

Tribunale di Matera: **PROCEDIMENTO N. 52/04 R.G. E. IMM.**

CREDITORE PROCEDENTE: Intesa Sanpaolo IMI S.P.A.

DEBITORE: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PARTE PRIMA: Premesse

A) In data 27/7/2004, il Gruppo Bancario Sanpaolo IMI S.P.A. - creditore procedente - chiedeva la vendita degli immobili siti nel Comune di Bernalda (MT) *in zona PIP - in Catasto Fabbricati al Fg. 25, particelle 144/3, 144/4, 144/5, 144/6* - in danno del debitore, sig. [REDACTED] ed in forza dell'atto di pignoramento del 8/5/2004 sui suddetti beni immobili, per il credito di € 337.575,22 (oltre interessi di mora maturati e maturandi dal 1/4/2004 al soddisfo ed al tasso convenzionale). -----

B) Successivamente interveniva nella stessa procedura di esecuzione immobiliare la Ritrimat Spa -----

C) In data 19/1/2011, il Giudice Dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Ferrara mi nominò C.T.U. e nell'udienza tenutasi il giorno 10/02/2011 accettai l'incarico e prestai il giuramento di rito. Nella stessa data, mi demandò l'incarico di rispondere ai quesiti indicati nella seconda parte del presente elaborato. -----

D) In data 22/02/2011, avendomi concesso il Giudice un acconto di euro 600,00 da porre a carico del creditore procedente, a mezzo fax chiesi alla società S.G.A. Spa (mandante del Gruppo Bancario Sanpaolo IMI S.P.A.) che mi venisse versata detta somma. Passati invano otto mesi, senza che l'istituto creditore riscontrasse minimamente la mia richiesta, finalmente si faceva vivo l'avv. Vizziello, difensore del creditore procedente. Questi, a mezzo posta elettronica, mi inviava copia del bonifico bancario eseguito qualche giorno prima a saldo della fattura emessa. -----



E) Studiati gli atti di causa, iniziai le mie indagini presso l’Agenzia del Territorio di Matera, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l’Agenzia delle Entrate e l’Ufficio Tecnico del Comune di Bernalda, dove mi recai in data 14/03/2011 al fine di prendere visione degli atti relativi alla costruzione dell’immobile pignorato ed estrarre eventuali copie. Presentata regolare istanza (Allegato n. 2), fui invitato a ritornare successivamente, non essendo possibile soddisfare immediatamente la mia richiesta.

F) Nella stessa data, raggiunsi i luoghi di causa per acquisire e controllare i dati utili alle indagini e scattare alcune immagini dell’immobile, avendo fissato la data del sopralluogo per lo stesso giorno alle ore dieci, come da comunicazioni da me sottoscritte inviate a mezzo lettera raccomandata A/R in data 22/02/2011 al debitore esecutato e all’avvocato Vizziello, difensore del creditore precedente (Allegato n. 3). All’appuntamento era presente il solo _____ Data lettura dell’incarico conferitomi, chiesi di accedere all’interno dell’immobile per procedere alle operazioni peritali. Scattate numerose foto ed eseguiti i necessari rilievi con l’ausilio del collaboratore ing. Morano Felicia Anna (da me nominata, su autorizzazione del Giudice), annotai in separato foglio tutte le osservazioni necessarie a redigere il presente elaborato. Le operazioni, come rilevasi dal verbale (Allegato n. 1) steso il giorno stesso, 14/03/2011, vennero completate alle ore 12,00 alla presenza degli stessi signori sopra menzionati. -----

G) In data 16/9/2011, dunque, mi recai ancora presso gli uffici tecnici del Comune di Bernalda per consultare gli atti richiesti. Purtroppo, anche in quella occasione, non fu possibile consultare il fascicolo, ma soltanto ottenere una copia della convenzione stipulata tra il Comune di Bernalda e il sig. _____ (Allegato n. 4). Il geom. Foliero dell’ufficio tecnico, mi invitava dunque a tornare una terza volta per la consultazione. Il giorno 3/10/2011, finalmente mi veniva consentito di accedere al fascicolo relativo alla costruzione del fabbricato. Constatato che l’immobile era stato costruito con regolare concessione edilizia e che, successivamente, era stata presentata una variante, mi furono consegnate le copie dei seguenti documenti: 1) copia della concessione edilizia n. 125/83, Prot. n. 14704 del 3/1/1984 (Allegato n. 5); 2) copia



della concessione edilizia in variante n. 71/88, Prot. n. 12680 del 20/6/1988 (Allegato n. 6); Autorizzazione di Abitabilità del 13/03/92 (Allegato n. 7); 3) copia della relazione tecnica del progetto di variante (Allegato n. 8); 4) copie (in formato A3) delle tavole grafiche nn. 1, 2 e 3 del “Progetto di variante per la costruzione di un capannone con annessi uffici ed alloggio da realizzare in Bernalda, zona PIP” (Allegato n. 9), contenenti planimetrie, piante, sezioni e prospetti del capannone e della palazzina per uffici e abitazione oggetto di pignoramento. -----

H) Nel mese di novembre, avendo riscontrato che alcuni dei documenti ricevuti dal Comune di Bernalda erano incompleti, mi sono recato nuovamente presso lo stesso Ente per chiedere le copie delle parti mancanti. Si produce in allegato la ricevuta (Allegato n. 19). -----

Quanto riscontrato nel corso dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo suddetto e nelle successive indagini, viene riportato nella seconda parte del presente elaborato peritale, redatto in adempimento all’incarico conferitomi. -----

PARTE SECONDA: Risposta ai quesiti posti dall’Autorità Giudiziaria

§ 1. Esito delle indagini peritali

1.a) *Verifica della completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma cpc; elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e di ciascun atto di acquisto.*

➤ **Verifica della completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma cpc** – L’atto di pignoramento immobiliare, depositato in Cancelleria in data 12/05/2004, risulta essere stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 01/06/2004. Relativamente all’immobile pignorato, in atti sono allegati: 1) Certificato delle iscrizioni e trascrizioni effettuate dal giorno 01/01/1974 al giorno 01/06/2004, quindi nei trent’anni



precedenti alla trascrizione del pignoramento in favore di San Paolo IMI Spa;
2) Estratto del Catasto. Pertanto la documentazione di cui all'art. 567, 2°
comma cpc risulta completa. -----

➤ Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) – (Si vedano: Allegato n. 13- Certificato Ipotecario; Allegato n. 16 – Ispezione ipotecaria) -----

Elenco trascrizioni pregiudizievoli

	DATA	REG. PART. N.	REG. GEN. N.	TIPO DI ATTO	A FAVORE	CONTRO
1	01/06/04	4532	5551	Verbale di pignoramento immobili	San Paolo IMI Spa	[REDACTED]
2	05/10/04	7705	9661	Verbale di pignoramento immobili	San Paolo IMI Spa	
3	06/06/05	3143	4683	Sentenza dichiarativa di fallimento	[REDACTED]	

Elenco iscrizioni pregiudizievoli

	DATA	REG. PART. N.	REG. GEN. N.	TIPO DI ATTO	A FAVORE	CONTRO
4	10/10/00	1588	7808	Ipoteca legale scaturita da ruolo	Ritrimat Spa	[REDACTED]
5	11/07/90	379	6786	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento	Banco di Napoli	
6	12/06/92	322	4347	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo	Banco di Napoli Spa	
7	09/07/10	1677	7014	Ipoteca in rinnovazione derivante da	Banco di Napoli	



				ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo		
--	--	--	--	--	--	--

➤ **Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione)** – L'immobile pignorato risulta essere stato realizzato a cura e spese del debitore [REDACTED] a seguito di:

- regolare ottenimento di Concessione Edilizia n. 125/83 del 03/01/84 (Allegato n. 5); -----
- Concessione Edilizia in variante n. 71/88 del 20/06/88 (Allegato n. 6);
- Autorizzazione di Abitabilità del 13/03/90 (Allegato n. 7). -----

Occorre segnalare che:

- **La particella 144, su cui è stato edificata la palazzina pignorata, risulta di proprietà del debitore dal 01/04/87.** In tale data, infatti, il Comune di Bernalda cedeva al debitore, in diritto di proprietà, la particella 144, a seguito di assegnazione di n.3 lotti edificabili in zona P.I.P., a mezzo di apposita Convenzione del 01/04/87, sottoscritta davanti al notaio Achille Vitelli, identificata con il Repertorio N. 80118, Raccolta n. 8609, registrata a Pisticci il 14/04/87 (Allegato n. 4). Con tale convenzione, al debitore venivano assegnati alcuni terreni di superficie complessiva pari a 3.024 mq, di cui il 50% in diritto di proprietà ed il 50% in diritto di superficie per un periodo di 99 anni. Nella convenzione si indicano esplicitamente quali superfici sono state assegnate in proprietà al sig. [REDACTED] su quali è stato ceduto esclusivamente il diritto di superficie allo stesso debitore. La particella 144 del foglio 25 del Comune di Bernalda, su cui è stato edificato lo stabile pignorato, rientra tra quelle cedute in proprietà, come risulta anche in Catasto (Allegati nn. 10 e 10-bis). Tale particella ha superficie pari a 230 mq e risulta essere



stata intestata a [REDACTED] con Voltura n. 134187 del 01/04/87, a seguito di Atto Pubblico Rep. 80118, rogato dal notaio Achille Vitelli a Bernalda (MT) e registrato a Pisticci con il n. 487 in data 14/04/87. ---

- La particella 144 risulta essere pervenuta al Comune di Bernalda a seguito di D.P.R.G. n. 1394 del 12 luglio 1983 (vedasi pagina 8 della Convenzione tra Comune e [REDACTED] – Allegato n. 4) che autorizzava l'occupazione di urgenza degli immobili occorrenti per la realizzazione del piano delle aree per gli insediamenti produttivi (vedasi pagina 2 della Convenzione tra Comune e [REDACTED] – Allegato n. 4). **Quindi dal 12/07/83 al 31/03/87 la particella è stata di fatto vincolata per ragioni di pubblica utilità, pur rimanendo nella disponibilità della proprietaria fino alla data del 01/04/87.** -----

Si segnala, infine, che, prima del 01/04/87, la particella 144 faceva parte della più ampia particella 1, da cui è derivata e seguito di regolare frazionamento. -----

In definitiva, **nel ventennio antecedente il pignoramento non ci sono stati altri proprietari della costruzione insistente sulla p.lla 144 al di fuori del sig. [REDACTED] che è diventato proprietario dell'area dal 01/04/87. Fino a tale data, proprietaria dell'area è stata la sig.ra [REDACTED]** -----

1.b) *Individuazione dei beni oggetto del pignoramento e formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita. Descrizione dell'immobile pignorato.*

➤ **Individuazione dei beni oggetto del pignoramento** - Oggetto del pignoramento è un edificio isolato per uffici e abitazione, ubicato a Bernalda (MT), in Via Marsicano n. 2 (ex Contrada "Giardini"), all'interno della zona P.I.P. L'edificio è circondato da un recinto, assieme a due capannoni industriali, tutti ricadenti nell'area assegnata al debitore dal Comune di Bernalda nel 1987. Gli accessi al bene in esame sono dunque comuni anche ai due capannoni anzidetti.

➤ **Formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita** - Non è possibile



procedere alla suddivisione del bene in più lotti, ai fini della vendita, per le motivazioni che seguono: a) l'art.7 della convenzione stipulata con il Comune di Bernalda (Allegato n. 4, pagina 11) prevede che l'area ceduta non può avere altra destinazione "se non quella di realizzazione di immobile destinato ad attività produttive elencate nell'articolo 7 del regolamento [...]"; b) l'art. 10 impone che l'area ceduta sia "sottoposta al vincolo permanente della destinazione originaria"; c) il progetto approvato con Concessione Edilizia in Variante n. 71/88 prevede che il piano seminterrato sia usato come magazzino, che il piano rialzato sia destinato ad attività al servizio della produzione (mensa, spogliatoio, ecc.) e che il primo piano sia riservato ad abitazione. Se dunque venissero, ad esempio, venduti in lotti differenti e ad acquirenti diversi piano rialzato e primo piano, l'abitazione posta al primo piano non risulterebbe più al servizio della conduzione aziendale e ciò sarebbe in contrasto con le norme che regolano gli insediamenti produttivi nella zona P.I.P. del Comune di Bernalda. La vendita, pertanto, avverrà in un unico lotto. -----

➤ **Descrizione dell'immobile pignorato** -

Comune: Bernalda (MT) -----

Indirizzo: Zona P.I.P. - C.da Giardini snc -----

Contesto in cui si trovano i beni: area artigianale/industriale P.I.P. -----

Destinazione della zona: artigianale/industriale e residenziale (finalizzata alla conduzione aziendale). -----

Caratteristiche della zona: ordinarie, in periferia -----

Caratteristiche interne:

- Distribuzione e composizione dei locali: normale, di dimensioni sufficienti; ---

- N.ro dei locali principali dell'unità: 5 al piano rialzato (oltre ad un piccolo disimpegno); 6 al primo piano (oltre ad un piccolo disimpegno); il deposito monolocale posto al piano seminterrato sarà considerato tra le pertinenze dei due



- piani superiori. -----
- N.ro dei locali di servizio dell'unità : 1 bagno completo al piano seminterrato ed al primo piano; -----
 - Infissi: esterni in alluminio; interni in legno -----
 - Tramezzature interne: in laterizi da 10, intonacati su entrambe le facce e pitturati; -----
 - Pavimenti: in monocottura al piano rialzato e primo piano; in graniglia di cemento sul terrazzo; in cotto sulla scala esterna e sui pianerottoli; -----
 - Stato di manutenzione generale: mediocre -----
 - Impianti: impianto elettrico a norma, impianto idrico a norma; impianto termico autonomo -----
 - Pertinenze dell'unità: n. 1 scala esterna che conduce ai tre piani ed al lastrico solare; n. 1 rampa carrabile che conduce all'interno del deposito a piano seminterrato; n. 1 corte che circonda l'edificio; n. 3 balconi di superficie complessiva pari a: $(13,82+10,32+8,88)$ mq = 33,02 mq; n. 1 deposito di superficie calpestabile pari a 123,22 mq; corte/giardino di complessivi mq 65 circa, accessibile solo passando attraverso la particella adiacente (n. 2 dello stesso foglio 25) in concessione allo stesso debitore. -----
 - Classificazione delle caratteristiche dell'unità immobiliare: ordinarie. -----
 - Strutture: a scheletro indipendente in cemento armato; orizzontamenti e solai di copertura in latero-cemento; fondazioni in c.a. -----

Caratteristiche esterne:

- Qualità della costruzione: mediocre, con materiali economici che presentano vari difetti; -----
- Impermeabilizzazioni: con evidenti segni di infiltrazioni; -----
- Coibentazioni: inesistenti; presenza di numerosi ponti termici e umidità da condensa diffusa; -----
- Architettura: ordinaria. -----



- Dotazione di servizi comuni: nessuna. -----
- Stato di manutenzione delle parti esterne: mediocre. -----

Superficie (commerciale):

- Sup. commerciale uffici a piano rialzato: mq 138,22; -----
- Sup. commerciale alloggio a primo piano, escluse le pertinenze: mq 138,22;
- Sup. virtuale delle pertinenze: balconi = $(13,82+10,32+8,88)$ mq = 33,02 mq
x 0,25 (coeff. C1) = mq 8,26; -----
- Sup. virtuale deposito seminterrato = mq 123,22 x 0,80 (coeff. C3) = mq
98,58;-----
- Sup. virtuale delle pertinenze: corte/giardino = mq 65 x 0,18 (coeff. C5) =
mq 11,70;-----
- Superficie totale costruzione (compresi balconi e deposito seminterrato) =
sup. commerciale uffici mq 138,22 + sup. commerciale alloggio mq 138,22 +
sup. virtuale balconi mq 8,26 + sup. virtuale deposito seminterrato mq 98,58
= mq 383,28 \cong 383 mq -----
- Superficie totale costruzione + corte/giardino = sup. totale costruzione mq
383,28 + sup. virtuale corte/giardino mq 11,70 = mq 394,98 \cong 395 mq -----

Altezze: Piano seminterrato: 3,00 m; piano rialzato e primo piano: 2,80 m; -----

Confini: a Nord confina con la p.lla n. 1, di proprietà del Comune di Bernalda, (come da atto di espropriazione per pubblica utilità, registrato a Matera il 05/12/01, reg. Part. 6895 – Allegato 15); a Ovest, con la particella n. 145, di proprietà di del Comune di Bernalda e con diritto di superficie per 99 anni al debitore; a Sud, con la particella n. 2 di proprietà del Comune di Bernalda e con diritto di superficie per 99 anni al debitore; a Est, con la particella n. 146, di proprietà del Comune di Bernalda e con diritto di superficie per 99 anni al debitore; come da estratto di mappa (Allegato n. 11) e visure catastali (Allegato 14) allegati alla presente. Di tutte le particelle confinanti si allegano visure catastali. -----



Dati catastali attuali: in Catasto Fabbricati, Comune di Bernalda (MT):

Fg.	p.lla	sub	Categoria	classe	consistenza	rendita
25	144	1	(corte)	-	-	-
25	144	2	(scala)	-	-	-
25	144	3	C/2 (magazzini e locali di deposito)	2	124 mq	€ 333,01
25	144	4	A/3 (abitazioni di tipo economico)	2	8 vani	€ 495,80
25	144	5	A/3 (abitazioni di tipo economico)	2	8 vani	€ 495,80
25	144	6	lastrico solare	-	-	-

Eventuali pertinenze e accessori: l'immobile ad uffici e residenza è dotato di un garage/deposito ed un giardino/cortile. -----

Eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.): l'immobile è isolato e non fa parte di alcun condominio; non ha pertanto parti in comune con altre proprietà. -----

1.c) *Accertamento della conformità fra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.*

La descrizione contenuta nel pignoramento, pur consentendo l'univoca identificazione del bene, andrebbe integrata con l'indirizzo e numero civico attuali: Via Marsicano n. 2. I dati catastali ed i piani costituenti l'edificio e riportati nel predetto atto coincidono con la situazione riscontrata in loco; nessun dato è indicato, invece, nel pignoramento, in merito ai confini, che vengono individuati nella presente relazione al § 2, paragrafo 1 "Individuazione dei beni componenti il lotto". -----

1.d) *Eventuale realizzazione del frazionamento, verifica di eventuali difformità*



catastali o mancanza di idonea planimetria del bene;

I tre piani che compongono l'immobile risultano separatamente accatastati e non risulta necessario, quindi, alcun frazionamento. L'immobile, inoltre, risulta regolarmente accatastato; nelle planimetrie del piano rialzato e del primo piano (rispettivamente sub. 4 e sub. 5), tuttavia, sono state rilevate alcune discordanze rispetto a quanto riscontrato in loco e sarebbe pertanto necessario procedere all'aggiornamento catastale delle stesse. -----

1.e) *Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.*

L'immobile è stato costruito direttamente dal debitore a seguito dell'ottenimento di Concessione Edilizia n. 125/83 del 03/01/84 (Allegato n. 5) e Concessione Edilizia in variante n. 71/88 del 20/06/88 (Allegato n. 6). L'immobile risulta conforme a quest'ultima variante, per quanto riguarda i volumi e le superfici coperte; non risultano invece corrispondenti al progetto i prospetti riscontrati sul posto. Come si evince dal confronto tra i prospetti riportati nella "Tav. 3" del "Progetto di variante" (Allegato n. 9), le prescrizioni imposte dal Comune (graficamente segnalate nei disegni con una X) non sono state tutte rispettate. In particolare: -----

- sul prospetto "D" non vi è traccia né della canna fumaria in muratura, né del forno sul balcone centrale, che invece sono stati riscontrati in loco;----
- sul prospetto "C", nel balcone a 1° piano, a destra, vi sono una porta finestra (che conduce sul balcone) e due finestre, mentre, sul posto, di finestre ne sono state osservate due; al piano rialzato, a sinistra, una delle due finestre rappresentate è nella realtà una porta-finestra;-----
- sul prospetto "B", nel balcone a 1° piano, a sinistra, il muretto che collegava parapetto balcone e parapetto terrazzo è stato realizzato, anche se non approvato dal Comune in quanto segnato con una "X": il muretto in questione nasconde il volume del forno costruito sul balcone.-----



1.f) *Quota di immobile pignorato e sua eventuale divisibilità.*

L'immobile è stato pignorato per intero. Poiché costituito da tre piani indipendenti, destinati rispettivamente a deposito, uffici e abitazione, separatamente accatastati, sarebbe facilmente divisibile. La loro separazione ai fini della vendita non sarebbe, tuttavia, possibile a causa del vincolo imposto dalla convenzione stipulata con il Comune di Bernalda (Allegato n. 4, pagina 11) che prevede unicamente destinazioni *ad attività produttive*. Se dunque venissero, ad esempio, venduti in lotti differenti e ad acquirenti diversi piano rialzato e primo piano, l'abitazione posta al primo piano non risulterebbe più al servizio della conduzione aziendale e ciò sarebbe in contrasto con le norme che regolano gli insediamenti produttivi nella zona P.I.P. del Comune di Bernalda. -----

§ 2. Relazione di stima dell'immobile pignorato

1) *Individuazione dei beni componenti il lotto*

Beni componenti il lotto individuato: N° 1 edificio composto da tre unità immobiliari (deposito, ufficio, abitazione). -----

Tipologia dell'immobile: immobile per uffici, deposito e abitazione, articolato su tre livelli, isolato e circondato da corte/giardino. -----

Ubicazione: Bernalda (MT) – Via Marsicano n. 2 – Zona P.I.P. -----

Accessi: una scala esterna comune consente di raggiungere ciascun piano, compreso il lastrico solare; il piano seminterrato è servito anche da una rampa carrabile. Alla particella su cui è ubicato il fabbricato si accede passando per la particella adiacente identificata in Catasto con il n. 2. -----

Confini: a Nord confina con la p.lla n. 1, di proprietà del Comune di Bernalda, (come da atto di espropriazione per pubblica utilità, registrato a Matera il 05/12/01, reg. Part. 6895 – Allegato 15); a Ovest, con la particella n. 145, di proprietà di del Comune di Bernalda e con diritto di superficie per 99 anni al debitore; a Sud, con la particella n. 2 di proprietà del Comune di Bernalda e con diritto di superficie per 99 anni al debitore; a Est, con la particella n. 146, di proprietà del Comune di



Bernalda e con diritto di superficie per 99 anni al debitore; come da estratto di mappa (Allegato n. 11) e visure catastali (Allegato 14) allegati alla presente. Di tutte le particelle confinanti si allegano visure catastali ed estratto di mappa. -----

Dati catastali attuali: in Catasto Fabbricati: Comune di Bernalda, Foglio 25, particella 144, sub. 1, 2, 3, 4, 5 e 6. -----

Pertinenze e accessori: 3 balconi; 1 deposito; n. 1 corte/giardino. -----

Millesimi di parti comuni: l'immobile non presenta parti in comune con altre proprietà. -----

2) Breve descrizione complessiva dei beni

Contesto in cui si trovano i beni: area artigianale/industriale P.I.P. -----

Destinazione della zona: artigianale/industriale e residenziale. -----

Caratteristiche della zona: ordinarie, in periferia -----

Caratteristiche delle zone confinanti: agricole -----

Servizi offerti dalla zona: nessuno. -----

3) Descrizione analitica del bene

Tipologia del bene: edificio isolato destinato ad uffici, abitazione e deposito -----

Altezza interna utile: Piano seminterrato: 3,00 m; piano rialzato: 2,80 m; primo piano: 2,80 m. -----

Composizione interna: al piano seminterrato vi è un unico locale destinato a deposito e dotato di due accessi indipendenti dall'esterno: uno pedonale attraverso una scalinata ed uno carrabile attraverso una rampa posizionata sul retro dell'edificio; al piano rialzato vi sono locali destinati ad uffici - da progetto- ma di fatto usati come alloggio indipendente; al piano primo, vi è un alloggio. -----

Superfici:

PIANO	DESTINAZIONE DI PROGETTO	DESTINAZIONE ATTUALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	NOTE
interrato	deposito	deposito	98,58 mq	già moltiplicato per coeff.



				C3=0,80
rialzato	uffici	alloggio	138,22 mq	
primo	alloggio	alloggio	146,48 mq	compresa sup. virtuale balconi=8,26 mq

Caratteristiche strutturali: fondazioni e struttura a scheletro indipendente in c.a.; solai intermedi e di copertura in latero-cemento; scale in latero-cemento; pareti esterne intonacate e tinteggiate. -----

Caratteristiche interne:

- Infissi esterni: in alluminio in buono stato; -----
- Infissi interni: in legno in buono stato; -----
- Tramezzature interne: in laterizi da 10, intonacati su entrambe le facce e pitturati; tutte in buono stato; -----
- Pavimenti: in monocottura al piano rialzato e primo piano; in graniglia di cemento sul terrazzo; in cotto sulla scala esterna e sui pianerottoli; -----
- Stato di manutenzione generale: mediocre -----
- Impianti: impianto elettrico a norma, impianto idrico a norma; impianto termico autonomo -----

4) *Descrizione di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

Sull'immobile vi è un vincolo di natura urbanistica, imposto dalla convenzione stipulata con il Comune di Bernalda (Allegato n. 4, pagina 11): l'art. 7 di tale convenzione prevede, infatti, che l'area ceduta non può avere altra destinazione "se non quella di realizzazione di immobile destinato ad attività produttive elencate nell'articolo 7 del regolamento [...]"; l'art. 10 impone che l'area ceduta sia "sottoposta al vincolo permanente della destinazione originaria". Inoltre, il regolamento per l'assegnazione di aree P.I.P., approvato con Delibera n. 79 del 31/03/82 da parte del Consiglio Comunale di Bernalda (Allegato n. 17), all'art. 7 ammetteva determinate attività artigianali di produzione e servizio; il nuovo regolamento, approvato con



delibera n. 3 del 23/01/04 (Allegato n. 18), invece, ammette genericamente: attività di piccole industrie, artigianali e di servizio, compatibili con le destinazioni previste dalla normativa urbanistica. -----

5) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

➤ *Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni:* oltre alle trascrizioni dei verbali di pignoramento a favore del creditore procedente Banco di Napoli, vi è una sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] (procedura ancora non conclusa). -----
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* non ve ne sono -----
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:* non ve ne sono -----
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.):* non ve ne sono -----

➤ *Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari;*

La procedura di vendita immobiliare provvederà alla cancellazione di tutte le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato. I costi a ciò necessari sono qui di seguito elencati nel dettaglio. -----

	ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	REG. PART. N.	COSTI DI CANCELLAZIONE CALCOLATI SUL VALORE STIMATO DI € 152.766,25	COSTO TOTALE	NOTE
1	Verbale di pignoramento immobili	4532 del 01/06/04	€ 168 x imposte + € 59 x imp.bollo + € 35 x taxa	€ 262,00 (pagabile con F23)	Cancellazione totale*
2	Verbale di pignoramento immobili	7705 del	€ 168 x imposte + € 59 x imp.bollo	€ 262,00 (pagabile con	Cancellazione totale*



		05/10/04	+ € 35 x tasa	F23)	
3 TRASC.	Sentenza dichiarativa di fallimento	3143 del 06/06/05	€ 168 x imposte + € 59 x imp.bollo + € 35 x tasa	€ 262,00 (pagabile con F23)	Cancellazione totale*
4 ISCRIZ.	Ipoteca legale scaturita da ruolo	1588 del 10/10/00	€ 168 x imposte + € 59 x imp.bollo + € 35 x tasa	€ 262,00 (pagabile con F23)	Cancellazione totale*
5 ISCRIZ.	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento	379 del 11/07/90	€ 35 (solo tasa, poiché l'imposta è scontata all'origine)	€ 35,00	Restrizione di beni *
6 ISCRIZ.	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo	322 del 12/06/92	€ 35 (solo tasa, poiché l'imposta è scontata all'origine)	€ 35,00	Restrizione di beni *
7 ISCRIZ.	Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo	1677 del 09/07/10	€ 35 (solo tasa, poiché l'imposta è scontata all'origine)	€ 35,00	Restrizione di beni *
Costo complessivo cancellazioni/restrizioni di beni				€ 1.153,00	

* Nel caso in cui assieme all'immobile pignorato siano stati ipotecati altri beni, sarà possibile "cancellare" solo l'ipoteca sull'immobile oggetto di vendita; in questo caso, nella descrizione, non vi sarà "cancellazione totale", bensì "restrizione di beni". -----

➤ *Eventuali difformità urbanistico- edilizie:*

L'immobile è stato costruito direttamente dal debitore a seguito dell'ottenimento di Concessione Edilizia n. 125/83 del 03/01/84 (Allegato n. 5) e Concessione Edilizia in variante n. 71/88 del 20/06/88 (Allegato n. 6). L'immobile risulta conforme a quest'ultima variante, per quanto riguarda i volumi e le superfici coperte; non risultano invece corrispondenti al progetto i prospetti riscontrati sul posto. Come si evince dal confronto tra i prospetti riportati nella "Tav. 3" del "Progetto di variante" (Allegato n. 9), le prescrizioni imposte dal Comune (graficamente segnalate nei disegni con una X) non sono state tutte rispettate. In particolare: -----



- sul prospetto "D" non vi è traccia né della canna fumaria in muratura, né del forno sul balcone centrale, che invece sono stati riscontrati in loco; -----
- sul prospetto "C", nel balcone a 1° piano, a destra, vi sono una porta finestra (che conduce sul balcone) e due finestre, mentre, sul posto, di finestre ne sono state osservate due; al piano rialzato, a sinistra, una delle due finestre rappresentate è nella realtà una porta-finestra; -----
- sul prospetto "B", nel balcone a 1° piano, a sinistra, il muretto che collegava parapetto balcone e parapetto terrazzo è stato realizzato, anche se non approvato dal Comune in quanto segnato con una "X": il muretto in questione nasconde il volume del forno costruito sul balcone. -----

Per sanare tali difformità ai sensi della L. 47/85, andrebbe presentata al Comune di Bernalda richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria per modifica di prospetto. Il costo dei soli Diritti di Segreteria per la presentazione della suddetta pratica ammonta a circa 100 € oltre a n. 2 marche da bollo dell'importo di € 14,62; le spese tecniche per la redazione di tale pratica ammonterebbero a circa 900 € oltre Iva 21%.

➤ *Difformità catastali:*

Benché le planimetrie siano regolarmente state presentate in Catasto, rispetto ad esse vi sono le seguenti difformità:

- Sub 4 (destinazione di progetto: uffici) - le tramezzature interne riscontrate in loco non coincidono con quelle riportate nella planimetria; -----
- Sub 5 (destinazione di progetto: alloggio): le tramezzature interne riscontrate in loco non coincidono con quelle riportate nella planimetria. -----



Tali difformità andrebbero sanate presentando le due planimetrie aggiornate. Il costo delle sole spese connesse alla presentazione delle pratiche in Catasto è pari ad € 50 per ciascuna planimetria, escluse spese tecniche.

6) *Stato di possesso degli immobili:*

Il debitore possiede ed occupa tutti i piani dello stabile. -----

7) *Altre informazioni per l'acquirente:*

- *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):* non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione; l'immobile non è in condominio; -----
- *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:* non ve ne sono, poiché l'immobile non è in condominio; -----
- *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:* non ve ne sono, poiché l'immobile non è in condominio; -----
- *Eventuali cause in corso:* non ve ne sono. -----

8) *Valutazione complessiva dei beni:*

Criteria di stima utilizzati - L'immobile è stato costruito dal debitore e non è mai stato oggetto di compravendita; pertanto, non esistendo valori di riferimento nel tempo, non è possibile eseguire una stima mediante attualizzazione di un prezzo pagato in precedenza, considerando opportuni coefficienti di trasformazione del potere d'acquisto della nostra moneta, in base agli indici del costo della vita. Né è possibile effettuare una stima analitica "*per capitalizzazione dei redditi*", cioè in base al bilancio economico dei redditi e delle spese, in quanto l'immobile è occupato dallo stesso debitore e non è mai stato affittato a terzi. L'immobile sarà quindi stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato. A tal fine si supporrà che lo stesso sia in condizioni normali e solo in un secondo momento si eseguiranno le eventuali aggiunte e detrazioni che si dovessero ritenere necessarie per adeguare il valore normale alle reali condizioni in cui esso si trova al

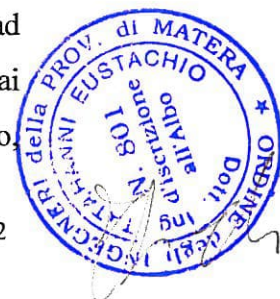


momento della stima, tenendo conto, per quanto possibile, di tutti i fattori (normali ed eccezionali) di differenziazione dei valori. **Il procedimento** che si userà sarà quello della **stima sintetico-comparativa**, dal momento che: -----

1. nella piazza di Bernalda esistono altri immobili simili per condizioni intrinseche o interne (consistenza complessiva, grado di finitura, stato di conservazione e di manutenzione, ecc.) ed estrinseche o esterne agli immobili oggetto di stima (ubicazione rispetto alle strade di accesso, ecc.); -----
2. di questi immobili simili si conoscono i recenti e normali valori di compravendita; -----
3. esiste un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto: la superficie espressa in metri quadrati (esclusa quella coperta dalle pareti portanti in muratura). -----

Poiché il mercato dei beni immobili segue un andamento strettamente locale, alla base del procedimento c'è la conoscenza del valore attribuito, al momento dell'alienazione, ad altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche. La valutazione verrà eseguita escludendo le suppellettili presenti all'interno. -----

Valori di mercato degli immobili – Nella piazza di Bernalda, il mercato di beni immobili usati e adibiti ad uffici ha subito, nel primo semestre 2011, rispetto al secondo semestre dell'anno precedente, una leggera flessione negativa, dell'ordine. Tra i motivi principali di questo ulteriore crollo del mercato (dopo la flessione già subita dal 2008 e dopo dieci anni di lenta ma continua crescita) vi è il fatto che, rispetto al passato, l'investimento immobiliare, anche per un'azienda, è una motivazione d'acquisto meno presente. L'investitore punta a locali in buono stato, da affittare immediatamente, approfittando del fatto che i canoni locativi sono rimasti stabili, o al locale da ristrutturare completamente, ma dal prezzo estremamente vantaggioso. Poiché i prezzi di mercato, per immobili destinati ad uffici/abitazioni, nella periferia di Bernalda hanno quotazioni che vanno dai 550 ai 650 €/mq, possiamo assumere il valore unitario più alto riscontrato sul mercato.



pari a 650 €/mq di superficie calpestabile, applicando poi un coefficiente che tenga conto dell'età, della qualità e dello stato di manutenzione dell'immobile. -----

Coefficienti correttivi o di differenziazione - Questi coefficienti sono numeri moltiplicatori che permettono di determinare la differenza tra le quotazioni medie e quelle degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Nella stima specifica di unità immobiliari, infatti, occorre considerare le differenze di valore dovute all'età, alla qualità ed allo stato dell'edificio, differenze di valore tra unità principali e loro pertinenze (balconi, terrazze, cantine, soffitte, ecc.), differenze di valore a seconda che l'immobile sia libero e disponibile, oppure locato, ecc. Si precisa che lo stato interno dell'unità immobiliare e degli impianti, infissi, pavimenti, ingressi, servizi, ecc., non verrà espresso in coefficienti e non verrà neanche quantificato, mediante preventivazione delle opere eventualmente necessarie per renderli efficienti, in quanto le condizioni di ordinarietà adottate ai fini della stima fanno riferimento ad immobili con finiture e impianti in condizioni paragonabili a quello oggetto di stima. -----

In questo caso specifico, i coefficienti che si adotteranno, quindi, saranno: -----

- *Coeff. delle pertinenze per i balconi: $C1=0,25$* (da utilizzarsi per il calcolo della "superficie virtuale" dei balconi). -----
- *Coeff. delle pertinenze per il deposito: $C4=0,80$* (da utilizzarsi per il calcolo della "superficie virtuale" del deposito seminterrato). -----
- *Coeff. delle pertinenze per il giardino/giardino: $C5=0,18$* (da utilizzarsi, eventualmente, per il calcolo della "superficie virtuale" del giardino e del parcheggio/cortile). -----
- *Coeff. di età, qualità e stato: $C7= 0,70$* (considerato che l'immobile ha oltre vent'anni, è di media qualità ed è in condizioni da mediocri a buone) -----

Aggiunte e detrazioni – Il valore stimato sulla base dei criteri esposti, sarà adeguato e corretto in modo da tener conto dell'età, qualità e stato di manutenzione, di eventuali vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura,



dell'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti (15%).---

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima: 1) "Osservatorio immobiliare" – FIAP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) – (2008); 2) "Consulente Immobiliare" – (2010); 3) "Estimo" – [REDACTED] 1980. -----

Calcolo valore immobile pignorato

A)	SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA	mq 395,00
B)	VALORE AL MQ	€/mq 650,00
C)	VALORE TOTALE (IN CONDIZIONI ORDINARIE): A x B	€ 256.750,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA		
D)	COEFF. C7 (ETÀ, QUALITÀ E STATO DI MANUTENZIONE)	0,70
	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA	nessuno
E)	VALORE DEL BENE: C x D	€ 179.725,00
F)	ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER LA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHÉ SUI VALORI CATASTALI E LA ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI (15% DEL VALORE)	15%
G)	<i>VALORE COMPLESSIVO DEL BENE, AL NETTO DELL'ABBATTIMENTO DI CUI ALLA LETTERA F): $E \times (1-F)$</i>	€ 152.766,25

Il valore complessivo dell'immobile è dunque stimato in € 152.766,25 (centocinquantaduemilasettecentosessantasei/25). -----

Si allegano:

All. n. 1 N. 1 Verbale di sopralluogo

All. n. 2 Richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Bernalda in data 14/03/11



- All. n. 3 N. 2 Avvisi di ricevimento Raccomandate A.R.. (inizio indagini peritali)
- All. n. 4 Convenzione per l'assegnazione di suoli in zona PIP, tra il Comune di Bernalda ed il debitore, con allegata Nota di Trascrizione e Delibere di Consiglio Comunale collegate.
- All. n. 5 Concessione Edilizia n. 125/83
- All. n. 6 Concessione Edilizia in Variante n. 71/88
- All. n. 7 Autorizzazione di abitabilità
- All. n. 8 Relazione tecnica allegata al "Progetto di variante per la costruzione di un capannone con annessi uffici ed alloggio da realizzarsi in Bernalda, zona P.I.P."
- All. n. 9 TAVOLE NN. 1, 2 e 3 - "Progetto di variante per la costruzione di un capannone con annessi uffici ed alloggio da realizzarsi in Bernalda, zona P.I.P."
- All. n. 10 Visura catastale del bene pignorato, p.lla 144 e relative sub.
- All. n. 10 bis Visura catastale storica p.lla 144
- All. n. 11 Estratto di mappa catastale aggiornato
- All. n. 12 Planimetrie catastali del bene pignorato
- All. n. 13 Richiesta di certificato ipotecario del 15/02/11
- All. n. 14 Visura catastale aggiornata delle particelle confinanti
- All. n. 15 Nota di trascrizione espropriazione particella 1 confinante
- All. n. 16 Ispezione ipotecaria del 08/11/2011
- All. n. 17 Regolamento per l'assegnazione di aree P.I.P. – Delib. N. 79 del 31/03/82 – Comune di Bernalda
- All. n. 18 Nuovo Regolamento per l'assegnazione di aree P.I.P. – Delib. N. 3 del 23/01/04 – Comune di Bernalda
- All. n. 19 Ricevuta copie integrazione Convenzione dal Comune di Bernalda,
- All. n. 20 n. 10 foto degli interni e degli esterni di bene pignorato
- All. n. 21 Attestazione trasmissione di copia perizia ai creditori a mezzo e-mail
- All. n. 22 Attestazione invio copia perizia al debitore a mezzo Raccomandate A.R..
- All. n. 23 N. 1 CD
- All. n. 24 Specifica per la liquidazione delle competenze

Matera, addì 11 novembre 2011

IL CONSULENTE TECNICO

(Ing. Tataranni Eustachio)

