATURITA DA RUOLO e documenti successivi correlati:

Annotazione n°40 del 21/01/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n°138 del 15/02/2008 (RESTRIZIONE DI BENI);

- sul piano urbanistico edilizio ci si riporta a quanto enunciato al quesito 1.e.

Quesito 2.b:

L'immobile è pervenuto alla proprietà del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], mediante atto di compravendita redatto in data 05/12/1984 innanzi al notaio Mobilio Prospero tra [REDACTED] (venditore), in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi legale rappresentante della [REDACTED] con sede in [REDACTED] (acquirente) nato a [REDACTED] trascritto a Matera il 13/12/1984 al n°9744 R.G. e al n°8334 R.P. (All. V). Dal suddetto atto si evince che "l'immobile oggetto della compravendita risulta essere un suolo edificatorio in Scanzano Jonico, alla località Santa Sofia, della superficie di circa duemilaquattrocentosessanta metri quadri (2460 mq.) , a corpo e per quanto effettivamente è" , per il quale è stata rilasciata concessione

STUDIO DI INGEGNERIA LOIODICE

Procedimento [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pagina | 23

edilizia in data 08/08/1984 pratica n°34, in seguito al parere favorevole rilasciato dalla Commissione edilizia comunale nella seduta del 28/03/1980 (All. U).

Attualmente l'immobile non è occupato dal sig. [REDACTED] (unico proprietario del bene) bensì dal Sig. [REDACTED] a seguito di Scrittura privata relativa alla promessa di vendita dell'immobile (All. P) tra [REDACTED] [REDACTED] effettuata il 06/10/1993.

Non esistono altri oneri, vincoli e pesi oltre quelli già indicati nella risposta al questo 2.a.

Quesito 2.c:

Essendo l'immobile situato in contesto condominiale, sono presenti spese fisse di gestione o manutenzione, ed oneri condominiali ordinari come da All. X.

STUDIO DI INGEGNERIA LOIODICE

Procedimento

Quesito 2.d:

Consistenza

La consistenza in metri quadrati di superficie commerciale dell'intero compendio oggetto di stima, sulla base dei conteggi effettuati nel corso del rilievo metrico, risulta:

Immobile

Superficie lorda dell'appartamento 106.64 mq.

La superficie commerciale dell'appartamento si ottiene dalla formula matematica:

$$Sc = Sl + xS1 + yS2 + \dots + nSn$$

Dove:

Sc = superficie commerciale

Sl = superficie lorda dell'appartamento

x, y, ..., n = coeff. da attribuire agli spazi accessori (pertinenze)

S1, S2, ..., Sn = superficie accessori

L'immobile ha come unico spazio accessorio il balcone a cui si attribuisce un coefficiente $x = 0,10$;

STUDIO DI INGEGNERIA LOIODICE

Procedimento [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pagina | 25

la superficie lorda dell'appartamento è data dalla somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella dei muri perimetrali.

Pertanto la precedente formula diventa:

$$Sc I = SI + x S1$$

$$Sc I = 106,64 \text{ mq} + 0,10 \times 22,02 \text{ mq} = 108.660 \text{ mq}$$

Determinazione del più probabile valore di mercato

Per la stima del più probabile valore di mercato si è scelto il criterio della stima "sintetico-comparativa" che determina il valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni recenti relative a beni analoghi presenti nella zona.

I beni oggetto di stima rientrano tra quelle categorie maggiormente trattate dal mercato immobiliare; è stato quindi possibile trovare parametri di valutazione sufficientemente attendibili per la rappresentatività nel risultato del confronto e paragone con altri beni simili oggetto di recenti stipule di compravendita.

Per il criterio di indagine si sono seguite due strade:

A) Indagini dirette presso Agenzie Immobiliari

I risultati delle indagini effettuate dal sottoscritto presso le Agenzie Immobiliari relativamente ad immobili e terreni situati nella zona di

STUDIO DI INGEGNERIA LOIODICE

Procedimento

Pagina | 26

Scanzano Jonico dove si trovano i beni oggetto della presente stima, forniscono i seguenti intervalli di valori di mercato:

Locali destinati ad uso abitazione civile 1200 – 1400 €/mq

B) Fonte Osservatorio del Mercato Immobiliare

La ricerca è stata completata analizzando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare forniti dall'Agenzia del Territorio (All. Q ed R).

Per tale tipologia edilizia, l'O.M.I. stabilisce un valore di mercato in €/mq compreso tra 800 e 1200.

Dall'analisi dei fattori obiettivi d'influenza si è determinato per l'immobile oggetto di stima, la posizione mediana nell'intervallo dei valori di mercato possibili per i "locali ad uso civile abitazione".

Si è dunque determinato il più probabile valore di mercato per l'immobile in 1300 €/mq.

La stima del più probabile valore commerciale dell'immobile sarà dunque determinata applicando i prezzi a metro quadro sopra ricavati.

Pertanto si avrà:

Voci di stima	Valore di mercato unitario [€/mq]	Superficie commerciale [mq]	Più probabile valore di mercato [€]	Aggiunte o detrazioni [€]	TOTALE
Immobile	1300	108.660	132610.4		141258,00
TOTALE					141258,00

STUDIO DI INGEGNERIA LOIODICE

Procedimento I

Pagina | 27

Sulla base di quanto esposto si stima dunque il più probabile valore commerciale dell'intero compendio oggetto di perizia in € 141258,00 (euro centoquarantunomiladuecentocinquantotto/00).

ALLEGATI

Allegato "A" – richiesta di acconto per inizio operazioni peritali;

Allegato "B" – Atto di nomina collaboratore;

Allegato "C" – Comunicazione I°e II° accesso;

Allegato "D" – Verbale di I° e II° accesso;

Allegato "E" – RELAZIONE FOTOGRAFICA;

Allegato "F" – Richiesta certificato storico di residenza;

Allegato "G" – Certificato storico di residenza;

Allegato "H" – Copia ispezione ipotecaria;

Allegato "I" – Copia visura per soggetto;

Allegato "L" – Copia visura per immobile;

Allegato "M" – Copia mappa censuaria;

Allegato "N" – Copia planimetria catastale;

Allegato "O" – Rielaborazione digitale della planimetria;

Allegato "P" – Copia Scrittura Privata relativa a promessa di vendita;

Allegato "Q" – Copia zonizzazione territoriale;

STUDIO DI INGEGNERIA LOIODICE

Procedimento [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pagina | 28

Allegato "R" – Copia del valore di mercato OMI;

Allegato "S" – Copia n°8 quietanze di pagamento;

Allegato "T" – Copia n°4 pagamenti utenze relative all'immobile;

Allegato "U" – Copia concessione per l'esecuzione delle opere con
variante;

Allegato "V" – Copia atto di compravendita;

Allegato "Z" – Richiesta copia atto di compravendita;

Allegato "X" – Copia oneri condominiali secondo tabelle millesimali;

Detto che la presente relazione risulta scritta su n° 28 pagine.

Con deferenza

MATERA, li 01/12/10

IL CONSULENTE TECNICO

Dr. Ing. CATALDO LOIODICE