



STUDIO FILARDI

Viale Siris 122 - 75020 - Nova Siri (MT) Casella Post. n. 21 tel. e fax ++39.0835877479
mob. ++39.3487224794

E-mail: giuseppe@filardi.it Cod. Fis. FLRGPP57R09A942F - Partita I.V.A. 00355520776

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Agenzia
Entrate
€ 14,62
00025016 00001238 WOFEL001
00000897 08/05/2006 15:30:03
0001-00009 1AD5868E3798D4F9



ORIGINALE



Tribunale di Matera

Area Esecuzioni Immobiliari

N° 14/86 del R.E.I.

od. 14/10/06

G.E. LISCO dott. Remo

c.t.u. Filardi geom. Giuseppe

TRIBUNALE DI MATERA

Consulenza tecnica d'ufficio

Area Esecuzione Immobiliare R.G.E.I. nr. 14/86;

Giudice Esecutore: REMO dott. Lisco;

Conferimento incarico: 04/10/2005;

Deposito perizia: 12/05/2006;

In assolvimento al mandato gentilmente conferitomi lo scrivente c.t.u.

Giuseppe Filardi, produce la seguente perizia così organizzata e ne fanno parte, la relazione, i documenti catastali, planimetrie e allegati; si compone dei seguenti capitoli:

Capitolo I: *Formulazione dei quesiti;*

Capitolo II: *Risposta ai quesiti;*

Capitolo III: *Schema bando di vendita;*

Capitolo IV: *Note esplicative;*

Capitolo V: *Conclusioni.*

CAPITOLO I

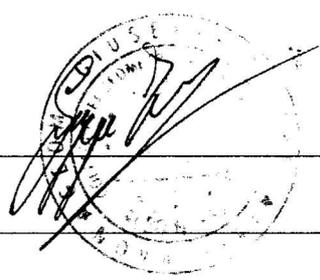
Formulazione dei quesiti.

Il quesito formulatomi con l'incarico conferitomi in data 04/10/2005 era:

Quale sia l'esatta individuazione dei beni pignorati e relativi alla partita 1912. Dalla perizia in atti, infatti, emergono delle variazioni particellari che tuttavia corrispondono a dei mutamenti reali dei beni dei quali non è possibile comprendere né l'ubicazione, né la proprietà né infine lo stato (abitabilità, condonabilità ecc).

CAPITOLO II

Premesse alla risposta:



Come si evince dal quesito, la presente perizia, è ad integrazione e chiarimento di precedente consulenza tecnica effettuata dal Dott. Elio P. POLI.

Si è ritenuto inoltre opportuno, aggiornare la predetta perizia del dott. Poli poichè è alquanto datata (*depositata nel 1988*), si è quindi provveduto a:

- fornire i chiarimenti richiesti;
- convertire i valori economici da lire in euro;
- aggiornare i valori economici dei beni.

I beni identificati e stimati nella ctu redatta dal dott. Elio Poli erano i seguenti:

1) abitazione censita nel N.C.E.U. di Montalbano Jonico, via Kennedy n°5; piano T. alla partita 1912; fg.28; part.IIa 665; sub 3; cat. A/4; cl.6; vani 4. il valore stimato per questa unità è di £. 99.220.000;

2) magazzino garage censito nel N.C.E.U. di Montalbano Jonico, via Carducci; piano T. alla partita 1912; fg.28; part.IIa 665 sub 2; cat. C/6 cl. 4, mq. 78,00 ; il valore stimato per questa unità è di £. 41.280.000;

3) abitazione censita nel N.C.E.U. di Montalbano Jonico, via C. Alberto n° 26; piano T. alla partita 665; fg.42; part.IIe 333-772-790; sub 1 cat. A/4; cl.4; vani 3,5. quota di proprietà in ditta a di $\frac{1}{2}$ (con usufrutto parziale di $\frac{1}{3}$ a favore di il valore stimato per la quota spettante di questa unità è di £. 22.599.000;

1/2

4) immobile censito nel N.C.E.U. di Montalbano Jonico, via Manzoni n° 32; piano T. alla partita 665; fg.42; part.IIa 769; sub 1; cat. A/4; cl.4; vani 1, quota di proprietà in ditta a di $\frac{2}{6}$ (con usufrutto parziale di $\frac{1}{3}$ a favore di ; il valore



stimato per la quota spettante di questa unità è di £. 2.259.000;

5) immobile censito nel N.C.E.U. di Montalbano J., via Manzoni n°21,
piano T. alla partita 665; fg.42; part.IIa 526; sub 1; cat. A/6; cl. 1; vani
1, quota di proprietà in ditta a _____ di 2/6 (con
usufrutto parziale di 1/3 a favore di _____ il valore
stimato per la quota spettante di questa unità è di £. 1.582.000.

6) Appartamento censito nel N.C.E.U. di Montalbano J., via Kennedy
n°7, piano 1°; fg.28; part.IIa 665; sub 4; cat. A/6; cl. 1; vani 1, il
valore stimato per la presente unità è di £.229.320.000.

7) Appartamento censito nel N.C.E.U. di Montalbano J., via Kennedy
n°7,piano 2°; fg.28; part.IIa 665; sub 5; cat. A/6; cl. 1; vani 1, il
valore stimato per la presente unità è di £.257.400.000 .

8) Appartamento censito nel N.C.E.U. di Montalbano J., via Kennedy
n°7,piano 3°; fg.28; part.IIa 665 sub 6; cat. A/2; cl. 2; vani 7, il valore
stimato per la presente unità è di £.174.600.000.

9) Fondo rustico riportato nel N.C.T. del comune di Montalbano J. alla
partita 14.597, fg.24, part.IIe 155-156-157; quota di proprietà in ditta a
_____ di 1/2 (con usufrutto parziale di 1/3 a favore di
_____ il valore stimato per la quota spettante di questa
unità è di £. 10.814.000.

X

10) Fondo rustico riportato nel N.C.T. del comune di Montalbano J. alla
partita 14.599, fg.24, part.IIa 158; quota di proprietà in ditta a
_____ di 1/4 (con usufrutto parziale a favore di
_____ il valore stimato per la quota spettante di questa unità è di
£. 418.000.

1/4 X

X

11) Fondo rustico riportato nel N.C.T. del comune di Montalbano J. alla
partita 14.596, fg.23, part.IIa 42-145; quota di proprietà in ditta a
di $\frac{1}{2}$ (con usufrutto parziale a favore di
il valore stimato per la quota spettante di questa
unità è di £.10.389.300.

X

12) Fondo rustico riportato nel N.C.T. del comune di Montalbano J. alla
partita 14.596, fg.24, part.IIa 322; quota di proprietà in ditta a
di $\frac{1}{2}$ (con usufrutto parziale a favore di
il valore stimato per la quota spettante di questa unità è di
£.11.044.000.

N.B. Nella c.t.u. del Dott. Poli si sono rilevate le seguenti incongruenze,
dovute, si ritiene a un mero errore di lapsus calami o trascrizione:

- Al capitolo V°, paragrafo 7, attribuisce un valore all'unità pari a £. 257.400,
mentre il valore esatto da riportare era £. 257.400.000 .

- Sempre al capitolo V°, riporta che l'ammontare complessivo degli immobili
urbani e fondi rustici è di £.860.905.300, mentre il valore esatto della somma
da lui effettuata sarebbe dovuto essere di £.860.925.300.

Risposta al quesito:

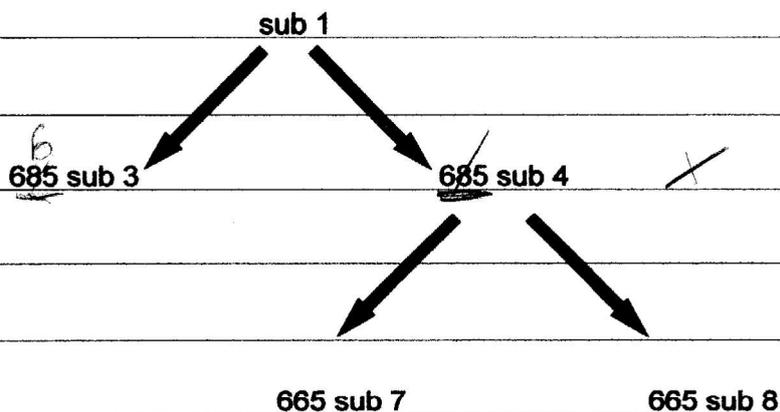
Chiarimento:

i beni identificati alla partita 1912¹, appaiono confusi nella loro
identificazione poiché originariamente l'unità al foglio nr. 28 ed identificata
come 665 sub 1 si scisse a seguito di frazionamento in: sub 3 e sub 4, quest'
ultima a sua volta si scisse a seguito di frazionamento in sub 7 e sub 8;

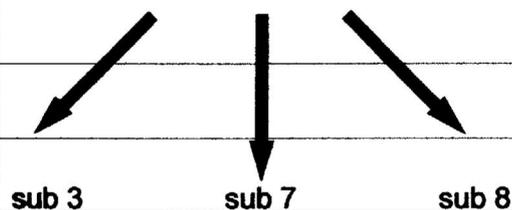
¹ Veda nota esplicativa I°;



come da schema esemplificativo a seguito riportato.



attualmente sono in essere i seguenti sub:



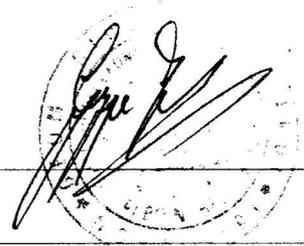
Come si noterà parte delle unità abitative ha subito frazionamenti e relativa attribuzione di nuovi subalterni, agli stessi (*frazionamenti*) è seguita la soppressione dei sub 1 e sub 4. Tali variazioni avvennero nel 1992 successivi alla perizia redatta dal dott. Poli effettuata nel 1988. I beni in oggetto son conformi al progetto², e dotati di regolare licenza di abitabilità e usabilità³.

Identificazione, aggiornamento prezzi e conversione in euro:

Si tenga in debito conto che per i fondi rustici l'andamento del mercato ortofrutticolo, cerealicolo ecc. ha subito un forte declino azzerando la domanda d'acquisto degli fondi rustici, in ragione di ciò il valore attribuito all'epoca dal dott. Poli è ancora al momento valido e attuale; il mercato

² Veda concessione edile, allegato nr. 1;

³ Veda licenza agibilità, allegato nr. 2;



edilizio al contrario ha registrato un crescente e costante incremento di valore⁴. Dal 1988, epoca della redazione della perizia, a oggi, i manufatti hanno avuto un' incremento di valore, (di circa il 40%) nel nostro caso si andrà a detrarre la percentuale di deprezzamento dovuta a vetustà relativa ad essi, (di circa il 25%) quindi si ha un'incremento reale del 15%.

All'attualità i beni in ditta⁵ ai coniugi

ciascuno per i propri diritti, risultano essere i seguenti:

a) abitazione censita nel N.C.E.U. di Montalbano Jonico, via Kennedy;

piano T. fg.28; part.IIa 665 sub 3; cat. A/4; cl.6; vani 4. il valore stimato per questa unità è di €. 58.929,28;

b) magazzino garage censito nel N.C.E.U. di Montalbano Jonico, via

Pascoli nc. 10; piano T. fg.28; part.IIa 665 sub 2; cat. C/6 cl. 4, mq. 78,00 ; il valore stimato per questa unità è di €. 24.517,24;

c) abitazione censita nel N.C.E.U. di Montalbano Jonico, via C. Alberto

n° 26; piano T. fg.42; part.IIe 333-772-790; sub 1 cat. A/4; cl.4; vani 3,5. quota di proprietà in ditta a di $\frac{1}{2}$ (con usufrutto parziale di $\frac{1}{3}$ a favore di ; il valore stimato per la quota spettante di questa unità è di €. 13.422,12;

d) immobile censito nel N.C.E.U. di Montalbano Jonico, via Manzoni n°

32; piano T. ; fg.42; part.IIa 769; sub 1; cat. A/4; cl.4; vani 1, quota di proprietà in ditta a di $\frac{2}{6}$ (con usufrutto parziale di $\frac{1}{3}$ a favore di ; il valore stimato per la quota

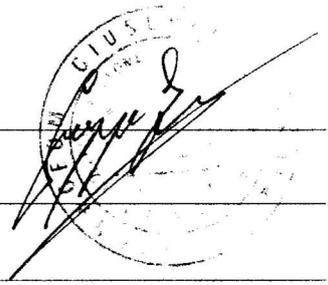
$\frac{2}{6} \times$

⁴ Veda valori Osservatorio immobiliare II sem. 2005, allegato nr. 3;

⁵ Vedi nota esplicativa II°;

spettante di questa unità è di €. 1.341,68;

- e) immobile censito nel N.C.E.U. di Montalbano J., via Manzoni n°21,
piano T.; fg.42; part.IIa 526; sub 1; cat. A/6; cl. 1; vani 1, quota di
proprietà in ditta a _____ di 2/6 (con usufrutto parziale
di 1/3 a favore d _____); il valore stimato per la quota
spettante di questa unità è di €. 939,59.



2/6 X

- f) Appartamento censito nel N.C.E.U. di Montalbano J., via Kennedy
n°10, piano 1°; fg.28; p.IIa nr. 665 sub 7; cat. A/2; cl. 2; vani 4, il
valore stimato per la presente unità è di €. 57.346,94.

- g) Appartamento censito nel N.C.E.U. di Montalbano J., via Kennedy
n°10, piano 1°; fg.28; part.IIa 665 sub 8; cat. A/2; cl. 2; vani 5,5, il
valore stimato per la presente unità è di €. 78.852,04.

- h) Appartamento censito nel N.C.E.U. di Montalbano J., via Kennedy
n°10, piano 2°; fg.28; part.IIa 665 sub 5; cat. A/2; cl. 3; vani 8,5, il
valore stimato per la presente unità è di €. 152.876,41.

- i) Appartamento censito nel N.C.E.U. di Montalbano J., via Kennedy
n°10, piano 3°; fg.28; part.IIa 665 sub 6; cat. A/2; cl. 2; vani 7, il
valore stimato per la presente unità è di €. 103.699,38.

- j) Fondo rustico riportato nel N.C.T. del comune di Montalbano J.,
fg.24, part.IIe 155-156-157 di complessivi ettari 1.03.40; quota di
proprietà in ditta a _____ di 1/2 (con usufrutto parziale
di 1/3 a favore di _____); il valore stimato per la quota
spettante di questa unità è di €. 5.584,96.

1/2 X

- k) Fondo rustico riportato nel N.C.T. del comune di Montalbano Jonico
fg.24, part.IIa 158 di ettari 00.08.00; quota di proprietà in ditta a _____

per 1/4 (con usufrutto parziale a favore di

; il valore stimato per la quota spettante di questa

unità è di € 215,88.

l) Fondo rustico riportato nel N.C.T. del comune di Montalbano J. fg.23,

part.IIe 42-145 di ettari 00.77.61;; quota di proprietà in ditta a

di 1/2 (con usufrutto parziale a favore di

); il valore stimato per la quota spettante di questa unità è di

€ 5.365,62.

m) Fondo rustico riportato nel N.C.T. del comune di Montalbano J. fg.24,

part.IIa 322 di ettari 01.20.00;; quota di proprietà in ditta a

di 1/2 (con usufrutto parziale a favore di

); il valore stimato per la quota spettante di questa unità è di

€ 5.703,75.

Il valore globale del compendio oggetto di esecuzione in ditta ai coniugi

è di € 508.794,89.-

CAPITOLO III

Schema di bando di vendita.

I beni al momento della valutazione sono identificati in unità immobiliari

ben definite di particelle e subalterni; considerando le metodiche e i beni già

valutati, si procede a redigere il bando di vendita degli stessi.

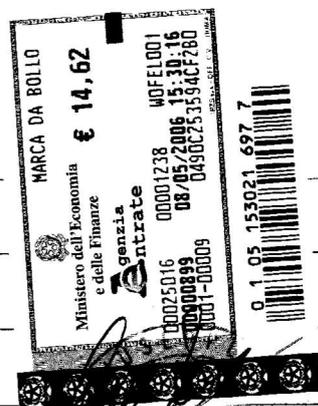
Lotto a:

Abitazione censita nel N.C.E.U. di Montalbano Jonico, via Kennedy; piano

terra al fg.28; part.IIa 665 sub 3; cat. A/4; cl.6; vani 4.

il prezzo base è di € 58.929,28;

Lotto b:



1/2 x

1/2 x

Magazzino garage censito in C.E. di Montalbano Jonico, via Pascoli nc. 10;

piano terra al fg.28; part.IIa 665 sub 2 cat. C/6 cl. 4, mq. 78,00 ;

il prezzo base è di €. 24.517,24;

Lotto c:

Quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ di abitazione censita nel N.C.E.U. di Montalbano

Jonico, via C. Alberto n° 26; piano terra fg.42; part.IIe 333-772-790; sub 1

cat. A/4; cl.4; vani 3,5. in ditta a _____ *(con usufrutto parziale*

di $\frac{1}{3}$ a favore di

il prezzo base è di €. 13.422,12;

Lotto d:

Quota di proprietà pari a $\frac{2}{6}$ di unità immobiliare censita in C.E. di

Montalbano Jonico, via Manzoni n° 32; piano T. ; fg.42; part.IIa 769; sub 1;

cat. A/4; cl.4; vani 1, in ditta a _____ *(con usufrutto parziale di*

$\frac{1}{3}$ a favore di

il prezzo base è di €. 1.341,68;

Lotto e:

Quota di proprietà pari a $\frac{2}{6}$ di unità immobiliare censita in C.E. di

Montalbano J., via Manzoni n°21, piano T.; fg.42; part.IIa 526; sub 1; cat.

A/6; cl. 1; vani 1, in ditta a _____ *(con usufrutto parziale di $\frac{1}{3}$*

a favore di _____);

il prezzo base è di €. 939,59.

Lotto f:

Appartamento censito nel C.E. di Montalbano J., via Kennedy n°10, piano 1°;

fg.28; p.IIa nr. 665 sub 7; cat. A/2; cl. 2; vani 4,

il prezzo base è di €. 57.346,94.

$\frac{1}{2}$ x

$\frac{2}{6}$ x

$\frac{2}{6}$ x



Lotto g:

Appartamento censito nel C.E. di Montalbano J., via Kennedy n°10, piano 1°;

fg.28; part.IIa 665 sub 8; cat. A/2; cl. 2; vani 5,5,

il prezzo base è di €. 78.852,04.

Lotto h:

Appartamento censito nel N.C.E.U. di Montalbano J., via Kennedy n°10,

piano 2°; fg.28; part.IIa 665 sub 5; cat. A/2; cl. 3; vani 8,5,

il prezzo base è di €. 152.876,41.

Lotto i:

Appartamento censito nel C.E. di Montalbano J., via Kennedy n°10, piano 3°;

fg.28; part.IIa 665 sub 6; cat. A/2; cl. 2; vani 7,

il prezzo base è di €. 103.699,38.

Lotto j:

Quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ di fondo rustico riportato nel N.C.T. in agro del
comune di Montalbano J., fg.24, part.IIe 155-156-157 di complessivi ettari

$\frac{1}{2}$ X

1.03.40; in ditta a _____ (con usufrutto parziale di $\frac{1}{3}$ a favore

di _____

il prezzo base è di €. 5.584,96.

Lotto k:

Quota di proprietà pari a $\frac{1}{4}$ di fondo rustico riportato nel N.C.T. in agro del
comune di Montalbano Jonico al fg.24, part.IIa 158 di ettari 00.08.00; in ditta

$\frac{1}{4}$ X

a _____ (con usufrutto parziale a favore di _____

; il prezzo base è di €. 215,88.

Lotto l:

Quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ di fondo rustico riportato nel N.C.T. in agro del

$\frac{1}{2}$ X

comune di Montalbano J. fg.23, part.IIe 42-145 di ettari 00.77.61; in ditta a

(con usufrutto parziale a favore di

il prezzo base è di €. 5.365,62.

Lotto m:

Quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ di fondo rustico riportato nel N.C.T. in agro del
comune di Montalbano J. fg.24, part.IIa 322 di ettari 01.20.00;; in ditta a

(con usufrutto parziale a favore di

il prezzo base è di €. 5.703,75.

CAPITOLO IV

Note Esplicative.

Si sono volute aggiungere le note esplicative per non appesantire
ulteriormente la struttura organica della perizia, non di meno queste ulteriori
indagini, avrebbero potuto fuorviare l'attenzione dell'Ill. mo G.E. dal corpo del
compendio

Nota I°

I beni erano originariamente identificati alla partita 1912, attualmente il
Catasto identifica i beni immobili attraverso nominativo o foglio e particella,
avendo soppresso l'uso della partita catastale.

Nota II°

Si tenga conto che la procedura esecutiva ricade su entrambi i coniugi e
gli stessi sono in regime coniugale di comunione dei beni⁶.

CAPITOLO V

Conclusioni.

⁶ Vede estratto dell'atto di matrimonio, allegato nr.;

Ritenendo di aver al momento concluso l'incarico gentilmente
concessomi e rimanendo comunque a disposizione, si coglie l'occasione per
porgere distinti saluti.

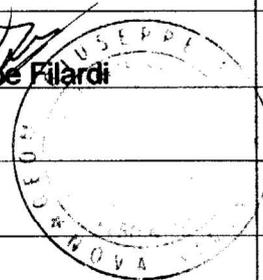


In fede

Il c.t.u. Giuseppe Filardi

Nova Siri il 12 maggio 2006

ALLEGATI



- Concessione edilizia e copie progettuali, allegato nr. 1;
- Certificati di abitabilità e usabilità, allegato nr. 2;
- Stralcio Osservatorio Immobiliare II° sem. 2005, allegato nr. 3;
- Estratto di matrimonio, allegato nr. 4;
- Documentazione fotografica, Allegato nr. 5;
- Verbale di sopralluogo, allegato nr. 6;
- Visure catastali, allegato nr. 7;
- Planimetrie catastali, allegato nr. 8;
- Distinta spese e diritti tecnici, allegato nr. 9;
- Onorario, allegato nr. 10;

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Michieli (2002) *Trattato di estimo*, Il Sole 24 Ore Pirola;

Gigante R. (1999), *Il manuale del consulente tecnico*, Il Sole 24 Ore

Iovine A. (2002), *Manuale pratico di estimo*, Sistemi Editoriali;

Pistone & Tardito (1998) *Rassegna di perizie e consulenze tecniche*;

Tamborrino M. (2002) *Come si stima il valore degli immobili II ed.*