

TRIBUNALE CIVILE DI MATERA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva n. 116/2010 R.G.E. Immobiliare promossa da:

- e – creditore procedente

rappresentato dall' Avv. D. A. De Mare

Contro

- – debitore esecutato

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**PREMESSA**

All'udienza del 29 gennaio 2013, il sottoscritto Ing. Salvatore Pietrantonio Demarco, regolarmente autorizzato con provvedimento del Segretario Generale Comunale prot. 2481 del 28.01.2010, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura riportata in epigrafe e, prestando il giuramento di rito, assumeva l'obbligo di bene e fedelmente assolvere all'incarico affidato.

Le operazioni affidate e riportate nel verbale di giuramento dell'esperto consistono in:

1) *Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2, c.p.c. ....;*

2) *Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento.....;*

3) *Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico....) e quella contenuta nel pignoramento.....;*

4) *All'eventuale aggiornamento, previa autorizzazione del giudice, dei dati catastali identificativi dei beni (frazionamenti o variazioni);*

5) *Alla verifica della regolarità urbanistica dei beni e, in caso di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94, indican-*





Lo scrivente, assistito dal collaboratore geom. Cosimo Brucoli, ha provveduto ad ispezionare attentamente il locale commerciale sito in Scanzano Jonico alla via Giovanni XXIII n. 24, rilevandone dimensioni e stato d'uso e manutenzione.

Nel corso delle operazioni peritali l'Avv. Milano evidenziava il fatto che in data 15.07.2014 si sarebbe tenuta l'udienza di discussione sulla sospensione della procedura esecutiva in corso ed invitava pertanto il sottoscritto CTU a sospendere le attività peritali sino all'esito dell'udienza. L'Avvocato De Mare si opponeva a tale richiesta ed insisteva sulla prosecuzione delle attività peritali.

Constatata l'impossibilità di procedere alla visita degli ulteriori beni pignorati, si invitava l'esecutata a produrre copia della documentazione amministrativa concernente la legittimità urbanistica del locale e, in accordo con i presenti, si decideva di rinviare il prosieguo delle operazioni peritali al giorno successivo 01.07.2014 alle ore 17.30.

#### **ESITO DEL SOPRALLUOGO DEL 01.07.2014**

Il giorno 01.07.2014 alle ore 17,30, recuperata la documentazione amministrativa relativa all'immobile sito in via Olivastreto, si è proceduto alla ispezione dei locali componenti l'unità immobiliare pignorata, acquisendo la relativa documentazione fotografica e rilevando lo stato d'uso e manutenzione e relative misurazioni. Alle ore 19,10 si chiudevano le operazioni con l'intesa di riprendere l'attività di accertamento in data da destinarsi e previo avviso a mezzo pec.

\*\*\*\*\*

Al fine di compiutamente rispondere ai quesiti posti, ho provveduto a richiedere presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scanzano Jonico, copia della documentazione autorizzativa alla realizzazione degli immobili, invitando lo stesso Ufficio a produrre copia di eventuali pratiche di condono e se, per le costruzioni di che trattasi, fosse stato rilasciato il certificato di agibilità.



All'esito dell'evasione della richiesta inoltrata, l'Ufficio Tecnico del Comune di Scanzano Jonico produceva copia fotostatica della documentazione tecnica contenuta nei fascicoli riconducibili alla ditta \_\_\_\_\_ e relativi alle costruzioni site ne territorio del Comune di Scanzano J. e consistenti in:

1) relativamente all'immobile commerciale sito in Viale Giovanni XXIII n. 24,

- Copia fotostatica della Concessione Per la Esecuzione di Opere n. 20 del 17.04.1981, rilasciata al costruttore S.P.A. APPIO, per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione e magazzini da ubicare in località S. Sofia, Via Giovanni XXIII, prolungamento via Ungaretti, in catasto al foglio 60/A p.lle 42-43-227;

-Copia fotostatica della Dichiarazione di Abitabilità prot. 3856 del 20.05.1983 e relativa all'intero edificio realizzato in forza della Pratica edilizia n. 20/1981 e 20bis;

2) relativamente all'immobile abitativo sito alla Via Olivastro n. 3,

- Copia fotostatica della Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 40 del 01.07.1999, rilasciata al signor \_\_\_\_\_ per la costruzione di un fabbricato rurale ad uso abitativo con annesso locale interrato ad uso magazzino;

- Copia fotostatica della comunicazione di inizio lavori acquisita al protocollo 11840 del 21.09.1999 del Comune di Scanzano Jonico;

- Copia fotostatica della comunicazione relativa al completamento delle strutture e sospensione dei lavori, acquisita al prot. 6122 del 11.05.2000 del Comune di Scanzano Jonico;

- Copia fotostatica delle tavole di progetto allegati da 1 a 7 alla concessione edilizia n. 40/1999 così identificati:

- Allegato 1 Planimetria e particolare recinzione;

- Allegato 2 Grafici (piante-Prospetti e Sezione)



- Allegato 3 Sezione longitudinale e trasversale;
- Allegato 4 Relazione Tecnica – dati urbanistici;
- Allegato 5 Fossa Biologica;
- Allegato 6 Prospetto con indicazione materiali di facciata;
- Allegato 7 Dichiarazione Legge 10/91 – 46/90 e 13/89

\*\*\*\*\*

***1) Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2°***

***comma cpc.....***

Nel fascicolo dei documenti prodotti dal creditore precedente in data 09 marzo 2011 sono contenuti i seguenti documenti;

- Visure catastali “attuali” alla data del 26.01.2011 relative alle particelle urbane n. 660 sub 1 del foglio 60; n. 1458 sub 1 del foglio 61e della particella terreni n. 1457 del foglio 61;
- Visure catastali “storiche” alla data 26.01.2011 relative alle tre particelle pignorate;
- Estratti di mappa fg. 60 e 61 del Comune di Scanzano Jonico;
- alla del Comune di Scanzano Jonico;
- Certificazione Ipotecaria periodo 03.03.2000 – 16.02.2011 sul nominativo
- Certificazione Ipotecaria periodo 01.12.1993 – 13.03.2000 sul nominativo  
relativamente alla particella terreni al foglio 61 n. 861;
- Certificazione Ipotecaria periodo 11.03.1981 – 27.10.1995 sul nominativo
- Certificazione Ipotecaria periodo 13.07.1983 – 10.04.2002 sul nominativo  
relativamente alla particella urbana al foglio 60 n. 660 sub 1;
- Certificazione Ipotecaria periodo 13.07.1983 – 10.04.2002 sul nominativo



relativamente alla particella urbana al foglio 60 n. 660 sub 1;

Dall'esame dei certificati allegati si evince che il compendio immobiliare pignorato si compone di n. 2 unità immobiliari urbane ed una terreni, site in Scanzano Jonico, censite in catasto al Comune di Scanzano Jonico con i seguenti dati:

- 1) diritti pari a 1/1 sull'immobile al fg. 60 p.lla 660 sub 1 – negozio Cat. C/1 classe 4 – mq 41;
- 2) diritti pari a 1/1 sull'immobile al fg. 61 p.lla 1458 sub 1 – villino Cat. A/7 classe U – vani 8,5;
- 3) diritti pari a 1/1 sull'immobile al fg. 61 p.lla 1457 – seminativo irriguo classe 2 – ha 0.27.44.

La consistenza della particella 1458 ai terreni, comprensiva della corte pertinenziale è pari a mq 2016.

L'immobile n. 1 pervenne in ditta a  
il 26.04.1957 quale bene personale escluso dalla comunione con il marito  
a seguito di atto di compravendita per notaio Lacanna del 04 febbraio 2002,  
trascritto il 10.04.2002 ai nn. 2881/2299, contro

Alla ditta \_\_\_\_\_ l'immobile pervenne a seguito di atto di compravendita  
a rogito del notaio Morano del 13.07.1983, trascritto l'11.08.1983 ai nn. 5860/5010,  
conto

L'immobile n. 2 è pervenuto in ditta a \_\_\_\_\_ per accessione essendo  
stato, lo stesso, realizzato sulla particella terreni ex 861 del fg. 61 (immobile n. 3),  
pervenuta in capo all'esecutata in forza dell'atto di donazione per notaio Lacanna del  
03 marzo 2000, trascritto in data 13.03.2000 ai nn. 2072/1531, contro



in epoca antecedente alla comuni-

cazione di sospensione dei lavori e completamento delle strutture.

La particella terreni donata pervenne nella disponibilità della signora -

in forza dell'atto di subentro per notaio Zito del 01.12.1993 e successiva cancellazione del riservato dominio per atto dello stesso notaio Zito in data 16.02.1996 Rep. 8229, annotato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 20.07.1999 al n. 537.

Dall'esame dei certificati ipotecari si rileva che nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, risultano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) ART. 6697/9611 del 30.09.2010 – Verbale di pignoramento immobili a favore , sugli immobili in catasto del Comune di Scanzano Jonico al fg. 60 p.lla 660 sub 1, p.lla 1458 sub 1 e p.lla 1457, per la somma totale di € 47.770,36;
- 2) ART. 76/625 del 21.01.2008, iscrizione ipoteca legale a favore di . e contro , a gravare sugli immobili in catasto del Comune di Scanzano Jonico al fg. 60 p.lla 660 sub 1, p.lla 1458 sub 1 e p.lla 1457, per la somma totale di € 66.350,94;
- 3) ART. 2049/9211 del 21.10.2005, decreto ingiuntivo a favore della e contro a gravare sugli immobili in Comune di Scanzano Jonico in catasto al foglio 61 p.lla 861 e fg. 60 p.lla 660 sub 1, per la somma di € 31.000,00;
- 4) ART. 43/331 del 10.04.2002, iscrizione ipoteca legale a favore della



e contro , a gravare sugli

immobili in Comune di Scanzano Jonico in catasto al foglio 61 p.lla

861 e fg. 60 p.lla 660 sub 1, per la somma di €. 152.514,72;

5) ART. 367/2882 del 10.04.2002, iscrizione ipoteca volontaria per atto

Notar LACANNA del 04.04.2002 a favore d

t

. e , sugli immobili in Comune di Scan-

zano Jonico in catasto al foglio 61 p.lla 861 e fg. 60 p.lla 660 sub 1,

per la somma totale di €. 103.300,00, a garanzia dd capitale mutuato

di €. 51.650,00;

*A seguito di ispezione in data 21.10.2015, il sottoscritto CTU ha rilevato che il certificato ipotecario depositato in data 09.03.2011 e relativo al nominativo*

*pur se riferito al periodo 03.03.2000-16.02.2011, non riporta la iscrizione*

*ipotecaria in data 27.06.2000 N. 1054/5163 iscrizione ipoteca volontaria per atto*

*Notar LACANNA del 22.06.2000 a favore .*

*e*

*sull'immobile in Comune di Scanzano Jonico in catasto al foglio 61 p.lla*

*861 per la somma totale di £. 300.000.000 a garanzia del capitale mutuato di £.*

*150.000.000.*

Sulla base comunque della descrizione contenuta nell'atto di provenienza e delle ri-

sultanze dello stato dei luoghi, gli immobili pignorati sono esattamente individuati

nelle p.lle: 660 sub 1 del foglio 60; 1458 sub 1 e 1457 del foglio 61 del Comune di

Scanzano Jonico Policoro, descritti nell'atto di pignoramento trascritto in data

30.09.2010.

2) .....esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento.....



Il compendio immobiliare, individuato in n. 2 unità immobiliari urbane ed un piccolo appezzamento di terreno, è costituito da un locale commerciale ubicato in un fabbricato per civili abitazioni sito nel centro cittadino ed una abitazione con tipologia a “Villa”, posta nella periferia del territorio comunale cui è annesso, oltre alla corte pertinenziale, il piccolo appezzamento di terreno agricolo.

#### 1) UNITÀ COMMERCIALE

Ubicato lungo il Viale Giovanni XXIII, il locale commerciale è situato nel quartiere destinato ad edilizia “convenzionata-sovvenzionata” in zona urbanizzata e periferica al nucleo originario della città di Scanzano J., nel quartiere denominato “S. Sofia”.

Il fabbricato in cui è ubicata l’unità immobiliare in parola (p.lla 660 sub 1), è stato realizzato con struttura portante in c.a. (travi e pilastri), orizzontamenti in latero-cemento e tamponamenti in muratura di mattoni forati. Esternamente l’intero edificio risulta intonacato e tinteggiato. Le aree esterne sono in gran parte pavimentate e delimitate, lungo il perimetro est da una ringhiera metallica.

Il locale commerciale è accessibile direttamente dalla strada pubblica Viale Giovanni XXIII attraverso il portico condominiale ed è dotato di due vetrine d’ingresso e luci sulla parete opposta all’ingresso principale.

La particella 660 sub 1 confina a NORD con portico condominiale prospiciente viale Giovanni XXIII, ed EST con portico condominiale prospiciente via Vittoriani, ad OVEST con vano scala ed a SUD si affaccia su via Rossini.

Nel catasto urbano l’unità risulta allibrata in Comune di Scanzano, con i seguenti dati catastali:

**negozio          fg. 60    particella 660 sub 1          cat. C/1    classe 4    mq 41 RC 827,93**

**in ditta a**

#### 2) VILLA PER CIVILE ABITAZIONE



I beni immobili individuati nelle particelle catastali 1457 e 1458 sub 1 del fg. 61, sono ubicati in località Olivastroto n. 3, a monte della SS 106 in direzione Montalbano

J.

Dall'esame dello stato dei luoghi e considerata l'entità catastale del piccolo appezzamento di terreno, non si ritiene utile procedere alla formazione di più lotti di vendita e pertanto la particella 1457, catastalmente censita come terreno, sarà valutata all'interno del lotto n. 2 unitamente alla villa.

Il fabbricato, allo stato utilizzato solo parzialmente, risulta esternamente rifinito e completo di infissi.

L'area esterna annessa all'unità immobiliare urbana risulta ben mantenuta ed utilizzato quale giardino con la sistemazione di diverse essenze arboree ed arbustive.

Nella particella 1457, al limite della corte asservita fiscalmente alla villa p.lla 1458, trovano allocazione alcune strutture precarie in blocchetti di cemento e copertura in lamiera sandwich, utilizzate per ricovero animali e depositi.

Il lotto confina a NORD con particella 865 in ditta a

, a EST con strada comunale via Olivastroto, a SUD con p.lla 863 in ditta a

e ad OVEST con p.lla 133 in ditta a

Nel catasto le unità risultano allibrate in Comune di Scanzano, con i seguenti dati catastali:

Catasto urbano

**abitazione fg. 61 p.lla 1458 sub 1 cat. A/7 classe U vani 8,5 RC 724,33**

**in ditta a**

Catasto terreni

**fg. 61 p.lla 1458 ha 0.20.16 ente urbano**

**fg. 61 p.lla 1457 ha 0.27.84 seminativo irriguo 2**



Lo stabile si presenta alla vista in buone condizioni, costituito da un piano interrato, da progetto destinato a rimessa e magazzino agricolo, da un piano rialzato, destinato ad abitazione e da un vano tecnico sottotetto accessibile grazie ad una scala esterna in ferro.

Gli impianti tecnologici a servizio dell'abitazione sono costituiti dall'impianto elettrico, di illuminazione mentre, l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento avviene per mezzo di un bombolone GPL installato in giardino.

L'approvvigionamento idrico, è garantito dall'allacciamento alla rete pubblica dell'acquedotto e l'allontanamento dei reflui avviene per mezzo di una fossa biologica a dispersione (fossa imhoff).

L'area esterna annessa all'abitazione è, nella parte antistante a confine con la strada Olivastroto, sistemata a giardino e parzialmente pavimentata per consentire il transito di autoveicoli sino al locale autorimessa.

Il retro è delimitato da una siepe che circonda l'area pavimentata strettamente annessa al fabbricato mentre, la restante superficie comprendente anche la p.lla 1457, risulta allo stato un terreno agricolo a destinazione seminativa, ed utilizzato come piccolo orto per uso personale. Parte della superficie della particella 1457 è occupata da una struttura precaria in blocchetti di cemento delimitata in parte da rete metallica ed utilizzata quale ricovero per piccoli animali domestici.

***3) all'accertamento della conformità fra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.....***

I dati catastali contenuti nella trascrizione del pignoramento – foglio di mappa, particella, subalterni e indicazioni del piano - individuano **esattamente** le unità immobiliari pignorate.



*4) alla realizzazione, previa autorizzazione del giudice ed ove necessario, del frazionamento, allegando.....*

Costituendo i beni pignorati, due distinte entità, ben individuabili e catastalmente già definite, non occorre procedere ad alcun frazionamento. Lo schema di suddivisione degli ambienti presente sulle piantine catastali, corrisponde allo stato attuale delle divisioni interne.

Relativamente al lotto di vendita individuato nelle particelle catastali 1457 e 1458 del foglio 61, considerata la mancata ultimazione delle opere e quindi l'impossibilità di certificare la regolarità amministrativa dell'immobile principale anche per la presenza di piccoli elementi di "diversità" che rientrano tutte fra le variazioni non essenziali ai sensi del DPR 380/01 che al comma 2 dell'art. 32, dice: "non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulle entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative" e dovendo comunque procedere, in caso di aggiudicazione, **alla rimozione delle opere non sanabili**, ivi compresa la demolizione dell'intera struttura precaria presente sulla particella 1457, non si ritiene utile, in questa fase, gravare la procedura di ulteriori spese per la presentazione delle piantine catastali relative ai manufatti non accatastati che, come più volte ribadito, non sono "regolarizzabili".

*5) alla verifica della regolarità dei bei sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità.....*

Come indicato nella parte introduttiva, a seguito di istanza presentata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Scanzano Jonico, lo scrivente ha acquisito copia della documentazione tecnica contenuta nei fascicoli relativi alle pratiche edilizie riconducibili agli immobili pignorati. L'esame della documentazione acquisita ha evidenziato la presenza dei titoli abilitativi e, per quanto concerne il locale commerciale, anche del



certificato di abitabilità.

In particolare il locale distinto con il numero di particella 660, sub 1 del foglio 60 (lotto 1), è stato realizzato in forza di concessione edilizia n. 20 del 17.04.1981 e, in data 20.05.1983, in seguito alle visite ispettive dell'Ufficiale Sanitario (20.05.1983) e dell'Ufficio Tecnico Comunale (19.05.1983), “*Constatata la conformità (dell'intero edificio) al progetto approvato*” veniva dichiarato **abitabile ad ogni effetto di legge.**

Allo stato la proprietà non ha fornito alcun documento attestante la regolarità degli impianti tecnologici presenti nel locale commerciale ne tantomeno ha depositato la certificazione relativa alle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare.

L'immobile urbano in catasto al foglio 61 p.lla 1458 sub 1 (lotto 2), venne autorizzato in forza della Concessione edilizia n. 40 del 01.07.1999 ed i lavori vennero iniziati in data 21.09.1999.

In data 11.05.2000, il progettista/direttore dei lavori, comunicava la “sospensione dei lavori” ed il completamento delle sole strutture indicando, come ultimate, le **murature di perimetro – i solai orizzontali, la copertura in legno completa del manto di tegole e i divisori interni.**

Sulla base di quanto attestato dal progettista direttore dei lavori, sottoscritto dall'impresa esecutrice e dal dichiaratosi proprietario titolare della concessione a costruire, si desume che le opere di rifinitura interna, gli impianti tecnologici e gli infissi esterni, alla data del 11.05.2000, non fossero ancora stati realizzati e pertanto, a seguito della sospensione dei lavori, tutte le successive opere, sono state realizzate senza una preventiva autorizzazione o denuncia di inizio attività.

Tuttavia, la mancata comunicazione di ripresa lavori o la mancata denuncia di inizio attività di nuove opere, allo stato non necessaria per l'evoluzione della materia e dell'applicazione del DPR 380/2001, non risulta essere in contrasto con le norme in



materia di autorizzazioni edilizie se non nella parte in cui, l'opera realizzata, risulta difforme dalla concessione edilizia a suo tempo rilasciata. In particolare dal confronto tra il realizzato e l'autorizzato risulta un incremento di circa 7 mq di superficie interrata nella rimessa e di circa 9 mq nella veranda al piano terra.

Oltre alla presenza di piccole superfici non autorizzate è emerso che non risulterebbe, a nome del dichiaratosi proprietario e dell'impresa indicata all'atto dell'inizio lavori, alcun deposito dei calcoli statici a norma della L. 1086/1971, effettuato presso l'Ufficio Territorio della Regione Basilicata nel periodo 1999-2001, seppure lo stesso fosse stato indicato come "prescrizione particolare" nell'atto di concessione edilizia.

Le difformità riscontrate risultano comunque sanabili previa acquisizione del nulla osta paesaggistico ed il versamento del relativo danno, quantificato in un importo pari al 10% del valore del maggior volume o superficie utile realizzata.

Infine, relativamente al manufatto precario presente sulla particella 1457, si ribadisce la totale assenza di titoli abilitativi e, non essendo gli stessi suscettibili di alcuna sanatoria, nella stima del lotto n. 2 si terrà conto dei costi di demolizione e smaltimento dovendosi procedere alla loro rimozione.

*Allo stato dunque, dei due compendi e lotti di vendita individuati, il lotto n. 1 risulta legittimo e dotato di certificato di abitabilità; il lotto n. 2 risulta allo stato non ultimato e con difformità che risultano sanabili sotto il profilo urbanistico-paesaggistico.*

**In merito alla quantificazione dei costi necessari al rilascio della concessione in sanatoria ed acquisizione delle certificazioni di agibilità ed abitabilità, occorre evidenziare che:**

- Al momento non risulta possibile quantificare esattamente tutti i costi e le sanzioni derivanti dalla procedura di rilascio di concessione in sanatoria anche perché,



oltre alla stima del valore del danno paesaggistico-ambientale comminato dagli Uffici preposti, le spese tecniche necessarie alla regolarizzazione amministrativa dell'immobile necessitano di:

- Certificazione relativa all'idoneità statica, non valutabile in quanto qualunque professionista dovrà basare le sue attestazioni su indagini geologiche, prove su materiali ed ispezioni sul tipo e quantità di ferro e calcestruzzi utilizzati nelle strutture di fondazione, elevazione ed orizzontamenti;
- Certificazione relativa alla regolarità degli impianti tecnologici (elettrico, termico e idrico);

Dall'esame della documentazione raccolta, non si rileva alcuna utile indicazione circa le somme richieste a titolo di danno paesaggistico-ambientale, eventuali ulteriori oblazioni e contributi di concessione e per tale motivo, l'unica possibile valutazione (**indicativa e non verificata**) dei costi necessari al rilascio della concessione in sanatoria, sarà stimata attraverso l'applicazione di un deprezzamento percentuale del valore del fabbricato finito, valutabile in circa il 30% del totale.

***7) In caso di pignoramento pro quota, alla verifica della divisibilità del bene unitario, in lotti singolarmente vendibili.....;***

Considerata l'ubicazione, natura e utilizzo dei beni componenti il compendio pignorato si ritiene utile procedere alla suddivisione in n. 2 lotti pertanto, la stima, procederà con la valutazione delle due entità autonomamente vendibili.

***8) Alla determinazione, sulla scorta di quanto previsto dal D.Lgs. 192/2005 – come modificato dal D.Lgs 3 marzo 2011.... – il rendimento energetico dei fabbricati oggetto di valutazione.....;***

Sulla scorta di quanto indicato dell'art. 13 D. Lgs. 28/2011, le unità immobiliari costituenti il compendio pignorato esprimono la Classe Energetica di tipo "G", ed i costi



necessari al rilascio del certificato energetico da parte di tecnico abilitato vengono quantificati in €. 300,00 oltre IVA e contributi previdenziali.

====

=====

=====

=====

=====

====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

%



## VALUTAZIONE

### LOTTO UNO

#### Locale commerciale p.lla 660 sub 1 Fg. 60

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Come detto in precedenza, il locale ad uso commerciale pignorato è ubicato in Scanzano Jonico, al quartiere S. Sofia, circoscritto su tre lati dalle vie Rossini, Vittoriani e Giovanni XXIII.

L'unità catastale è ubicata in un contesto urbanizzato, servito da tutti i servizi di distribuzione a rete (fogna, acqua, gas e corrente elettrica), parte di un complesso edilizio realizzato agli inizi degli anni '80.

Il locale, utilizzato per l'esercizio commerciale a Bar, , si presenta in mediocri condizioni di manutenzione; l'intero stabile, realizzato in struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, presenta la conformazione tipica dei complessi residenziali con costituiti da un piano primo sottostrada destinato a garages, da un piano terra destinato a negozi e da più piani superiori destinati ad abitazione.

Gli infissi esterni (porte e finestre) sono in metallo, le superfici orizzontali sono pavimentate e le pareti intonacate. Le pareti del piccolo bagno di servizio sono rivestite con piastrelle monocottura.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico e fognante e di un sistema di condizionamento autonomo del tipo a pompa di calore.

L'accesso al locale avviene direttamente dalla pubblica via attraverso il portico ad uso pubblico, la cui superficie si presenta interamente pavimentata.

La superficie utile netta di ogni singolo ambiente componente il bene pignorato è pari a:

- 1) ambiente destinato a negozio ml 7,80 x 5,10 = mq 39,78



2) ambiente WC ml  $2,30 \times 1,22 = 2,80$

per un totale di superficie utile netta pari a mq  $39,78 + 2,80 = \text{mq } 42,58$ .

Nel computo delle superfici non si tiene conto della superficie esterna del portico che, così come indicato nel progetto autorizzato, risulta di uso pubblico.

La superficie commerciale lorda comprendente il 50% della sezione dei muri perimetrali è pari a:

$42,58 + 5,10 \times 0,15 + 7,40 \times 0,15 + 7,80 \times 0,15 + 7,80 \times 0,10 = \text{mq } 46,40$

Come già accennato in precedenza, dall'esame complessivo dello stato dei luoghi nonché della documentazione amministrativa rilasciata dall'amministrazione Comunale e da quella esibita dal proprietario, non è possibile accertare se, gli impianti tecnologici presenti, hanno recepito le direttive di cui alla legge 46/90 in materia di sicurezza.

Allo stato l'immobile risulta essere nella disponibilità dell'esecutato che svolge, all'interno dei locali, l'attività di ricettiva di Bar.

## **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

### **Criterio di stima a valore per mq commerciale**

Prima di affrontare il calcolo del valore commerciale del bene pignorato occorre puntualizzare che attualmente, la stima dei locali a destinazione commerciale nel quartiere popolare S. Sofia di Scanzano Jonico, al pari di quella relativa ad immobili a destinazione residenziale, risulta alquanto difficile in quanto l'appetibilità commerciale della zona risulta alquanto scarsa.

Pur ubicato nelle vicinanze del centro storico e prossimo ai servizi di quartiere, la zona risente della vetustà dell'intero patrimonio immobiliare circostante anche perchè, l'evoluzione urbanistica e l'espansione della città si è concentrata, negli ultimi vent'anni, nella zona posta a monte della SS 106, in posizione diametralmente oppo-



sta alla ubicazione del locale oggetto di stima.

Ciò premesso, non potendo contare su una scala di valori riferita a compravendite reperite nella zona oggetto di osservazione, e relative a beni aventi le medesime caratteristiche costruttive e di destinazione, si è ricercato il valore attraverso l'analisi delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI e da riviste di settore specializzate. Tale ricerca ha portato lo scrivente ad individuare, per la destinazione specifica dell'immobile l'immobile, un unico valore unitario.

Passando all'esame dei dati economici desunti con l'ausilio delle riviste di settore emerge che, con riferimento alle quotazioni primavera estate 2015 pubblicate sul n. 977 della rivista "Consulente Immobiliare", edito da Il Sole24 Ore, il valore a mq di immobili a tipologia negozi, compravenduti nel territorio provinciale di Matera (fascia metapontina/agri/sinni) posizionati in zone commerciali di media appetibilità, si attesta in un valore medio di €. 866,00/mq.

Detto valore unitario pur con le dovute eccezioni, trova conferma nel valore I semestre 2015, pubblicato dall'OMI presso l'Agenzia del Territorio e relativo ad immobili con destinazione "*Negozi*" per la zona periferica Centrale/SS 106 IONICA,FOSSO DELLA VALLE,FERROVIA REGGIO-TARANTO codice zona B1, che fissa i valori espressi in €/mq tra un minimo di €. 850,00 ed un massimo di €. 1.300,00.

Le informazioni assunte poi presso gli operatori del settore immobiliare (agenzie di intermediazione), hanno confermato l'assenza di un mercato di scambio e compravendita di locali a destinazione commerciale per il territorio Comunale di Scanzano Jonico.

Sulla base dei dati individuati e considerate le caratteristiche di ubicazione, vetustà ed appetibilità dell'immobile oggetto di stima, si ritiene di assumere quale valore unitario a mq, da utilizzare per la determinazione del prezzo di vendita, il valore di unitario



di €. 850,00/mq.

Tale scelta deriva dalla consapevolezza che, l'attuale difficile congiuntura economica cui è legata la crisi del settore commerciale, la destinazione dell'immobile e la sua ubicazione in zona semi-periferica, non consentono di apprezzare il bene per quello che potenzialmente potrebbe esprimere in un contesto più favorevole dal punto di vista turistico/ricettivo.

A parere dello scrivente, il valore unitario di €.850,00/mq, ben rappresenta il reale e possibile valore di realizzo che, nel libero mercato, il bene pignorato può acquisire pertanto, individuata in mq 46,40 la superficie commerciale del bene, il valore di mercato dello stesso è pari a:

$$\underline{\underline{\text{€. 850,00} \times \text{mq } 46,40 = \text{€. 39,440,00} \text{ ed in c.t. } \text{€. 9500,00}}}$$

**Tra gli oneri che resteranno a carico della procedura rilevano invece:**

- **Oneri per la cancellazione dei vincoli ed oneri giuridici nella misura del 50% a gravare sul lotto di vendita n. 1**
- ART. 6697/9611 del 30.09.2010 – Verbale di pignoramento immobili a favore  
sugli immobili in catasto del Comune di Scanzano Jonico al fg. 60 p.lla 660 sub 1, p.lla 1458 sub 1 e p.lla 1457, ½ **di €.** 262,00 = **€.** 131,00 (centotrentuno/00);
- ART. 76/625 del 21.01.2008, iscrizione ipoteca legale a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_, a gravare  
sugli immobili in catasto del Comune di Scanzano Jonico al fg. 60 p.lla 660 sub 1, p.lla 1458 sub 1 e p.lla 1457, ½ **di €.** 262,00 = **€.** 131,00 (centotrentuno/00);
- ART. 2049/9211 del 21.10.2005, decreto ingiuntivo a favore della



B e contro

, a gravare sugli immobili in Comune di Scanzano Jonico in catasto al foglio 61 p.lla 861 e fg. 60 p.lla 660 sub 1, ½ di €. **262,00**  
**= €. **131,00 (centotrentuno/00)****

- o ART. 43/331 del 10.04.2002, iscrizione ipoteca legale a favore della e contro a gravare sugli immobili in Comune di Scanzano Jonico in catasto al foglio 61 p.lla 861 e fg. 60 p.lla 660 sub 1, ½ di €. **262,00 = €. **131,00 (centotrentuno/00)****;
- o ART. 367/2882 del 10.04.2002, iscrizione ipoteca volontaria per atto Notar LACANNA del 04.04.2002 a favore

e A, sugli immobili in Comune di Scanzano Jonico in catasto al foglio 61 p.lla 861 e fg. 60 p.lla 660 sub 1, ½ di €. **35,00 = €. **17,50 (diciassette/50)****;

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

%



## VALUTAZIONE

### LOTTO DUE

#### Appartamento in Villa p.lla 1458 sub 1 e 1457 Fg. 61

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Come detto in precedenza, il fabbricato unifamiliare per civile abitazione pignorato è ubicato in Scanzano Jonico, alla Via Olivastroto n. 3.

Posto a circa 4,50 dal centro cittadino, è raggiungibile percorrendo circa tre chilometri della SP che da Scanzano J. conduce a Montalbano J. sino all'incrocio con via Olivastroto e, percorrendo un ulteriore chilometro e mezzo, si giunge al civico 3 dove è ubicato il fabbricato.

L'unità urbana (p.lla 1458 sub 1), è ubicata in un contesto rurale ma con una alta densità di unità abitative residenziali e produttive di tipo agricolo.

L'abitazione è utilizzata dal proprietario per se ed il proprio nucleo familiare e si presenta in buone condizioni di manutenzione.

La zona interrata ospita un'ampia tavernetta in cui si svolge gran parte della vita quotidiana del nucleo familiare mentre, il piano superiore (rialzato dal piano di campagna), risulta utilizzato limitatamente alla zona notte. Il resto della superficie del piano rialzato infatti pur rifinita (mancano solo gli infissi interni) non ha allo stato, alcun utilizzo.

Sulla scorta di quanto rilevabile dall'esame visivo dei luoghi, sembrerebbe che il fabbricato sia realizzato in struttura portante del tipo misto (muratura e cemento armato) mentre, la copertura è realizzata interamente in legno.

L'intera superficie in pianta risulta pavimentata con piastrelle mocottura di varie forme e dimensione; le pareti della zona utilizzata quale tavernetta sono rivestite in pietra sino all'altezza di ml 2,40 mentre, il resto delle superfici verticali e orizzontali



(solai) sono intonacate e tinteggiate. I vari vani al piano interrati sono muniti di bussole in legno e luci a comando elettrico nastro anch'esse in legno. Il portone di accesso all'area rimessa è invece in metallo del tipo basculante.

Il piano superiore si presenta completo di pavimenti e rivestimenti in monocottura nelle zone bagni e cucina, provvisto di infissi esterni muniti di persiane in legno come anche il portoncino di ingresso all'appartamento.

I due livelli sono collegati da una scala interna rivestita in pietra naturale.

La zona sottotetto sovrastante la sola area giorno risulta accessibile tramite una scala esterna in ferro, priva di rifiniture è munita del solo infisso di accesso.

Le dotazioni tecnologiche consistono in impianto elettrico, idrico con scarico in fossa a dispersione tipo imhoff e nell'impianto di riscaldamento a gpl dotato di caldaia murale esterna. All'interno dell'abitazione trovano allocazione anche un forno in muratura ed un camino al piano interrato con predisposizione di una ulteriore canna fumaria al piano rialzato della costruzione.

Esternamente il fabbricato si completa di un'area veranda ed un piccolo balconcino pavimentati con piastrelle tipo cotto.

Le aree esterne al fabbricato si dividono in una zona pavimentata consistente nel vialetto di accesso alla rimessa ed all'accesso principale del piano rialzato, una adiacente area giardino, ben tenuta con una buona varietà di piante ed essenze arboree e floreali e di una terza zona retrostante la villa e delimitata da una siepe schermante, pavimentata con piastrelle tipo cotto per esterni.

Completa la consistenza del lotto n. 2 la particella catastale 1457 la cui superficie di mq 2.784 è in parte caratterizzata dalla presenza di un orto ad uso personale e varie piante fruttifere (circa 1.800 mq) mentre, i restanti 1.000 mq sono utilizzati quale stradina di accesso all'orto ed alla restante area occupata dai manufatti abusivi non



sanabili.

Al fine di determinare la superficie utile netta del bene si indica di seguito in maniera schematica, ogni singolo ambiente componente il bene pignorato:

ambiente	Superf. Nomin.	coeffi- ciente	Superfi. Commer.	Altezza	Condizioni manutenz.
Tavernetta	75,68	0,50	37,84	2,60	Buone
Dep-Gar.	86,175	0,50	43,09	2,60	Buone
Ing-Sog.	49,40	1	49,40	3,00	Buone
Cucina	20,16	0,99	20,16	3,00	Buone
z.na notte	70,56	0,99	70,56	3,00	Buone
Soffitta	69,56	0,25	17,39	1,60/0,00	Buone
Terr/balc	63,32	0,25	15,83	--	Buone
Esterno	1450	0,18	261	---	Buone

La superficie lorda comprese le murature interne e perimetrali è pari a mq 515,27.

Dall'esame complessivo della documentazione acquisita in Comune e da quanto indicato dal proprietario, non si evince se gli impianti presenti hanno recepito le direttive di cui alla legge 46/90 in materia di sicurezza, considerato poi che l'immobile, sotto il profilo urbanistico ed amministrativo in generale non risulta ultimato, lo stesso non è munito del certificato energetico.

Al fine di dotare l'immobile della certificazione di conformità degli impianti occorre pertanto procedere alla verifica e rilascio dei certificati la cui spesa sarà considerata nella percentuale di deprezzamento che applicheremo al valore dell'immobile per tener conto anche dell'eventuale sanatoria o demolizione delle superfici non autorizzate.

## VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE



### **Criterio di stima a valore per mq commerciale**

Pur ubicato in zona rurale e periferica rispetto al centro cittadino, l'immobile in questione è ubicato in un contesto con una discreta presenza di unità residenziali e produttive. Facilmente raggiungibile è servita dalle diverse arterie viarie comunali e provinciali che si diramano dalla SS 106 Jonica.

Considerato che la ricerca diretta di comparabili perfettamente simili all'immobile da valutare è risultata infruttuosa, rendendo impossibile l'utilizzazione del procedimento di stima detto anche Market Comparison Approach ovvero la stima diretta pluriparametrica che misura il valore dell'immobile sulla base di un confronto con prezzi noti riferiti ad immobili analoghi per destinazione ed ubicazione, recentemente compravenduti ed i cui prezzi sono oggetto di un complesso di aggiustamenti operati attraverso la stima dei prezzi marginali impliciti delle caratteristiche immobiliari che esprimono la differenza di valore tra essi e l'immobile da stimare, si è preso in considerazione il valore mq derivante dalle offerte pubblicate dalle agenzie di intermediazione e relative ad immobili analoghi. Tali valori, opportunamente raccordati, ci serviranno per determinare il valore unitario dell'immobile oggetto della ns stima.

In particolare tenuto conto che nel 2014 dall'osservazione del dato nazionale, all'interno del mercato residenziale si è raggiunto, in media, il 16,5% di sconto con punte del 19,6% nei mercati periferici (Osservatorio sul Mercato Immobiliare luglio 2014) e che nella fattispecie ci troviamo certamente in ambito periferico rispetto al centro urbano, i valori rilevati saranno ridotti di una percentuale del 19%.

I comparabili individuati sono:

[www.idealista.it](http://www.idealista.it)

- Casa indipendente in zona Terzo Cavone con giardino mq 65 €. 55.000
- Casa affiancata con ingresso indipendente, ubicata in zona Terzo Cavone con giar-



dino mq 70 €. 65.000

- Splendido villino in un quartiere residenziale via Ernesto de Martino B. 10 mq 240  
€. 199.000

- Casa indipendente con giardino con un ettaro con piante agrumi e ulivi in via Andriace, 1 mq 110 €. 220.000

- Casa indipendente via Platone, 17 (centro città) con piccolo giardino mq  
170 €. 200.000

La media ponderata dei dati sopra riportati ha prodotto un valore medio di €. 1.128,24/mq che, opportunamente ridotto della percentuale del 19% indicata in precedenza, genera un valore di €. 913,87/mq ed in c.t €. 914,00.

Il valore sopra riportato trova piena conferma nel valore I semestre 2015, pubblicato dall'OMI presso l'Agenzia del Territorio e relativo ad immobili con destinazione **"Ville e Villini"** per la zona periferica FERROVIA REGGIO-TARANTO,FOSSO VALLONE MARZOCCO, LOC. S.SOFIA, CANALE CONSORZ.DELL'AGRI – zona D1, che fissa i valori espressi in €/mq tra un minimo di €. 700,00 ed un massimo di €. 1.050,00 per una media di €. 875,00/mq.

Infine le quotazioni primavera estate 2015 pubblicate sul n. 977 della rivista "Consulente Immobiliare", edito da Il Sole24 Ore, indica per immobili a destinazione abitazione in villa, compravenduti nel territorio provinciale di Matera (fascia metapontina/agri/sinni) e posizionati in zone commerciali di media appetibilità, il valore di si attesta in un valore medio di €. 1.240,00/mq.

La media dei tre valori individuati rappresenta a stima, il prezzo medio di vendita di un immobile a tipologia villino in territorio del Comune di Scanzano Jonico per cui, il valore del solo fabbricato e giardino, parte del lotto di vendita n. 2, è pari a:

$$\text{€} . 1.000,00 \times \text{mq} 515,27 = \text{€} . 515.270,00$$



Al fine però di considerare, nel valore di vendita, le negatività rappresentate dalla mancanza delle certificazioni di regolarità urbanistica, agibilità e degli impianti, nonché l'importo necessario alla rimozione dei manufatti abusivi presenti sulla p.lla 1457, il valore così individuato sarà opportunamente ridotto di una percentuale di poco più del 15%, per un valore finale pari a €. 430.000,00.

Infine, a completamento della stima occorre considerare il maggior valore derivante dall'annessione, al fabbricato, dell'orto di circa 2700 mq della particella 1457.

Tale maggior valore, non potendosi quantificare sulla base di una stima comparativa con analoghi terreni agricoli per mancanza di un mercato di tale tipologia di beni, viene valutato attraverso una stima speditiva utilizzando il Valore Agricolo della coltura più redditizia della Regione Agraria n. 8 della Provincia di Matera, assumendo il valore ettaro di €. 22.870,00 per cui, il valore del solo piccolo appezzamento di terreno agricolo annesso al fabbricato è pari a €. 6.367,00.

**Il valore del lotto di vendita n. 2 in c.t. è pertanto pari a €. 436.000,00**

Come per il lotto di vendita n. 1, **tra gli oneri che resteranno a carico della procedura rilevano:**

- **Oneri per la cancellazione dei vincoli ed oneri giuridici nella misura del 50% a gravare sul lotto di vendita n. 1**
- ART. 6697/9611 del 30.09.2010 – Verbale di pignoramento immobili a favore di  
sugli immobili in catasto del Comune di Scanzano Jonico al fg. 60 p.lla 660 sub 1, p.lla 1458 sub 1 e p.lla 1457, ½ **di €. 262,00 = €. 131,00 (centotrentuno/00);**
- ART. 76/625 del 21.01.2008, iscrizione ipoteca legale a favore di  
. e contr ., a gravare



sugli immobili in catasto del Comune di Scanzano Jonico al fg. 60 p.lla 660 sub 1, p.lla 1458 sub 1 e p.lla 1457, ½ di €. **262,00 = €. **131,00 (centotrentuno/00);****

- o ART. 2049/9211 del 21.10.2005, decreto ingiuntivo a favore della  
e contro

a gravare sugli immobili in Comune di Scanzano Jonico in catasto al foglio 61 p.lla 861 e fg. 60 p.lla 660 sub 1, ½ di €. **262,00 = €. **131,00 (centotrentuno/00)****

- o ART. 43/331 del 10.04.2002, iscrizione ipoteca legale a favore della  
. e contro , a gravare sugli immobili in Comune di Scanzano Jonico in catasto al foglio 61 p.lla 861 e fg. 60 p.lla 660 sub 1, ½ di €. **262,00 = €. **131,00 (centotrentuno/00);****

- o ART. 367/2882 del 10.04.2002, iscrizione ipoteca volontaria per atto Notar LACANNA del 04.04.2002 a favore della -  
t

e sugli immobili in Comune di Scanzano Jonico in catasto al foglio 61 p.lla 861 e fg. 60 p.lla 660 sub 1, ½ di €. **35,00 = €. **17,50 (diciassette/50);****

oltre agli oneri per intero per la cancellazione dell'iscrizione:

- o ART. 1054/5163 del 27.06.2000 iscrizione ipoteca volontaria per atto Notar LACANNA del 22.06.2000 a favore

. e M A, sull'immobile in Comune di Scanzano Jonico in catasto al foglio 61 p.lla 861 di €. **35,00 (trentacin-**



que/00)

## CONCLUSIONI

Lo scrivente C.T.U., sulla base delle osservazioni sopra rilevate, rassegna la presente relazione riassumendo i seguito i valori stimati:

### valore del bene oggetto dell'esecuzione

#### lotto 1

Fg. 60 p.lla 660 sub 1 **valore a base d'asta** €. **39.500,00**

### oneri per cancellazioni vincoli e pregiudizi

iscrizioni, trascrizioni e privilegi €. **541,50**

#### lotto 2

Fg 61 p.lla 1458 sub 1 e p.lla 1457 €. **436.000,00**

### oneri per cancellazioni vincoli e pregiudizi

iscrizioni, trascrizioni e privilegi €. **576,50**

### oneri per rilascio certificato energetico e trascrizioni

**al netto delle imposte di registro** €. **1.300,00**

Il C.T.U. Ing. Salvatore Pietrantonio DE MARCO

Allegato 01

- Lettera convocazione;
- Copia documentazione concessioni edilizie;
- Quotazioni Immobiliari Banca dati Osservatorio Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio;
- Quotazioni Immobiliari primavera 2015 edite dalla rivista "Consulente Immobiliare" n. 977/2015;
- Estratti di mappa fg. 60 e 61;



- Visure aggiornate;
- Planimetrie catastali;
- Ispezione ipotecaria – elenco formalità aggiornamento;
- Cartografia Google e Documentazione fotografica;
- Atti di provenienza;
- Certificato dest. Urb. P.Ila 1457 fg. 61;
- Dati invio bozza perizia a mezzo mail;

