

TRIBUNALE DI MATERA

N.43/98 R.G.E.I.

G.E. Dott.ssa M. DELIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE:

BANCO DI NAPOLI /

[REDACTED]

Udienza del ___/___/_____

**RELAZIONE ED ALLEGATI
DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
RELATIVA A STIMA DI IMMOBILI**

Consegnata in data: ___/___/_____

**Il CTU
(Ing. Antonio Di Bitonto)**


INDICE DEI CONTENUTI

<u>PREMESSA.....</u>	<u>4</u>
GENERALITA'	4
SVOLGIMENTO ATTIVITÀ PERITALI.....	5
<u>ANAGRAFICA DEI DEBITORI E IMMOBILI PIGNORATI</u>	<u>6</u>
[REDAZIONE]	6
[REDAZIONE]	6
IMMOBILI PIGNORATI	6
<u>CAPITOLO 1 – IMMOBILE A –.....</u>	<u>7</u>
1.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE.....	7
1.1.1. DATI CATASTALI	7
1.1.2. TIPOLOGIA, UBICAZIONE, CONFINI E ACCESSI.....	7
1.1.3. MILLESIMI DI PARTI COMUNI	8
1.2. DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL BENE.....	8
1.2.1. STATO DI POSSESSO	9
1.2.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
1.2.3. DIFFORMITÀ URBANISTICHE	12
1.2.4. DIFFORMITÀ CATASTALI	12
1.2.5. INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI	13
1.2.6. ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE	13
1.3. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO.....	13
1.3.1 GENERALITÀ E CALCOLO DELLE SUPERFICI	13
1.3.2. CARATTERISTICHE STRUTTURALI, FINITURE E CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.....	14
1.3.3. CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI.....	15
1.3.4. MESSA A NORMA DEGLI IMPIANTI: CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONE COSTI.....	16
1.4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE PIGNORATO.....	16
1.4.1. CRITERI DI STIMA	16
1.4.2. FONTI UTILIZZATE PER LA STIMA	16
1.4.3. PROCEDIMENTO DI STIMA	17
1.4.4. VALORE DEL FABBRICATO IN PROPRIETÀ SUPERFICIARIA.....	19

CAPITOLO 2 – IMMOBILI B E C	20
2.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE	20
2.1.0. PREMESSA	20
2.1.1. DATI CATASTALI	20
2.1.2. TIPOLOGIA, UBICAZIONE, CONFINI E ACCESSI	21
2.1.3. MILLESIMI DI PARTI COMUNI	22
2.2. DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	22
2.2.1. STATO DI POSSESSO	22
2.2.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	24
2.2.3. DIFFORMITÀ URBANISTICHE	25
2.2.4. INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI	25
2.2.5. ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE	25
2.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOCALE	26
2.3.1. GENERALITÀ E CALCOLO DELLE SUPERFICI	26
2.3.2. CARATTERISTICHE STRUTTURALI, FINITURE E CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	27
2.3.3. CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI	27
2.4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE PIGNORATO	28
2.4.1. CRITERI DI STIMA	28
2.4.2. FONTI UTILIZZATE PER LA STIMA	28
2.4.3. PROCEDIMENTO DI STIMA	29
2.4.4. COEFFICIENTI K	29
2.4.5. VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE B E C	31
ALLEGATI	33

PREMESSA

Generalita'

In data 24.05.2005, presso il Tribunale di Matera e davanti al Giudice Esecutore Dott.ssa Mirella DELIA, prestava giuramento il sottoscritto ing. Antonio Di Bitonto, nato a Matera il 15.10.1962, nominato CTU nell'udienza del 15.04.2005, in relazione all'esecuzione immobiliare n. 43/98, BANCO DI NAPOLI s.p.a. (creditore procedente) contro i sig. 

Il G.E. affidava al CTU l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati e di eseguire quant'altro indicato nella apposita procedura.

Dalla copia dell'atto di pignoramento depositato presso il Tribunale di Matera il 27.02.1998 e dalla nota di trascrizione del pignoramento del 05.03.1998, al n.1467 R.G. e n.1222 R.P. (copie agli atti) risulta come **creditore procedente** la Società:

BANCO DI NAPOLI s.p.a - domiciliata presso lo studio dell'Avv. Felice GIAMPIERO in Policoro (MT) alla Via Siris nr.14 - per il credito precettato di Lit 300.912.817 - oltre ulteriori interessi convenzionali, nonché spese e competenze successive.

Il pignoramento ingiunto è riferito agli immobili più avanti descritti dei sig.ri 

Risultano **intervenute**, le seguenti Società:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO di Policoro - con istanza d'intervento depositata in cancelleria del Tribunale di Matera in data 28.04.1998, domiciliata presso

lo studio dell'Avv. Vincenzo DONADIO in Policoro (MT) alla Via Siris nr.52 – per il credito vantato di Lit 55.754.345 e ulteriore somma di Lit 196.885.236, oltre interessi successivi e spese tutte fino al soddisfo;

INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a. (già CA.RI.SAL. s.p.a.) - con istanza d'intervento depositata in cancelleria del Tribunale di Matera in data 09.02.2000, domiciliata presso lo studio dell'Avv. Emanuele DANZI in Matera (MT) alla Via Lucana nr.64 – per il credito vantato di Lit 103.430.786, oltre interessi convenzionali di mora e gli accessori.

Svolgimento attività peritali

Il CTU, dopo aver acquisito copia della procedura con i quesiti del giudice e prodotto copia degli atti del fascicolo, comunicava con raccomandata del 08.07.2005 al debitore [REDACTED] che le attività peritali sarebbero iniziate in data 21.07.2005 alle ore 9.30 presso i locali oggetto del pignoramento in Via Salerno n.30.

Comunicava l'inizio attività anche al creditore procedente a mezzo fax in data 08.07.2005.

Le attività peritali si sono svolte regolarmente con l'accertamento della consistenza e dello stato degli immobili oggetto del pignoramento. Successivamente si sono effettuati i sopralluoghi di rito per accertamenti presso gli Uffici Catastali, l'Ufficio Tecnico del Comune di Policoro e Conservatoria dei Registri Immobiliari, oltre la ricerca di dati per la valutazione del valore di mercato presso agenzie immobiliari.

ANAGRAFICA DEI DEBITORI E IMMOBILI PIGNORATI

[REDACTED]
Il Sig. **BRAMONTE** [REDACTED] è nato [REDACTED]
residente [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])

Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]
ed è residente [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])

I due debitori sono coniugati in regime legale di comunione dei beni.

Immobili pignorati

Il pignoramento immobiliare trascritto riflette i seguenti beni del Comune di Policoro:

- A.** Immobile in abitato di Policoro, in catasto urbano al foglio n.11 – particella 243
± Via Bellini n.1 – Piano terra – cat. A/3 – cl.2;
- B.** Immobile in abitato di Policoro, in catasto urbano al foglio n.7 – particella 355
sub 3 – Via Salerno n.30 – Piano S1 – cat.C/1 – cl.2;
- C.** Immobile in abitato di Policoro, in catasto urbano al foglio n.7 – particella 355
sub 4 – Via Salerno n.30 – Piano S1 – cat.C/3 – cl.4;

CAPITOLO 1 – IMMOBILE A –**1.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE****1.1.1. Dati catastali**

Abitazione:

Catasto fabbricati – Comune di Policoro -									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
11	243	-	-	-	A/3	2	7 vani	-	€ 542,28
Indirizzo: Via Bellini n. 1 – piano Terra -									
Intestatari: partita -									
- [REDACTED] - Possessore per [REDACTED] (Oggi il riservato dominio è estinto, quindi l'intestatario risulta pieno proprietario)									
- [REDACTED] Proprietà superficiaria. (N.B. Come riportato più avanti, non si è trovato alcun atto per attestare tale proprietà)									

1.1.2. Tipologia, ubicazione, confini e accessi.

L'appartamento è censito come A/3 = "abitazione di tipo economico" di 2° classe in Policoro alla Via Bellini n.1. L'edificio è unico e indipendente e si sviluppa solo su piano a livello terreno. Si trova in periferia dell'abitato di Policoro sul lato sinistro della Strada Statale ionica in direzione Reggio Calabria, a circa 400 m dallo svincolo della stessa.

Il fabbricato insiste sulla particella di terreno 243 (ex 112 del catasto terreni) del foglio 11 e vi si accede direttamente da Via Bellini attraverso breve sterrato.

1.1.3. Millesimi di parti comuni

Non si rilevano parti comuni.

1.2. DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

L'abitazione si trova nella zona a servizio delle attività agricole del Comune di Policoro a circa 400 m dalla strada statale "ionica" e a circa 1,5 km dal centro di Policoro. Vi si accede direttamente da Via Bellini con breve tratturo in sterrato. Il terreno risulta recintato con rete metallica. L'abitazione è costituita da fabbricato isolato ad unico piano terra di forma rettangolare di 9,80 x 16,80 m. Ha ingresso su uno dei lati corti e presenta finestre su tutti i lati tranne sull'altro lato corto. È circondata da vegetazione, alberi d'ulivo e vari e, nei pressi dell'ingresso, da una palma.

• Le condizioni generali sono discrete.

• L'edificio ha un'età di circa 33 anni e insiste in zona periferica, discretamente servita da strade, mentre dista circa 1Km dalle prime attività commerciali.

• L'alloggio in esame si sviluppa su unico livello al piano terra ed è costituito da 5 vani e accessori, quali ingresso e disimpegno, cucina, ripostiglio, balcone e bagno.

L'esposizione è discreta in quanto l'appartamento ha asse longitudinale in direzione a Nord-Est.

1.2.1. Stato di possesso

È opportuno descrivere una breve cronistoria per valutare lo stato di possesso del bene pignorato:

14.01.1955 Il padre dell'esecutato, [redacted] nato a [redacted] acquistava con patto di riservato dominio il terreno al foglio n.90 particella **7 sub N** (Sup. 4.39.40 ha), del Comune di Montalbano Jonico, con contratto di assegnazione e vendita dei terreni espropriati in applicazione delle leggi di riforma fondiaria dall'ESAB (Ente Sviluppo in Puglia, Lucania e Molise, oggi ALSIA). [Atto reg.to a Rotondella il 10.01.1955 al n.180 notar Nicola Ricciardulli]

24.10.1962 [redacted] acquistava con patto di riservato dominio per le particelle 149 (Sup. 0.75.38 ha) e 204 (Sup. 0.79.96 ha) del foglio n.9 del Comune di Policoro (MT), contratto di assegnazione e vendita dei terreni espropriati in applicazione delle leggi di riforma fondiaria dall'ESAB. [Atto reg.to a Bari l'11.11.1966 rep. 8080 e trascritto presso la cons. dei Reg. Imm. di Potenza num. 24488 e part. 365033.]

06.05.1988 [redacted] riscattava i terreni precedentemente acquisiti in riservato dominio, pagando tutte le rate previste, divenendone così pieno proprietario. L'atto di assenso a cancellazione di riservato dominio del 6.5.1988, presso l'ESAB, con riferimento ai su citati atti di assegnazione, concedeva la piena

proprietà delle particelle nn 204 e 149 del foglio 9 (secondo atto) e della particella 112 del foglio 11 (primo atto).

Pertanto, si evince che la particella **n.7 sub N**, assegnata con primo atto di assegnazione sia divenuta la particella **n.112** al foglio n.11 del Comune di Policoro. (non si è trovata la documentazione in catasto che attestasse tale variazione, ma questa è evidente di fatto dall'esame degli altri atti citati).

Successivamente, la particella **n.112** è passata al catasto fabbricati assumendo il numero **243**. Tale riferimento è quello riportato sugli atti del pignoramento e si riferisce al fabbricato che sul terreno è stato costruito con domanda presentata al Comune di Policoro dal [redacted]. Tale domanda fu autorizzata il 05.03.1973 con prot. 16440, prat. 20/73 per la realizzazione di un magazzino rurale, l'attuale abitazione pignorata al debitore [redacted].

Dalle visure catastali è risultato che [redacted] proprietario superficario dell'immobile testè descritto, dal 13.06.1989, ma come riportato nella stessa visura l'atto di passaggio non è esistente.

Infatti, nella stessa **certificazione notarile** ex art. 567 c.p.c. allegata agli atti dell'esecuzione, il notaio **dott. Nicola Grassano**, dichiara " [...omissis...] per l'immobile sopra descritto sub.c) non si rinviene un idoneo titolo di proprietà in capo [redacted]

[redacted] Tale immobile risulta edificato su suolo di proprietà [redacted] ed in catasto risulta la seguente intestazione:

[redacted] proprietario del fabbricato [redacted]

[redacted] possessore per l'area, a [redacted] Presumibilmente

tale intestazione si fonda su una situazione di mero possesso, non supportata da valido titolo giuridico di proprietà".

Il CTU, per mero scrupolo, ha effettuato ricerche presso la Conservatoria e presso il Catasto, senza rilevare alcun atto che attestasse la proprietà superficaria indicata in visura, confermando, pertanto quanto dichiarato dal notaio.

Il CTU effettuerà comunque la stima dell'immobile ritenendola utile agli sviluppi della procedura, ipotizzando quale situazione più verosimile (non esistendo alcun atto formale) la cessione in godimento del fabbricato appartenente al genitore [REDACTED] al proprio figlio [REDACTED] su suolo prima dell'Ente Riforma, poi del genitore stesso. Ai fini del procedimento di stima si valuterà l'immobile in proprietà superficaria.

1.2.2. Vincoli ed oneri giuridici

a. Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Proprietà del suolo intestata al sig. [REDACTED]

b. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

1. Atto di pignoramento immobiliare del 23.02.1998, per le particelle 355 sub 3 e 355 sub 4 del foglio 7 del Comune di Policoro, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Matera in data 25 febbraio 1998, ai n.ri 1467/1222, a favore del Banco di Napoli s.p.a., contro i [REDACTED] [REDACTED] per un credito di Lit. 300.912.817;

2. Ipoteca legale scaturita da ruolo per conto della RITRIMAT s.p.a. dal 02.04.2003 - registrato a Ufficio del territorio di Matera al Reg. Part. 427 e Reg. Gen. 2625 sulla particella 243 del foglio 11 del Comune di Policoro.

1.2.3. Difformità urbanistiche

Dall'esame dei fascicoli rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Policoro, risulta che la zona in cui sorge il fabbricato è destinata a costruzioni a servizio dell'agricoltura, e la domanda di costruzione riguardava per l'appunto la realizzazione di un deposito per la 1^a lavorazione della frutta.

Tale destinazione d'uso, regolarmente autorizzata il 05.03.1973 a seguito della domanda a costruire prat. N. 20/73 del Comune di Policoro, è stata disattesa in quanto al momento del sopralluogo (22.07.2005) risulta, come descritto sopra, una abitazione.

La superficie realizzata è leggermente superiore quella autorizzata (160 mq circa contro i 150 mq leciti), mentre il volume edificato è regolare.

In sostanza la difformità urbanistica rilevata è relativa alla irregolare destinazione d'uso.

Il costo da sostenere per la sanatoria è di circa 600,00 €

1.2.4. Difformità catastali

Catastalmente non si rilevano difformità fra quanto riportato in planimetrie quanto è stato rilevato al momento del sopralluogo dal CTU.

1.2.5. Individuazione dei precedenti proprietari

Per quanto descritto sopra il proprietario del fabbricato risulta essere il padre del debitore **[REDACTED]**

1.2.6. Elencazione delle pratiche edilizie svolte

- Domanda di costruzione al comune di Policoro, presentata dal Sig. **[REDACTED]**, prot. 16440, per la realizzazione di un magazzino rurale per la 1^a lavorazione della frutta.
- Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Policoro con pratica n.20/73 e autorizzazione del 5.3.1973
- Non è stata richiesta l'agibilità dei locali realizzati.

1.3. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

1.3.1 Generalità e calcolo delle superfici

L'appartamento si sviluppa su unico livello al piano terra al quale vi si accede da portoncino in vetro e alluminio. L'accesso è su piccolo piazzale sterrato e all'ingresso si giunge dopo breve rampa con gradini rivestiti in cotto. Il fabbricato è intonacato e pitturato e le condizioni di manutenzione delle facciate è discreto.

La divisione interna è costituita da 5 vani e accessori, quali ingresso e disimpegno, cucina, ripostiglio, balcone e bagno. [cfr. allegato: pianta del rilievo]

L'altezza utile è di 2,90 m.

L'esposizione è discreta: asse longitudinale a Nord – Est.

Per le superfici si confronti la seguente tabella:

LOCALI	SUPERFICIE NETTA	Coefficiente riduz. Sup. commerciale	SUPERFICIE COMMERCIALE
Ingresso e disimpegno	20,65 mq	1,00	16,63 mq
Soggiorno	26,65 mq	1,00	26,38 mq
Tinello	16,40 mq	1,00	12,34 mq
Cucinino	7,83 mq	1,00	6,52 mq
Letto	10,14 mq	1,00	15,87 mq
Letto matrimoniale	20,28 mq	1,00	22,69 mq
Ripostiglio	11,70 mq	1,00	20,28 mq
Letto	11,70 mq	1,00	6,71 mq
Bagno	6,24 mq	1,00	7,14 mq
Balcone	14,15 mq	0,30	4,25 mq
TOTALI al netto delle murature	145,74 mq	---	135,84 mq
Incremento murature	---	---	28,80 mq
TOTALE superficie commerciale (*)	---	---	164,64 mq

(*) E' invalso l'uso di definire superficie commerciale quella comprensiva di murature esterne, tramezzature e metà di quelle perimetrali.

1.3.2. Caratteristiche strutturali, finiture e condizioni di manutenzione.

L'edificio di età di circa 33 anni ha struttura in muratura di 50 cm circa, con fondazioni (presumibilmente) in muratura continua e il solai in latero-cemento.

Le tramezzature sono di spessore 10 cm e le pareti esterne sono intonacate e pitturate con tinteggiatura al quarzo bianca e colorata.

Nell'appartamento le pareti interne e il soffitto sono intonacate e pitturate con pittura a tempera, il tutto in discrete condizioni. Il cucinino e il tinello sono rivestiti in mattonelle di ceramica smaltata, in buone condizioni; i bagni sono rivestiti in mattonelle di ceramica smaltata come la pavimentazione, il tutto in mediocri condizioni. Nel Tinello è presente un camino funzionante.

Anche il resto dell'alloggio è pavimentato in ceramica smaltata; è presente il battiscopa in ceramica: tutto in mediocri condizioni, in alcuni punti si rilevano rotture della pavimentazione.

Le soglie delle finestre sono in marmo e gli infissi esterni sono in legno mordenzato e vetro singolo in mediocri condizioni. Le tapparelle sono in PVC in discrete condizioni.

Il balcone è pavimentato in mattonelle di marmettoncini e recintato con balaustra in ferro: le condizioni di manutenzione sono discrete.

Le porte interne sono in legno tamburato mordenzato noce: le condizioni di manutenzione sono discrete.

Anche i sanitari sono tutti in discrete condizioni.

1.3.3. Caratteristiche degli impianti.

L'impianto termico è autonomo con radiatori in ghisa e caldaia alimentata dal camino a legna situato nel tinello. L'acqua calda è garantita da scaldabagno elettrico. L'impianto idrico è regolarmente funzionante, ma vecchio. L'impianto elettrico è vecchio e non a norma.

1.3.4. Messa a norma degli impianti: considerazioni e valutazione costi.

Impianto elettrico:

Per rendere sicuro l'impianto elettrico, occorrerebbe la realizzazione dell'impianto di terra e installare i dispositivi "salvavita" adeguati, effettuare la sostituzione di cavi e prese elettriche. Nell'ipotesi di poter sfruttare le canalizzazioni esistenti, i costi per la messa in sicurezza e a norma, possono stimarsi in **2.000,00 €**.

1.4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE PIGNORATO

1.4.1. Criteri di stima

Nell'ipotesi di proprietà superficaria del fabbricato per il sig. [redacted] (fabbricato non realizzato a proprie spese, ma concesso dal genitore su proprio suolo) si ritiene di stimare il valore dell'immobile come attualizzazione delle rendite perpetue ricavabili dall'edificio, coincidenti, queste, con i canoni annui di locazione.

Il criterio di stima adottato si riferisce al canone di mercato al metro quadro con riferimento ai valori medi della zona.

1.4.2. Fonti utilizzate per la stima

Le fonti utilizzate per la stima sono state: la rilevazione del canone di mercato medio della zona in esame attraverso interviste ad agenzie immobiliari ed a tecnici operanti in zona e dai dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; la rilevazione dei dati reali della posizione effettiva dello stabile, dell'esposizione, dello

stato di manutenzione medio della zona e dello stabile in esame, dei servizi e, infine, del rilievo di dettaglio degli esterni e degli interni.

1.4.3. Procedimento di stima

Il prezzo medio di mercato posto a base del calcolo per la zona in esame è pari a
 $Ca = \text{Canone di locazione unitario} = 2,3 \text{ €/mq}$

Il parametro assunto come base del calcolo è, dunque, la rendita annua costituita da 12 metà mensilità nette, ricavate come media del mercato nella zona ed adeguate al caratteristiche effettive del bene.

Il criterio di stima adottato è quello dell'attualizzazione di una rendita illimitata, la cui formula normalmente adottata è la seguente:

$$V = R / i$$

dove R = reddito netto = canone annuo di locazione
 i = tasso di attualizzazione

Il valore del bene è indirettamente proporzionale al tasso di attualizzazione i che oscilla normalmente fra il 2% e il 6%. Molti autori pongono al 3% il tasso medio per abitazioni rurali.

Per effettuare la stima si procederà assumendo, allora, il tasso medio pari al 3% e, tramite opportuni coefficienti, esso verrà adeguato alla situazione in esame.

In particolare, le caratteristiche positive fanno decrescere il tasso medio, e quindi aumentare il valore del bene, mentre le caratteristiche negative fanno crescere il tasso medio e quindi diminuire il valore del bene.

Coefficienti d_i riduttivi del tasso i (incrementanti il valore del bene)

fra i numerosi parametri possibili si sono scelti i seguenti come meglio rappresentativi e pertinenti al caso in esame:

DESCRIZIONE	SITUAZIONE	VALORE
d ₁ : uso corretto dell'immobile	buono	- 0,10 %
d ₂ : vicinanza alle infrastrutture urbane e ai servizi	Mediocre - zona perif.	0,00 %
d ₃ : pregi architettonici dell'edificio	In media	0,00 %
d ₄ : dimensione dell'immobile superiore all'ordinario	Sì	+ 0,10 %
d ₅ : altezza superordinaria degli ambienti	No	0,00 %
d ₆ : tipologia unifamiliare	Sì	- 0,10 %
d ₇ : disponibilità di spazi e parcheggi	Sì	- 0,10 %
TOTALE:		- 0,20 %

Coefficienti a_i incrementanti il tasso i (decrementanti il valore del bene)

fra i numerosi parametri possibili si sono scelti i seguenti come meglio rappresentativi e coerenti per il caso in esame:

DESCRIZIONE	SITUAZIONE	VALORE
a ₁ : necessità di interventi di manutenzione	media	+ 0,10 %
a ₂ : età dell'edificio	33 anni	+ 0,05 %
a ₃ : ubicazione ai piani inferiori	piano terra	0,00 %
a ₅ : difficoltà di locazione		- 0,05 %
a ₅ : particolari caratteristiche negative	Vincolo prop. suolo	+ 0,20 %
a ₆ : previsione di deprezzamento del bene	stato complessivo dell'edificio discreto	0,00 %
TOTALE:		+0,30 %

Si può fissare ora il tasso di attualizzazione finale:

$$i = 3,00 + (d_1 + d_2 + d_3 + d_4 + d_5 + d_6 + d_7) + (a_1 + a_2 + a_3 + a_4 + a_5 + a_6) = 3,00 - 0,20 + 0,30 = \underline{\underline{3,10}} \%$$

1.4.4. Valore del fabbricato in proprietà superficiaria

Il **reddito lordo annuo** risulta:

$$RI = \text{Sup.} \times Ca \times 12 = 164,64 \times 2,3 \times 12 = \underline{\underline{4.544,06 \text{ €}}}$$

ed ipotizzate le seguenti spese:

- 5% incidenza annua lavori straordinari;
- 15% tasse;
- 5% altre.

il **reddito netto annuo** risulta: $R = 4.544,06 \times (1 - 0,05 - 0,15 - 0,05) = \underline{\underline{3.408,04 \text{ €}}}$

Fissato, come visto sopra, il tasso $i = 3,10 \%$, il valore dell'immobile risulta:

$$V = R/i = 3.408,04 / 0,031 = \underline{\underline{109.936,77 \text{ €}}}$$

Da cui detraendo le spese per gli impianti e la sanatoria per il cambio di destinazione d'uso, il valore finale per l'immobile in proprietà superficiaria:

$V_A = 109.936,77 - 2.000,00 - 600,00 = \underline{\underline{107.336,77 \text{ €}}}$

CAPITOLO 2 – IMMOBILI B e C –

2.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

2.1.0. Premessa

I due immobili, alla data del sopralluogo, costituivano i locali di una unica attività commerciale volta alla riparazione di veicoli a motore. Pertanto, pur avendo categorie catastali diverse, il CTU ritiene più realisticamente di effettuare una stima complessiva dei due beni come unico immobile con la stessa destinazione d'uso, cioè ad autofficina.

2.1.1. Dati catastali

Unità B: - Negozio - Bottega

Catasto fabbricati – Comune di Policoro -

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
7	355	3	-	-	C/1	2	148 mq	-	€ 1.872,67
Indirizzo: Viale Salerno n.30– piano S1									
Intestatari:									
-	[REDACTED]								r l'area
-	[REDACTED]								proprietà
superficiaria.									

Unità C: - Laboratorio per arti e mestieri

Catasto fabbricati – Comune di Policoro -									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
7	355	4	-	-	C/3	4	213 mq	-	€ 847,04
Indirizzo: Viale Salerno n.30– piano S1									
Intestatari:									
- [REDACTED] - Proprietà superficiaria.									

2.1.2. Tipologia, ubicazione, confini e accessi.

Il bene B è censito come cat. C/1: "negoziario - bottega", di 2° classe, il bene C è censito come cat. C/3: "laboratorio per arti e mestieri", di classe 4°; entrambe in Policoro al Vico Gioberti n.4. L'edificio costituito dalle due particelle, cioè dalle due unità immobiliari B e C, ha forma rettangolare ed è situata al "primo piano sottostrada". Non esiste alcuna soluzione di continuità fra le due unità che costituiscono un unico locale con attività corrente di autofficina. L'accesso avviene direttamente da Viale Salerno dopo aver attraversato un cancello in ferro. Tutta l'area che contiene il fabbricato è recintata ed è costituita da un ampio piazzale in piano e quindi, a mezzo rampa in discesa, si accede all'officina.

La zona in cui sorge il fabbricato è semicentrale e facilmente raggiungibile dalla zona centrale.

Il fabbricato insiste su terreno intestato a [redacted] come possessore dell'area (ex particella censita al Catasto terreni n.20 del foglio n.7 del Comune di Policoro).

2.1.3. Millesimi di parti comuni

Non risultano parti comuni.

2.2. DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

† due locali, situati a piano seminterrato, sono uniti a formare una unica unità immobiliare funzionale (come descritto in premessa), pertanto saranno valutati come unico immobile, pur essendo distinti con due numeri subalterni diversi in Catasto.

L'edificio è di forma rettangolare di dimensioni in pianta 25,94 x 20,20 m.

L'accesso all'officina avviene a mezzo rampa da ampio cortile adibito a parcheggio autoveicoli. Il cortile è recintato con muretto e inferriata e l'accesso avviene a mezzo di cancello in ferro automatico.

All'interno sono ricavati 2 box ufficio ed un archivio con divisori e porte in alluminio e vetro, all'esterno è ricavato un servizio igienico.

Le condizioni generali di manutenzione e la qualità dei materiali utilizzati sono mediocri.

2.2.1. Stato di possesso

È opportuno descrivere una breve cronistoria per valutare lo stato di possesso del bene pignorato:

23.07.1955 Il fratello del padre del debitore, s [REDACTED]
[REDACTED] e deceduto [REDACTED], acquistava con patto di riservato dominio dall'Ente per lo Sviluppo dell'Irrigazione e la Trasformazione Fondiaria, appezzamenti di terreno in agro di Montalbano Jonico (MT) per una superficie di 05.52.90 ha, costituito da due corpi confinanti a stralciarsi dal in Catasto dalla partita 216 del Fg. 79 particella 18 sub h; del Fg. 81 particella 9 sub r e del Fg. 82 la particella 2 sub m e 5 sub a. (Atto del notaio Alberto Bartalini in Tursi (MT) - registrato a Rotondella (MT) il 12.08.1955 n.196, mod2°, trascritto a Potenza il 20.09.1955 al n.17415 art. 112277).

Fra queste particelle, a seguito di trasformazioni e frazionamenti successivi, risultava la particella di terreno n.20 del Foglio n.7 del Comune di Policoro (MT), sulla quale è stata costruita l'autofficina oggetto del pignoramento.

10.12.1975 Il debitore [REDACTED] acquistava dal [REDACTED] [REDACTED] il fabbricato in corso di costruzione sul terreno alla particella 20 del foglio 7, già individuata come particella 355. L'acquisto riguardava il solo fabbricato in quanto il suolo era gravato da riservato dominio a vantaggio dell'Ente di Sviluppo di Puglia e Lucania. Ciò si rileva dalla nota di trascrizione - notaio V. Lacanna in Rotondella - Rep. N.5178 / 1468 -

30.06.1989 [REDACTED] figlio del [REDACTED]
[REDACTED] riscattava i terreni con atto di cancellazione di riservato dominio nei confronti dell'Ente Sviluppo di Puglia e

Lucania, a cura dell'Ufficiale Rogante Dr. Ferdinando Zito. (n.6317 di Rep. E n.6313 di Raccolta)

Il fabbricato appartiene, quindi, in proprietà superficaria, al debitore Sig. [redacted] mentre il terreno è di proprietà del Sig. [redacted] coeredi del defunto genitore [redacted].

2.2.2. Vincoli ed oneri giuridici

c. Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Proprietà del suolo intestata agli eredi del [redacted]

d. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

1. Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Matera in data 11 marzo 1995 ai n.ri 1684/146, a favore della [redacted] contro i sigg. [redacted] sulle particelle 355 sub 3 e 355 sub 4 del foglio 7 del Comune di Policoro, a garanzia di un mutuo per Lit. 150.000.000;
2. Atto di pignoramento immobiliare del 23.02.1998, per le particelle 355 sub 3 e 355 sub 4 del foglio 7 del Comune di Policoro, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Matera in data 25 febbraio 1998, ai n.ri 1467/1222,

a favore del Banco di Napoli s.p.a., contro i sigg. [REDACTED]
[REDACTED], per un credito di Lit. 300.912.817;

3. Ipoteca legale scaturita da ruolo per conto della [REDACTED] dal 02.04.2003 - registrato a Ufficio del territorio di Matera al Reg. Part. 427 e Reg. Gen. 2625 sulle particelle 355 sub 3 e 355 sub 4 del foglio 7 del Comune di Policoro.

2.2.3. Difformità urbanistiche

Nessuna difformità urbanistica riscontrata.

Nessuna difformità catastale di rilievo.

2.2.4. Individuazione dei precedenti proprietari

- Fino al 10.12.1975 proprietario del fabbricato in costruzione (solo fondazioni) [REDACTED] (PT) il 10.11.1999
[REDACTED] deceduto il 27.12.1999

2.2.5. Elencazione delle pratiche edilizie svolte

Le pratiche edilizie svolte riguardano quelle dell'intera costruzione relativa alle particelle 355 sub 3 e sub 4:

- Permesso a costruire per la costruzione di cantine, rilasciato al proprietario del fondo [REDACTED] pratica n. 25 del Comune di Policoro;

- Voltura della licenza edilizia dal [redacted]
Vincenzo in data 18.03.1976;
- Cambio di destinazione d'uso da cantine ad autofficina, concesso in data 31.10.1977 con prot. 6476 dal Comune di Policoro;
- Collaudo statico effettuato in data 05.02.1977;
- Certificato di prevenzione incendi in data 05.05.1977;
- Agibilità rilasciata in data 11.04.1980 prot. N. 751 dal Comune di Policoro.

2.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOCALE

2.3.1 Generalità e calcolo delle superfici

Il locale si sviluppa su unico livello al piano seminterrato al quale vi si accede da rampa su piazzale esterno e cancello su via pubblica.

L'altezza dei locali è di 4,00 m.

Per le superfici si confronti la seguente tabella:

LOCALI	SUPERFICIE NETTA	Coefficiente riduz. Sup. commerciale	SUPERFICIE COMMERCIALE
Autofficina	410,00 mq	1,00	410,00 mq
Ufficio 1	12,00 mq	1,00	12,00 mq
Ufficio 2	9,60 mq	1,00	9,60 mq
Archivio	7,90 mq	1,00	7,90 mq
Bagno	2,52 mq	1,00	2,52 mq
TOTALI al netto delle murature	442,02 mq	---	442,02 mq

Incremento murature	---	---	41,98 mq
TOTALE superficie commerciale (*)	---	---	484,00 mq

(*) E' invalso l'uso di definire superficie commerciale quella comprensiva di murature esterne, tramezzature e metà di quelle perimetrali.

2.3.2. Caratteristiche strutturali, finiture e condizioni di manutenzione.

L'edificio al quale appartengono i locali è in struttura intelaiata in cemento armato con muratura esterna di 40 cm.

La porta d'ingresso è in ferro e gli infissi, a nastro, sono in telaio in acciaio e vetri a 3 m dal pavimento, in discrete condizioni; le tramezzature interne sono in telai in acciaio e vetri; la pavimentazione è in listelli di ceramica e le pareti sono intonacate e pitturate con pittura lavabile fino a 1,20 m da terra. La struttura non mostra segni di cedimento e le finiture sono in mediocri condizioni. L'impianto elettrico appare adeguato e a norma. I sanitari e gli impianti sono vecchi, ma funzionanti. L'altezza utile è di 4,00 m. Nel complesso il locale è in mediocri condizioni.

2.3.3. Caratteristiche degli impianti.

È presente l'impianto elettrico, apparentemente a norma ed un impianto idrico fognario vecchio, in mediocri condizioni.

2.4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE PIGNORATO

2.4.1. Criteri di stima

[REDACTED] acquistò il fabbricato sul suolo [REDACTED] [REDACTED] ma ancora in fase iniziale di realizzazione (solo fondazioni) e poi vi edificò, probabilmente, a proprie spese (anche la licenza edilizia fu volturata a suo favore). Per cui, semplificando, si può ipotizzare più che una proprietà superficaria un diritto di superficie. Inoltre, non essendo specificato nell'atto di vendita un termine del diritto, questo si può ritenere perpetuo.

In fin dei conti la valutazione dell'immobile in diritto di superficie si può ritenere pressoché coincidente con il valore di mercato dello stesso, comprensivo di terreno.

Il criterio di stima adottato si riferisce al valore di mercato al metro quadro con riferimento ai valori medi della zona. Tale parametro viene poi opportunamente corretto ed adeguato attraverso l'uso di parametri K_i che tengono conto della specificità e delle reali caratteristiche del bene oggetto di stima.

Attraverso un coefficiente correttivo, si terrà conto della minore appetibilità sul mercato del vincolo del diritto di superficie.

2.4.2. Fonti utilizzate per la stima

Le fonti utilizzate per la stima sono state: la rilevazione del prezzo di mercato medio della zona in esame attraverso interviste ad agenzie immobiliari ed a tecnici operanti in zona e dai dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; la rilevazione dei dati reali della posizione effettiva dello stabile, dell'esposizione, dello

stato di manutenzione medio della zona e dello stabile in esame, dei servizi e, infine, del rilievo di dettaglio degli esterni e degli interni.

2.4.3. Procedimento di stima

Di seguito sono riportati gli schemi e le tabelle relative al calcolo dei coefficienti K_i correttivi del valore medio di mercato riferito alla zona semicentrale descritta.

Il prezzo medio di mercato posto a base del calcolo per la zona in esame è pari a $M = 800,00 \text{ €/mq}$.

2.4.4. Coefficienti K

STIMA IN FUNZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO

TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO:	edificio ad uso commerciale: autofficina	
UBICAZIONE ALL'INTERNO DELL'AREA:	in media	
TIPO ZONA:	zona semicentrale	
ANNO DI COSTRUZIONE:	1977	
SISTEMA COSTRUTTIVO:	cemento armato	
FACCIATE:	intonacate	
CORTILE:	in buone condizioni, parcheggio autoveicoli; recinzione e cancello	
L'edificio rispetto agli altri in zona è:	nella media	%scelta: → +0 %
Coeff. K_1 = "standard sociale" →	K_1 scelto = 1,00	

STIMA IN FUNZIONE DELLA PRESENZA DI SERVIZI NON ORDINARI

POSTI AUTO:	in piazzale interno	% scelta → + 1%
ACCESSO	da strada pubblica	% scelta → +1%

Coeff. K_2 = "standard servizi" → K_2 scelto = 1,02**STIMA IN FUNZIONE DELLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO****Stato di manutenzione**

FACCIAE:	mediocre	% scelta → -2%
CORTILE:	discreto	% scelta → -1 %
IMPIANTI:	mediocre	% scelta → -1%
STRUTTURA:	nessun segno apparente di cedimenti	% scelta → 0%

Coeff. K_3 ="standard manutenzione p.ti comuni" → K_3 scelto = 0,96**STIMA IN FUNZIONE DELLA PRESENZA DI BENI CONDOMINIALI**

Nessun bene condominiale a reddito

Coeff. K_4 → K_4 scelto = 1,00

STIMA IN FUNZIONE DELLA GRANDEZZA

SUP. COMMERCIALE:	484,00 mq	% scelta →	+1 %
-------------------	-----------	------------	------

Coeff. K_5 → **K_5 scelto = 1,01****STIMA IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE E DELLO STATO DI
MANUTENZIONE DELL'EDIFICIO**

ALTEZZA SOFFITTI:	4,00 m	% scelta →	0 %
DISTRIBUZIONE SPAZI:	funzionale	% scelta →	0 %
SERVIZI:	scadenti	% scelta →	-1 %
PAVIMENTI	mediocri	% scelta →	-1,5%
RIFINITURE E TINTEGG.	mediocri	% scelta →	-1,5%
INFISSI INTERNI ED EST.	discreti	% scelta →	+0%

Coeff. K_6 = "caratteristiche edificio" → **K_6 scelto = 0,96****Coeff. K_7 = "vincolo diritto di superficie" →** **K_7 scelto = 0,90****Coefficiente totale → $K_{tot} = K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6 * K_7 = 0,85$** **2.4.5. Valore complessivo dell'immobile B e C.**

Il valore stimato dell'intero edificio, risulta:

$$V_{B+C} = M \times S_{up} \times k_{tot} = 800,00 \times 484,00 \times 0,85 = \underline{\underline{329.120,00 \text{ €}}}$$

dove:

M è il valore medio di immobili nella zona e in condizioni medie per metro quadro.

S è la superficie commerciale

k_{tot} è il coefficiente di adeguamento dell'immobile alle sue reali condizioni.

Riepilogo stima degli immobili

- A.** Immobile in abitato di Policoro, in catasto urbano al foglio n.11 – particella 243 – Via Bellini n.1 – Piano terra – cat. A/3 – cl.2;

Proprietà superficiaria (ipotetica)

$$V_A = \underline{\underline{107.336,77 \text{ €}}}$$

- B.** Immobile in abitato di Policoro, in catasto urbano al foglio n.7 – particella 355 sub 3 – Via Salerno n.30 – Piano S1 – cat.C/1 – cl.2;

- C.** Immobile in abitato di Policoro, in catasto urbano al foglio n.7 – particella 355 sub 4 – Via Salerno n.30 – Piano S1 – cat.C/3 – cl.4;

Valore immobile A + B e diritto di superficie:

$$V_{AB} = \underline{\underline{329.120,00 \text{ €}}}$$

Escluse spese procedura, tasse e IVA come per legge.

Con ciò il sottoscritto CTU ritiene di aver bene e fedelmente espletato l'incarico conferitogli.

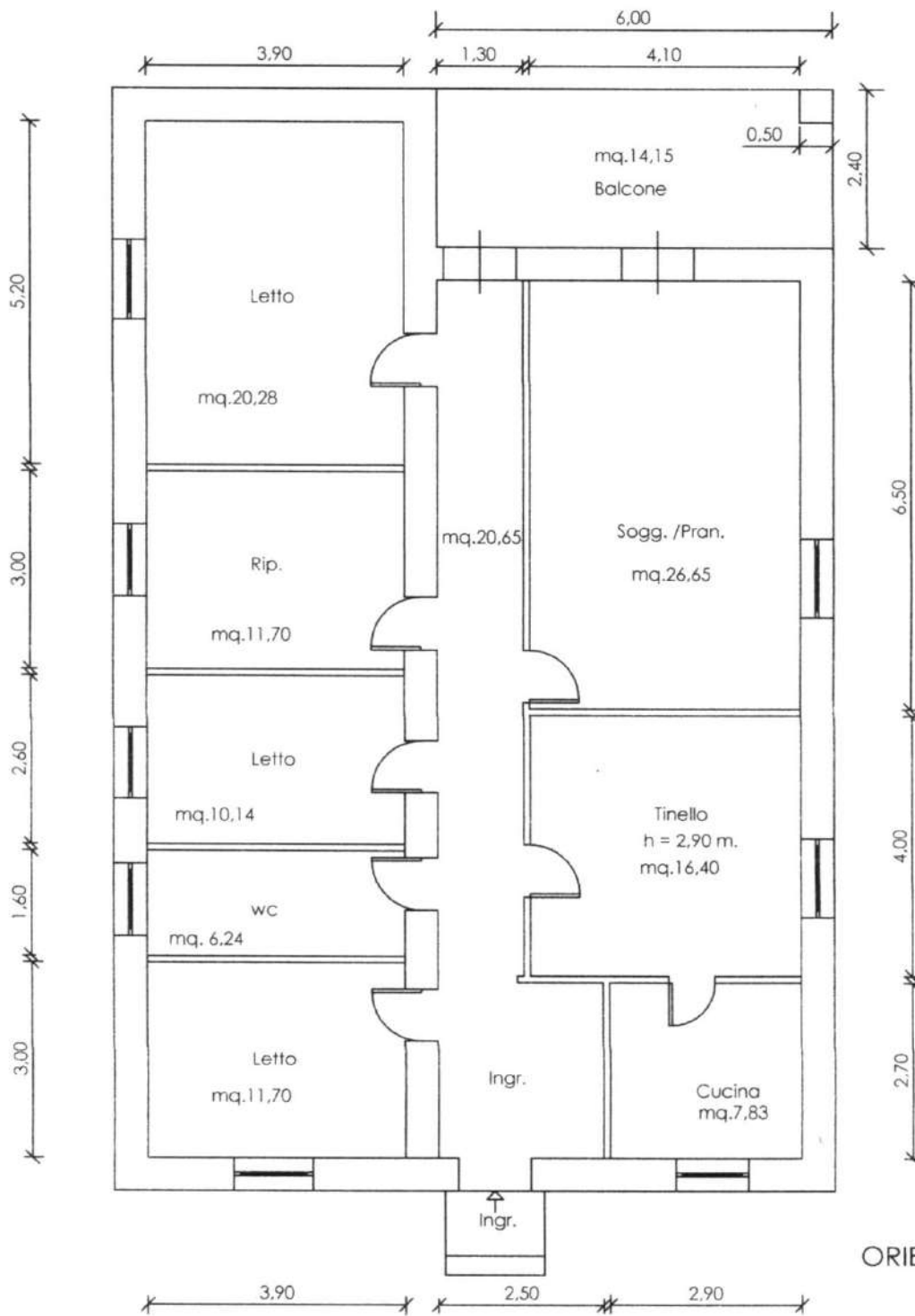
Matera, 02 maggio 2007

IL C.T.U.
Ing. Antonio Di Bitonto

ALLEGATI

- Allegato n.1: Documentazione fotografica
- Allegato n.2: Planimetrie immobili A, B, C
- Allegato n.3: Doc. catastale, visure immobiliari Ufficio Territorio oltre il 20.10.98;
- Allegato n.4: Atti di compravendita e cancellazione riservato dominio
- Allegato n.5: Stato di famiglia originario
- Allegato n.6: Verbale inizio attività peritale

FLOPPY DISK



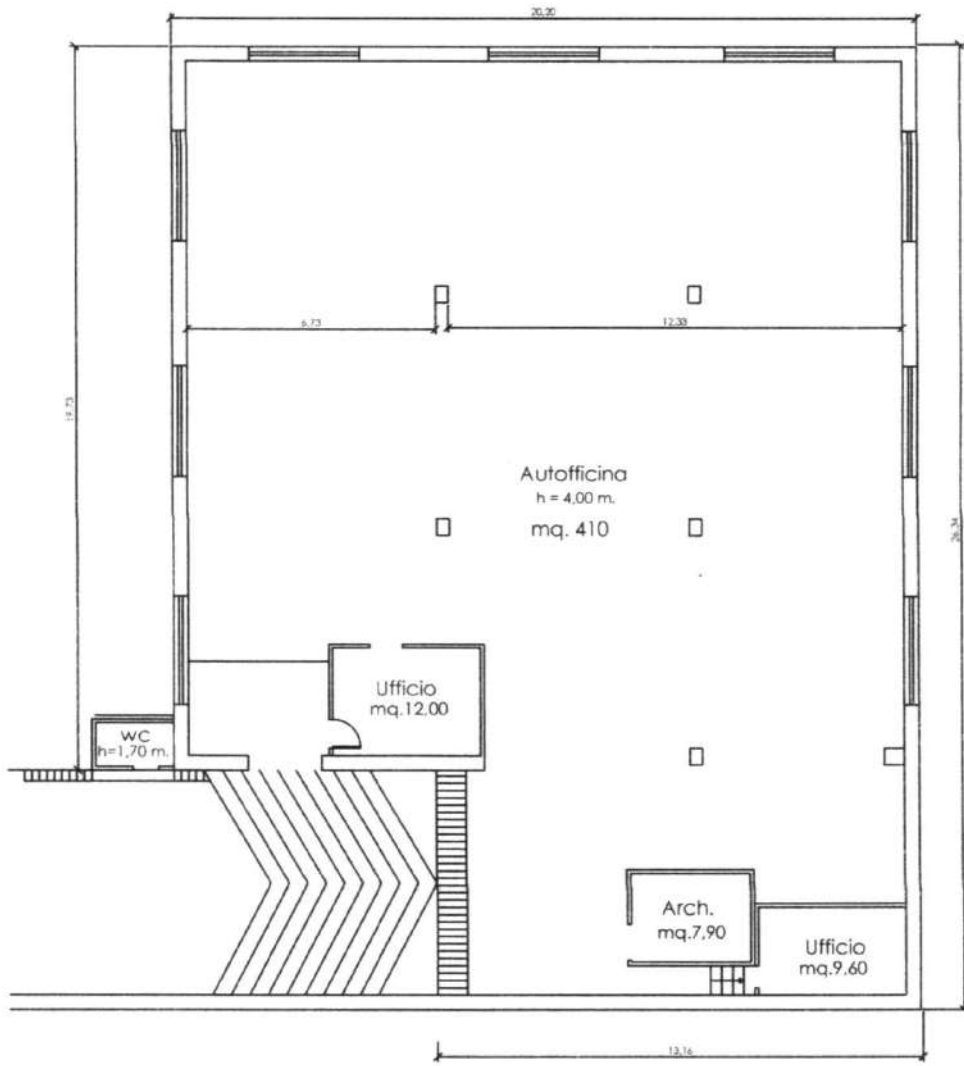
PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



Il Tecnico

PLANIMETRIA DELL' IMMOBILE SITO IN POLICORO ALLA VIA SALERNO N° 30
CATASTO FABBRICATI - POLICORO - Fg.7, P.lla 355, Sub n. 3 e 4 Scala 1:200



ORIENTAMENTO



Il Tecnico