

fabio fatiguso

ingegnere • dottore di ricerca in ingegneria edile
professore associato idoneo di architettura tecnica
ricercatore presso la I facoltà di ingegneria del politecnico di bari
docente di building refurbishment presso l'universidad de cantabria

TRIBUNALE DI MATERA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

PROCEDURA ESECUTIVA R.G. Es. Imm. 42/08

CTU
PROF. ING. FABIO FATIGUSO

TRIBUNALE DI MATERA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G. Es. Imm. 42/08

* * *

PREMESSO

- che all'udienza del 25/02/2010 dinanzi al G.E. Dott.ssa Valentina Ferrara il sottoscritto Prof. Ing. Fabio Fatiguso, nato a Napoli il 9/11/1967 e residente a Matera alla Via Gattini 4 bis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Matera al n.571 con decorrenza 23/6/1994, veniva nominato CTU per la causa indicata in epigrafe;
- che dopo il giuramento di rito, venivano posti al CTU i quesiti di cui al verbale di giuramento (**All.1**);
- che le operazioni peritali si sono svolte regolarmente;
- che il G.E. ha concesso una proroga di giorni 45 per la consegna della relazione tecnica, su istanza del sottoscritto, a seguito della riscontrata difficoltà di definizione compiuta della regolarità amministrativa ed urbanistica del compendio immobiliare;

CIO' PREMESSO

il sottoscritto CTU, esaminati gli atti e i documenti di causa ed esperite le operazioni peritali, presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

La presente relazione di consulenza tecnica ha inteso rispondere pienamente all'incarico affidato al sottoscritto CTU dal G.E. nello specifico dei quesiti posti all'udienza del 22

febbraio 2010, anche in relazione al correlato ricorso ex art. 496 C.P.C. per riduzione del pignoramento evidenziato negli atti di causa.

La relazione nel seguito descrive quanto sopra, con riferimento alla documentazione fotografica allegata nonché ad opportuni elaborati grafici (schemi, planimetrie e piante) redatti dal CTU, alla documentazione riscontrata nel fascicolo di parte e alla documentazione rinvenuta ed estratta presso l'Agazia del Territorio (Ufficio Provinciale di Matera) e presso gli Uffici Tecnici del Comune di Bernalda, da considerarsi pertanto parti integranti ed essenziali della stessa relazione.

2. OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente, come da verbale allegato.

In via preliminare è stato svolto lo studio del fascicolo e degli atti di causa, da cui è risultata subito evidente la complessità del bene oggetto del pignoramento.

Laboriose ricerche svolte nei mesi di maggio 2010 e giugno 2010 presso gli uffici dell'Agazia del Territorio – Ufficio Provinciale di Matera -, hanno evidenziato una notevole articolazione della genesi del compendio immobiliare oggetto di causa e una inusuale successione di atti amministrativi riferiti a variazioni della consistenza catastale e della stessa identificazione del bene.

Soltanto nel mese di settembre 2010 si è pervenuti alla definizione della “storia catastale” del bene e si è avviato, conseguentemente, lo studio della regolarità amministrativa ed urbanistica del compendio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bernalda, iniziando il 22 settembre 2010 la visione della documentazione relativa.

Le operazioni peritali di sopralluogo del bene hanno avuto luogo il giorno 1 ottobre 2010 alle ore 16.30 presso i luoghi di causa siti in Metaponto di Bernalda alla S.S. 106 Jonica Km

449,00, avendone data comunicazione rituale alle parti (debitore esecutato [REDACTED] e difensore avv. Nicola Cea, creditore procedente sig. [REDACTED] e difensore avv. Antonella Caiulo, creditore intervenuto [REDACTED] e difensore avv. Giuseppe Nota) con Raccomandata A.R. del 21 settembre 2010, secondo le procedure indicate dal G.E. nel verbale di giuramento (**All.2**). Erano presenti, oltre al CTU, il sig. Marco Mutinati legale rappresentante del debitore esecutato [REDACTED] l'avv. Antonella Caiulo difensore del creditore procedente, l'arch. Lorenzo Di Gregorio nominato in quella sede consulente tecnico di parte del creditore procedente, l'ing. Maria Letizia Rondinelli, aiuto tecnico collaboratore del CTU. Nessuno si presentava per il creditore intervenuto, nei confronti del quale era stata fornita comunicazione rituale di inizio delle operazioni peritali, né veniva nominato dalla detta parte alcun consulente tecnico di parte entro l'inizio delle operazioni peritali. In tale occasione il CTU ha provveduto alle operazioni di ispezione dei luoghi e degli immobili oggetto del pignoramento ed in particolare dei cespiti immobiliari indicati nel ricorso presentato nell'ambito della procedura esecutiva, nonché all'assunzione di tutte le informazioni atte a descrivere la situazione in questione e a raccogliere gli elementi necessari alla redazione della relazione richiesta dal G.E. per rispondere ai quesiti proposti, mediante rilievi planimetrici, scritto-grafici e fotografici, relativi al complesso immobiliare indicato nella sua totalità e nelle singole parti di cui al detto ricorso. Alle ore 18.40 il CTU ha chiuso le operazioni peritali di ispezione e sopralluogo riservandosi la possibilità di effettuare tutte le ulteriori indagini, misurazioni e rilievi necessari alla stesura della relazione, come indicato nel relativo verbale allegato (**All.3**).

Ulteriori operazioni peritali sono state svolte dal CTU, nei mesi di ottobre 2010 e novembre 2010, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bernalda (al fine di proseguire la visione degli atti resi disponibili relativi alla regolarità amministrativa ed urbanistica del compendio

immobiliare, onde pervenire alla sua completa definizione) e presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Matera al fine di visionare la documentazione dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare necessaria alla stima del bene oggetto di pignoramento.

2. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL VERBALE DI GIURAMENTO

1. a)

La documentazione di cui all’art. 567 2° comma C.P.C. presente in atti prodotta dall’avv. Caiulo per il creditore precedente, e a cui si rimanda per la consultazione, risulta completa.

Sulla base della documentazione in atti e di ulteriori ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Matera fino al 6/12/2010, emerge il seguente **elenco di formalità pregiudizievoli nel ventennio** a carico del compendio immobiliare oggetto del pignoramento come identificato in atti:

- **Trascrizione n. 765/05** del 31/01/05, per atto notarile pubblico del 10/01/05 rogato dal notaio Disabato Angelo in Matera, n. rep. 54285, relativo al mutamento di denominazione o ragione sociale della società “M.G.M. s.r.l.” (intestataria dei beni oggetto di pignoramento) in società in nome collettivo “ [REDACTED]” a favore

“ [REDACTED]

[REDACTED]

- **Trascrizione n. 2177/08** del 02/04/08, per atto giudiziario del 28/03/08 eseguito da ufficiale giudiziario, n. rep. 0/82, per atto esecutivo di verbale di pignoramento di immobili - a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Non risultano iscritti altri vincoli quali ipoteche, domande giudiziali, sequestri, atti di

asservimento urbanistici e cessioni di cubature, sentenze dichiarative di fallimento, ecc..

Si precisa che **il compendio immobiliare era pervenuto alla società “M.G.M. s.r.l.”** con sede in Montescaglioso **per atto di compravendita** rogato dal notaio Disabato Angelo in Matera il 19/12/1979 n. rep. 3560 dalla Società “Commerciale Ortofrutticola Tre Valli di Metaponto – società in accomandita semplice di Pizzi Bruno e C.” con sede in Bernalda **(All.4)**.

Ad integrazione della documentazione presente in atti, sono acquisite ed allegate alla presente relazione **le visure catastali aggiornate (All.5) e le planimetrie catastali del compendio immobiliare (All.6)**. Con riferimento agli atti catastali relativi al detto compendio immobiliare, si fornisce un **quadro sintetico della inusuale successione di variazioni registrate:**

- il compendio immobiliare originario risultava individuato al N.C.E.U. del Comune di Bernalda al foglio 45 particella 134 subalterni 1 (opificio) – 2 (abitazione) – 3 (abitazione);
- al 30/06/1987 viene variata la consistenza per ampliamento dell’opificio: viene soppresso il subalterno 1 ed originato il subalterno 4;
- il 26/09/1988 vengono costituite per sopraelevazione e nuova costruzione 3 unità immobiliari destinate ad abitazione: origine dei subalterni 5 – 6 – 7;
- il 30/09/1988 viene variata la consistenza per fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni: fusione dei subalterni 2 e 3 ed origine dei subalterni 8 e 9;
- il 10/03/1998 viene variata la consistenza per frazionamento: soppressione del subalterno 4 ed origine del subalterno 10;
- il 17/12/2004 viene variata la consistenza per fusione e divisione: soppressione dei

subalterni 6 – 7 – 9 – 10 ed origine dei subalterni 11 e 12.

La situazione finale della identificazione catastale del compendio immobiliare coincide con quella riportata in atti:

- Comune di Bernalda, Catasto Fabbricati, Foglio 45 particella 134 subalterno 5, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita € 24403, indirizzo Strada Statale 106 Jonica, piano T;
- Comune di Bernalda, Catasto Fabbricati, Foglio 45 particella 134 subalterno 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 41187, indirizzo Strada Statale 106 Jonica, piano 1;
- Comune di Bernalda, Catasto Fabbricati, Foglio 45 particella 134 subalterno 11, categoria C/3, classe 2, consistenza 270 mq, rendita € 878,49, indirizzo Strada Statale 106 Jonica, piano T;
- Comune di Bernalda, Catasto Fabbricati, Foglio 45 particella 134 subalterno 12, categoria D/1, rendita € 19.386,00, indirizzo Strada Statale 106 Jonica, piano S1-T-1-2.

1. b)

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da un compendio immobiliare destinato ad opificio industriale sito in Metaponto di Bernalda (MT) in località Casa Ricotta, Strada Statale 106 Jonica Km. 449,00.

L'intero compendio è censito in catasto, come dettagliatamente sopra indicato, al Foglio 45, particella 134, subalterni 5 – 8 – 11 – 12.

Pur essendo individuato in Catasto con diversi identificativi, il compendio immobiliare, data la natura specifica della destinazione e le condizioni oggettive e di relazione delle singole parti costituenti, come si dirà nel dettaglio più avanti, può essere considerato

indivisibile e dunque costituente un unico lotto di vendita.

Nello specifico si sottolinea che la parte maggioritaria dell'immobile è identificata con il subalterno 12, mentre con il subalterno 11 è individuata porzione del fabbricato interamente connessa e non divisa in alcun modo dalla restante (nel senso che lo spazio è fisicamente unico, non suddiviso neanche da elementi provvisori o altro). I subalterni 5 e 8 identificano invece 2 porzioni abitative completamente integrate nell'opificio.

Dalla visita di sopralluogo è emerso che il compendio immobiliare è costituito da un opificio industriale edificato all'interno di un lotto pertinenziale di superficie pari a mq 6.715, interamente recintato con recinzione metallica e con accesso da due cancelli posti sull'attuale complanare della S.S. 106 Jonica. Il lotto su cui insiste il complesso confina con la detta S.S. 106 Jonica, con la complanare alla stessa S.S. 106 Jonica, con strada di servizio ad altre proprietà e con lotto su cui insiste altro opificio industriale a destinazione mista (ricettiva, ludica, ecc., denominata "Bowling Touch Down").

All'interno del lotto si presenta un unico corpo di fabbrica, variamente articolato nell'impianto planimetrico ma abbastanza omogeneo in alzato e nei caratteri formali esterni, distribuito su complessivi quattro livelli, di cui uno seminterrato. Tale corpo di fabbrica presenta una molteplicità di accessi e di collegamenti verticali che distribuiscono le diverse parti, tutte in ogni caso collegate/collegabili tra loro.

La complessa strutturazione dell'edificio e degli spazi che lo compongono risulta evidente dalle allegate planimetrie dell'immobile (**all. 8**).

Al piano terra si estende un ampio locale, molto articolato nella distribuzione planimetrica, con diversi accessi costituiti da vetrine, porte e porte carrabili, destinato in parte ad esposizione e in parte a laboratorio.

La porzione destinata ad esposizione, di superficie pari a 407 mq ed altezza interna di 3.70

metri, con accesso da vetrine su porticato rivolto sul fronte della S.S. 106 Jonica, presenta pareti e soffitti con finitura ad intonaco civile, pavimentazione in piastrelle di ceramica, battiscopa in monocottura, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista. Essa è direttamente collegata a vano scala interno da cui si accede al piano superiore e ad una ulteriore porzione di fabbricato a piano terra destinata ad uffici. Le condizioni generali di tale porzione sono buone.

La porzione destinata a laboratorio, di superficie pari a 1267 mq ed altezza interna variabile di 3.70 e 3.96 metri, è separata dalla precedente da una grande porta carrabile scorrevole interna all'edificio. Il laboratorio presenta diversi accessi, mediante grandi porte carrabili, poste dalla parte anteriore del lotto verso la complanare (2 da porticato coperto) e dalla parte posteriore (3 in differenti punti), oltre che da diversi portoncini metallici. Le pareti hanno finitura ad intonaco civile mentre il soffitto (solaio in c.a. a nervature) si presenta tinteggiato al rustico; la pavimentazione è in calcestruzzo industriale, gli infissi esterni sono in alluminio; sono presenti gli impianti elettrici e di illuminazione relazionati alla destinazione d'uso con canalizzazioni a vista, un impianto di montacarichi di collegamento ai piani superiori ed inferiore, un soppalco a struttura metallica. Tale porzione è direttamente collegata ad un vano scala posto a nord del compendio immobiliare da cui si accede ai piani superiori e seminterrato, ad un ulteriore vano scala centrale di collegamento ancora con i piani superiori e seminterrato e ad una ulteriore porzione di fabbricato a piano terra destinata ad uffici e wc/spogliatoi. Le condizioni generali di tale parte del complesso sono buone.

Ugualmente a piano terra insiste una porzione del fabbricato costituita da due ambienti destinati ad ufficio, di superficie complessiva pari a 181 mq ed altezza interna di 3.30 metri, ulteriormente suddivisi con partizioni mobili ed attrezzate, comunicanti attraverso uno spazio connettivo coincidente con l'androne di un quarto vano scala. La zona uffici presenta diversi

accessi dall'esterno, mediante 2 vetrine poste dalla parte anteriore del lotto verso la complanare e la SS. 106, oltre che da due porte dal detto androne di vano scala. In detta area sono anche compresi i locali destinati a wc e spogliatoi. Essa presenta pareti e soffitti con finitura ad intonaco civile, pavimentazione in piastrelle di ceramica, battiscopa in monocottura, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista. Tale parte è direttamente collegata ad un vano scala da cui si accede al piano superiore e alla zona laboratorio; le condizioni generali di tale parte del complesso sono buone.

Ancora a livello terra è situato un appartamento adibito ad ufficio, contiguo al vano scala posto a nord del compendio: esso, con accesso diretto dal piazzale esterno, ha superficie complessiva pari a 65 mq ed altezza interna di 3.00 metri. L'alloggio è composto da 3 vani e accessori, ovvero un soggiorno/ingresso, due camere, una cucina, un disimpegno ed un wc; presenta pareti e soffitti con finitura ad intonaco civile, pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, battiscopa in monocottura, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione sottotraccia. Detta porzione del compendio immobiliare si presenta in buone condizioni generali ed è occupata dalla sede di una ditta di trasporti, in via provvisoria e a titolo di favore personale, secondo quanto riferito nel corso del sopralluogo dal sig. Mutinati.

Infine, a livello terra, nella parte posteriore del complesso, in adiacenza al corpo di fabbrica e con esso direttamente collegato, è situato un locale deposito, di superficie complessiva pari a 145 mq ed altezza interna di 5.50 metri, realizzato con copertura a struttura metallica e tompagnature in muratura di tufi a vista. Trattasi in sostanza di una pensilina coperta successivamente dotata di chiusure verticali esterne, che si presenta allo stato di rustico e senza impianti. Essa è collegata da una porta scorrevole carrabile al laboratorio ed è dotata di

un accesso esterno sulla parte posteriore del lotto, privo di chiusura. Le condizioni generali sono mediocri.

Al **primo piano** si ripropone la complessità planimetrica evidenziata al piano sottostante.

Con accesso diretto dal vano scala collegato alla zona espositiva a piano terra, si estende un ampio ambiente, anch'esso destinato ad esposizione, di superficie complessiva pari a 442 mq ed altezza interna di 2.80 metri. Esso presenta pareti con finitura ad intonaco civile, controsoffitti in pannelli di gesso, pavimentazione in parquet con battiscopa in legno, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista. Le condizioni generali di tale zona sono buone.

Ugualmente con accesso dal vano scala collegato alla zona espositiva a piano terra, per il tramite di un atrio di passaggio, si estende un ulteriore ambiente destinato ad esposizione, di superficie complessiva pari a 290 mq ed altezza interna di 2.90 metri. Esso presenta pareti con finitura ad intonaco civile, soffitto (solaio in c.a. a nervature) tinteggiato al rustico, pavimentazione in parquet con battiscopa in legno, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista, impianto di montacarichi di collegamento ai piani superiore ed inferiori. Detto ambiente è separato mediante una partizione leggera in cartongesso da un'area destinata a deposito e stoccaggio semilavorati; le condizioni generali di tale zona sono buone.

Connesso a tale ambiente da una porta, si dispone un ambiente ancora destinato ad esposizione, di superficie complessiva pari a 122 mq ed altezza interna di 2.77 metri. Esso presenta pareti con finitura ad intonaco civile, controsoffitto in pannelli di gesso, pavimentazione in linoleum con battiscopa in ceramica, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista. Detto ambiente, dotato di due logge esterne coperte, è connesso direttamente al vano scala centrale del compendio immobiliare e le

condizioni generali sono buone.

Con accesso diretto dal detto vano scala centrale al fabbricato, nonché da quello posto a nord del compendio, si estende un ampio ambiente utilizzato per stoccaggio di semilavorati, di superficie complessiva pari a 958 mq ed altezza interna di 2.90 metri. Esso presenta pareti con finitura ad intonaco civile, soffitto (solaio in c.a. a nervature) tinteggiato al rustico, pavimentazione in marmette con battiscopa in ceramica, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista. Le condizioni generali di tale zona sono buone.

In corrispondenza della zona uffici di piano terra, con accesso dal quarto vano scala citato, sono disposti due appartamenti.

Il primo, con ingresso dalla prima porta salendo a destra, ha superficie complessiva pari a 68 mq ed altezza interna di 2.90 metri. L'alloggio è composto da 3 vani e accessori, ovvero un soggiorno/ingresso privo di aperture esterne, due camere (di cui una ad una quota leggermente diversa accessibile da alcuni gradini), una cucina ed un wc; presenta pareti e soffitti con finitura ad intonaco civile, pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, battiscopa in monocottura, infissi esterni in alluminio ed impianto elettrico e di riscaldamento. Detto appartamento si presenta in discrete condizioni generali ed è attualmente utilizzato come deposito.

Il secondo alloggio, con ingresso dalla seconda porta salendo a destra, ha superficie complessiva pari a 108 mq ed altezza interna di 2.90 metri. L'alloggio è composto da 3 vani e accessori, ovvero un ingresso/disimpegno, soggiorno doppio, due camere (di cui una dotata di ripostiglio e wc comunicante), una cucina, un wc e due logge coperte di superficie complessiva pari a 74 mq; presenta pareti e soffitti con finitura ad intonaco civile, pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, battiscopa in monocottura, infissi

esterni in alluminio ed impianto elettrico e di riscaldamento. Detto appartamento si presenta in discrete condizioni generali ed è attualmente inutilizzato.

Infine, nella parte a nord del compendio immobiliare, in corrispondenza del citato alloggio adibito ad ufficio a piano terra, è situato un appartamento allo stato inutilizzato, con accesso dal vano scala posto a nord del compendio: esso ha superficie complessiva pari a 65 mq ed altezza interna di 2.80 metri. L'alloggio è composto da 3 vani e accessori, ovvero un soggiorno/ingresso, due camere, una cucina, un disimpegno, un wc e una loggia coperta (con superficie pari a 3 mq); presenta pareti e soffitti con finitura ad intonaco civile, pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, battiscopa in monocottura, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di riscaldamento. Detta porzione del compendio immobiliare si presenta in buone condizioni generali.

Il **piano secondo**, ricavato nell'ambito della maggiore altezza dovuta alla copertura voltata delle diverse porzioni del corpo di fabbrica, ripropone ancora la complessità planimetrica evidenziata ai piani sottostanti.

Con accesso diretto dal vano scala collegato alla zona espositiva a piano terra, si estende un ampio ambiente, indicato come vuoto tecnico ma utilizzato come deposito, di superficie complessiva pari a 235 mq ed altezza interna variabile da 0.70 a 3.00 metri. Esso presenta pareti con finitura ad intonaco civile, soffitto voltato in c.a. intonacato dotato di 8 lucernari, pavimentazione in marmette con battiscopa in ceramica, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista. Le condizioni generali di tale zona sono buone.

Ugualmente con accesso dal vano scala collegato alla zona espositiva a piano terra, per il tramite di un piccolo connettivo, si estende un ulteriore ambiente indicato come vuoto tecnico ma utilizzato come deposito, di superficie complessiva pari a 346 mq ed altezza interna

variabile da 0.70 a 2.77 metri. Esso presenta pareti con finitura ad intonaco civile, soffitto voltato in c.a. intonacato, pavimentazione in marmette con battiscopa in ceramica, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista, impianto di montacarichi di collegamento ai piani inferiori. Detto ambiente è separato mediante una partizione leggera in cartongesso da un'area destinata a deposito ed ha un ulteriore accesso diretto dal vano scala centrale del complesso; le condizioni generali di tale zona sono buone.

Con accesso diretto dal detto vano scala centrale al fabbricato, nonché da quello posto a nord del compendio, si estende un ampio ambiente utilizzato per stoccaggio di lavorati, di superficie complessiva pari a 671 mq ed altezza interna variabile da 0.00 a 3.20 metri. Esso presenta pareti con finitura ad intonaco civile, soffitto voltato in c.a. intonacato, pavimentazione in marmette con battiscopa in ceramica, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista. Le condizioni generali di tale zona sono buone.

In corrispondenza della zona dei due appartamenti del piano primo, con accesso dal quarto vano scala citato, è disposto un ulteriore alloggio. Questo, indicato come deposito ma utilizzato come abitazione, ha superficie complessiva pari a 160 mq ed altezza interna variabile da 2.10 a 3.00 metri, in conseguenza della copertura semivoltata. L'alloggio è composto da 3 vani e accessori, ovvero un soggiorno/ingresso, due camere (di cui una dotata di wc interno), una cucina, un wc e un terrazzo scoperto (di superficie pari a 25 mq); presenta pareti e soffitti con finitura ad intonaco civile, pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, battiscopa in monocottura, infissi esterni in alluminio ed impianto elettrico e di riscaldamento. Detto appartamento si presenta in buone condizioni generali.

Il piano seminterrato si presenta suddiviso in due zone non comunicanti.

La prima, posta in corrispondenza dell'area del laboratorio di piano terra, ha superficie

complessiva pari a 488 mq ed altezza interna di 2.95 metri; l'accesso avviene mediante apertura carrabile su rampa dallo spazio esterno, ovvero da rampa di scala dal vano scala centrale del fabbricato. Detta porzione si presenta allo stato rustico, con infissi esterni in alluminio (per aperture a bocca di lupo) ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista, impianto di montacarichi di collegamento ai piani superiori. L'ambiente è utilizzato a deposito e le condizioni generali sono mediocri.

La seconda zona, nella parte a nord del compendio immobiliare, in corrispondenza del citato alloggio adibito ad ufficio a piano terra, è costituita da un appartamento allo stato inutilizzato, con accesso dal vano scala posto a nord del compendio: esso ha superficie complessiva pari a 65 mq ed altezza interna di 2.70 metri. L'alloggio è composto da 3 vani e accessori, ovvero un soggiorno/ingresso, due camere, una cucina, un disimpegno e un wc; presenta pareti e soffitti con finitura ad intonaco civile non tinteggiate, pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, infissi esterni in alluminio ed è privo di impianti. Detta porzione del compendio immobiliare si presenta in mediocri condizioni generali.

Il fabbricato ha struttura a scheletro indipendente con pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento e calcestruzzo a soletta piena con nervatura, ovvero a volta in c.a.; le tompanature esterne sono in laterizio intonacate, in discreto stato di conservazione.

Completa il compendio immobiliare l'ampia area pertinenziale costituita da un piazzale scoperto che circonda l'edificio, di superficie pari a 4405 mq, in parte pavimentato in asfalto, in parte in betonelle di cemento, in parte in calcestruzzo industriale. L'area, completamente recintata e dotata di due cancelli di accesso di ampia dimensione, è utilizzata a parcheggio ed esposizione di mobili, con presenza di strutture temporanee in metallo e teli plastici.

1. c)

Come già evidenziato, la descrizione attuale del bene e i suoi identificativi catastali, coincidono con quelli riportati in atti.

1. d)

Come indicato, il compendio immobiliare, pur nella complessità delle variazioni catastali subite, è identificato correttamente, a meno di minime variazioni interne. Le differenze di uso evidenziate nella descrizione sono riferite non alla destinazione e alle caratteristiche dell'immobile, quanto all'uso attuale degli ambienti da parte del proprietario.

1. e)

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bernalda è emerso che il compendio immobiliare oggetto di causa è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 68/1981 – pratica 3102, rilasciata dal Comune di Bernalda il 26/09/1981 (**Al.7**). Detto titolo abilitativo prevedeva la realizzazione di un opificio industriale con sala di lavorazione al piano terra con annessa abitazione del custode e servizi, di un primo piano da adibire a sala di lavorazione con annessi locali abitativi e un secondo piano destinato a vani tecnici.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di concessione (presenti in copia unica non duplicabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bernalda) emergono evidenti e diverse difformità, tra cui principalmente:

- al piano seminterrato, la diversa distribuzione del locale deposito (alloggio nella parte a nord del compendio immobiliare);
- al piano terra, spostamento degli spogliatoi e w.c.; realizzazione del locale deposito a struttura metallica; spostamenti di aperture e finestre in prospetto;

- al piano primo, diversa distribuzione di alcuni spazi interni e spostamenti di aperture e finestre in prospetto;
- al piano secondo, realizzazione di un alloggio in luogo del deposito e diverse modifiche di prospetto.

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bernalda risulta una richiesta di variante in corso d'opera n. 3838 del 20/03/1986, con rilasciato parere favorevole e nulla osta ambientale, ma mai ritirata dal richiedente.

Inoltre risulta una domanda in sanatoria presentata ai sensi della Legge n. 47/85 in data 29/09/1986 prot. n. 13163 – pratica sanatoria edilizia n. 667.

Detta istanza configura la regolarizzazione amministrativa dello stato attuale dei luoghi, così come riscontrato nel corso delle operazioni peritali, ma non risulta formalizzata e conclusa.

Nello specifico, agli atti risultano (**All.7**):

- comunicazione prot. n. 5965 del 04/03/1997, con la quale, ai sensi della Legge n.47/85 e art.39 Legge n. 724/94, viene espresso parere favorevole alla istanza, indicando in € 26.566.889 il contributo per oneri concessori e subordinandolo alla presentazione del Nulla Osta dell'Ufficio BB.AA., ricadendo l'area in zona vincolata ex Legge 1497/39;
- Nulla Osta del 25/10/1999 a realizzare le opere di cui all'istanza n. 667/86, rilasciato in forza della L.R. n.50/93, con quantificazione del danno ambientale recato dall'opera in € 1.000.000;
- Nota prot. n. 6588 del 10/04/2000 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Potenza, con la quale viene richiesto al Comune di Bernalda l'invio di documentazione fotografica dell'immobile, al fine di esaminare il progetto ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. n.490 del 29/10/1999;
- Nota prot. n. 9655 del 03/06/2002 del Comune di Bernalda, con la quale lo stesso

comunica l'avvio delle procedure di recupero coattivo degli oneri concessori e delle relative sanzioni conseguenti alla domanda di sanatoria edilizia. Nello specifico la somma richiesta ammonta a € 16.464,65, di cui € 13.720,65 per oneri concessori, € 2.744,13 per sanzioni ex art. 3 Legge 47/85.

È da sottolineare, con riguardo a questa ultima nota, che, al momento, le ricerche presso il Comune di Bernalda non hanno consentito di determinare se la somma indicata è stata versata o meno.

Come si evidenzia da quanto sopra riportato, le opere realizzate abusivamente rispetto ai titoli abilitativi posseduti sono sanabili completando l'iter amministrativo in corso, con un costo di € 16.464,65 (somma presumibile, in quanto soggetta a verifica di effettivo versamento) + € 516,46 (somma relativa al danno ambientale).

1. f)

Come sopra evidenziato, i beni oggetto del pignoramento sono costituiti da un compendio immobiliare destinato ad opificio industriale sito in Metaponto di Bernalda (MT) in località Casa Ricotta, Strada Statale 106 Jonica Km. 449,00.

Il complesso, data la natura specifica della destinazione e le condizioni oggettive e di relazione delle singole parti costituenti, può essere considerato indivisibile e dunque costituente un unico lotto di vendita. Infatti, pur presentando una notevole articolazione e complessità di impianto planimetrico e di alzato (che potrebbe far ritenere possibile un suo frazionamento in unità autonome), allo stato attuale esso appare come un tutto unitario, in cui le porzioni descritte (individuate specificatamente a fini descrittivi ma più difficilmente ravvisabili nella consistenza fisica) presentano un tale elevato grado di integrazione ed interrelazione (anche in relazione alle specifiche destinazioni d'uso) da configurarle esclusivamente come parti di un

unico complesso.

Anche la distinta identificazione catastale di alcune porzioni (l'intero compendio è censito al Foglio 45, particella 134, subalterni 5 – 8 – 11 – 12, come già evidenziato) non consente di configurare parti autonome tali da costituire singoli lotti di vendita. A tal proposito si precisa che la parte maggioritaria dell'immobile (sale di esposizione, laboratori, alcune porzioni abitative, depositi e vani tecnici ai differenti livelli) è identificata con il subalterno 12, mentre con il subalterno 11 è individuata porzione del fabbricato (parte del laboratorio a piano terra) interamente connessa e non divisa in alcun modo dalla restante (nel senso che lo spazio è fisicamente unico, non suddiviso neanche da elementi provvisori o altro). Inoltre il subalterno 5 identifica l'alloggio del custode, a piano terra nella porzione di fabbricato a nord, mentre il subalterno 8 è relativo ad un alloggio al primo piano, con fronte sulla S.S. 106, integrato all'interno del compendio: l'autonomia funzionale di entrambi appare piuttosto relativa, anche in considerazione della commistione di funzioni e fruitori molto diversificati delle eventuali parti comuni (vani scala e spazi esterni).

E' da sottolineare, dunque, che, nello stato attuale, il compendio appare non divisibile ed appetibile commercialmente nella sua interezza, non trascurando, altresì, che, per le particolari caratteristiche di impianto, esso si presta (con minime trasformazioni funzionali e con diversa destinazione d'uso) ad essere frazionato in più porzioni rendibili autonome (differenti unità commerciali e/o per attività artigianali, residenziali di servizio e/o autonome, ecc.).

2)

L'immobile pignorato, come evidenziato, è costituito da un unico lotto di vendita.

LOTTO UNICO

Unità immobiliare

complessivi quattro livelli, di cui uno seminterrato. Tale corpo di fabbrica presenta una molteplicità di accessi e di collegamenti verticali che distribuiscono le diverse parti, tutte in ogni caso collegate/collegabili tra loro.

Al piano terra si estende un ampio locale, molto articolato nella distribuzione planimetrica, con diversi accessi costituiti da vetrine, porte e porte carrabili, destinato in parte ad esposizione e in parte a laboratorio.

La porzione destinata ad esposizione, di superficie pari a 407 mq ed altezza interna di 3.70 metri, con accesso da vetrine su porticato rivolto sul fronte della S.S. 106 Jonica, presenta pareti e soffitti con finitura ad intonaco civile, pavimentazione in piastrelle di ceramica, battiscopa in monocottura, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista. Essa è direttamente collegata a vano scala interno da cui si accede al piano superiore e ad una ulteriore porzione di fabbricato a piano terra destinata ad uffici. Le condizioni generali di tale porzione sono buone.

La porzione destinata a laboratorio, di superficie pari a 1267 mq ed altezza interna variabile di 3.70 e 3.96 metri, è separata dalla precedente da una grande porta carrabile scorrevole interna all'edificio. Il laboratorio presenta diversi accessi, mediante grandi porte carrabili, poste dalla parte anteriore del lotto verso la complanare (2 da porticato coperto) e dalla parte posteriore (3 in differenti punti), oltre che da diversi portoncini metallici. Le pareti hanno finitura ad intonaco civile mentre il soffitto (solaio in c.a. a nervature) si presenta tinteggiato al rustico; la pavimentazione è in calcestruzzo industriale, gli infissi esterni sono in alluminio; sono presenti gli impianti elettrici e di illuminazione relazionati alla destinazione d'uso con canalizzazioni a vista, un impianto di montacarichi di collegamento ai piani superiori ed inferiore, un soppalco a struttura metallica. Tale porzione è direttamente collegata ad un vano scala posto a nord del compendio immobiliare da cui si accede ai piani superiori e seminterrato, ad un

ulteriore vano scala centrale di collegamento ancora con i piani superiori e seminterrato e ad una ulteriore porzione di fabbricato a piano terra destinata ad uffici e wc/spogliatoi. Le condizioni generali di tale parte del complesso sono buone.

Ugualmente a piano terra insiste una porzione del fabbricato costituita da due ambienti destinati ad ufficio, di superficie complessiva pari a 181 mq ed altezza interna di 3.30 metri, ulteriormente suddivisi con partizioni mobili ed attrezzate, comunicanti attraverso uno spazio connettivo coincidente con l'androne di un quarto vano scala. La zona uffici presenta diversi accessi dall'esterno, mediante 2 vetrine poste dalla parte anteriore del lotto verso la complanare e la SS. 106, oltre che da due porte dal detto androne di vano scala. In detta area sono anche compresi i locali destinati a wc e spogliatoi. Essa presenta pareti e soffitti con finitura ad intonaco civile, pavimentazione in piastrelle di ceramica, battiscopa in monocottura, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista. Tale parte è direttamente collegata ad un vano scala da cui si accede al piano superiore e alla zona laboratorio; le condizioni generali di tale parte del complesso sono buone.

Ancora a livello terra è situato un appartamento adibito ad ufficio, contiguo al vano scala posto a nord del compendio: esso, con accesso diretto dal piazzale esterno, ha superficie complessiva pari a 65 mq ed altezza interna di 3.00 metri. L'alloggio è composto da 3 vani e accessori, ovvero un soggiorno/ingresso, due camere, una cucina, un disimpegno ed un wc; presenta pareti e soffitti con finitura ad intonaco civile, pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, battiscopa in monocottura, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione sottotraccia. Detta porzione del compendio immobiliare si presenta in buone condizioni generali.

Infine, a livello terra, nella parte posteriore del complesso, in adiacenza al corpo di fabbrica e

con esso direttamente collegato, è situato un locale deposito, di superficie complessiva pari a 145 mq ed altezza interna di 5.50 metri, realizzato con copertura a struttura metallica e tompanature in muratura di tufi a vista. Trattasi in sostanza di una pensilina coperta successivamente dotata di chiusure verticali esterne, che si presenta allo stato di rustico e senza impianti. Essa è collegata da una porta scorrevole carrabile al laboratorio ed è dotata di un accesso esterno sulla parte posteriore del lotto, privo di chiusura. Le condizioni generali sono mediocri.

Al **primo piano**, con accesso diretto dal vano scala collegato alla zona espositiva a piano terra, si estende un ampio ambiente, anch'esso destinato ad esposizione, di superficie complessiva pari a 442 mq ed altezza interna di 2.80 metri. Esso presenta pareti con finitura ad intonaco civile, controsoffitti in pannelli di gesso, pavimentazione in parquet con battiscopa in legno, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista. Le condizioni generali di tale zona sono buone.

Ugualmente con accesso dal vano scala collegato alla zona espositiva a piano terra, per il tramite di un atrio di passaggio, si estende un ulteriore ambiente destinato ad esposizione, di superficie complessiva pari a 290 mq ed altezza interna di 2.90 metri. Esso presenta pareti con finitura ad intonaco civile, soffitto (solaio in c.a. a nervature) tinteggiato al rustico, pavimentazione in parquet con battiscopa in legno, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista, impianto di montacarichi di collegamento ai piani superiore ed inferiori. Detto ambiente è separato mediante una partizione leggera in cartongesso da un'area destinata a deposito e stoccaggio semilavorati; le condizioni generali di tale zona sono buone.

Connesso a tale ambiente da una porta, si dispone un ambiente ancora destinato ad esposizione, di superficie complessiva pari a 122 mq ed altezza interna di 2.77 metri. Esso

presenta pareti con finitura ad intonaco civile, controsoffitto in pannelli di gesso, pavimentazione in linoleum con battiscopa in ceramica, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista. Detto ambiente, dotato di due logge esterne coperte, è connesso direttamente al vano scala centrale del compendio immobiliare e le condizioni generali sono buone.

Con accesso diretto dal detto vano scala centrale al fabbricato, nonché da quello posto a nord del compendio, si estende un ampio ambiente utilizzato per stoccaggio di semilavorati, di superficie complessiva pari a 958 mq ed altezza interna di 2.90 metri. Esso presenta pareti con finitura ad intonaco civile, soffitto (solaio in c.a. a nervature) tinteggiato al rustico, pavimentazione in marmette con battiscopa in ceramica, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista. Le condizioni generali di tale zona sono buone.

In corrispondenza della zona uffici di piano terra, con accesso dal quarto vano scala citato, sono disposti due appartamenti.

Il primo, con ingresso dalla prima porta salendo a destra, ha superficie complessiva pari a 68 mq ed altezza interna di 2.90 metri. L'alloggio è composto da 3 vani e accessori, ovvero un soggiorno/ingresso privo di aperture esterne, due camere (di cui una ad una quota leggermente diversa accessibile da alcuni gradini), una cucina ed un wc; presenta pareti e soffitti con finitura ad intonaco civile, pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, battiscopa in monocottura, infissi esterni in alluminio ed impianto elettrico e di riscaldamento. Detto appartamento si presenta in discrete condizioni generali ed è attualmente utilizzato come deposito.

Il secondo alloggio, con ingresso dalla seconda porta salendo a destra, ha superficie complessiva pari a 108 mq ed altezza interna di 2.90 metri. L'alloggio è composto da 3 vani e

accessori, ovvero un ingresso/disimpegno, soggiorno doppio, due camere (di cui una dotata di ripostiglio e wc comunicante), una cucina, un wc e due logge coperte di superficie complessiva pari a 74 mq; presenta pareti e soffitti con finitura ad intonaco civile, pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, battiscopa in monocottura, infissi esterni in alluminio ed impianto elettrico e di riscaldamento. Detto appartamento si presenta in discrete condizioni generali ed è attualmente inutilizzato.

Infine, nella parte a nord del compendio immobiliare, in corrispondenza del citato alloggio adibito ad ufficio a piano terra, è situato un appartamento allo stato inutilizzato, con accesso dal vano scala posto a nord del compendio: esso ha superficie complessiva pari a 65 mq ed altezza interna di 2.80 metri. L'alloggio è composto da 3 vani e accessori, ovvero un soggiorno/ingresso, due camere, una cucina, un disimpegno, un wc e una loggia coperta (con superficie pari a 3 mq); presenta pareti e soffitti con finitura ad intonaco civile, pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, battiscopa in monocottura, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di riscaldamento. Detta porzione del compendio immobiliare si presenta in buone condizioni generali.

Al **piano secondo**, con accesso diretto dal vano scala collegato alla zona espositiva a piano terra, si estende un ampio ambiente, indicato come vuoto tecnico ma utilizzato come deposito, di superficie complessiva pari a 235 mq ed altezza interna variabile da 0.70 a 3.00 metri. Esso presenta pareti con finitura ad intonaco civile, soffitto voltato in c.a. intonacato dotato di 8 lucernari, pavimentazione in marmette con battiscopa in ceramica, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista. Le condizioni generali di tale zona sono buone.

Ugualmente con accesso dal vano scala collegato alla zona espositiva a piano terra, per il tramite di un piccolo connettivo, si estende un ulteriore ambiente indicato come vuoto tecnico

ma utilizzato come deposito, di superficie complessiva pari a 346 mq ed altezza interna variabile da 0.70 a 2.77 metri. Esso presenta pareti con finitura ad intonaco civile, soffitto voltato in c.a. intonacato, pavimentazione in marmette con battiscopa in ceramica, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista, impianto di montacarichi di collegamento ai piani inferiori. Detto ambiente è separato mediante una partizione leggera in cartongesso da un'area destinata a deposito ed ha un ulteriore accesso diretto dal vano scala centrale del complesso; le condizioni generali di tale zona sono buone.

Con accesso diretto dal detto vano scala centrale al fabbricato, nonché da quello posto a nord del compendio, si estende un ampio ambiente utilizzato per stoccaggio di lavorati, di superficie complessiva pari a 671 mq ed altezza interna variabile da 0.00 a 3.20 metri. Esso presenta pareti con finitura ad intonaco civile, soffitto voltato in c.a. intonacato, pavimentazione in marmette con battiscopa in ceramica, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista. Le condizioni generali di tale zona sono buone.

In corrispondenza della zona dei due appartamenti del piano primo, con accesso dal quarto vano scala citato, è disposto un ulteriore alloggio. Questo, indicato come deposito ma utilizzato come abitazione, ha superficie complessiva pari a 160 mq ed altezza interna variabile da 2.10 a 3.00 metri, in conseguenza della copertura semivoltata. L'alloggio è composto da 3 vani e accessori, ovvero un soggiorno/ingresso, due camere (di cui una dotata di wc interno), una cucina, un wc e un terrazzo scoperto (di superficie pari a 25 mq); presenta pareti e soffitti con finitura ad intonaco civile, pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, battiscopa in monocottura, infissi esterni in alluminio ed impianto elettrico e di riscaldamento. Detto appartamento si presenta in buone condizioni generali.

Il piano seminterrato si presenta suddiviso in due zone non comunicanti.

La prima, posta in corrispondenza dell'area del laboratorio di piano terra, ha superficie complessiva pari a 488 mq ed altezza interna di 2.95 metri; l'accesso avviene mediante apertura carrabile su rampa dallo spazio esterno, ovvero da rampa di scala dal vano scala centrale del fabbricato. Detta porzione si presenta allo stato rustico, con infissi esterni in alluminio (per aperture a bocca di lupo) ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista, impianto di montacarichi di collegamento ai piani superiori. L'ambiente è utilizzato a deposito e le condizioni generali sono mediocri.

La seconda zona, nella parte a nord del compendio immobiliare, in corrispondenza del citato alloggio adibito ad ufficio a piano terra, è costituita da un appartamento allo stato inutilizzato, con accesso dal vano scala posto a nord del compendio: esso ha superficie complessiva pari a 65 mq ed altezza interna di 2.70 metri. L'alloggio è composto da 3 vani e accessori, ovvero un soggiorno/ingresso, due camere, una cucina, un disimpegno e un wc; presenta pareti e soffitti con finitura ad intonaco civile non tinteggiate, pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, infissi esterni in alluminio ed è privo di impianti. Detta porzione del compendio immobiliare si presenta in mediocri condizioni generali.

Il fabbricato ha struttura a scheletro indipendente con pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento e calcestruzzo a soletta piena con nervatura, ovvero a volta in c.a.; le tompagnature esterne sono in laterizio intonacate, in discreto stato di conservazione.

Completa il compendio immobiliare l'ampia area pertinenziale costituita da un piazzale scoperto che circonda l'edificio, di superficie pari a 4405 mq, in parte pavimentato in asfalto, in parte in betonelle di cemento, in parte in calcestruzzo industriale. L'area, completamente recintata e dotata di due cancelli di accesso di ampia dimensione, è utilizzata a parcheggio ed esposizione di mobili, con presenza di strutture temporanee in metallo e teli plastici.

[REDACTED]

Non risultano iscritti altri vincoli quali ipoteche, domande giudiziali, sequestri, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature, sentenze dichiarative di fallimento, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa la coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.

Si precisa che il compendio immobiliare era pervenuto alla società '[REDACTED]' con sede in Montescaglioso per atto di compravendita rogato dal notaio Disabato Angelo in Matera il 19/12/1979 n. rep. 3560 dalla Società '[REDACTED]

[REDACTED]

A carico del compendio immobiliare risultano evidenti e diverse difformità urbanistico edilizie. Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bernalda risulta una domanda in sanatoria presentata ai sensi della Legge n. 47/85 in data 29/09/1986 prot. n. 13163 – pratica sanatoria edilizia n. 667. Detta istanza configura la regolarizzazione amministrativa dello stato attuale dei luoghi, così come riscontrato nel corso delle operazioni peritali, con un costo di € 16.464,65 (somma presumibile, in quanto soggetta a verifica di effettivo versamento) + € 516,46 (somma relativa al danno ambientale), ma non risulta formalizzata e conclusa.

Sono evidenti alcune lievi difformità catastali, riferite a variazioni minime, riferite non alla destinazione e alle caratteristiche dell'immobile, quanto all'uso attuale degli ambienti da parte del proprietario.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo il compendio immobiliare è posseduto e condotto dalla società proprietaria '[REDACTED]

L'alloggio del custode, a piano terra nella porzione a nord del complesso, è occupato dalla sede di una ditta di trasporti, in via provvisoria e a titolo di favore personale, secondo quanto

riferito nel corso del sopralluogo dal sig. Mutinati.

Altre informazioni

Trattandosi di compendio immobiliare autonomo su lotto indipendente, non vi sono spese condominiali e/o di gestione fisse.

Valutazione complessiva

Il compendio immobiliare risulta nel complesso in buono stato di conservazione e, come sottolineato, non divisibile ma appetibile commercialmente nella sua interezza. Purtuttavia è da sottolineare che, per le particolari caratteristiche di impianto, esso si presta (con minime trasformazioni funzionali e con diversa destinazione d'uso) ad essere frazionato in più porzioni rendibili autonome (differenti unità commerciali e/o per attività artigianali, residenziali di servizio e/o autonome, ecc.), con ampia appetività commerciale.

Per tali ragioni e per la specifica ubicazione (lungo la Strada Statale 106 Jonica, con un ampio fronte direttamente su di essa e di elevata visibilità, con accesso rapido alla detta S.S. mediante svincolo in assoluta prossimità, in contiguità con altri immobili a destinazione commerciale e di servizio), il compendio immobiliare presenta un grado di commerciabilità ottimo.

Le superfici rilevate nel corso delle operazioni peritali risultano le seguenti:

Piano terra

- superficie lorda area esposizione	mq 407.00	(coeff.dest. 1)
- superficie lorda area laboratorio	mq 1267.00	(coeff.dest. 1)
- superficie lorda area uffici	mq 181.00	(coeff.dest. 1)
- superficie lorda alloggio custode	mq 65.00	(coeff.dest. 1)
- superficie lorda deposito	mq 145.00	(coeff.dest. 0.30)

Piano primo

- superficie lorda area esposizione	mq 869.00	(coeff.dest.1)
- superficie lorda area deposito/stoccaggio	mq 968.00	(coeff.dest.1)
- superficie lorda unità abitative	mq 208.00	(coeff.dest.1)
- superficie lorda alloggio zona nord	mq 65.00	(coeff.dest. 1)
- superficie scoperta di pertinenza (logge)	mq 84.00	(coeff.dest. 0.25)

Piano secondo

- superficie lorda area deposito/stoccaggio	mq 1252.00	(coeff.dest. 0.50)
- superficie lorda unità abitative	mq 171.00	(coeff.dest. 0.75)
- superficie scoperta di pertinenza (logge)	mq 103.00	(coeff.dest. 0.25)

Piano seminterrato

- superficie lorda area deposito/stoccaggio	mq 488.00	(coeff.dest. 0.40)
- superficie lorda unità abitative	mq 65.00	(coeff.dest. 0.50)

Spazi esterni

- area scoperta esterna / piazzale	mq 4405.00	(coeff.dest. 0.1)
------------------------------------	------------	-------------------

Criteria di stima del valore dell'immobile

I criteri di valutazione adottati sono stati finalizzati all'individuazione del più probabile valore di mercato alla data del sopralluogo dell'immobile già descritto.

La valutazione fa riferimento all'ipotesi che il bene sia libero ed immediatamente disponibile.

Si precisa che per valore di mercato si intende l'equo ammontare per cui la proprietà potrebbe essere ceduta dalla parte venditrice alla parte acquirente, entrambi aventi piena conoscenza di tutti i fattori ad essa inerenti e libere da ogni obbligo di vendere o acquistare, presumendo l'intenzione di conservare l'immobile nell'attuale destinazione d'uso.

La determinazione del più probabile valore di mercato viene effettuata mediante il metodo di stima sintetico-comparativo, che consiste nella determinazione del più probabile prezzo in

comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari appetibilità e caratteristiche.

Considerate le caratteristiche dell'immobile da valutare si è adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il procedimento di stima basato sulla comparazione con le quotazioni correnti del mercato immobiliare nella zona in modo da stabilire il parametro unitario di riferimento (in termini di €/mq) da adottare per la superficie commerciale.

Superficie commerciale

- Porzione del fabbricato con caratteri di edificio produttivo

$$\begin{aligned} & \text{mq.407.00} + \text{mq. 1267.00} + \text{mq.181.00} + 0.30 \times \text{mq.145.00} + \text{mq.869.00} + \\ & \text{mq.968.00} + 0.50 \times \text{mq.1252} + 0.25 \times \text{mq.103.00} + 0.40 \times \text{mq.488.00} + 0.10 \times \\ & \text{mq.4405} = \text{mq.5022.95} \end{aligned}$$

- Porzione del fabbricato con caratteri di edificio residenziale

$$\begin{aligned} & \text{mq.65.00} + \text{mq. 208.00} + \text{mq.65.00} + 0.25 \times \text{mq.84.00} + 0.75 \times \text{mq.171.00} + 0.50 \times \\ & \text{mq.65} = \text{mq.519.75} \end{aligned}$$

Determinazione del valore di mercato

In tale caso specifico, è da rilevare che trattandosi di immobile a destinazione speciale, peraltro con caratteri distributivi, funzionali e di finitura non tipici rispetto alla destinazione, e non essendo presente nell'area uno specifico consistente mercato di riferimento, ai fini della valutazione si sono considerate distintamente le superfici commerciali del compendio immobiliare con caratteri di edificio produttivo e quelle con caratteri di edificio residenziale.

A seguito delle indagini effettuate sulle quotazioni correnti del mercato immobiliare della zona - Fonti: Banche dati Tecnocasa, Gabetti, CasaMercato, Consulente Immobiliare, Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (I semestre 2010) -, per unità affini a quella in oggetto, si sono delineati i seguenti intervalli di valori per il parametro

estimativo:

- Edifici a destinazione produttiva: € /mq 255,00 - ~~€ /mq 390,00~~
- Edifici a destinazione residenziale: € /mq 900,00 - ~~€ /mq 1450,00~~

variabili in relazione alle caratteristiche di finitura, esposizione e livello di piano dell'unità, ubicazione in rapporto alla viabilità principale e all'accesso.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, così come sopra dettagliatamente esposte, si è ritenuto opportuno attribuire i seguenti valori per il parametro estimativo:

- Porzione del fabbricato a destinazione produttiva: € /mq 340,00
- Porzione del fabbricato a destinazione residenziale: € /mq 1100,00

Di conseguenza, il valore di mercato dell'immobile risulta di:

€ /mq 340,00 x 5022.95 mq. + € /mq 1100,00 x 519.75 mq. = **€ 2.279.528,00**

Tutto quanto premesso e considerato, tenuto conto delle risultanze della stima, avuto riguardo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e ad ogni altra circostanza nota influente, con riferimento a epoca corrente, in considerazione dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso e dei vincoli, degli oneri giuridici e di quelli di regolarizzazione urbanistica (pari a € 16.981,11) il più probabile valore commerciale del compendio immobiliare risulta quindi pari a **€ 2.262.546,89 arrotondabili a € 2.263.000,00 (duemilioniduecentosessantatremilamila euro).**

3. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La presente relazione di consulenza tecnica ha inteso rispondere pienamente all'incarico affidato al sottoscritto CTU dal G.E. nello specifico dei quesiti posti.

Alla presente relazione è allegata la seguente documentazione:

- All. 1 Verbale di giuramento e quesiti;
- All. 2 Comunicazione avviso di sopralluogo;
- All. 3 Verbale di sopralluogo;
- All. 4 Copia certificato attestante la provenienza dell'immobile;
- All. 5 Visure storiche catastali raccolte in n. 13 pagine;
- All. 6 Planimetrie Catastali raccolte in n. 7 pagine;
- All. 7 Atti di concessione edilizia e relativi, presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bernalda, raccolti in 5 pagine;
- All. 8 Elaborati grafici di planimetria generale, pianta piano terra, pianta piano primo, pianta piano secondo, pianta piano seminterrato, allo stato attuale, raccolti in 6 pagine;
- All.9 Fascicoletto separato con relazione di stima raccolto in n. 15 pagine;
- All.10 Documentazione fotografica dei luoghi raccolta in n. 4 pagine;
- All.11 CD Rom contenente files della relazione tecnica di consulenza;
- All.12 Bozza di ordinanza;
- All.13 Bozza di verbale di aggiudicazione;
- All.14 Attestazione di avvenuta comunicazione alle parti.

Il sottoscritto CTU ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 33 pagine dattiloscritte, e delle pagine di allegati su elencate, di aver completamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Matera, 07/12/2012

Prof. Ing. Fabio FATIGUSO