

## CAPITOLO 7 LOTTO G)

### 7.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Si riportano di seguito i beni in base al loro stato di consistenza, a seguire gli stessi in base alle rispettive quote di proprietà (Cfr. allegate visure catastali - All.ti n. 15).

**Fabbricato per civili abitazioni in corso di costruzione sito in Bernalda (MT) in Via Lelio Basso, n. 6 al Rione San Donato e relativa corte pertinenziale in parte edificatoria (Cfr. mappa All.to n. 35)**

La corte ha una parziale suscettività edificatoria su una superficie di 668 mq.

N°	Catasto	Comune	Fgl.	Part.	Qualità	Cl.	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr.
1	Terreni	Bernalda	11	218	Semin. Arbor.	2	00.12.51	€ 6,46	€ 4,85
2	Terreni	Bernalda	11	1692	Fabbricato urbano da accertare	/	0.01.92	/	/

### 7.2 DIRITTI E QUOTE DI PROPRIETA'

Dopo aver identificato il compendio immobiliare staggito, si e, su base documentale, proceduto a stabilire in relazione ad esso, i diritti e quote reali di proprietà.

#### Terreni

N°	Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali	Beni interessati
1	nato a Bernalda il		<b>Livellario per 1/2</b>	n. 1
2	, nata a Bernalda il		<b>Livellaria per 1/2</b>	n. 1
3	Comune di Bernalda	81001090778	<b>Diritto del concedente</b>	n. 1
4	, nato a Bernalda il		<b>Proprietà per parte del fabbricato e livellario per parte dell'area</b>	n. 2
5	, nata a Bernalda		<b>Proprietà per parte del fabbricato e livellaria per parte dell'area</b>	n. 2

<b>6</b>	Comune di Bernalda	81001090778	<b>Concedente per parte dell'area</b>	n. 2

L'esecutato è deceduto e l'eredità è stata devoluta come per legge.

### **7.3 PROVENIENZA**

Per la provenienza dei beni, nella relazione ventennale riportata in atti da parte del notaio , da Matera, per la procedura n. 135/1993 R.G.E.I., si fa menzione che la p.lla 218 del Fgl. 11 era già in possesso agli esecutati alla data del 01.08.1973. La p.lla 1692 è scaturita dalla staggita p.lla 218 a seguito di tipo mappale presentato in data 11.06.1993 (Cfr. All. n. 16).

### **7.4 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE**

Per le trascrizioni e iscrizioni, si rimanda alle copie della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera depositate in atti del procedimento o citate ed effettuate dall'avv. per la procedura n. 135/1993 R.G.E.I. e , per la procedura n. 34/1995 R.G.E.I. - *et ultra* - in quest'ultimo fascicolo d'ufficio è presente sulla p.lla 218 e sulla derivata p.lla 1692 del Fgl. 11 di Bernalda, un gravame imposto in forza di Decreto Ingiuntivo n. 182/1999 del Tribunale di Bari e relativa nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale presentata in data 06.04.2000 e repertoriata con il partitario Art. 2846 R.G. e 557 R.P., a ministero dei procuratori della Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. (poi Banca Antonveneta S.p.A.) e presente nella proc. n. 34/1995. Per tale gravame, si segnala che non c'è corrispondenza tra il titolo (il Decreto Ingiuntivo) presentato alla Conservatoria dei RR.II di Matera e la precitata nota di iscrizione, poiché il titolo indica solo un corrispettivo in danaro, mentre la nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale indica invece i beni sottoposti a pignoramento.

### **7.5 REGIME MATRIMONIALE**

Nella predetta relazione notarile si fa riferimento che il vincolo matrimoniali dell'esecutato era in regime di comunione legale con la moglie , esecutata nella presente procedura.

### **7.6 INDAGINI TECNICHE**

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da due unità immobiliare site nel centro abitato di Bernalda, lungo la Via Lelio Basso al n.c. 6, costituente un prolungamento di Via Vecellio, qui descritta in altri lotti, nel Rione San Donato. Il reticolo viario di questo quartiere è composto di strade leggermente più larghe del centro storico, tipiche del periodo di edificazione del quartiere. Il manufatto posto lungo Via Lelio Basso, al n.c. 6, pur essendo introdotto in mappa e catastalmente distinto al Fgl. 11, p.lla 1692, e senza subaltemi poiché è ancora da frazionare, e si trova all'interno della p.lla 218 che funge da corte esterna, avente altimetria variabile. Il manufatto è costituito da una palazzina con struttura in latero cemento con tre solai, oltre locale tecnico sulla copertura. Essendo il fabbricato urbano da accertare, non è censito con categoria catastale, classe,

consistenza e rendita. Il fabbricato è costituito da un Piano Seminterrato (livello S1) adibito a deposito di bevande durante gli accessi, un Piano Terra o Piano Rialzato, completato al 50%, un Primo Piano, completato ma riservato al coniuge, ed un Piano Secondo, costituito dal lastrico solare calpestabile con locale tecnico. L'immobile era già esistente alla data del 24.12.1986, data di presentazione della domanda di condono edilizio da parte dell'esecutato. L'area di sedime è di 192 mq circa. Per la sua grandezza (circa 192 mq lordi) e per le sue dotazioni, il livello S1 è classificabile invece come magazzini e locali di deposito (Categoria catastale C/2), con classe di superficie: mediogrande. Per la sua grandezza (circa 234,43 lordi e 181,39 mq di superficie utile, oltre circa 29,70 mq di balconi) e la disposizione degli ambienti, il livello P.T. ed il livello P.P. (non ispezionato), sono classificabili come abitazioni di tipo civile (Categoria catastale A/2), con classe di superficie: grande. Per la sua grandezza (circa 22,00 mq lordi), il locale tecnico del livello P.S. è classificabile come tettoia chiusa (Categoria catastale C/7), con classe di superficie: piccola, oltre mq 186,06 circa dei due terrazzi calpestabili, per un totale lordo complessivo di circa 231,82 mq. La corte pertinenziale e scoperta e non è asfaltata, ma non presenta sistemazioni a verde, come invece previsto dal Regolamento Urbanistico. Gli immobili sono posti in un quartiere con normali dotazioni infrastrutturali e di servizi, alla periferia di Bernalda. I beni facenti parte del presente lotto erano in possesso degli eredi dell'esecutato, con esclusione del P.P., riservato al coniuge, anche se non presente durante gli accessi. La p.lla 218 del Fgl. II del Comune di Bernalda, confina a N con la p.lla 217 allibrata in ditta , nata a Bernalda il ; nonché con la p.lla 215 allibrata in ditta , nato a Bernalda il ; ad E con la p.lla 219 allibrata in ditta , nato a Bernalda il ; a S con la p.lla 1207 allibrata in ditta nata a Bernalda il ; ad O con pubblica strada Via Lelio Basso.

## **7.7 ACCERTAMENTI DEGLI ASPETTI URBANISTICI**

I beni immobili che si riporteranno nel bando di vendita sono formati da un fabbricato per civili abitazioni con annessa corte pertinenziale, quest'ultima suddivisa urbanisticamente in "Zona TM" e "Zona AC.c". L'intero fabbricato è stato realizzato inizialmente in base alla licenza edilizia n. 71/1976, prot. n. 1226/1976, pratica n. 1975 del 01.04.1976 (Cfr. All.to n. 36 e relativi elaborati grafici). Rispetto all'assentito, gli esecutati realizzarono in variante un fabbricato con area di sedime leggermente più grande (11,40 \* 16,90 m invece di 11,40 \* 16,50), il Piano Seminterrato, non previsto dal progetto base, presenta difformità divisorie, prospettiche e superficiali a livello dei piani P.T. e P.P., la realizzazione di un locale tecnico non previsto della superficie lorda di 22 mq circa, sul lastrico solare. Per tali difformità, l'esecutato ebbe a presentare in data 24.12.1986 una domanda di concessione edilizia in sanatoria. Il Comune di Bernalda istruì la pratica, rubricandola come "pratica sanatoria edilizia n. 731" ed in data 04.03.1997, con comunicazione prot. n. 5965 (Cfr. All. n. 37) ebbe a comunicare il parere favorevole dell'istanza, previo versamento degli oneri concessori per £ 18.988.456 nonché all'accatastamento dell'immobile. Tali incombenze furono parzialmente disattese dall'esecutato ed il Comune di Bernalda, con comunicazione prot. n. 9655 del 03.06.2002 ebbe a comunicare agli eredi dell'esecutato (Cfr. All. n. 38) il recupero coattivo degli oneri concessori relativi alla domanda di concessione in sanatoria per un totale di € 11.768,06. Alla luce di quanto novellato, sulla scorta degli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. di Bernalda, Ente preposto a rilasciare la certificazione di conformità, il fabbricato realizzato è sprovvisto, quindi, anche del relativo certificato di agibilità in quanto non richiesto,

nonché della mancata presentazione all'U.T.C. della relazione finale e del collaudo e conseguentemente delle prove sclerometriche sui materiali, delle conformità degli impianti. Il fabbricato staggito, autorizzato con concessione edilizia in sanatoria, rubricata come pratica edilizia n. 731, giusta comunicazione del 04.03.1997, resta in attesa di perfezionare l'iter di conformità, i cui relativi oneri saranno portati a dedurre dal valore dell'immobile. Si segnala che sul certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bernalda in data 22.05.2008 (Cfr. All.to n. 21), gli immobili censiti come p.lla 1692 e 218 (per 583 mq) del Fgl. II, ricadono nel Regolamento Urbanistico vigente in zona "TM" – Tessuto misto ... *CHE la normativa di piano, per la zona 'TM', recita testualmente: consentito il rinnovamento edilizio, la costruzione di nuovi edifici e la sopraelevazione degli edifici esistenti con un' altezza massima di 8,00 m e un numero massimo di piani pari a due; per i nuovi sedimi valgono le indicazioni riportate nella tavola del Completamento e Tutela degli Isolati (comune con altre sottozone) con obbligo di redazione dei progetti unitari di isolato atti a dimostrare la compatibilità del nuovo intervento con gli edifici adiacenti. Per gli edifici posti su strade di larghezza superiore a 10,00 m è consentita una altezza massima di 10,50 m e un numero di piani pari a tre, con risvolto sulle strade laterali pari a 9, 00 m. Per le sostituzioni edilizie è consentito riproporre le volumetrie esistenti purché le stesse risultino conseguenti a normative urbanistiche precedenti poste alla base dei provvedimenti autorizzativi. Per le ex sottozone C2 e D4 ove non diversamente previsto dagli elaborati e dalle norme del R.U., sono possibili: 1) la conservazione delle volumetrie esistenti e le sopraelevazioni e completamenti conseguenti alla precedente normativa di P.R.G.; 2) gli interventi di nuova edificazione, compresa la riproposizione di interventi già approvati dalla Commissione Edilizia comunale non realizzati, organizzati secondo la normativa della ex sottozona C2 purché se ne dimostri, mediante progetto unitario esteso a tutta l'area residua ex C2 circostante la fattibilità senza creazione di relitti non più utilizzabili; 3) il conferimento al demanio comunale di aree relittuali, suscettibili di edificabilità ai sensi della normativa precedente anche se di superficie inferiore al lotto minimo, in cambio di diritti edificatori equivalenti esplicabili su altre aree di proprietà pubblica. Si riportano di seguito gli indici applicabile che ribadiscono essenzialmente quelli relativi alla ex sottozona C2: - lotto minimo: mq 300; - rapporto di copertura max: 0,30; - distacco da confini e strade: H/2 con un minimo di m 5,00; - altezza massima :m 8,00 (con eventuale porticato aperto: m 9,00); - piani abitabili: 2; - indice di fabbricabilità fondiaria: 1,50 mc/mq; - obbligo di sistemazione a verde delle aree scoperte".*

Inoltre, la predetta p.lla 218 del Fgl. II (per circa 668 mq) ricade nel Regolamento Urbanistico vigente in zona "AC.c" AREE COMPLESSE - RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO. La normativa di piano recita testualmente: *"Il recupero edilizio e la riqualificazione urbanistica si attuano mediante piano attuativo di iniziativa privata o pubblica secondo gli indici seguenti: It = 1,25 mc/mq; Rc = 0,30; Hmax = 8,00 m; Np =2; If medio = 2,00 mc/mq; Distanza da confini e strade = H/2 con un minimo di m 5,00. La quantità delle aree a servizi rispetterà le norme del D.M 1444 del 1968. Le tipologie edilizie di riferimento sono in linea e a schiera e tuttavia i Piani Attuativi possono prevedere organiche soluzioni alternative. Un' aliquota delle nuove volumetrie insediabili, non superiore al 25% del totale di distretto, potrà essere riservata ad destinazioni d' uso diverse dalla residenza quali attività commerciali, ricettive, ecc., anche integrate in edifici adibiti alla*

*residenza. I Piani Attuativi devono contenere Studi di Compatibilità Ambientale secondo quanto indicato nella norma che regola i Distretti Perequativi di Nuovo Impianto.”*

## **7.8 DESCRIZIONE DELLE UNITA'**

L'unità immobiliare è costituita da un fabbricato per civili abitazioni con annessa corte pertinenziale scoperta, situato in Bernalda al civico 6 di Via Lelio Basso, rione San Donato. L'unità immobiliare fu progettata nella seconda metà degli anni '70 e ne conserva la tipologia costruttiva ed architettonica, in accordo con la tipologia dei luoghi e limitrofa, con locali illuminati direttamente da ampie finestre o balconate che si affacciano sui relativi prospetti, lungo i quali aggettano delle balconate (Cfr. Foto nn. 35- 36 e 37). Una scala a doppia rampa in c.a. raccorda tra loro i vari livelli esistenti. La struttura è in c.a. ed i solai in latero - cemento si presentano in buono stato di conservazione dal punto di vista strutturale. I divisori interni sono stati realizzati in mattoni forati da 8 cm, mentre la tompagnatura esterna in mattoni forati da 25 cm. Dal punto di vista conservativo, le condizioni generali di manutenzione sono complessivamente mediocri, con qualche piccolo distacco del coprifermo sui frontalini di qualche balcone. Il Piano Seminterrato, costituente il livello S1, della superficie lorda di 192 mq circa, adibito a magazzino bevande al momento degli accessi e con altezza intema di 3,48 m, ha l'ingresso posizionato sul lato Est del fabbricato (Cfr. all.ta planimetria All.to n. 39). L'aerazione e l'illuminazione sono assicurate da finestrini rettangolari posizionati a contatto con l'intradosso (Cfr. Foto nn. 38 e 39). La muratura perimetrale ha 33 cm di spessore ed il pavimento è in battuto liscio di cemento. L'ingresso è munito di porta scorrevole in materiale metallico. Dal livello S1 si accede alla gabbia scale, di circa 22,40 mq, di raccordo con i livelli superiori, con alzata di 18,5 cm e pedata di 26 cm. Il Piano Terra (0 meglio Piano Rialzato) e il Primo Piano (non ispezionato) hanno ciascuno circa 234,43 mq lordi, circa 181,39 mq di superficie utile, oltre circa 29,70 mq di balconi (Cfr. planimetria All. n. 40). L'altezza è di 3 m. Il livello P.T., con porta d'ingresso larga 125 cm ed alta 2,00 m, si presenta allo stato grezzo, con un livello di completamento pari al 50% (Cfr. Foto nn. 40 e 41), ed ha un ambiente cucina - pranzo, soggiorno - ingresso, due bagni e tre camere da letto ed un ripostiglio. Si è notata la presenza di impianto elettrico, non a norma. Il Livello P.T. ed il livello P.P. sono speculari, così come asseverato dall'ing. \_\_\_\_\_, da Bernalda, nella richiesta di concessione edilizia in sanatoria del 4.3.1997 per quanto riguarda le disposizioni volumetriche e di divisori interni. Il Livello P.T. ha tutte le aperture verso l'esterno, murate, ed i balconi sono privi di inferriata. Il Livello P.P. presenta invece le inferriate sui balconi ed è stato abitato e risulta essere stato assegnato in godimento alla Sig.ra \_\_\_\_\_, coniuge di uno degli eredi dell'esecutato, il Sig. \_\_\_\_\_. Al Livello P.S. si trova un locale tecnico in aderenza della gabbia scale, separato da un breve corridoio coperto, e due terrazzi calpestabili di complessivi 186,06 mq netti, per cui il livello P.S. ha una superficie lorda complessiva di circa 231,82 mq. Il locale tecnico, monovano, ha forma rettangolare ed ha la superficie lorda di circa 22,00 mq lordi (Cfr.All. n. 41). L'ingresso ha le dimensioni di 82 \* 213 cm. Il vano presenta una finestra verso il terrazzo dx rispetto l'ingresso principale (Cfr. Foto n. 42), un caminetto sul lato opposto l'ingresso (Cfr. Foto n. 43), angolo cottura, impianto idrico, elettrico e citofonico. È stato notato l'impianto di illuminazione delle aree scoperte sul lato Est del fabbricato.