

Tribunale di Matera

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

alla casua tra:

**-BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A.**

contro



---

N° 252/95 R.E.I..

G.I. : Dr. Remo LISCO

IL C.T.U.  
Arch. Francesco Gioia  
A circular professional stamp for Francesco Gioia, an architect. The text around the perimeter reads "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MATERA". Inside the circle, it says "ARCHITETTO FRANCESCO GIOIA". At the bottom, there is a rectangular box containing the text "TRONTO ALL'ALBO" and "COL. N° 33". A handwritten signature is written over the stamp.

Tribunale di Matera

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

alla casuà tra:

-BANCA POPOLARE DELLA MURGIA S.P.A.

contro

[REDACTED]

N° 252/95 R.E.I.

G.I. : Dr. Remo LISCO

oooooooooooooooo

PREMESSO

- che all'udienza del 15/11/2005 il sottoscritto Arch. Francesco GIOIA, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Matera al n° 33, veniva nominato C.T.U. nella causa Civile tra la Banca Popolare della Murgia S.p.A. contro il Sig. [REDACTED]

- che detta CTU costituisce prosecuzione della precedente trasmessa in data 21/5/1998 relativa al procedimento n° 200/93 R.E. effettuata per il primo piano dello stesso immobile;

- che il sottoscritto CTU prestava giuramento nella stessa udienza del 15/11/2005;

- che contestualmente veniva affidato l'incarico di: "Identificazione, ricognizione e descrizione degli immobili oggetto di pignoramento nonché la determinazione del valore dei beni pignorati con riguardo ai prezzi correnti di mercato di immobili similari"

- che la successiva udienza entro la quale depositare la Relazione Peritale è stata fissata per il 6/6/2006;

- che in data 24/04/2006 hanno avuto luogo le operazioni peritali sui luoghi oggetto di causa;

ciò premesso

il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti di causa, esperite le necessarie indagini e ricognizioni, valutate le risultanze ottenute, presenta la propria

[Handwritten signature]

Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
Cassa di Roma  
Banca Popolare della Murgia S.p.A.  
MATERA  
€ 14,62  
BANCA DA ROTTO  
01025936 0000178A 40941001  
00000955 04/05/2006 07:56:00  
0001-00009 C481009-02/M/174

0 1 05 083846 6450

11 MAR 2006

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### **1. Premessa:**

Il sottoscritto CTU ha già depositato in data 21/5/1998 una Perizia di Stima per l'alloggio facente parte dello stesso immobile al primo piano, in conseguenza del procedimento n° 200/93 R.E. attivato dalla Banca Commerciale Italiana.

### **2. Descrizione dei luoghi:**

L'immobile oggetto del procedimento di cui alla presente Perizia consiste in un alloggio sito nel Comune di Montalbano Jonico alla Via Viterbo n° 18, piano terra, riportato in Catasto al Foglio n° 41, P.lla n° 791 sub. 1, Cat. A/4 - Cl. 4, cons. vani 4, Rend. € 115,68, in ditta ai Sigg. [redacted] per ½ e [redacted] ½ (vedi planimetria allegata);

L'alloggio in questione, costituito da tre camere, cucina e bagno, si presenta internamente rifinito al civile ed in buono stato di conservazione e manutenzione e fa parte di un immobile di complessivi tre piani fuori terra, realizzato in forza della Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Montalbano Jonico il 7/12/1967 col n° 9333 e della Concessione Edilizia n° 3665 del 25/9/1990 (Vedi foto). Annesso al fabbricato vi è altresì un piccolo giardino, cui si accede dallo stesso alloggio al piano terra, della superficie complessiva di circa mq. 70,00.

### **3. Vincoli gravanti sui beni:**

Dall'esame delle visure ipotecarie e degli atti di causa si ricava che sul bene insistono i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- Iscrizione di ipoteca di 1° grado al n° 8117/472 in data 19/06/1989 in virtù del contratto di finanziamento rogato dal Notaio Laporta in data 14/06/1989, a favore della Banca Commerciale Italiana sulla P.lla n° 791 sub 2 del Foglio 41 (piano primo);
- Iscrizione di ipoteca di 1° grado al n° 7949/589 del 26/11/1992 in virtù del contratto di finanziamento rogato dal Notaio Lacanna in data 17/11/1992, a favore

della Cassa Rurale ed Atrigiana dell'Icona di Tursi sulle P.lle n° 791 sub 1 (piano terra) e 791 sub. 2 (primo piano) del Foglio 41 del Comune di Montalbano Jonico;

- Trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare a favore della Banca Commerciale Italiana, registrato al n° 8739/7548 del 30/11/1993 sulla P.lla n° 791 sub 2 del Foglio 41 (primo piano) del Comune di Montalbano Jonico;

Essendo stato riunificato il procedimento ne scaturisce la presente valutazione ai fini dell'esecuzione immobiliare, in prosecuzione a quella effettuata con CTU del 21/5/1998, riferita al piano terra. Si evidenzia che l'iscrizione di ipoteca di 1° grado da parte della Banca Popolare della Murgia sul piano terra e sul primo piano è precedente la trascrizione effettuata a favore della Banca Commerciale Italiana; da ciò scaturisce la richiesta della Banca Popolare della Murgia di effettuare la ripartizione della vendita in via privilegiata sul primo piano.

#### **4. Determinazione del valore di mercato della p.lla n° 791/1 – piano terra:**

##### **4.1 - Criterio di stima:**

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia, si determinerà quale media dei risultati ottenuti tra:

- (a) il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sulla attribuzione al bene da stimare (valore ignoto) il prezzo di mercato di immobili omogenei,
- (b) il valore di capitalizzazione del reddito periodico (canone di locazione) che il bene per sua natura può produrre, anche questo riferito al canone medio pagato per immobili simili al netto delle spese.

##### **4.2 – Valutazione del bene:**

(a) Per quanto riguarda il prezzo da considerare per, dai dati in possesso dello scrivente, e relativi alle ultime vendite conosciute realizzate a Montalbano Jonico per immobili con caratteristiche simili, si può certamente indicare l'importo di Euro 650,00 al metro quadro vpp, ottenendo: mq. 86,00 x 650,00 = Euro 55.900,00.

(b) Capitalizzando invece il reddito che il bene può produrre (locazione), ad un saggio medio di capitalizzazione che possiamo considerare attendibilmente pari al 3,8% e considerando a

tal fine un fitto medio annuo, detratte le spese, di Euro 2.200,00 otterremo:  $2.200,00/0,038 =$   
Euro 57.890,00.

Comparando e mediando i due valori testè riportati, si può quindi affermare che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione è:

$(55.900,00 + 57.890,00)/2 =$  Euro 56.895,00, in cifra tonda € 56.900,00.

### 5. Conclusioni

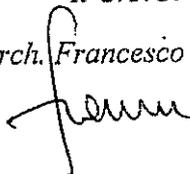
Ad evasione dell'incarico ricevuto, si può quindi affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è pari ad € 56.900,00.

Il Consulente Tecnico di Ufficio ritiene con la presente relazione, che si compone di n° 5 pagine dattiloscritte e n° 5 fogli di allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato al prelievo.

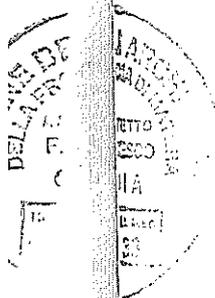
Il C.T.U.

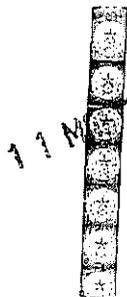
Arch. Francesco Gioia



### Allegati:

- Copia estratto di mappa;
- Stralcio Planimetrico per ubicazione alloggio;
- Planimetria alloggio;
- Documentazione fotografica (1 foto);
- N° 1 Verbale operazioni peritali.





MARCA DA BOLLO  
 Ministero dell'Economia  
 e delle Finanze  
 € 14,62  
 Entrate  
 00025936 0000178A W0011001  
 00000957 04/05/2006 07:56:11  
 0001-00009 D57BE9A57109503  
 0 1 05 083846 643 7

VERBALE N° 1

Oggi venerdì 4 aprile 2006 alle ore 18,00  
 in Tribunale Giovinco alla via Vitebo n° 18,  
 in conformità a quanto stabilito dal giudice  
 dell'Esecuzione all'udienza del 15/11/2005  
 hanno avuto inizio le operazioni peritali alla  
 causa N° 252/95 R.F.I. -

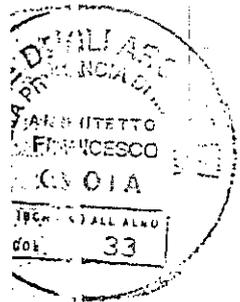
Sono presenti: oltre al CTU Arch. Francesco Giovinco,  
 il Sig. [redacted] nato a Turin il  
 20/11/1953 - genitore del Sig. [redacted]

Viene illustrato il piano rivolto al CTU e  
 vengono effettuate le misurazioni di rilievo  
 dell'alloggio e prelevate alcune foto.

Alle ore 18.45, conclusa le operazioni,  
 viene redatto il presente verbale sottoscritto  
 dai presenti.

CTU  
 Giovinco

CA [redacted]



[Signature]

**Tribunale di Matera**  
*Area Fallimenti – Esecuzioni – V.G.*

**CHIARIMENTI**

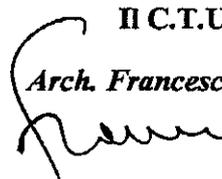
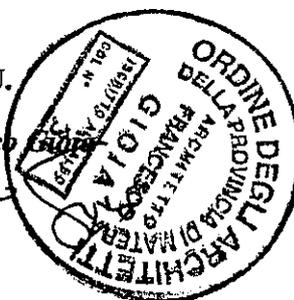
alla casua tra:  
**-INTESA GESTIONE CREDITI S.P.A.**  
contro



---

N° 200/93 R.E.I.

G.L. : Dr. Remo LISCO

II C.T.U.  
Arch. Francesco  
  


**Tribunale di Matera**  
**Area Fallimenti – Esecuzioni – V.G.**



**CHIARIMENTI**

alla casua tra:

**-INTESA GESTIONE CREDITI S.P.A.**

contro



N° 200/93 R.E.I.

G.I. : Dr. Remo LISCO

oooooooooooooooooooo

**PREMESSO**

- che all'udienza del 15/11/2005 il sottoscritto Arch. Francesco GIOIA, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Matera al n° 33, veniva nominato C.T.U. nella causa Civile in intestazione;

- che all'udienza del 21 aprile 2009 il sottoscritto veniva convocato per richieste di chiarimento in merito all'immobile oggetto della CTU depositata in data 21-05-1998;

- che veniva richiesto al sottoscritto CTU di conoscere:

a) se sull'immobile descritto nella perizia del 21-05-1998 fosse stata rilasciata concessione in sanatoria,

b) in caso negativo la possibilità di sanare le difformità riscontrate con i relativi costi professionali,

ciò premesso

il sottoscritto C.T.U. riesaminati gli atti ed i documenti di causa, formalizzata la richiesta al Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montalbano Jonico, presenta di seguito le proprie considerazioni.



VERBALE DI DEPOSITO

Addi 15 luglio 2009 dinanzi al sottoscritto cancelliere  
è comparso l'Arch. Francesco Gioia il quale dichiara  
di voler depositare, come in effetti deposita, l'antescritta  
relazione concernente chiarimenti relative alle  
procedure esecutive n. 200/93 R.E.I.

ROSARIO CAPOCCELLO  
Cancelliere C/

*Rosario Capoccello*

Il P.T.U.  
*Francesco Gioia*



CITTA' DI MONTALBANO JONICO  
- Provincia di Matera -  
AREA TECNICA

PROT. N. 0010229

Arch. Francesco GIOIA – CTU  
Via Settembrini, 5  
Montalbano Jonico

**OGGETTO: Tribunale di Matera – Procedura Esecuzione n° 200/93 R.E.I.-  
Richiesta notizie per C.T.U. - Riscontro.**

In riferimento alla Vs. richiesta dell'1/06/09 di pari oggetto, acquisita agli atti in data 03/06/09 con prot. n. 9072, si comunica che agli atti d'Ufficio non risulta essere stata presentata richiesta di concessione edilizia in sanatoria da parte dei Sigg.ri [REDACTED] per l'immobile sito in Via Viterbo.

Montalbano Jonico li, 18/06/09

L'INGEGNERE CAPO  
-ing. *Michela* LAROCCA-

# Tribunale di Matera

## RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

alla causa tra:

-INTESA GESTIONE CREDITI S.P.A.

contro



N° 200/93 R.E.I..

G.I. : Dr. Remo LISCO

oooooooooooooooooooo

### PREMESSO

- che all'udienza del 19/01/2010 tenuta in Matera dal Dott. Remo LISCO al sottoscritto Arch. Francesco GIOIA, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Matera al n° 33, già nominato C.T.U. nella causa Civile in apice riportata, veniva richiesto di provvedere ad un aggiornamento della stima dell'immobile ubicato in Montalbano Jonico alla Via Viterbo -primo piano- riportato in Catasto al foglio n. 41, P.lla n. 791 sub. 2;

- che in data 25/09/2010 il sottoscritto CTU riceveva comunicazione del provvedimento con cui si concedevano giorni 90 per la consegna della Relazione peritale;

ciò premesso

il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti di causa, esperite le necessarie indagini e ricognizioni, valutate le risultanze ottenute, presenta la propria

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

#### *1. Descrizione dei luoghi:*

L'immobile oggetto del procedimento di cui alla presente Perizia consiste in un alloggio composto di n° 4 vani utili ed accessori, posto al 1° piano di Via Viterbo nel Comune di Montalbano Jonico.

E' contraddistinto in Catasto al Foglio n° 41, P.lla n° 791 sub 2; Cat. A/3 cl. 1. vani 4.5 con rendita di € 199.87 in ditta ai Sigg.: [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2.

L'immobile, ultimato nell'anno 1968, confina con Via Viterbo, prop. [REDACTED]

[REDACTED] verde privato e pro. [REDACTED]; è parte di una costruzione di tre piani fuori terra e soffitta e si preseta in buono stato di conservazione. Ha una superficie utile di mq. 70.00 con mq. 10.20 di balconi ed una superficie complessiva al lordo dei muri ed escluso il vano scala, di mq. 86.00 (vedi planimetria allegata). A base delle valutazioni di stima sarà considerata la superficie convenzionale di mq. 90.00 ottenuta aggiungendo alla superficie lorda il 40% della superficie non residenziale dei balconi.

## **2. Procedimento di stima:**

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia, si individuerà quale media dei risultati ottenuti tra:

- a) il procedimento di stima sintetico (che tiene conto dei prezzi di vendita nell'ultimo periodo a Montalbano Jonico di immobili simili).
- b) la capitalizzazione del più probabile canone di locazione (anche quest'ultimo riferito al canone medio pagato per alloggi simili in loco);
- c) l'applicazione dei valori riportati dall'Osservatorio sulle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il comune di Montalbano Jonico.

- Per quanto riguarda il prezzo da considerare per (a), dai dati in possesso dello scrivente, e relativi alle ultime vendite realizzate a Montalbano Jonico per alloggi con caratteristiche di finiture simili di buona qualità, si può certamente indicare l'importo di Euro 1.050.00 al metro quadro di superficie convenzionale, ottenendo:  $\text{mq. } 90.00 \times 1.050.00 = \text{€ } 90.300.00$ .

- Considerando invece il reddito in termini di locazione (b) che il bene può produrre, al netto delle spese, pari a € 2.900.00 e capitalizzandolo ad un saggio medio di investimento che possiamo considerare attualmente pari al 4%, otterremo:  $\text{€ } 2.900.00 / 0.04 = \text{€ } 72.500.00$ ;

- Infine applicando alla superficie convenzionale il valore di mercato per metro quadro riportato dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (c), in considerazione anche della

qualità, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'alloggio, avremo: € 860.00 x 90.00 = € 77.400.00.

Si può quindi affermare che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione sarà:

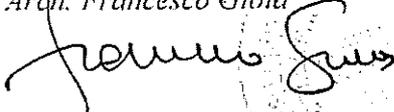
$(€ 90.300.00 + € 72.500.00 + € 77.400.00)/3 = € \underline{80.066.00}$ .

### **3. Conclusioni**

Ad evasione dell'incarico ricevuto, si può quindi affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è pari in cifra tonda ad € **80.000,00**.

Il Consulente Tecnico di Ufficio ritiene con la presente relazione, che si compone di n° 4 pagine dattiloscritte e n° 5 fogli di allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Montalbano Jonico, 13.12.2010

Il C.T.U.  
Arch. Francesco Gioia  
  


#### **Allegati:**

- Stralcio Planimetrico con ubicazione alloggio;
- Copia estratto di mappa;
- Visura Catastale;
- Copia Planimetria alloggio;
- Tabella Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

TRIBUNALE DI MATERA  
Area Fallimenti – Esecuzioni – V.G.

Oggetto: **Procedura Esecutiva immobiliare n° 200/93 R.E.I. –  
G.I.: Dr. Remo LISCO**

Premesso:

- che all'udienza del 19 gennaio 2010 il sottoscritto CTU Arch. Francesco Gioia veniva incaricato della redazione dell'aggiornamento della stima dell'immobile relativo alla causa in oggetto

con la presente si trasmette:

1. N° 1 copia della Relazione di stima aggiornata in bollo;
2. N° 2 copie della specifica degli onorari di cui 1 in bollo.

Montalbano Jonico, 15/12/2010

TRIBUNALE DI MATERA  
Area Fall. - Esecuz. - Vol. Giud. ed.  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
OGGI 15.12.2010

IL CANCELLIERE  
(dr. Rocco CARIOSCIA)

Il CTU  
Arch. Francesco Gioia

