

TRIBUNALE DI MATERA

Oggetto: Esecuzione n.135/2006 R.E.I. [REDACTED] del C.T.U.

Geom. D'Aloisio Domenico-

PREMESSA

- In data 14/10/2010 il Signor Giudice mi ha dato l'incarico e la formulazione dei quesiti.
- Dopo aver fatto avviso alle parti tramite raccomandate A.R. in data 11/02/2011 ho dato inizio alle operazioni peritali recandomi presso il fabbricato oggetto di esecuzione
- La data della prossima udienza per la comparizione delle parti è stata fissata per il 14/07/2011.
- Copia della presente relazione è stata inviata al creditore procedente e all'esecutato tramite raccomandata in data
- Siccome il bene oggetto di stima è unico viene redatto un solo fascicolo come in appresso.

FASCICOLO N°1

Si tratta di un fabbricato in Craco - Peschiera situato al piano terra di Viale Europa n.4 (in alcuni atti del fascicolo indicata Via XXV Aprile n.4, ma è sempre lo stesso fabbricato), attualmente adibito all'attività di negozio di generi alimentari (prima forno) da parte della conduttrice [REDACTED] in virtù del contratto di locazione stipulato con il proprietario [REDACTED] in data 11/06/2010, registrato a Pisticci il 17/06/2010 al n.1452 Serie 3, della durata di anni sei con inizio a partire dal 01/07/2010 e termine il 30/06/2016, canone annuo pattuito Euro 2.040 (duemilaquaranta/00).

E' composto da quattro vani utili, bagno e ripostiglio, il tutto della superficie netta di mq.125,18 distribuita come segue: vano n.1 di mq.20,93 - vano n.2 di mq.17,75 - vano n.3 di mq.16,38 - vano n.4 di mq.64,37 - ripostiglio di mq.2,40 - bagno di mq.3,35, tutti dell'altezza di m.3,40. La superficie lorda comprensiva della muratura esterna ed interna è di mq.145. Antistante l'ingresso vi è una corte comune con il 1° piano della superficie totale di mq.154. Il tutto è riportato in Catasto Urbano al foglio 33, particella 247sub 6, categ.C1, classe 1.

Confina ed è in aderenza con il fabbricato degli eredi di [REDACTED] per un lato, con spazio a verde della famiglia [REDACTED] per altro lato, con strada privata per il terzo lato e con Viale Europa per il quarto lato da cui si accede, sovrastante vi è il 1° piano con copertura parte a tetto e parte a terrazzo.

E' stato costruito in virtù del rilascio della Concessione Edilizia n.78 del 18/12/78 con variante n.11/81 del 26/09/81, con avvenuto rilascio del permesso di abitabilità e di uso in data 01/03/1982.

La struttura portante è composta da fondazioni continue in cemento armato, muratura di cm.30, solaio tra p.t.e 1°p. in cemento armato, i tramezzi sono in muratura. Il grado di finiture è di tipo semplice e normale, gli infissi interni sono in legno con le finestre protette da grate in ferro, ha due porte ampie in ferro per ingresso dalla corte comune, il pavimento in parte è fatto con mattoni di ceramica ed in parte con mattoni di graniglia di marmo, è dotato di impianto elettrico sotto traccia di impianto idrico e fognario, le pareti sono tinteggiate con idropittura.

Vi è conformità urbanistica con le autorizzazioni rilasciate dal Comune come sopra indicate, pertanto non vi è istanza di condono edilizio.

La zona di ubicazione del fabbricato non ha vincoli particolari ed è accessibile comodamente con qualsiasi tipo di veicolo perché servita da ampie strade pubbliche pianeggianti.

Al momento del mio sopralluogo vi ho trovato un negozio di generi alimentari disposto nel vano più grande, mentre gli altri adibiti a deposito degli stessi generi, esercizio svolto dalla locataria come già detto prima.

Dati riguardanti i proprietari succedutosi negli ultimi venti anni.

A) Proprietaria originaria del suolo e di una parte del fabbricato di mq.81 (l'attuale è di mq.145) [redacted]

[redacted] a quale ha venduto suolo e fabbricato a:

B) [redacted] (madre dell'esecutato) [redacted] atto del Notaio Prospero Mobilio in data 24/08/1976, rep.n.27836, registrato a Matera il 13/09/1976 al n.2053.

Per decesso di costei avvenuto il 16/06/84 e per effetto della denuncia di successione registrata a Pisticci in data 08/11/1994, vol.n.193, al n.324, subentrano in proprietà indivisa i figli [redacted]

[redacted] l'attuale unico proprietario come specificato in seguito.

C) [redacted] unico proprietario dell'intero piano terra e corte comune, in virtù dell'atto di divisione del Notaio Mario Madio in data 23/06/1995, registrato a Matera il 13/07/1995 al n.1326.

Vi è completezza della documentazione esistente nel fascicolo depositato in Cancelleria.

Vi è conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, la discordanza rilevata è l'indicazione del subalterno catastale che nell'atto di pignoramento è riportato sub 3, mentre l'attuale è sub 6, ciò deriva solamente dal cambio di destinazione d'uso del fabbricato, prima forno ora negozio.

Il regime patrimoniale dell'esecutato è la separazione dei beni con il coniuge, inoltre non vi è costituzione di condominio trattandosi di due piani appartenenti a due diversi proprietari.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

-Trascrizione del 18/08/95 n.005707 reg.d'ordine e n.4941 reg.part. contro l'eredità di [redacted] ed a favore degli eredi [redacted]

-Nota di iscrizione, atto notarile pubblico data 05/05/2000 rep.n.4482, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Sammichele di Bari, contro [redacted]

-Nota di iscrizione: ipoteca legale Esattoriale del 28/10/2003, rep.n.360/2003 a favore di [redacted]

-Nota di trascrizione: Atto Giudiziario del 5/12/2006, rep.n.1210/2006 a favore di Banca Credito Coop. di Alberobello e Sammichele di Bari, contro [redacted]

Considerazioni in merito agli elementi di stima del suo valore

E' un bene che può essere utilizzato sia per l'attività commerciale che per abitazione, la disposizione interna dei vani è predisposta.

La zona di ubicazione è scarsamente abitata, venne urbanizzata a seguito del trasferimento di alcuni abitanti del paese vecchio di Craco, da allora vi è stato scarso incremento di altri fabbricati a causa del fenomeno di migrazione dei giovani per mancanza di lavoro. La maggior parte degli attuali abitanti di questa frazione di Craco sono dei pensionati già proprietari di case che non hanno interesse ad intraprendere attività produttive, quindi vi sono soltanto fabbricati destinati a civili abitazioni e né vi è un mercato di compravendita di fabbricati per la scarsa o mancanza di esigenza abitativa sul luogo a cui fare riferimento per rilevare i parametri di comparazione da cui far derivare il valore di mercato del fabbricato oggetto di stima, motivo per cui ho proceduto alla stima del suo valore secondo quanto in appresso indico.

Ho considerato ed applicato il metodo per capitalizzazione dei redditi che il fabbricato può produrre annualmente, in effetti attualmente vi è il canone annuo di locazione che è di E.2040,00, mentre per il saggio di capitalizzazione ho considerato l'aliquota del 2,5%.

Al valore ottenuto ho applicato una detrazione del 15% per spese di manutenzione, per tributi e spese varie che gravano sul proprietario.

Calcolo del valore: canone annuo E.2040,00/saggio di capitalizzazione 0,025 = E. 81.600,00.

Detrazione: E.81.600,00x15% = E.12.240,00

Valore = E.81.600,00-12.240,00 = E.69.360,00

Tanto dovrei per l'espletamento dell'incarico affidatomi e ringrazio il Signor Giudice per la fiducia concessami.

Allegati:

- Ricevute di ritorno per gli avvisi fatti alle parti all'inizio delle operazioni.
- Ricevute per la spedizione della presente relazione alle parti.
- Estratto di mappa catastale con l'ubicazione del fabbricato.
- Pianta del fabbricato oggetto di stima.
- Visura storica.
- Copia della concessione edilizia e del certificato di agibilità.
- Documentazione fotografica.
- Parcella professionale

VERBALE DI DEPOSITO

L'anno duemilaundici, il giorno _____ del mese di _____ nella Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Matera, dinanzi al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il geom. Domenico D'Aloisio C.T.U. del procedimento n.135/2006 R.E.I. _____, il quale ha chiesto di depositare, come in effetti deposita, l'antescritta relazione con tutti gli allegati.

Del che è verbale.

Il C.T.U.

Il Cancelliere