

ESECUZIONE IMMOBILIARE

- RELAZIONE INTEGRATIVA -

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA
(già Banca Popolare della Murgia)

contro

n. 26/95 R.G.E.I.

GIUDICE

Dott. LISCO

C.T.U.

Geom. Gaetano PERCIANTE

con residenza e studio professionale in
Marconia (MT) alla via De Gasperi n.3
Tel. 0835/411910 – Cell. 335/7240654

Email: gaetanoperciante@tiscali.it

Con provvedimento emesso dal Giudice Delegato del Tribunale di Matera Dott. LISCO in data 15/11/2005, il sottoscritto Geom. Gaetano PERCIANTE, regolarmente iscritto all'albo dei geometri della provincia di Matera con il n.685, già Consulente Tecnico d'Ufficio nella presente esecuzione immobiliare [tra Banca Popolare di Puglia e Basilicata (già Banca Popolare della Murgia) contro i coniugi e], veniva incaricato di integrare la Consulenza già agli atti mediante la stima, previo verifica della proprietà, di un immobile sito in Montalbano Jonico ed identificato catastalmente al foglio di mappa 41 con la particella 121, sub.2.

Il sottoscritto C.T.U. in data 10/12/2005, come da avviso alle parti con raccomandata A.R., si è recato presso gli immobili oggetto di perizia estimativa al fine di poter effettuare tutti i rilievi necessari per poter rispondere in modo adeguato ai quesiti posti dal Sig. Giudice.

All'incontro, oltre allo scrivente ed al proprio collaboratore, era presente la Sig.ra

RELAZIONE PERITALE

I beni oggetto della presente sono i seguenti:

- Unità immobiliare sita nell'abitato del comune di Montalbano Jonico alla via IV Novembre n. 44, composta dal solo piano terra, confinante strade pubbliche, proprietà , proprietà , proprietà .

Detto immobile è censito nel catasto fabbricati del comune di Montalbano Jonico al foglio di mappa 41, particella 121, sub.2, cat. C/6 di classe 3, consistenza mq. 24,00, rendita catastale €. 65,69.

Detto immobile è da considerare quale unico lotto ai fini della sua vendita e sarà successivamente indicato quale **LOTTO "1"**.

LOTTO "1"

1)- Il bene facente parte di questo lotto è un immobile sito nell'abitato del comune di Montalbano Jonico alla via IV Novembre n. 44, composto dal solo piano terra, distinto nel catasto fabbricati del comune di Montalbano Jonico (MT) al foglio di mappa 41, particella 121, sub.2, cat. C/6 di classe 3, consistenza mq. 24,00, rendita catastale €. 65,69. Detto immobile confina con strade pubbliche, proprietà , proprietà , proprietà . L'accesso all'immobile avviene da via IV Novembre.

2)- Detto immobile è costituito da un unico vano, adibito quale zona giorno di un più ampio appartamento che è composto da più unità catastali. La citata unità immobiliare è situata nella zona centrale dell'abitato del Comune di Montalbano Jonico (MT), in una zona che offre tutti i servizi necessari ed indispensabili alle attuali esigenze abitative.

3)- Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dal Sig. , nato a

) il , in qualità di comproprietario e possessore, e dal proprio nucleo familiare.

4a)- Su detto bene non vi sono domande giudiziali o altre trascrizioni, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge. Inoltre su detto bene non vi sono pesi o limitazioni d'uso. Il tutto fatto salvo la procedura di cui alla presente C.T.U.

4b)- Su detto bene gravano:

- Ingiunzione di pagamento della Pretura di Pisticci del 13/05/1998 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Policoro (già Cassa Rurale ed Artigiana di Policoro) per un importo pari ad €.18.334,22 (£. 35.500.000) oltre gli interessi al tasso del 14% dalla data del 30/03/1994 sino sino all'effettivo soddisfo, nonchè le spese, i diritti e gli onorari della procedura e successive correnti;
- Atto di precetto della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (filiale di Salerno - dipendenza di Potenza) per un importo, attualizzato al 31/12/1998, pari ad €. 140.761,63 (£. 272.552.515) oltre le spese di notifica, le successive occorrenti, gli interessi maturati e maturandi dal 01/01/1999 al soddisfo, IVA e CAP su somme imponibili come per Legge;
- Ingiunzione di pagamento della Pretura di Pisticci del 06/11/1995 a favore di Banco di Napoli S.p.A. per un importo pari ad €. 17.441,40 (£. 33.771.264) oltre interessi al tasso del 19,5% a far tempo dal 01/07/1995 al soddisfo oltre le spese e competenze del giudizio monitorio;
- Ingiunzione di pagamento del Tribunale di Matera del 22/09/1994 a favore della CARICAL S.p.A. con sede in Cosenza per la complessiva somma di €. 71.993,49 (£. 139.318.841) oltre interessi convenzionali del 18% sull'importo del fido in c/c e del 12,5% su quello del fido agrario, dal dovuto al soddisfo, nonchè le competenze del provvedimento, IVA, CAP e rimborso forfettario ex lege;
- Ingiunzione di pagamento del Tribunale di Matera del 23/11/1994 a favore della Banca Popolare della Murgia, con sede in Altamura (BA) per un importo pari ad €. 48.314,24

(£. 93.549.412) oltre agli interessi convenzionali maturati e maturandi dal 18/10/1994 al soddisfo ai tassi e sulle somme indicati in ricorso, spese e competenze del giudizio, IVA e CAP.

4c)- Il bene non presenta irregolarità urbanistiche né difformità negli identificativi catastali.

5)- Il proprietario dell'immobile in parola nell'ultimo ventennio e fino a tutt'oggi è il seguente:

➤ nato a il :

Detta situazione è stata desunta dallo scrivente da ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Matera. Ai fini della definizione della proprietà attuale la Sig.ra ha dichiarato allo scrivente quanto segue:

➤ detto immobile è, per una quota pari ad 1/5, di proprietà del defunto marito quale erede del defunto ;

➤ un'altra quota pari ad 1/5 è di proprietà del Sig. in forza del decreto di trasferimento del Tribunale di Matera del 17/04/2001, Fallimento n. 31/87, Rep. n.483, registrato a Matera il 22/05/2001 al n. 499 mod. IV, trascritto a Matera il 23/05/2001 al n. 3908/2995;

➤ non è al corrente di chi siano i proprietari delle quote restanti.

Considerato che agli atti dell'Agenzia del Territorio di Matera il bene è in ditta ancora al Sig. nato a il è evidente che non sono state presentate presso l'Agenzia del Territorio di Matera le volture catastali ai fini dell'aggiornamento.

6)- Relativamente a detto immobile lo scrivente non ha rinvenuto alcuna autorizzazione e/o licenza edilizia e/o concessione edilizia, ma la sua realizzazione è da far risalire

abbondantemente in data antecedente al settembre 1967 quando non vi era l'obbligo di concessioni ad edificare.

7)- DESCRIZIONE ANALITICA

Detto immobile è costituito da un unico vano, adibito quale zona giorno di un più ampio appartamento che è composto da più unità catastali. Il vano è fornito di aerilluminazione naturale garantita da porte e finestre.

La struttura portante è in muratura, di spessore variabile, presumibilmente poggiante su fondazione continua in c.a.. Internamente l'immobile si presenta idoneamente intonacato e tinteggiato. La pavimentazione è in ceramica monocottura. La porta d'ingresso è in legno. L'unità immobiliare è completata con gli impianti realizzati sottotraccia. Esternamente l'unità immobiliare si presenta idoneamente intonacata e tinteggiata e complessivamente si presenta in buono stato di uso e manutenzione.

8)- VALORE DEL BENE

La valutazione di un immobile per civile abitazione comporta, da parte dell'estimatore, una conoscenza approfondita del mercato locale che riconduca il valore di stima nei limiti dell'ordinarietà. A tale scopo lo scrivente ha proceduto ad una approfondita e scrupolosa indagine di mercato per ottenere le informazioni necessarie per dare al bene una valutazione congrua.

Stima comparativa

Questo metodo di stima si basa sulla comparazione di compravendite effettuate u beni simili o similari al bene da stimare. Utilizzando le ricerche di mercato sopracitate lo scrivente, dopo aver valutato lo stato dell'immobile, la sua ubicazione e tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche è giunto alla conclusione che detto immobile ha un valore di mercato pari ad €/mq. 400,00.

Considerando che la superficie dell'immobile è pari a mq. 24,00, il valore dell'unità immobiliare è pari a:

$$\text{mq. } 24,00 \times \text{€./mq. } 400,00 = \underline{\underline{\text{€. 9.600,00}}}$$

(diconsi euro novemilaseicento/00)

9)- La quota di immobile di proprietà del Sig. è pari a 1/5, per cui la quota parte a lui spettante è pari a:

$$\underline{\underline{\text{€. 9.600,00}}} \times 1/5 = \underline{\underline{\text{€. 1.920,00}}}$$

(diconsi euro millenovecentoventi/00)

dove:

- €. 9.600,00 = valore totale del lotto n.1;
- 1/5 = quota parte del lotto n.1 di proprietà del Sig. .

Infine si precisa che l'unità immobiliare, considerata nel suo complesso, non è assolutamente divisibile.

Tanto Vi dovevo ad evasione dell'incarico affidatomi.

Il C.T.U.
Geom. Gaetano PERCIANTE

Si allegano alla presente:

- verbale di sopralluogo;
- planimetrie, fotografie, visure catastali;
- specifica dell'onorario professionale e delle spese sostenute;
- floppy disk.