

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' S.G.A. S.P.A.**
contro:

N° Gen. Rep. **6/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10 aprile 2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Mariadomenica Marchese**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: DOMENICO LIUZZI
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in: RECINTO MANZONI 15 - MATERA
Telefono: 0835/264240
Fax:
Email: liuzzidomenico55@gmail.com
Pec: domenico.liuzzi@archiworldpec.it



INDICE

A) PREMESSA	pag. 3
B) I BENI PIGNORATI E I LOTTI	pag. 3
C) INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI E CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLE STIME	pag. 4
LOTTO UNICO	pag. 7
1a) individuazione del lotto unico	
1b) descrizione del lotto unico	
1c) vincoli ed oneri giuridici gravanti sul lotto unico	
1d) stima del lotto unico	
D) AVVISI	pag. 13
E) CONCLUSIONI	pag. 13



**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA ALLA PROCEDURA DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA SOCIETA' PER LA
GESTIONE DI ATTIVITA' S.G.A. S.P.A. CONTRO (**
6/2014 R.E.I.

A) PREMESSA

Su incarico del Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Matera, dott.ssa Mariadomenica Marchese, io sottoscritto Domenico Liuzzi, architetto, iscritto all'Ordine degli Architetti P. P. e C. della Provincia di Matera al n. 112, con studio in Matera al Rec. Manzoni n. 15, ho redatto la presente relazione al fine di rispondere a quanto richiestomi in occasione del conferimento di incarico avvenuto in data 28 settembre 2017.

L'oggetto della consulenza tecnica è rappresentato da beni immobili ubicati nel comune di Pisticci di proprietà di
ed oggetto della procedura esecutiva n. 6/2014 del R.E.I. promossa dalla Società per la Gestione di Attività S.G.A. S.P.A.

In sede di affidamento dell'incarico, venivo autorizzato all'uso del mezzo proprio ed all'ausilio di un collaboratore al quale non c'è stato bisogno di fare ricorso.

L'udienza di prosieguo, per la quale ero invitato a comparire, era fissata per il 5 dicembre 2017, data che veniva differita al 10 aprile 2018 a seguito di una mia istanza di proroga concessa da Giudice.

B) BENI PIGNORATI E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Come previsto dai quesiti di incarico, ho proceduto all'analisi ed alla stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva, consistenti in beni ubicati nel Comune di Pisticci.



I beni contenuti nel pignoramento che ha dato origine alla procedura esecutiva, e nella nota di trascrizione, sono così identificati:

Beni di proprietà di

- *Piena proprietà dell'appartamento sito in Pisticci al Corso Metaponto n. 182, distinto in catasto al Foglio 134, particella 4403 sub 6, Cat A/3, vani 6,5;*
- *Piena proprietà dell'appartamento sito in Pisticci al Corso Metaponto n. 182, distinto in catasto al Foglio 134, particella 4403 sub 6, Cat A/3, 3,5.*

Il riscontro dei luoghi e l'analisi dei fabbricati, ha suggerito un accorpamento di due delle unità pignorate come particelle catastali autonome, poiché i due beni sono comunicanti, difficilmente scollegabili sia in quanto agli accessi che agli impianti e costituiscono un unicum edilizio e funzionale.

Il lotto così generato sarà identificato come segue:

- 1 - lotto unico: Piena proprietà dell'appartamento sito in Pisticci al Corso Metaponto n. 182, distinto in catasto al Foglio 134, particella 4403 sub 6, Cat A/3, vani 6,5 e , particella 4403 sub 6, Cat A/3, 3,5.

C) INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI E CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLE STIME

I beni oggetto della procedura esecutiva, come detto, consistono in fabbricati ubicati nel territorio comunale di Pisticci.

È sicuramente utile dare un inquadramento dei beni rispetto al territorio in cui si collocano ed individuare quegli elementi di mercato che possono influenzare l'esito commerciale dell'offerta che questi andranno a costituire in fase di vendita.



Il Comune di Pisticci si trova sulla cresta collinare che delimita la valle del Basento, sul lato destro, verso il mar Ionio. Ha un territorio comunale esteso fino al mare. La presenza umana sul territorio è caratterizzata dalla distribuzione degli abitanti, oltre che nel nucleo storico, in diverse frazioni variamente popolate. Fra queste: Marconia, Tinchì, Borgo Agricolo, Villaggio Anic.

Questo comune è il più popoloso della provincia di Matera, dopo il capoluogo.

L'andamento demografico del comune pisticcese è caratterizzato da una forte crescita avvenuta, con costanza negli anni, fino all'ultimo decennio in cui si verifica una stasi nell'incremento della popolazione.

L'incremento del numero degli abitanti, si è manifestato soprattutto con una evoluzione dei centri satelliti: Marconia ultimamente ha superato, per numero di residenti, il centro abitato di Pisticci.

Il fenomeno è da leggere alla luce della notevole evoluzione dell'agricoltura di "qualità" che si è sviluppata nella pianura, con una crescita economica che incrementava il suo valore a sfavore del centro storico, collocato sulla collina, dove le attività lavorative erano legate essenzialmente all'insediamento industriale della valle del Basento (oggi in forte crisi) ed alle attività commerciali e di servizi pubblici.

Pisticci si colloca in una posizione baricentrica rispetto ad altri grossi comuni della zona: Bernalda, Scanzano Jonico, Montalbano Jonico e Ferrandina, oltre il grosso agglomerato urbano di Marconia.

La facilità di collegamenti sia con l'asse Basentano (superstrada e ferrovia) sia con l'arteria Jonica, viaria e ferroviaria, consente di utilizzare al meglio i mezzi di trasporto necessari alla



commercializzazione dei frutti dell'agricoltura che vengono prodotti nella zona.

Agricoltura che, comunque, oggi vive un momento di difficile sopravvivenza sia per le situazioni di congiuntura economica che per le nuove offerte provenienti da mercati extracomunitari.

Per quel che attiene alla produzione edilizia ed al mercato di riferimento dei beni immobili, nel nucleo storico si riscontra una scarsa attività edilizia sia relativa alla realizzazione di nuovi alloggi che di strutture di servizio. Poco vivace è l'attività di compravendita degli immobili, sia quelli a carattere residenziali che quelli destinati a servizi commerciali.

Altra situazione si riscontra nella popolosa frazione di Marconia.

Qui, l'incremento demografico e la presenza di una popolazione più giovane, aumentano la richiesta e stimolano la realizzazione di nuove edificazioni sia per uso residenziale che per attività produttive e di servizio.

Nel complesso, la domanda è sufficientemente soddisfatta dalla correlata offerta mantenendo i prezzi di mercato su quotazioni che sono in linea con i maggiori comuni della provincia di Matera.

I valori di mercato riscontrati presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Matera, per le costruzioni a carattere residenziale, nella zona urbana in cui si trovano i beni, forniscono indicazioni che oscillano:

per le abitazioni di tipo economico, da un minimo di € 640,00 per mq ad un massimo di € 780,00 per mq.



A questi valori, mediati con le opportune considerazioni indotte dall'analisi delle caratteristiche del bene in esame, si farà riferimento per la stima.

1a) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO UNICO

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto unico destinato alla vendita, è così individuabile:

- Piena proprietà dell'appartamento sito in Pisticci al Corso Metaponto n. 182, distinto in catasto al Foglio 134, particella 4403 sub 6, Cat A/3, vani 6,5 e , particella 4403 sub 6, Cat A/3, 3,5.

1b) DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

La zona della città di Pisticci in cui si trova l'immobile pignorato è quella collocata nella parte sud-est del centro abitato.

Siamo alla periferia del centro abitato in prossimità dell'aera cimiteriale del comune di Pisticci.

Da qui partono: la strada che conduce verso le frazioni di Tinchi e Marconia proseguendo verso il mare, e la circonvallazione nord del centro urbano che conduce alla bretella per la strada Basentana e per i capoluoghi Matera e Potenza.

Il Corso Metaponto è una sorta di tangenziale esterna dell'abitato che conduce verso la parte alta dell'abitato fino alle zone più centrali della cittadina.

Sono consistenti, comunque, le presenze di servizi pubblici: il Comando della Compagnia dei Carabinieri, la chiesa del Cristo Re, il Liceo Ginnasio Statale e si riscontrano anche minime dotazioni commerciali.

In prossimità dell'immobile vi è un ampio belvedere attrezzato con panchine.

La dotazione dei parcheggi riesce a soddisfare le esigenze dei residenti.



Il fabbricato che ospita i beni pignorati, fa parte della quinta edilizia che delimita il Corso Metaponto sul lato destro in direzione Marconia.

L'andamento altimetrico del suolo, che si presenta con una significativa pendenza, fa sì che l'edificio si presenti con due livelli fuori terra sul Corso Metaponto e sei livelli sulla strada sottostante: la via Olimpia.

La struttura portante del fabbricato è in muratura, i solai che separano i vari livelli sono piani.

L'esterno è - sia sul corso Metaponto che sulla via Olimpia - intonacato al piano terra e rivestito in mattoncini di laterizio ai livelli superiori.

L'alloggio si sviluppa su tre livelli che identificheremo come:

-livello intermedio di mq 66.00 con un'altezza di mt 2,80.

- livello superiore di mq 66,00 con un'altezza di mt 2,75.

- livello inferiore di mq 66,00 con un'altezza di mt 2,80.

Tutti e tre i piani sono corredati da un balcone.

La superficie interna coperta complessiva è di mq 198,00.

Le superfici esterne sono di mq 11,50.

Dopo l'accesso da Corso Metaponto, una scala in muratura rivestita in marmo, abbastanza ripida, conduce al livello intermedio.

Da qui, una scala in muratura porta al livello inferiore, mentre una scala un ferro e legno, dà accesso al livello superiore: questa è particolarmente curata, sia nel disegno che nei materiali.

L'alloggio non ha buone caratteristiche in quanto a disponibilità di luce ed aria poiché ha una sola fronte libero – quello su via Olimpia – e solo delle prese d'aria su Corso Metaponto,

I balconi sono pavimentati in materiale ceramico ed hanno, a protezione, delle ringhiere in ferro verniciato.

I muri perimetrali sono costituiti dalla struttura portante.



Le tramezzature interne sono in mattoni forati.

L'accesso all'alloggio è chiuso da un portoncino in legno.

L'interno è rifinito con intonaco civile liscio per interni ed è regolarmente tinteggiato.

I pavimenti interni sono stati realizzati in ceramica.

I servizi igienici sono dotati dei relativi sanitari e delle rubinetterie.

I rivestimenti dei bagni e della cucina sono stati realizzati con piastrelle ceramiche.

Gli infissi sono in alluminio con vetro camera e sono protetti da avvolgibili.

Le porte interne sono delle bussole in legno di buona fattura: alcune hanno un sopraluce in vetro.

L'appartamento è servito da impianti: elettrico, idrico-sanitario, TV, citofonico, di distribuzione del gas e di produzione acqua sanitaria con scaldabagno alimentato a gas metano.

Manca l'impianto di riscaldamento che, vista la condizione totalmente incassata dell'alloggio e il clima mite della cittadina pisticcese, non risulta essere una mancanza fortemente penalizzante.

L'alloggio è ben mantenuto ed è classificabile come buono il grado delle sua rifiniture.

Degli impianti non mi è stata mostrata la documentazione di conformità alle norme correnti, ma ritengo che siano certificabili solo con una opera di verifica ed una spesa presumibile di € 300,00 per quello elettrico e € 250,00 per quello di produzione acqua calda.

Quanto all'attestazione di appartenenza alla classe energetica (che non mi è stata prodotta) è prevedibile un costo di € 400,00.



Il bene oggi, che è stato assegnato in custodia al professionista avv. Massimiliano Miglio di Matera, è nella disponibilità del debitore esecutato sig. _____ e della sua famiglia e costituisce il luogo della sua residenza.

1c) REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE DEL LOTTO UNICO

Dall'esame degli atti di provenienza del bene oggetto di pignoramento che si va esaminando, -rileviamo – nel rogito del 30 novembre 2007 a firma del notaio Angelo Disabato – che, in merito alla regolarità amministrativa, le parti *“..dichiarano che la costruzione del compendio oggetto di quest'atto è stata iniziata anteriormente al 1 settembre 1967..”*.

Non avendo riscontrato - nel corso del sopralluogo - significative e recenti opere edilizie e/o superfetazioni, se non le attività di manutenzione ordinaria, ritengo si possa prendere atto della regolarità amministrativa del bene.

Quanto alla conformità catastale degli immobili, anche questa è verificata. Trattandosi di due unità catastali che verranno accorpate in fase di vendita, successivamente bisognerà fondere i due subalterni in una sola unità.

1d) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO UNICO

Con la collaborazione dell'agenzia di visure ipocatastali ho ricostruito la storia ipotecaria nell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, relativamente all'unità immobiliare in Pisticci riportata in catasto al foglio 134 partic. 4403/6-7 (ex sub.5 ex sub. 1-3).

A tutto il 27/10/2017 le suddette unità immobiliari risultano di proprietà del signor



per i diritti di 1/1 in piena proprietà in virtù di successione
in morte di

den. n. 90 Vol. 193/1994, trascritta in data 15/04/14 ai nn.
2979/2489, devoluta per legge ai figli già
generalizzato e e
successivo di atto di divisione per Notar Disabato Angelo del
30/11/2007 rep. 60489 racc. 22718, atto trascritto in data 27/12/07 ai
nn. 14288/10621 in cui furono attribuite a le
unità di cui al foglio 134 partc. 4403/1-3 compreso un vano a piano
seminterrato, dal quale è scaturita accettazione tacita d'eredità contro
il de cuius già generalizzato trascritta in data
26/10/16 ai nn. 9220/7420.

Nel ventennio in esame l'unità immobiliare descritta ha formato
oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Art. 2676/321 del 19/03/2009 Ipoteca Legale per Equitalia Basilicata
Spa del 13/03/2009

A favore Equitalia Basilicata Spa Matera, contro

Ipoteca per la complessiva somma di €. 47.168,16 di cui €. 23.584,08
per capitale gravante sul seguente immobile:

= 1/1 piena proprietà alloggio in Pisticci C.so Metaponto n. 182 p.t.-S1-
S2 vani 7,5, riportato in catasto al foglio 134 partc. 4403/5.

Art.1440/1239 del 19/02/2014 Verbale di Pignoramento per Uff. Giud.
Tribunale di Matera del 16/01/2014

A favore Sga Spa-Napoli, contro

Verbale di pignoramento gravante sui seguenti immobili:



= 1/1 piena proprietà alloggio in Pisticci C.so Metaponto n. 182 vani 6,5, riportato in catasto al foglio 134 partc. 4403/6;

= 1/1 piena proprietà alloggio di vani 3,5, riportato in catasto al foglio 134 partc. 4403/7.

1e) STIMA DEL LOTTO UNICO

La stima del bene che costituisce il lotto unico destinato alla vendita, deve tenere conto delle penalizzazioni costituite dagli affacci alla luce naturale ed all'aria e dalla singolare condizione dell'accessibilità dal Corso Metaponto.

Altro elemento che condiziona la stima, è la mancanza dell'impianto di riscaldamento.

In elemento positivo è sicuramente la qualità delle rifiniture e lo stato di conservazione complessivo dell'immobile.

I valori di mercato che ci mette a disposizione l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la tipologia "abitazioni di tipo economico" oscillano da un minimo di € 640,00 per mq ad un massimo di € 780,00 per mq.

Ritengo che il valore intermedio possa essere quello da prendere in considerazione: € 710,00 per mq.

Per le superfici esterne si assumerà, come valore per la stima, un prezzo pari ad un 1/3 di quello della superficie a cui queste aree fanno da corredo: € 236,66 per mq.

Passando al calcolo otterremo:

- Superficie coperta mq 198,00 x € 710,00 = € 140.000,00

- Superficie scoperta mq 11,50 x € 236,66 = € 2.721,59

Complessivamente otterremo € 142.721,59 che costituirà il valore del bene.



Valore del lotto unico € 142.721,59

B) AVVISI

Dello svolgimento della consulenza tecnica di ufficio sono stati avvisati:

IL CREDITORE PROCEDENTE:

Spett.le Società per la Gestione di Attività SGA s.p.a

c/o gent.mo avv.Ferdinando Izzo

Pec: izzo0090@cert.avvmatera.it

IL DEBITORIE ESECUTATO:

Gent.mo. Sig.

75015 PISTICCI (MT)

IL CUSTODE GIUDIZIARIO:

Gent,mo avv. Massimiliano Miglio

Pec: avv.massimiliano_miglio@pec.giuffre.it

Al creditore procedente, al debitore esecutato ed al custode giudiziario è stata inviata copia della relazione completa degli allegati.

C) CONCLUSIONI

Come da incarico ricevuto dal Giudice, ho provveduto alla stesura della relazione, rispondendo ai quesiti postimi sull'immobile contenuto nella procedura esecutiva n. 6/2014 R.E.I. promossa dalla Società per la Gestione di Attività S.G.A. S.PA. contro

Gli immobili ubicati nel Comune di Pisticci, costituiti da due unità catastali, accorpate così da formare un lotto unico, sono stati analizzati e stimati documentando il loro stato tecnico, amministrativo e legale con la relativa documentazione allegata.

Ritenendo di aver assolto all'incarico, rassegno la presente relazione.

Il c.t.u.



Arch. Domenico Liuzzi

