

STUDIO TECNICO

ing. Vincenzo Maria CHIORE

Piazza Michele Bianco, n. 28 - Matera

Oggetto: • Tribunale di Matera - Esecuzioni immobiliari n. **117/05 R.G.Es.**

• creditore procedente: Banca Popolare del Materano ora Banca Popolare del Mezzogiorno (avv.to A. LATERZA);

• debitore:

• creditori intervenuti: EQUITALIA MATERA Spa. ora EQUITALIA BASILICATA SPA. –

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. – PREMESSE E FORMULAZIONE DEL QUESITO

In data 06.10.2010 lo scrivente ha accettato l'incarico di C.T.U. ed ha prestato il giuramento di rito dinanzi alla Dr.ssa V. FERRARA, Giudice della Causa di cui all'oggetto, la quale ha posto i quesiti di seguito indicati, autorizzandolo fra l'altro ad avvalersi del mezzo proprio e all'eventuale ausilio di un collaboratore.

Considerato che l'udienza successiva è stata fissata al 12.05.2011, il termine per il deposito della Perizia (e dei relativi allegati) è previsto per il 02.05.2011, ovvero diedi giorni prima della stessa (v. punto 7 del quesito).

Inoltre lo scrivente deve trasmettere entro 45 giorni prima dell'udienza del 12.05.2011 la relazione peritale, ossia entro il 28.03.2011.

Essendo la stima immobiliare molto complessa, ed essendo necessari ulteriori accertamenti tecnici, in data 12.03.2011 si è richiesta una proroga di 120 giorni del termine ultimo per il deposito della relazione peritale.

Successivamente essendo necessari nuovi accertamenti tecnici in data 20.07.2011 si è richiesta una proroga di 90 giorni del termine ultimo per il deposi-

to della relazione peritale.

In data 18.10.2011 si è richiesta un'aggiuntiva proroga di 30 giorni del termine ultimo per il deposito della relazione peritale per la necessità di ulteriori accertamenti tecnici.

Il quesito ed i relativi adempimenti risultano dal “Verbale di Giuramento dell'esperto” del 06.10.2010 e cioè:

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO** da inviarsi presso il domicilio reale (anche nell'ipotesi in cui il debitore abbia eletto domicilio in luogo diverso da quello di residenza o non abbia eletto domicilio), **AL DEBITORE ESECUTATO, AL CREDITORE PROCEDENTE ED AI COMPROMIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE:**

- a) alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuata nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel predetto ventennio) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; dovrà poi il perito predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), nonché l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della e-

ventuale relazione notarile; dovrà infine acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6.6.2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

- b) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ovvero facenti parte del compendio fallimentare ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- c) all'accertamento della conformità fra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: 1) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; 2) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; 3) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- d) alla realizzazione, previa autorizzazione del giudice ed ove necessario, del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e, ove necessario, alla esecuzione delle

indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- e) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- f) all'indicazione, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso alla formazione dei singoli lotti (con nuova identificazione, se necessario, dei confini o redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, con conteggio di eventuali conguagli in denaro; in caso contrario si procederà alla stima, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dall'art. 846 cc e dalla L. 3.6.1940, n. 1078;

2. REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- a)** l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte

nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Nella descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, poi, dovrà indicarsi la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; e, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nel medesimo paragrafo il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

Si richiede, inoltre, un'accurata descrizione di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziandosi gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Sempre in punto di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, occorrerà distinguere in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

- Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
 - Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
 - Iscrizioni;
 - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
 - Per eventuali difformità urbanistico-catastali:
 - Difformità urbanistico-edilizie;
 - Difformità Catastali.
- b)** Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; qua-

lora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. Se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi.

c) Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Eventuali Cause in corso;

d) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da e-

ventuali rifiuti, anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni (ritenendosi altresì opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e di provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

3. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **ALLEGHI ALTRESI'** gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali) e attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.
4. **ALLEGHI IL PERITO N. 2 COPIE CARTACEE DELLA BOZZA DI ORDINANZA E DI VERBALE DI AGGIUDICAZIONE, NON SPILLATE CON LA RESTANTE RELAZIONE;**
5. **INVII**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, alme-

no 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;

6. **INTERVENGA** all'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'ausilio all'emissione dell'ordinanza di vendita, apportando chiarimenti o integrazioni del caso;
7. **DEPOSITI**, almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc, la perizia, ed i relativi allegati, sia in forma cartacea che in forma elettronica su apposito floppy disk formato 1.44 Mb, ovvero CD rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word. (*)
8. **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
9. **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
10. **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

(*) Con relativa dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie ai sensi del D.L. 78/10 art. 19 comma 14.

2. – BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

2.1 – Operazioni preliminari

Preliminarmente, il sottoscritto CTU dopo essersi accertato del permanere dell'interesse del creditore procedente per il tramite dell'avvocato di parte (avv.to Anna LATERZA), ha esaminato gli atti del procedimento ed ha ritenuto necessario

procedere ad alcuni approfondimenti relativamente ai seguenti aspetti:

A) VERIFICA DEI DATI DEL DEBITORE

Da tale verifica è emerso che attualmente la società:

ed è amministrata con quote paritetiche dai seguenti soci:

ALLEGATO 1

- VISURA ORDINARIA SOCIETA' DI PERSONE DELLA DITTA
- CERTIFICATO DI RESIDENZA DEL SIG. (Doc. 1.2);
- CERTIFICATO DI RESIDENZA DELLA (Doc. 1.3).

B) VERIFICA DELLE PROPRIETÀ

In data 20.06.1991 è avvenuta la compravendita, trascritta al n. 5000 del Registro Ordinario ed al n. 4223 del Registro Particolare, il cui pertinente atto di vendita è stato redatto dal Notaio MORANO, tra la società

riguardante il seguente suolo e precisamente:

- 1) “suolo edificatorio” sito nel Comune di Montescaglioso (MT) – in catasto alla partita n. 23623, Foglio 28 – ptc. 1514 (ex 1289 sub a), a. 4,45, Rendita Domenicale £. 9.790, Rendita Agraria £. 4.227.

Successivamente all’acquisto di tale suolo da parte della ditta

, la stessa ha richiesto ed ottenuto diverse concessioni edilizie che hanno permesso la realizzazione degli

immobili pignorati.

C) VERIFICA DI ALTRE ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI

Dalle nuove visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, per gli immobili pignorati, rispetto alla documentazione in atti, non sono state riscontrate altre ulteriori “formalità”, oltre a quelle nel seguito esaustivamente riportate.

ALLEGATO 2

- ELENCO NOTE DI TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO, ISCRIZIONI, PRIVILEGI RIGUARDANTI L’IMMOBILE AL FOGLIO 28, PARTICELLA 1514, SUB. 3, OGGETTO DI PIGNORAMENTO (Doc. 2.1);
- ELENCO NOTE DI TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO, ISCRIZIONI, PRIVILEGI RIGUARDANTI L’IMMOBILE AL FOGLIO 28, PARTICELLA 1514, SUB. 4, OGGETTO DI PIGNORAMENTO (Doc. 2.2);
- ELENCO NOTE DI TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO, ISCRIZIONI, PRIVILEGI RIGUARDANTI L’IMMOBILE AL FOGLIO 28, PARTICELLA 1514, SUB. 5, OGGETTO DI PIGNORAMENTO (Doc. 2.3).

2.2 – Comunicazioni alle parti interessate di inizio operazioni peritali e successivi sopralluoghi.

Lo scrivente ha quindi dato inizio alle operazioni peritali in sito in data 19.01.2011 (v. Allegato A – Verbale di sopralluogo n. 1), previa comunicazione scritta iniziale della data e del luogo di inizio di dette operazioni al debitore (a mezzo di raccomandata A.R. inviata nella data del 04.01.2011):

- a)
- iscritta nel Registro delle Imprese di MATERA (MT) dal 01.09.1961, con sede legale nel
- ed ai rispettivi soci amministratori:

- b) [redacted]
[redacted] ed ivi residente in [redacted] con una quota pari al 50% del suo capitale sociale;
- c) [redacted] e residente in [redacted] con una quota pari al 50% del suo capitale sociale.

Parimenti, per conoscenza, lo scrivente ha inviato la stessa comunicazione scritta della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali in sito (sempre a mezzo di raccomandata A.R. nella stessa data del 05.01.2011) al rappresentante legale (avv.to Anna LATERZA – Via Ugo La Malfa n. 16/18 – 75100 MATERA (MT)) del creditore procedente, quest'ultimo così identificato:

- BANCA POPOLARE DEL MATERANO ora BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO – Via Napoli n. 60 – 88900 Crotona (Kr).

Per poter restituire graficamente con precisione gli immobili oggetto di pignoramento, e per poter rispondere ai quesiti posti dal Giudice, vi è stata la necessità di effettuare ulteriori approfondimenti, compiendo ulteriori sopralluoghi presso i luoghi oggetto di causa nelle date del: 25.02.11, 26.02.11, 12.03.11, 12.04.11.

Il rilievo di tutti gli immobili pignorati e la sua successiva restituzione grafica sono risultati molto complessi e laboriosi per la notevole estensione metrica delle superfici da rilevare, per la presenza di più livelli, per la conformazione geometrica del lotto su cui è stato realizzato il complesso immobiliare contenente gli immobili pignorati, nonché per le scelte architettoniche adottate.

Inoltre si è dovuto effettuare uno studio approfondito delle norme antincendio in modo da prevedere e quantificare economicamente gli interventi da effettuare sugli immobili pignorati per metterli a norma.

ALLEGATO 3

- INVIO COMUNICAZIONI PRIMO SOPRALLUOGO ED INIZIO OPERAZIONI PERITALI DEL 04.01.11 (Doc. 3.1);
- INVIO COMUNICAZIONI DEL SOPRALLUOGO DEL 11.02.11 (Doc. 3.2);
- INVIO COMUNICAZIONI DEL SOPRALLUOGO DEL 25.03.11 (Doc. 3.3);
- INVIO COMUNICAZIONI DEL SOPRALLUOGO DEL 12.04.11 (Doc. 3.4);
- INVIO COMUNICAZIONI RICHIESTA PROROGA DEL 27.07.11 (Doc. 3.5);
- INVIO COMUNICAZIONI RICHIESTA PROROGA DEL 21.10.11 E DEL 22.10.2011 (Doc. 3.6);
- COMUNICAZIONI ALLE PARTI INVIO PERIZIA (Doc. 3.7);
- RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESENTATA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO – SEZIONE CATASTO (Doc. 3.8);
- RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESENTATA AL COMUNE DI MONTE-SCAGLIOSO – SEZIONE URBANISTICA (Doc. 3.9);
- RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESENTATA AL COMUNE DI VITTORIA – SEZIONE ANAGRAFE (Doc. 3.10);
- RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESENTATA AL COMUNE DI MONTE-SCAGLIOSO – SEZIONE ANAGRAFE (Doc. 3.11);
- RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESENTATA ALL'AUTORITÀ DI BACINO DELLA BASILICATA (Doc. 3.12);
- RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESENTATA AL COMANDO DEI VIGILI DEL FUOCO DELLA PROVINCIA DI MATERA (Doc. 3.13);
- RISPOSTA DEL COMANDO DEI VIGILI DEL FUOCO DELLA PROVINCIA DI MATERA (Doc. 3.14);
- RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESENTATA AL SETTORE URBANISTICA DELLA REGIONE BASILICATA (Doc. 3.15).

2.3 – Individuazione degli immobili oggetto del pignoramento e dei precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento.

Come si evince dalla documentazione in atti, l'atto di pignoramento immobiliare del 29.11.2005, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pub-

blicità Immobiliare Matera, al n. 10465 R.G. e al n. 7192 R.P., riguarda il seguente compendio immobiliare che è così individuato:

- 1) “opificio artigianale” sviluppatosi su due livelli l’un l’altro soprastanti, costituito da un locale depositato al piano interrato e da un locale al piano terra con accesso da Via Rosmini s.n., riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 28 – ptc. 1514, sub 3, Via Rosmini s.n., piano T-S1, Categoria D/1, con R.C. € 4.555,15.
- 2) intero piano primo destinato ad appartamento ed ufficio, in corso di costruzione, con ingressi rispettivamente di fronte ed a destra salendo dal vano scala posto in Via Gentile n. 16, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 28 – ptc. 1514, sub 4, Via Gentile s.n., piano 1.
- 3) locale sottotetto in corso di costruzione, sito al secondo ed ultimo piano dell’edificio, con ingresso di fronte salendo dal sopra citato vano scala, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 28 – ptc. 1514, sub 5, Via Gentile s.n., piano 1.

proprietà nel ventennio precedente l’atto di pignoramento:

Il suolo edificatorio su cui sono stati realizzati gli immobili pignorati è stato acquistato dalla società in nome collettivo
 come si rileva dall’atto di vendita, rogato il 20.06.1991 dal notaio A. Morano, (trascritto presso la C.RR.II. di Matera al n. 5000 R.O. e al n. 4223 R.P. in data 18.07.1991), “contro”

In tale atto è specificato che l’immobile venduto è sito alla periferia dell’abitato di Montescaglioso, in località “Santa Lucia”, ed è così individuato:

- suolo edificatorio della superficie di metri quadrati 445 edificabile per metri quadrati 197, ricadente nella zona D1, zona per insediamenti produttivi. Detto

suolo edificatorio confina da tre lati con strade di nuova formazione e dall'ultimo lato con i coniugi [redacted] ed è riportato in catasto, alla partita n. 23623, foglio 28, particella 1514 (ex 1289 sub b) a. 4,45 RD. £. 9.790, RA. £. 4.227. Nello stesso atto è anche precisato che i venditori si sono espressamente riservati la proprietà del suolo edificatorio identificato in catasto al Foglio 28, particella 1513 (ex 1289 sub a).

In precedenza, nel periodo temporale che completa il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento di tali immobili il suolo su cui è stato costruito il fabbricato che comprende le unità immobiliari pignorate era di proprietà dei Sig.ri

[redacted]
Infatti i Sig.ri [redacted] avevano acquistato dai Sig.ri [redacted]

[redacted], un suolo edificatorio alla periferia dell'abitato di Montescaglioso in località "Santa Lucia" della superficie di 875 mq. riportato in catasto: al foglio 28, particella 1289, (ex 57/d), a. 8,75, mediante atto di vendita, rogato il 22.06.1984 dal Notaio A. DISABATO (trascritto presso la C.RR.II. di Matera al n. 5705 R.O. e al n. 4911 R.P. in data 18.07.1984). Inoltre dalla documentazione catastale in atti lo scrivente ha rilevato che in data 22/06/1984, tale particella era stata costituita a seguito del frazionamento della particella 57 al foglio 28.

A sua volta in data 18/04/1991 questa particella era stata frazionata ed aveva dato origine alle particelle 1514 e 1513, foglio 28. Sulla particella 1514, come già innanzi detto, sono stati realizzati gli immobili pignorati.

2.4 – Individuazione dei beni presenti negli immobili oggetto del pignoramento.

Dall'analisi dell'atto di pignoramento contenuto nella documentazione processuale depositata dall'Avv. Anna LATERZA si è rilevato, che il pignoramen-

to è esteso “*a tutto quanto e comunque possa ritenersi immobile per destinazione o sia installato negli immobili stessi*”. Essendo l’immobile, individuato catastalmente al foglio 28 particella 1514 sub. 3, utilizzato come salumificio, vi sono al suo interno, celle frigorifere, macchinari ed attrezzature installati in modo fisso che a parere dello scrivente fanno parte del pignoramento e che vengono qui di seguito descritti. Le celle installate nell’immobile pignorato sono presenti al piano seminterrato e al piano terra e sono corredate dai relativi macchinari di refrigerazione che garantiscono le temperature prestabilite nelle diverse celle. Al piano seminterrato è inoltre presente la guida monorotaia per il trasporto delle carni macellate, utilizzate per la produzione dei salumi, vincolata in maniera fissa all’estradosso del soffitto. **Ogni singolo elemento che si ritiene installato, sarà oggetto di una specifica valutazione economica, in modo da stimare il relativo valore commerciale.**

ALLEGATO 4

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLE CELLE E DELLE GUIDA MONOROTAIA PRESENTI NELL’IMMOBILE 1 (Doc. 4.1).

2.4.1 – Valutazione economica delle celle frigorifere.

Qui di seguito si valuteranno tutte le diverse celle frigorifere installate presenti nell’immobile pignorato. Dall’analisi della documentazione tecnico-amministrativa presente nel Comune di Montescaglioso, lo scrivente ha rilevato che i lavori riguardanti la costruzione dell’immobile contenente le celle frigorifere sono stati ultimati il 30.09.2000, ed in data 09.10.2000 è stato rilasciato il certificato di agibilità. Per tali motivi lo scrivente ritiene che tali celle siano state installate e messe in funzione nel 2000.

Inoltre, durante i numerosi sopralluoghi effettuati, il sottoscritto C.T.U. ha rilevato personalmente, che il pavimento industriale realizzato in materiale cementizio è

stato risvoltato sulle pareti delle celle frigorifere, in modo da fissarle completamente al pavimento e non lasciare dei vuoti nella zona di contatto tra la pavimentazione e gli stessi pannelli delle celle. Questa pavimentazione industriale riveste completamente tutte le superfici calpestabili dell'immobile destinato ad opificio artigianale, individuato catastalmente al foglio 28, particella 1514, sub. 3.

Per ognuna di queste celle, si farà una accurata descrizione in cui saranno specificati: il tipo di cella, il produttore, le dimensioni, il materiale costruttivo, la superficie commerciale e quella utile, lo stato di funzionamento, il piano a cui sono installate ed il collegamento con le altre celle.

Il valore di mercato è stato ricavato attraverso colloqui avuti con gli stessi produttori delle celle frigorifere e mediante la comparazione con i prezzi di celle usate, messe in vendita, simili a quelle oggetto di valutazione.

Si farà anche una valutazione dei compressori installati e funzionanti.

Attualmente alcune di queste celle non sono funzionanti in quanto i compressori di refrigerazione bruciati non sono stati sostituiti.

Si valuterà il valore commerciale delle celle nelle ipotesi di smontaggio ed impiego in un altro sito produttivo.

Le celle periziate sono costituite da pareti coibentate termicamente composte da un pacchetto sandwich realizzato da rivestimenti esterni in vetroresina o in acciaio innox preverniciato ed isolamento interno in poliuretano. Lo smontaggio di queste celle risulta difficoltoso, per le modalità con cui sono state messe in opera. Inoltre le loro pareti, sono fissate saldamente al pavimento, come detto in precedenza, e sono facilmente danneggiabili durante le fasi di disancoraggio e di smontaggio. In tali fasi i pannelli potrebbero subire danneggiamenti, a seguito della deformazione del rivestimento in acciaio o del taglio o rottura di quello in vetroresina, con la conseguente svalutazione commerciale dell'intera cella.

Pertanto bisogna considerare oltre ai costi di smontaggio e rimontaggio, la conseguente svalutazione delle celle a seguito del danneggiamento degli stessi pannelli.

Il valore commerciale del blocco costituito dalla CELLA N.1 – CARNE FRESCA, dalla CELLA N. 2 - SALAGIONE e dalla CELLA N. 3 si assume in base ad indagini di mercato pari a € 3.500,00 esclusa IVA. Il valore commerciale delle celle denominate ASCIUGAMENTO N. 1 e ASCIUGAMENTO N. 2 viene assegnato rispettivamente pari a € 1.000,00 esclusa IVA e € 1.100,00 esclusa IVA. I costi di smontaggio di tali celle sono a carico di chi le acquista.

La cella posta al piano terra per i motivi specificati meglio in seguito, ha valore commerciale nullo. Si assume pari a € 250,00 esclusa IVA il valore di ciascuna delle porte scorrevoli che corredano la cella. Infatti la reinstallazione in un altro sito produttivo di detta cella risulterebbe problematica, avendo essa una forma non regolare, con una parete curvilinea ed un'altra inclinata rispetto alle pareti a loro contrapposte. Inoltre le due pareti innanzi specificate essendo aderenti alle tompanature esterne, non sembrano, a parere dello scrivente, facilmente smontabili giacché appaiono vincolate alle stesse murature esterne e non sembrano avere una intelaiatura autonoma.

Per di più la parete curvilinea è dotata di diverse aperture che fanno venire meno la continuità e la coibenza termica complessiva della parete e di conseguenze della stessa cella, una volta disinstallata dalla parete esistente. Per essa si valuteranno a parte i costi di smontaggio e di conferimento in discarica autorizzata del materiale che scaturisce dalla sua demolizione.

Saranno valutati a parte i costi di demolizione e conferimento a discarica dei sistemi di refrigerazione non funzionanti per le celle installate.

In aggiunta si valuteranno a parte i costi di demolizione e conferimento a discarica del materiale che scaturisce dallo smantellamento di una cella frigorifera di vec-

CARATTERISTICHE TECNICHE PRINCIPALI DELLE CELLE INSTALLATE NELL'IMMOBILE, INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 28 PARTICELLA 1514 SUB. 3,								
INDIVIDUAZIONE CELLA	PRODUTTORE	DIMENSIONE COMPLESSIVE Lungh- x Largh. x Altez.	MATERIALE COSTITUTIVO DELLA CELLA	SUPERFICI E UTILE	SUPERFICIE COMMERC.	STATO DI FUNZIONAMENTO CELLA	PIANO DI INSTALLAZIONE	COLLEGAMENTO CON LE ALTRE CELLE
CELLA 1 - CARNE FRESCA	SEVENFRIGO	4,63 x 4,15 x 4,00	Vetroresina			Sistema di Refrigerazione In Funzione	PIANO SEMINTERRATO	UNICO BLOCCO
CELLA 2 - SALAGIONE	SEVENFRIGO	4,63 x 4,15 x 4,00	Vetroresina			Sistema di Refrigerazione Non Funzionante - Compressore Bruciato	PIANO SEMINTERRATO	
CELLA 3	SEVENFRIGO	4,63 x 2,18 x 4,00	Vetroresina			Sistema di Refrigerazione In Funzione	PIANO SEMINTERRATO	
ASCIUGAMENTO N. 1	SEVENFRIGO	2,90 x 1,26 x 4,00	Vetroresina			Sistema di Refrigerazione Non Funzionante - Compressore Bruciato	PIANO SEMINTERRATO	NESSUNO
ASCIUGAMENTO N. 2	SEVENFRIGO	2,90 x (1,35 + 1,86)/2 x 4,00	Sandwich metallo-poliuretano.			Sistema di Refrigerazione In Funzione	PIANO SEMINTERRATO	NESSUNO
CELLA STAGIONATURA	FRIGORBOX	PERIMETRO ESTERNO: 4,32 + 5,93 + 4,74 + 4,63.	Sandwich metallo-poliuretano.			Sistema di Refrigerazione Non Funzionante - Compressore Bruciato	PIANO TERRA	NESSUNO

2.4.2 – Valutazione dei sistemi di refrigerazione delle celle frigorifere.

In questo paragrafo si valuteranno i sistemi di refrigerazione delle celle frigorifere. Da ricerche specialistiche effettuate dallo scrivente, si è potuto rilevare che i macchinari utilizzati per la refrigerazione delle sopra descritte celle utilizzano come gas di refrigerazione l'R22.

Tale gas, che fa parte della famiglia dei gas HCFC, essendo stato bandito, non può più essere utilizzato nella Comunità Europea a seguito del protocollo di Montreal, firmato nel 1987 da 183 paesi. Inoltre sempre in base al medesimo protocollo, dal 1° gennaio 2010, l'uso dei gas HCFC è stato vietato in tutta la CE.

Pertanto l'utilizzo del gas R22 è vietato anche nella manutenzione e assistenza tecnica delle apparecchiature di refrigerazione esistenti ed ancora in funzione.

Da indagini specifiche e da colloqui avuti con fornitori di sistemi di refrigerazione si è rilevato che il gas R22, ormai non più utilizzabile, può essere sostituito con un altro gas di nuova generazione senza procedere alla sostituzione delle vecchie macchine di refrigerazione.

Va comunque evidenziato, che la loro riparazione risulta difficoltosa, trattandosi di macchine prodotte da oltre un decennio e ormai tecnologicamente superate.

Infatti è sempre più difficoltoso reperire i pezzi di ricambio in caso di loro guasto.

Per tali considerazioni, a parere dello scrivente, i sistemi di refrigerazione non funzionanti, a seguito della rottura dei compressori, non hanno nessun valore commerciale in quanto non se ne può garantire la loro riparazione.

Per i suddetti si valuteranno i costi di smontaggio e di conferimento a discarica autorizzata del materiale che scaturisce dal loro smantellamento ed i costi per il recupero e smaltimento del gas R22 presenti in essi.

I sistemi di refrigerazione sono costituiti da: compressore, serbatoio contenente gas di refrigerazione, linee di adduzione del gas refrigerante, serpentine di scambio del

freddo e unità esterna di raffreddamento del gas.

Si considereranno anche per i sistemi di refrigerazione funzionanti i costi per il recupero e smaltimento del gas R22 presenti in essi.

Per ogni sistema di refrigerazione in cui il compressore è funzionante si assume un valore commerciale pari a € 1.000,00 esclusa IVA.

I costi di smontaggio di tali compressori sono un onere a carico di chi li acquista.

Qui di seguito è riportato il quadro riassuntivo con la valutazione delle celle e dei sistemi di refrigerazione funzionanti.

STIMA DEL LE CELLE E DEI SISTEMI DI REFRIGERAZIONE INSTALLATI NELL'IMMOBILE, INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 28 PARTICELLA 1514 SUB. 3.			
INDIVIDUAZIONE CELLA	PRODUTTORE CELLE	VALORE COMMERCIALE CELLE ESCLUSA IVA	VALORE COMMERCIALE SISTEMI DI REFRIGERAZIONE ESCLUSA IVA
CELLA 1 - CARNE FRESCA	SEVENFRIGO	€ 3 500,00	€ 1 000,00
CELLA 2 - SALAGIONE	SEVENFRIGO		-
CELLA 3	SEVENFRIGO		€ 1 000,00
CELLA ASCIUGAMENTO N. 1	SEVENFRIGO	€ 1 000,00	-
CELLA ASCIUGAMENTO N. 2	SEVENFRIGO	€ 1 100,00	€ 1 000,00
CELLA STAGIONATURA	FRIGORBOX	€ 500,00	-
VALORE COMPLESSIVO		€ 6 100,00	€ 3 000,00

Il valore complessivo delle celle frigorifere e dei compressori funzionanti è pari a € 9.100,00 esclusa IVA.

2.4.3 – Valutazione guida carni macellate.

Inoltre si è rilevata la presenza di una guida monorotaia in acciaio al piano seminterrato dell'immobile 1 pignorato utilizzata per il trasporto delle carni macellate che secondo lo scrivente è installata a soffitto ed è stata valutata separatamente. Da indagini di mercato il sottoscritto CTU ha rilevato che il costo al metro lineare di tale guida è pari a: € 15,00 esclusa IVA. I relativi costi di smontaggio sono a carico di chi li acquista.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE ATTUALE DELLA GUIDA MONOROTAIA IN ACCIAIO PER IL TRASPORTO DELLA CARNE INSTALLATA NELL'IMMOBILE, INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 28 PARTICELLA 1514 SUB. 3.			
ELEMENTO VALUTATO	COSTO AL METRO LINEARE ESCLUSA IVA.	SVILUPPO COMPLESSIVO	COSTO DELL'ELEMENTO ESCLUSA IVA.
GUIDA MONOROTAIA IN ACCIAIO INOX PER IL TRASPORTO DELLA CARNE	€ 15,00	24	€ 360,00
COSTO TOTALE			€ 360,00

Il valore commerciale attuale complessivo di tale guida monorotaia in acciaio è pari a € 360,00 esclusa IVA.

2.4.4 – Quantificazione dei costi di smantellamento per le celle da demolire ed i sistemi di refrigerazione che non hanno un valore commerciale.

Bisogna considerare i costi di demolizione delle celle non vendute e di smontaggio dei sistemi di refrigerazione non funzionanti.

Nelle ipotesi che il costo orario lordo di un operaio edile generico sia pari a € 28,50 esclusa IVA, mentre quello di un operaio specializzato sia pari a € 35,00 esclusa IVA e che si impieghi una squadra composta da un operaio generico ed un operaio specializzato si ha che il costo complessivo è pari a: € 4.318,00 esclusa IVA come si evince dalla tabella qui di seguito specificata.

Calcolo dei costi di smantellamento per le celle da demolire e per i sistemi di refrigerazione non funzionanti da dismettere.					
INDIVIDUAZIONE VOCE	ORE PER OPERAIO PREVISTE	NUMERO OPERAI	ORE COMPLESSIVE	COSTO ORARIO OPERAI ESCLUSA IVA	COSTO DEMOLIZIONE ESCLUSA IVA
CELLA STAGIONATURA	16,00	1	16	€ 28,50	€ 456,00
	16,00	1	16	€ 35,00	€ 560,00
CELLA MOVIBILE DA SMALTIRE	16,00	1	16	€ 28,50	€ 456,00
	16,00	1	16	€ 35,00	€ 560,00
SISTEMA DI REFRIGERAZIONE DELLA CELLA 2 - SALAGIONE	12,00	1	12	€ 28,50	€ 342,00
	12,00	1	12	€ 35,00	€ 420,00
SISTEMA DI REFRIGERAZIONE DELLA CELLA ASCIUGAMENTO N. 1	12,00	1	12	€ 28,50	€ 342,00
	12,00	1	12	€ 35,00	€ 420,00
SISTEMA DI REFRIGERAZIONE DELLA CELLA STAGIONATURA	12,00	1	12	28,5	€ 342,00
	12,00	1	12	€ 35,00	€ 420,00
Costo complessivo per le celle da demolire e per i sistemi di refrigerazione non funzionanti esclusa IVA.					€ 4 318,00

2.4.5 – Quantificazione dei costi di smaltimento per le celle ed i sistemi di refrigerazione che non hanno un valore commerciale.

Come innanzi detto, saranno adesso valutati i costi per conferire a discarica il materiale che si otterrà dalla demolizione della cella frigorifera destinata alla stagionatura posta al piano terra da Via Gentile e dalla dismissione dei sistemi di refrigerazione non funzionanti. Inoltre si valuteranno i costi di conferimento a discarica per il materiale che si otterrà dalla demolizione della cella mobile, anch'essa presente al piano terra dell'immobile pignorato.

Da ricerche effettuate dallo scrivente si è rilevato che prima dello smontaggio dei compressori è necessario recuperare e smaltire il Gas R22 per evitare che si diffonda in atmosfera. A parere del sottoscritto C.T.U. per semplificare le operazioni

di smontaggio e vendita delle celle e dei sistemi di refrigerazione che hanno un valore commerciale, si ipotizzerà il loro svuotamento ed anche per essi saranno valutati i costi di recupero e smaltimento del Gas R22. Il costo di smaltimento del Gas R22 è pari a € 9,00 al kg. esclusa IVA. Va inoltre aggiunto il costo della macchina estrattrice che serve anche per trasportare il gas estratto agli impianti specializzati per il trattamento, onere da corrispondere a parte pari a € 1.500,00 esclusa IVA al 20%.

Calcolo del peso stimato del gas R22 presente nei compressori e nei circuiti delle celle.		
INDIVIDUAZIONE CELLA	PESO Gas R 22 (kg.)	PESO PER VOCE (kg.)
CELLA N. 1 - CARNE FRESCA	16,00	16,00
CELLA N. 2 - SALAGIONE	16,00	16,00
CELLA N. 3	16,00	16,00
CELLA ASCIUGAMENTO N. 1	14,00	14,00
CELLA ASCIUGAMENTO N. 2	14,00	14,00
CELLA STAGIONATURA	24,00	24,00
Peso complessivo stimato del Gas R22 da smaltire		100,00

Il peso di Gas R22 da smaltire complessivamente è pari a circa 100,00 kg.

Il costo totale per il recupero e smaltimento del Gas R22 è pari a circa: € 2.400,00 esclusa IVA.

Calcolo del costo dello smaltimento del gas presente nei compressori e nei circuiti delle celle.			
INDIVIDUAZIONE CELLA	PESO Gas R 22 (kg.)	COSTO DI SMALTIMENTO (kg.)	COSTO COMPLESSIVO
Totale Gas R22 da smaltire.	100,00	9,00	€ 900,00
Costo noleggio macchina di estrazione e trasporto Gas R22.	-	-	€ 1 500,00
COSTO COMPLESSIVO DI RECUPERO E SMALTIMENTO DEL Gas R22 ESCLUSA IVA.			€ 2 400,00

Occorre anche valutare separatamente le componenti dei sistemi di refrigerazione delle celle, come: il compressore, il serbatoio, le tubazioni di mandata e di ritorno e le serpentine, contaminate a seguito della presenza o del passaggio del Gas di Refrigerazione R22. Il costo del recupero di tale tipologia di materiale è pari a € 5,70 al kg. esclusa IVA.

Calcolo del peso delle componenti dei sistemi di refrigerazione delle celle in cui è passato o è stato presente il gas R22.		
INDIVIDUAZIONE CELLA	PESO COMPONENTI (kg.)	PESO COMPLESSIVO (kg.)
CELLA 2 - SALAGIONE	200,00	200,00
ASCIUGAMENTO N. 1	140,00	140,00
CELLA STAGIONATURA	260,00	260,00
CELLA MOVIBILE DA SMALTIRE	140,00	140,00
Peso complessivo delle componenti del sistema di refrigerazione da smaltire		740,00

Il peso delle componenti del sistema di refrigerazione in cui è stato presente o è passato il Gas R22, da smaltire complessivamente è pari a circa 740,00 kg.

Il costo totale per lo smaltimento di queste componenti dei sistema di refrigerazione è pari a: € 4.218,00 esclusa IVA.

Calcolo del costo delle componenti dei sistemi di refrigerazione delle celle in cui è passato o è stato presente il gas R22.			
INDIVIDUAZIONE VOCE	PESO Gas R 22 (kg.)	COSTO DI SMALTIMENTO (kg.)	COSTO VOCE
Componenti dei sistemi di refrigerazione a contatto con il Gas R22.	740,00	5,70	€ 4 218,00
COSTO COMPLESSIVO DI SMALTIMENTO DELLE COMPONENTI DEI SISTEMI DI REFRIGERAZIONE IN CUI E' PASSATO IL GAS R22 ESCLUSA IVA.			€ 4 218,00

Vanno inoltre considerati i costi per lo smaltimento delle componenti elettroniche, ottenute dalla demolizione della cella di stagionatura e della cella mobile al piano terra e dalla dismissione dei sistemi di refrigerazione, come: quadri elettrici, motori elettrici.

Il costo per lo smaltimento di tale tipologia di rifiuto è pari a € 0,90 al kg. escluso IVA.

Calcolo del peso delle componenti elettroniche delle celle da demolire e dei sistemi di refrigerazione non funzionanti da dismettere .		
INDIVIDUAZIONE VOCE	PESO COMPONENTI (kg.)	PESO PER VOCE (kg.)
CELLA STAGIONATURA	20,00	20,00
CELLA MOVIBILE DA SMALTIRE	20,00	20,00
SISTEMA DI REFRIGERAZIONE DELLA CELLA 2 - SALAGIONE	30,00	30,00
SISTEMA DI REFRIGERAZIONE DELLA CELLA ASCIUGAMENTO N. 1	30,00	30,00
SISTEMA DI REFRIGERAZIONE DELLA CELLA STAGIONATURA	35,00	35,00
Peso complessivo delle componenti elettriche delle celle e dei sistemi di refrigerazione da smaltire		115,00

Il peso delle componenti delle componenti elettroniche delle celle da demolire e dei sistemi di refrigerazione non funzionanti da dismettere, complessivamente, è pari a 115,00 kg.

Il costo totale per lo smaltimento di queste componenti elettroniche è pari a: €
103,50 esclusa IVA.

Calcolo del peso delle componenti elettroniche delle celle da demolire e dei sistemi di refrigerazione non funzionanti.			
INDIVIDUAZIONE CELLA	PESO COMPONENTI ELETTRICHE (kg.)	COSTO DI SMALTIMENTO (kg.)	COSTO COMPLESSIVO
Totale delle componenti elettriche	115,00	0,90	103,50
Costo complessivo di smaltimento delle componenti elettroniche delle celle e dei sistemi di refrigerazione.			103,50

Per di più bisogna considerare i costi di smaltimento dei pannelli delle celle frigorifere da demolire e conferire a discarica. Il costo al kg per lo smaltimento di tale tipologia di rifiuto è pari a € 1,00 al kg. esclusa IVA. Nelle tabelle seguenti si calcoleranno il peso complessivo delle pareti, del soffitto e del pavimento della cella della stagionatura e della cella mobile da smaltire. Il peso al metroquadrato di un pannello con le stesse caratteristiche di quello costituente la cella della stagionatura da demolire è pari a circa: 12,50 kg. al mq.. Il peso al metroquadrato di un pannello con le stesse caratteristiche di quello costituente la cella mobile da demolire è pari a circa: 13,50 kg. al mq..

Calcolo del peso del materiale da smaltire a seguito della demolizione delle celle.					
Parte contabilizzata	Dimensioni (m.)	Altezza (m.)	Superficie complessiva (mq.)	Peso del pannello al mq. (kg.)	Peso complessivo (kg.)
1) - Cella della Stagionatura					
Pareti laterali	23,95	3,36	80,47	12,50	1005,90
Copertura			22,82	12,50	285,25
Pavimento	-	-	-	-	-
2) - Cella Mobile					
Pareti laterali	7,80	2,30	17,94	13,50	242,19
Copertura			3,90	13,50	52,65
Pavimento	-	-	3,90	13,50	52,65
Peso complessivo del materiale					1638,64

Il costo totale per lo smaltimento dei pannelli della cella è pari a:

Calcolo complessivo dello smaltimento delle celle.			
TIPOLOGIA	PESO COMPLESSIVO (kg.)	COSTO DI SMALTIMENTO (Euro/kg.)	COSTO COMPLESSIVO
Pannelli delle celle da smaltire	1638,64	1,00	€ 1 638,64
COSTO COMPLESSIVO DELLO SMALTIMENTO DEI PANNELLI DELLE CELLE ESCLUSA IVA.			€ 1 638,64

Bisogna anche considerare i costi di trasporto e conferimento a discarica del materiale che fuoriesce dallo smantellamento delle celle e dalla disinstallazione degli impianti di refrigerazione. Nelle ipotesi che si utilizzi un camion di circa 10 Tonn. comprensivo di autista per 2 giorni, i costi complessivi per il trasporto di tutto il materiale è pari a: € 1200,00 esclusa IVA.

I costi complessivi per smaltire le celle che devono essere demolite e per dismettere gli impianti di refrigerazione non funzionanti sono pari a: € 9.560,14 esclusa IVA come si evince dalla tabella qui specificata.

Calcolo dei costi complessivi per lo smaltimento delle celle e per la dismissione degli impianti di refrigerazione non funzionanti.		
	TIPOLOGIA VOCE	COSTO COMPLESSIVI PER VOCE
1-	Gas R22	€ 2 400,00
2-	Componenti dei sistemi di refrigerazione a contatto con il Gas R22.	€ 4 218,00
3-	Totale delle componenti elettriche	€ 103,50
4-	Pannelli delle celle da smaltire	€ 1 638,64
5-	Costi trasporto a discarica	€ 1 200,00
	COSTO COMPLESSIVO DELLO SMALTIMENTO DELLE CELLE E DEI SISTEMI DI REFRIGERAZIONE NON FUNZIONANTI ESCLUSA IVA.	€ 9 560,14

2.5 – Particolarità riscontrate riguardanti gli immobili pignorati.

A seguito delle indagini effettuate presso la Sezione Catasto dell’Agenzia del Territorio, lo scrivente ha rilevato che il fabbricato contenente gli immobili pignorati, oggetto della suddetta procedura esecutiva, ha anche degli immobili non ipotecati né pignorati. Tali immobili non pignorati, individuati catastalmente al Foglio 28, Particella 1514, Sub. 1 ed al Foglio 28, Particella 1514, Sub. 2, nel comune di Montescaglioso, corrispondono al vano scala ed al vano ascensore e sono individuati come beni comuni non censibili, come si evince dall’elaborato planimetrico Doc. 5.1 presente nell’ALLEGATO 5.

Invece gli immobili ipotecati e successivamente pignorati sono individuati catastalmente al Foglio 28, Particelle 1514, Sub. 3, Sub. 4 e Sub. 5. Si precisa inoltre

che gli immobili pignorati sono collegati agli immobili non pignorati e sono utilizzabili unicamente attraverso di essi in quanto il vano scala e l'ascensore vengono impiegati per accedere agli stessi immobili pignorati e non ci sono percorsi alternativi che possono essere utilizzati per potervi accedere.

A seguito di tali nuovi accadimenti, lo scrivente CTU ha chiesto all'adito Giudice se dovesse ampliare o meno le operazioni peritali agli immobili non pignorati collegati agli immobili pignorati.

Essendo i termini temporali per il deposito della consulenza tecnica molto stringenti per la complessità della relazione tecnica che si è svolta, anche in seguito a quanto comunicato dall'Ill.mo Giudice a seguito dell'istanza presentata dallo scrivente in data 10.03.2011, il sottoscritto ha periziato e valutato solo gli immobili pignorati.

Pertanto nella stima che riguarda i diversi lotti individuati non si considererà la superficie occupata dal vano ascensore e dal vano scala.

ALLEGATO 5

- ELABORATO PLANIMETRICO COMPLESSIVO CON L'INDICAZIONE DEI VARI SUB. ESISTENTI (Doc. 5.1);
- ISTANZA PRESENTATA IN DATA 25.03.11 E DETERMINAZIONE DELL'ILL.MO GIUDICE (Doc. 5.2).

2.6 – Ulteriori costi non considerati per il Lotto A, per ilimmobile A.1 e per ilimmobile A.2.

Inoltre nella stima degli immobili individuati catastalmente al Foglio 28, ptc.lle 1514, sub. 3, sub 4 e sub. 5, non si sono considererai i costi dei lavori edili, necessari a completare il vano scala ed a poter utilizzare i diversi immobili pignorati. In quanto come già innanzi detto il vano scala non fa parte della procedura immobiliare.

Inoltre non si sono neanche considerati gli eventuali costi necessari per mette-

re a norma l'ascensore, né i costi amministrativi riguardanti le eventuali denunce da effettuare presso gli uffici preposti.

2.7 – Visure e documenti reperiti presso l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Matera.

A carico dei beni pignorati, dalla documentazione in atti e dalle visure effettuate dal sottoscritto, a partire dai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento risultano le seguenti "formalità":

a) Ipoteca volontaria del 12.04.2001 per complessive £ 600.000.000, capitale £. 300.000.000, trascritta presso la C.RR.II. di Matera al n. 2771 R.G. e al n. 413 R.P., a seguito di contratto di mutuo fondiario rogato il 09.04.2001 dal notaio dr. CASINO Michele Arcangelo, a favore della Banca Popolare del Materano Spa, contro

b) Ipoteca volontaria del 23.09.2003, per complessive £ 160.000.000, capitale £ 80.000.000, trascritta presso la C.RR.II. di Matera al n. 9494 R.G. e al n. 1330 R.P., a seguito di atto di mutuo fondiario del notaio dr. CASINO Michele Arcangelo del 23.09.2003, a favore della Banca Popolare del Materano Spa, contro

c) Atto di pignoramento trascritto il 29.11.2005 presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Matera, al n. 10465 R.G ed al n. 7192 R.P. per l'intera proprietà ipotecata a favore della Banca Popolare del Materano Spa, contro

2.8 – Individuazione degli immobili pignorati.

La vendita riguarda tre unità immobiliari (con relative pertinenze ed acces-

sori), le cui caratteristiche principali sono nel seguito riportate, anche sulla base di verifiche dirette e di rilievi effettuati in sito

(IMMOBILE 1) – Immobile, sito nel Comune di Montescaglioso (MT) con ingresso da Via Rosmini s.n., della superficie utile lorda di mq 431,01 circa;

dati catastali attuali (fabbricati): Foglio 28, ptc. 1514, sub 3, Via Rosmini s.n., Cat. D/1 - Classe -, Consistenza -, piano T-S1, Rendita €. 4.555,15;

intestazione catastale:

proprietà:

quota oggetto di pignoramento: **100%**.

(IMMOBILE 2) – Immobile, sito nel Comune di Montescaglioso (MT) con ingresso dal vano scala posto in Via Gentile n. 16, della superficie utile lorda di mq 182,61 circa;

dati catastali attuali (fabbricati): Foglio 28, ptc. 1514, sub 4, Via Gentile s.n., Cat. - in corso di costruzione - Classe -, Consistenza -, piano 1, Rendita -;

intestazione catastale:

proprietà:

quota oggetto di pignoramento: **100%**.

(IMMOBILE 3) – Immobile, sito nel Comune di Montescaglioso (MT), con ingresso sempre dallo stesso vano scala posto in Via Gentile n. 16, della superficie utile lorda di mq 179,37 circa;

dati catastali attuali (fabbricati): Foglio 28, ptc. 1514, sub 5, Via Gentile s.n., Cat. in corso di costruzione, Classe -, Consistenza -, piano 2, Rendita -;

intestazione catastale:

proprietà:

quota oggetto di pignoramento: **100%**.

Per ciascuno di tali immobili si allega la relativa documentazione fotografica, la tavola grafica identificativa e la documentazione catastale.

ALLEGATO 6

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI (Doc. 6.1);
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE 1 (Doc. 6.2);
- TAVOLA GRAFICA IDENTIFICATIVA – RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI DELL'IMMOBILE 1 (Doc. 6.3);
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE IDENTIFICATIVA IMMOBILE 1(Doc. 6.4);
- PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE 1 (Doc. 6.5);
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE 2 (Doc. 6.6);
- TAVOLA GRAFICA IDENTIFICATIVA – RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI DELL'IMMOBILE 2 (Doc. 6.7);
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE IDENTIFICATIVA IMMOBILE 2 (Doc. 6.8);
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE 3 (Doc. 6.9);
- TAVOLA GRAFICA IDENTIFICATIVA – RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI DELL'IMMOBILE 3 (Doc. 6.10);
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE IDENTIFICATIVA IMMOBILE 3 (Doc. 6.11);
- FOGLIO DI MAPPA RIGUARDANTE IL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNOR-

RATO (Doc. 6.12).

2.9 – Formazione dei lotti per la vendita.

A seguito di attente analisi e ragionamenti il sottoscritto CTU ha ritenuto di costituire un unico lotto denominato Immobile A composto **dall'immobile individuato catastalmente al Foglio 28, ptc.lla 1514 sub 3** a destinazione opificio, ed ha definito come suoi accessori, indicandoli con la stessa lettera ed un numero progressivo, i due immobili pignorati **individuati catastalmente al Foglio 28, ptc.lle 1514, sub 4 e sub. 5.** Infatti la costituzione di lotti vendibili separatamente è facilmente realizzabile dal punto di vista tecnico in base alle notevoli metrature presenti ed in base alle diverse entrate esistenti ai diversi livelli, ma non si può realizzare dal punto di vista amministrativo ed urbanistico. **L'immobile 2 al primo piano individuato catastalmente al Foglio 28, ptc. 1514, sub 4 e l'immobile 3 al secondo piano individuato catastalmente al Foglio 28, ptc. 1514, sub 5 non possono essere venduti separatamente.**

Infatti dall'esame delle varie concessioni edilizie presentate ed approvate si è rilevato che l'immobile al primo piano è in parte destinato a residenza del custode ed in parte destinato ad uffici. Mentre l'immobile al secondo piano è destinato in parte a soffitta ed in parte a centrale termica.

Inoltre dall'analisi della tavola di zonizzazione della Variante del Programma di Fabbricazione, approvata con D.P.G.R. n. 2178 del 21.11.1983 ed attualmente vigente, si è rilevato che il lotto di terreno su cui sono stati costruiti gli immobili pignorati ricadono nella zona D1 destinata ad insediamenti produttivi.

A tal proposito le relative norme di attuazione di tale comparto specificano che in quella zona non è consentita l'edificazione a scopo residenziale salvo i locali di abitazione per custodi e simili. Pertanto gli immobili al primo ed al secondo piano di tale compendio sono delle pertinenze dei locali destinati ad attività arti-

gianale e non possono essere venduti separatamente in quanto collegati amministrativamente ed urbanisticamente ad essi.

Oltretutto la suddivisione in lotti separati per i diversi livelli dell'immobile 1 corrispondenti al piano seminterrato ed al piano terra da Via Gentile a parere dello scrivente non ha senso dal punto di vista commerciale ed economico.

Infatti lo scrivente ritiene in base ad approfondite analisi di mercato, che immobili di dimensioni simili a quelli dell'immobile 1 e con la stessa destinazione urbanistica, essendo poco comuni nella zona in cui è ubicato il compendio immobiliare di cui fa parte l'immobile pignorato, sono anche più appetibili commercialmente in caso di vendita.

Inoltre ci sarebbero notevoli costi impiantistici da sostenere per separare i diversi impianti già realizzati e funzionanti: idrico, termico ed elettrico. Bisognerebbe anche considerare i costi delle opere edili necessarie ad effettuare la loro separazione fisica ai diversi livelli e quelli necessari a realizzare le nuove linee di adduzione. Inoltre nel caso di costituzione di due lotti disgiunti, ottenuti dalla separazione del piano seminterrato dal piano terra dell'Immobile 1, che sono i due livelli più importanti, l'ascensore-montacarichi sarebbe poco utilizzato e avrebbe una scarsa validità dal punto di vista economico-funzionale, in quanto esso servirebbe solo a collegare l'ambiente al piano interrato con quello al piano seminterrato. Il vano ascensore non potrebbe neanche essere utilizzato per servire e collegare gli immobili al primo piano ed al secondo piano dal piano terra del vano scala, in quanto la sua entrata al piano terra si affaccia direttamente in un ambiente dello stesso Immobile A e pertanto non può venir utilizzato dal vano scala comune.

Invece vendendo insieme i vari immobili pignorati, esso servirebbe tutti e cinque i livelli e sarebbe l'unica via di collegamento interna tra gli ambienti al piano seminterrato e quelli al piano terra.

2.10 – Indicazione lotti ed accessori.

In base ai ragionamenti fatti nel precedente paragrafo i diversi lotti sono qui si seguito specificati:

INDICAZIONE LOTTO	INDIVIDUAZIONE IMMOBILE	CARATTERISTICHE IMMOBILE	PIANO IMMOBILE	INDICAZIONI CATASTALI
LOTTO A	IMMOBILE A	CORPO PRINCIPALE	Piano Interrato, Piano Seminterrato, PianoTerra,	<u>Foglio 28, ptc. 1514, sub 3</u>
	IMMOBILE A.1	ACCESSORIO	Piano Primo	<u>Foglio 28, ptc. 1514, sub 4</u>
	IMMOBILE A.2	ACCESSORIO	Piano Secondo	<u>Foglio 28, ptc. 1514, sub 5</u>

IMMOBILE A - LOTTO A

L'Immobile A che è stato indicato come Immobile 1, fino ad adesso nella consulenza, è sito nel Comune di Montescaglioso (MT) in Via Rosmini s.n, è stato descritto nel paragrafo 2.8 – Individuazione degli immobili pignorati.

IMMOBILE A.1 - LOTTO A

L'Immobile A.1 che è stato indicato come Immobile 2, fino ad adesso nella consulenza, è sito nel Comune di Montescaglioso (MT)), con ingresso dal vano scala posto in Via Gentile n. 16, è stato descritto nel paragrafo 2.8 – Individuazione degli immobili pignorati.

IMMOBILE A.2 - LOTTO A

L'Immobile A.2 che è stato indicato come Immobile 3, fino ad adesso nella consulenza, è sito nel Comune di Montescaglioso (MT)), con ingresso dal vano scala posto in Via Gentile n. 16, è stato descritto nel paragrafo 2.8 – Individuazione degli immobili pignorati.

2.11 – Conformità con l’atto di pignoramento

Si sono analizzati i dati presenti nell’atto di pignoramento per i diversi immobili. I dati attuali (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali) per i diversi immobili pignorati sono stati riportati nel paragrafo “2.8 – Individuazione degli immobili pignorati”.

Da una attenta analisi dell’atto di pignoramento, si è rilevato che l’Immobile A, così denominato a seguito della costituzione dell’unico lotto di vendita, è stato perfettamente individuato catastalmente, ma nella sua descrizione si parla di due livelli: “piano interrato e terra”, mentre nella realtà i livelli sono tre essendoci anche un piano seminterrato.

Tale atto di pignoramento individua perfettamente l’Immobile A.1, così denominato a seguito della costituzione dell’unico lotto di vendita. Tra i dati contenuti nell’atto di pignoramento e i dati riscontrati non esistono differenze.

Anche l’Immobile A.2, denominato così a seguito della costituzione dell’unico lotto di vendita, è perfettamente individuato dall’atto di pignoramento.

Fra la descrizione attuale dell’immobile e quella contenuta nell’atto di pignoramento, l’unica differenza riscontrata risiede nel livello di piano, indicato come 1 nel pignoramento, mentre nella realtà è 2.

2.12 – La strumentazione urbanistica vigente

L’unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel centro abitato del Comune di Montescaglioso. Il territorio comunale è attualmente normato dalla variante al Piano di Fabbricazione del Comune di Montescaglioso, approvato con D.P.G.R.¹ n. 2178 del 21.11.1983. La zona in cui ricade l’immobile è indicata come “Zona DI”. Per detta zona le norme attuative vigenti stabiliscono quanto di seguito trascritto:

¹ D.P.G.R. = Delibera del Presidente della Giunta Regionale.

Zona	Destinazione	Limitazioni	Nuove edificazioni
D1	Zona per insediamenti produttivi. Sono ammesse solo costruzioni per attività artigianali e di piccole industrie manifatturiere non nocive.	Non è consentita l'edificazione a fini residenziali, salvo i locali di abitazione per custodi e simili.	Parametri da rispettare: superficie coperta 1/3; altezza max 9,00 m, distanza dai fili stradali pari all'altezza; distanza dai confini pari ad 1/2 dell'altezza. Indice di fabbricazione: 3,00 mc/mq..

ALLEGATO 7

- PIANO DI FABBRICAZIONE - VARIANTE: STRALCIO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E STRALCIO DELLA TAVOLA DI ZONIZZAZIONE VIGENTE A SCALA TERRITORIALE (Doc. 7.1).

2.13 – Il compendio immobiliare rilevato e le difformità catastali

Dopo aver compiuto il rilievo del fabbricato da periziare si sono spostate le ricerche all'Agenzia del Territorio e si sono acquisite: le visure catastali, gli stralci planimetrici, se presenti, e lo stralcio del foglio di mappa per i diversi immobili pignorati. Qui di seguito si analizzerà per i diversi immobili la loro regolarità catastale.

LOTTO A

Immobile A

Tale immobile è composto da tre livelli: un piano interrato ad uso deposito, un piano seminterrato ad uso laboratorio contenente spogliatoi, bagni e ambienti per le lavorazioni, un piano terra ad uso laboratorio contenente bagni ed altri vani destinati allo svolgimento dell'attività. Dai rilievi effettuati, si è potuto accertare che lo stato di fatto dell'immobile costituito dai tre livelli, individuato al Foglio 28, ptc. 1514, sub 3 non corrisponde alle sue planimetrie catastali per cui a parere dello scrivente tale immobile attualmente non è in regola dal punto di vista catastale.

Attualmente al piano seminterrato, la distribuzione planimetrica interna rilevata è diversa da quella rappresentata nella corrispondente planimetria catastale, in quanto dovevano essere indicate le celle di stagionatura realizzate che costituiscono dei veri e propri vani. Infatti a parere del sottoscritto CTU essendo le pareti delle celle fisse e dotate di spessore dovevano essere rappresentate nella planimetria catastale. Anche per il piano terra, la distribuzione planimetrica interna è diversa da quella rappresentata nella corrispondente planimetria catastale. Si è rilevata la presenza di una cella di stagionatura non indicata nella planimetria che per i motivi innanzi detti a parere dello scrivente doveva essere indicata. Inoltre si è rilevata l'assenza del tramezzo che delimitava l'ambiente destinato alla spedizione e la presenza di ulteriori ambienti delimitati con pareti in cartongesso che non sono indicati nella planimetria catastale corrispondente.

Lo scrivente vuole comunque evidenziare che le celle frigorifere al piano seminterrato sono state valutate separatamente per essere vendute, mentre per la cella non funzionante posta al piano terra si sono valutati i costi di demolizione.

Pertanto in tali ipotesi, a seguito della loro rimozione, la distribuzione planimetrica del piano seminterrato corrisponderebbe a quanto rappresentato nella corrispondente planimetria catastale.

Mentre per il piano terra anche a seguito della rimozione della cella presente e della ricostruzione delle tompagnature nelle ipotesi di rispettare quanto previsto nell'autorizzazione prot. n. 111, la distribuzione planimetrica interna è diversa rispetto a quella rappresentata nella corrispondente planimetria catastale in quanto non è presente il nuovo vano a destinazione commerciale.

Pertanto l'immobile anche a seguito dello smontaggio e demolizione delle celle frigorifere presenti non è in regola dal punto di vista catastale.

Immobile A.1

Tale immobile non essendo stato completato internamente, in quanto si presenta privo delle rifiniture interne, delle porte interne ed anche gli impianti elettrici, termici ed idrico-fognari non sono stati ultimati, è stato accatastato come "Immobile in corso di costruzione" senza il deposito della relativa planimetria e senza l'attribuzione della corrispondente rendita catastale; per cui non ha senso la verifica della sua regolarità dal punto di vista catastale.

A tal proposito lo scrivente vuole evidenziare che il mancato deposito della planimetria presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Catasto è consentito dall'art. 28 del R.D.L n. 652/1939 che impone l'iscrizione in catasto dei fabbricati entro 30 giorni «dal momento in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati...».

Immobile A.2

Tale immobile non essendo stato completato internamente, in quanto si presenta privo delle rifiniture interne, delle porte interne ed anche l'impianto elettrico non è stato ultimato, è stato accatastato come "Immobile in corso di costruzione" senza il deposito della relativa planimetria e senza l'attribuzione della corrispondente rendita catastale; per cui non ha senso la verifica della sua regolarità dal punto di vista catastale.

A tal proposito lo scrivente vuole evidenziare che il mancato deposito della planimetria presso l'Agenzia del Territorio- Sezione Catasto è consentito dall'art. 28 del R.D.L n. 652/1939 che impone l'iscrizione in catasto dei fabbricati entro 30 giorni «dal momento in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati...».

2.14 – Regolarità urbanistica delle unità immobiliari componenti i diversi lotti.

Da indagini effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montescaglioso si è constatato che l'edificio che contiene gli immobili periziati è stato terminato nel 2000, mentre la prima concessione è stata richiesta nel 1987.

La documentazione reperita è così composta:

- **Concessione edilizia n. 51/87 rilasciata il 07.07.1987**, al Sig. [redacted], per la costruzione di un fabbricato artigianale (Lotto B) da realizzare in Via Contrada Cinque Bocche, in catasto al Fg. 28 – particella 1289.
- **Concessione edilizia n. 51/87/R rilasciata il 27.01.1990**, al Sig. [redacted] rinnovo della C.E. 51/87 per la costruzione del fabbricato artigianale (Lotto B) innanzi specificato.
- **Concessione edilizia n. 104/91, rilasciata il 02.09.1991** alla Sig.ra [redacted] [redacted] riguardante il cambio di intestazione rispetto alla C.E. n. 51/87 ed in variante alla stessa, relativa alla costruzione di un fabbricato destinato ad attività artigianale ed abitazione da realizzare in Via Contrada Cinque Bocche, in catasto al Fg. 28 – particella 1514².
- **Concessione edilizia n. 104/91/1, rilasciata il 30.05.1992** alla Sig.ra [redacted] [redacted] in variante alla C.E. n. 104/91 relativa alla costruzione del fabbricato innanzi specificato.
- **Concessione edilizia n. 104/91/2, rilasciata il 14.12.1993** alla Sig.ra [redacted] [redacted] in variante alla C.E. n. 104/91/1, riguardante modifiche di

² N.B. = In data 18/04/1991 la particella 1289 al Fg. 28 è stata frazionata ed ha dato origine alle particelle 1514 e 1513. Sulla particella 1514, come già innanzi detto, sono stati realizzati gli immobili pignorati.

prospetto e realizzazione di sottotetto relativa alla costruzione dello stesso fabbricato.

- **Concessione edilizia n. 104/91/3, rilasciata il 14.01.1999** alla Sig.ra [redacted], riguardante la variante alla C.E. n. 104/91, relativa alla costruzione di un fabbricato destinato ad attività artigianale (lavorazioni di carni insaccate) da realizzare in Via Gentile - Via Rosmini, in catasto al Fg. 28 – particella 1514.

Si fa notare che nelle precedenti concessioni non era stata specificata l'attività che si doveva svolgere nel fabbricato oggetto di concessione.

- **Concessione edilizia n. 104/91/4**, che non è mai stata ritirata dal Sig. [redacted]
- **Concessione edilizia n. 104/91/5, rilasciata il 07.09.2000** al Sig. [redacted], riguardante cambio di intestazione – modifiche interne e di prospetto in variante alla C.E. n. 104/91/4, relativa alla costruzione di un laboratorio per la lavorazione di carne insaccata e salumi – Zona Artigianale - da realizzare in Via Gentile, in catasto al Fg. 28 – particella 1514.
- **Certificato di collaudo**, depositato il 28/09/2000 presso l'Ufficio Territorio di Matera, redatto dall'Arch. Gianfranco DE PACE, per la costruzione del fabbricato artigianale in Via Gentile, in catasto al Fg. 28 – particella 1514.
- **Denuncia di ultimazione lavori**, fatta dal Sig. [redacted] in data 30.09.2000, riguardante la costruzione di un laboratorio adibito a lavorazione di carni insaccate [redacted] e abitazione, relativamente ai piani: piano interrato e piano terra da Via Gentile, piano terra da Via Rosmini, il tutto riferito al solo laboratorio, esclusa l'abitazione e la soffitta ancora allo stato rustico.
- **Dichiarazione di agibilità rilasciata il 09.10.2000, dal Sindaco del Comune**

di Montescaglioso, Dott.ssa Maria BUBBICO, per la costruzione di Via Giovanni Gentile relativamente al piano interrato destinazione deposito, al piano terra destinazione attività commerciale - artigianale, al primo piano destinazione attività commerciale – artigianale.

- **Autorizzazione Prot. n. 111, rilasciata il 16.07.2002** al Sig. []
[] riguardante il cambio di destinazione d'uso di parte dello stabile da laboratorio artigianale ad attività commerciale e le relative modifiche prospettiche.

Dall'analisi degli elaborati progettuali e della documentazione amministrativa depositata presso il Comune e facente parte della concessione e delle successive varianti presentate per l'esecuzione delle opere, nel corso della realizzazione, e dal loro confronto con lo stato di fatto a seguito del rilievo effettuato per gli immobili periziati, sono state riscontrate delle difformità dal punto di vista urbanistico-edilizio che sono specificate qui di seguito.

Innanzitutto lo scrivente ha rilevato che le misure riportate negli elaborati grafici che corredano le diverse concessioni edilizie sono state considerate al rustico come si rileva dalla misura del pacchetto solaio ricavabile dalla tavola della sezione, costituito da travetti precompressi, pignatte e caldana che è pari a 25 cm. che è proprio lo spessore standard del pacchetto strutturale per solai le cui lunghezze varino dai 5 metri agli 8 metri e la somma dei relativi carichi permanenti ed accidentali agenti varino dai 700 kg. ai 1.000 kg al metroquadrato.

Per ognuno di tali immobili pignorati che compongono l'unico lotto si valuterà separatamente la regolarità urbanistica.

--LOTTO A

Immobile A - Piano Interrato

Per il piano interrato dell'Immobile A è stata rilevato una altezza al finito

di circa 2,55 m. che al rustico diventa pari a 2,66 m. se si considerano i circa 2 cm. di spessore dell'intonaco posizionato all'intradosso del solaio di copertura ed i circa 9 cm. dello spessore complessivo della pavimentazione industriale posizionata sopra la caldana del solaio di calpestio. Mentre l'altezza riportata negli elaborati è pari a 2,64 m.. A tal proposito lo scrivente vuole richiamare l'attenzione sull'art. 5 comma 2 lettera a) punto 5) della Legge n. 106 del 12 luglio 2011 che ha modificato l'art. 34 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001, con l'aggiunta del comma 2-ter qui di seguito riportato: *"Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali"*. Nel caso in questione essendo l'altezza riportata negli elaborati progettuali pari a 2,64 m., mentre quella rilevata è pari a circa 2,66 m., si ha che tale differenza non supera il 2% e quindi tale difformità rientra nel limite fissato dall'articolo sopra menzionato.

Pertanto il piano interrato dell'immobile periziato è in regola dal punto di vista urbanistico in quanto non presenta alcuna variazione a livello di distribuzione interna e di consistenza metrica o volumetrica, rispetto a quanto previsto nel progetto.

Immobile A - Piano Seminterrato

Al piano seminterrato dell'Immobile A si è rilevato una altezza al finito di circa 3,65 m. che al rustico diventa pari a circa 3,76 m. se si considerando i circa 2 cm. di spessore dell'intonaco posizionato all'intradosso del solaio di copertura ed i circa 9 cm. dello spessore complessivo della pavimentazione industriale posizionata sopra la caldana del solaio di calpestio. Mentre l'altezza riportata negli elaborati è pari a 3,85 m..

Nel caso in questione essendo l'altezza riportata negli elaborati pari a 3,85 m., mentre quella rilevata al rustico è pari a circa 3,76 m., si ha che la volumetria realizzata è minore rispetto a quella assentita e pertanto a parere dello scrivente tale variazione volumetrica non determina alcuna difformità urbanistica.

La distribuzione progettuale corrisponde alla reale distribuzione planimetrica di tale piano.

Pertanto il piano seminterrato dell'immobile periziato è in regola dal punto di vista urbanistico in quanto non presenta alcuna variazione a livello di distribuzione interna e non è stato riscontrato un aumento di consistenza metrica o volumetrica, rispetto a quanto previsto nel progetto.

Immobile A - Piano Terra

Al piano terra dell'Immobile A si è rilevato una altezza al finito di circa 3,36 m. che al rustico diventa pari a circa 3,47 m. se si considerano i circa 2 cm. di spessore dell'intonaco posizionato all'intradosso del solaio di copertura ed i circa 9 cm. dello spessore della pavimentazione industriale posizionata sopra la caldana del solaio di calpestio.

Nel caso in questione essendo l'altezza riportata negli elaborati pari a 3,50 m., mentre quella rilevata al rustico è pari a circa 3,47 m., si ha che la volumetria realizzata è minore rispetto a quella assentita e pertanto a parere dello scrivente tale variazione volumetrica non determina alcuna difformità urbanistica.

Inoltre il piano terra è in regola per quanto riguarda la consistenza metrica rispetto a quanto previsto nel progetto.

Per quanto riguarda la distribuzione interna si sono rilevate delle variazioni a livello distributivo rispetto a quanto previsto negli elaborati progettuali riguardanti l'ultima C.E. 104/91/5 del 06.09.2000 e rispetto a quanto concesso dall'Autorizzazione Prot. n. 111, rilasciata il 16.07.2002. Nello specifico si è rile-

vata l'assenza di un tompagno interno che delimita la sala spedizioni, una diversa divisione dell'area contigua all'attività commerciale mediante l'utilizzo di tramezzi in cartongesso. Tale nuova distribuzione ha comportato una riduzione della stessa superficie destinata ad attività commerciale così come si può rilevare dagli elaborati dell'Autorizzazione Prot. n. 111; la parte mancante è stata aggiunta all'area contigua destinata a laboratorio.

Pertanto il piano terra, attualmente periziato non è in regola dal punto di vista urbanistico per la diversa distribuzione interna. Lo scrivente vuole comunque evidenziare che non si è rilevato un aumento della consistenza metrica e volumetrica, rispetto a quanto previsto nel progetto.

Le difformità urbanistico-edilizie riscontrate a parere dello scrivente possono essere sanate.

IMMOBILE A.1

Per l'Immobile A.1 al piano primo si è rilevato una altezza al finito di circa 2,74 m. che al rustico diventa pari a circa 2,81 m. se si considerano i circa 2 cm. di spessore dell'intonaco posizionato all'intradosso del solaio di copertura ed i circa 5 centimetri di spessore del massetto in cls posizionato sopra la caldaia del solaio di calpestio. A tal proposito lo scrivente vuole richiamare l'attenzione sull'art. 5 comma 2 lettera a) punto 5) della Legge n. 106 del 12 luglio 2011 che ha modificato l'art. 34 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001, con l'aggiunta del comma 2-ter che precisa i casi in cui non si ha difformità parziale del titolo abilitativo. Nel caso in questione essendo l'altezza assentita al rustico pari a 2,80 m., mentre quella rilevata è circa pari a 2,81 m., si ha che tale differenza non supera il 2% e quindi tale difformità rientra nel limite fissato dall'articolo sopra menzionato.

Pertanto il piano primo è in regola per quanto riguarda la consistenza

metrica e volumetrica, rispetto a quanto previsto nel progetto. Inoltre la distribuzione progettuale per tale piano corrisponde alla reale distribuzione rilevata, anche se l'immobile non è stato completato per quanto riguarda le finiture interne.

IMMOBILE A.2

L'Immobile A.2 al piano secondo è caratterizzato da una parte con copertura piana e da una parte con copertura a falde inclinate.

L'altezza della parte piana allo stato attuale è pari ad una altezza di circa 2,40 m. che al rustico diventa pari a circa 2,42 cm. considerando i circa 2 cm. di spessore dell'intonaco posizionato all'intradosso del solaio di copertura. A tal proposito lo scrivente vuole richiamare l'attenzione sull'art. 5 comma 2 lettera a) punto 5) della Legge n. 106 del 12 luglio 2011 che ha modificato l'art. 34 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001, con l'aggiunta del comma 2-ter precisa i casi in cui non si ha difformità parziale del titolo abilitativo. Nel caso in questione essendo l'altezza assentita al rustico pari a circa 2,40 m. mentre quella rilevata è circa pari a 2,42 m., si ha che tale differenza non supera il 2% e quindi tale difformità rientra nel limite fissato dall'articolo sopra menzionato.

Pertanto la parte delimitata dalla copertura piana al secondo piano, è da ritenersi in regola per quanto riguarda la consistenza metrica e volumetrica, rispetto a quanto previsto nel progetto. Mentre la distribuzione interna progettuale di tale porzione di immobile non corrisponde alla distribuzione reale riscontrata come si rileva dalla analisi dell'elaborato grafico planimetrico allegato alla C.E. n. 104/91/2.

Per quanto riguarda la parte delimitata dalla copertura a falde, si è rilevato dall'analisi dell'elaborato grafico delle sezioni riguardanti la C.E. n. 104/91/2 che le altezze minime assentite lungo il lato di Via Rosmini sono pari a 80 cm. mentre lungo il lato corto di Via Gentile sono pari a 90 cm.

In realtà in base alle misurazioni effettuate si è rilevato che l'altezza lungo il perimetro interno del tomagno esterno lungo il lato di Via Rosmini ha una altezza variabile che oscillano dai circa 98 cm. ai circa 151 cm.; mentre le altezze al rustico considerato lo strato di intonaco posizionato all'intradosso del solaio di copertura pari a circa 2 cm. oscillano dai circa 100 cm. ai circa 153 cm..

Tali variazioni di altezza sono naturali in quanto l'andamento delle tomagnature esterne non è parallelo all'andamento planare del tetto a falda.

Dall'analisi delle variazioni di quota riscontrate e dal confronto con la misura assentita pari a 80 cm., posso affermare che le altezze lungo tale lato sono circa 20 cm. maggiori rispetto a quelle riportate negli elaborati grafici della concessione.

Lungo il lato corto di Via Gentile, dalla parte interna del tomagno esterno, l'altezza assentita, come già innanzi detto, è pari a 90 cm. mentre l'altezza misurata è pari a circa 113 cm. che considerando lo strato di intonaco posizionato all'intradosso del solaio di copertura pari a circa 2 cm. diventa pari a circa 115 cm..

Dall'analisi delle variazioni di quota riscontrate e dal confronto con la misura assentita pari a 90 cm., posso affermare che le altezze lungo tale lato sono circa 25 cm. maggiori rispetto a quelle assentite e riportate nei corrispondenti elaborati tecnici.

Per il lato lungo di Via Gentile dall'analisi delle sezioni presenti non si è potuta ricavare l'altezza assentita, mentre l'altezza misurata è pari a circa 110 cm. che al rustico considerando lo strato di intonaco all'intradosso del solaio di copertura pari a 2 cm. diventa complessivamente pari a circa 112 cm..

L'altezza massima interna rilevata, sempre nella zona in cui la copertura è a falda, in prossimità del pilastro circolare è pari a circa 314 cm. che al rustico considerando lo strato di intonaco presente all'intradosso del solaio di copertura, pari a circa

2 cm., diventa complessivamente pari a circa 316 cm., superiore all'altezza massima assentita che dalle misurazioni degli elaborati grafici delle sezioni della C.E. n. 104/91/2 si è rilevata pari a 310 cm..

A tal proposito lo scrivente vuole richiamare l'attenzione sull'art. 5 comma 2 lettera a) punto 5) della Legge n. 106 del 12 luglio 2011, che ha modificato l'art. 34 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001, con l'aggiunta del comma 2-ter, che precisa i casi in cui non si ha difformità parziale del titolo abilitativo. Nel caso in questione essendo l'altezza assentita pari a 3,10 m. mentre quella rilevata è pari a circa 3,16 m., si ha che tale differenza non supera il 2%, per cui a parere dello scrivente, in base all'art. 5 della Legge n. 106 del 12 luglio 2011 innanzi specificato tale misura è in regola con quanto assentito.

Per quanto riguarda le variazioni di altezza interne rilevate sul perimetro interno delle murature esterne, non si può applicare l'art. 5 comma 2 lettera a) punto 5) della Legge n. 106 del 12 luglio 2011, in quanto tali variazioni superano abbondantemente il limite del 2% rispetto a quelle assentite e quindi non rientrano nei limiti fissati dall'articolo sopra menzionato.

Dall'insieme di tali considerazioni posso affermare che tale immobile non è in regola dal punto di vista urbanistico in quanto è stato riscontrato un aumento a livello volumetrico. Inoltre anche la distribuzione planimetrica prevista negli elaborati grafici non corrisponde alla distribuzione reale per la parte dotata di copertura a falda e per la parte a copertura piana.

Le difformità urbanistico-edilizie riscontrate a parere dello scrivente possono essere sanate.

- **ANALISI COMPLESSIVA DEI LOTTI.**

Come innanzi detto l'Immobile A.2 non è in regola dal punto di vista urbanistico rispetto a quanto assentito e autorizzato. Lo scrivente ha rilevato un a-

buso edilizio consistente in un aumento di volumetria compiuto al momento della realizzazione dell'intero complesso immobiliare. Dal momento che gli immobili pignorati sono stati realizzati con le stesse concessioni edilizie, per effetto di tale abuso anche i titoli abilitativi riguardanti l'Immobile A.1 e l'Immobile A.2 sono decaduti.

Si vuole pertanto evidenziare che nel caso si sanassero le irregolarità edilizie interne riscontrate per l'Immobile A, esso non sarebbe comunque in regola per le irregolarità riscontrate per l'Immobile A.2. Lo stesso ragionamento è valido pure per l'Immobile A.1 che è anch'esso non è in regola dal punto di vista urbanistico per le difformità dell'Immobile A.2.

Di conseguenza, per regolarizzare l'intero complesso immobiliare è necessario richiedere il permesso a costruire in sanatoria per l'Immobile A.2.

ALLEGATO 8

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 51/87 RILASCIATA IL 07.07.1987 (Doc. 8.1);
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 51/87/R RILASCIATA IL 27.01.1990 (Doc. 8.2);
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 104/91 RILASCIATA IL 02.09.1991 (Doc. 8.3);
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 104/91/1 RILASCIATA IL 30.05.1991 (Doc. 8.4);
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 104/91/2 RILASCIATA IL 14.02.1993 - DOCUMENTAZIONE TECNICA E RELATIVI STRALCI DEGLI ELABORATI GRAFICI (Doc. 8.5);
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 104/91/3 RILASCIATA IL 14.01.1999 (Doc. 8.6);
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 104/91/5 RILASCIATA IL 07.09.2000 - DOCUMENTAZIONE TECNICA E RELATIVI STRALCI DEGLI ELABORATI GRAFICI (Doc. 8.7);
- CERTIFICATO DI COLLAUDO DEPOSITATO IL 28.09.2000 (Doc. 8.8);
- DENUNCIA DI ULTIMAZIONE LAVORI DEL 30.09.2000 (Doc. 8.9);
- DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DEL 09.10.2000 (Doc. 8.10);
- AUTORIZZAZIONE PROT. N. 111 RILASCIATA IL 16.07.2002 - DOCUMENTAZIONE TECNICA E RELATIVI STRALCI DEGLI ELABORATI GRAFICI (Doc.

8.11).

2.15 – Eventuali possibilità di sanatoria delle unità immobiliari non regolari dal punto di vista urbanistico e relativi costi.

LOTTO A

Immobile A

Per quanto riguarda l'Immobile A, a parere dello scrivente le variazioni urbanistiche riscontrate possono essere sanate; qui di seguito si analizzeranno le procedure ed i costi per sanarle.

A tal riguardo il comma 1 dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 specifica che le difformità riscontrate, corrispondenti alla diversa distribuzione interna al piano terra rilevata rispetto a quanto previsto nel progetto della C.E. N. 104/91/5 e nell'autorizzazione Prot. N. 111, possono essere sanate.

Infatti l'intervento edilizio effettuato è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Lo stesso comma e lo stesso articolo innanzi indicato specifica che il proprietario dell'immobile o il responsabile dell'abuso in tali casi possono richiedere il Permesso a Costruire in Sanatoria.

Inoltre il comma 1 dell'art. 37 della suddetta legge, specifica che in assenza della dichiarazione di inizio attività, come è il caso in questione, il costo che si dovrà pagare al Comune di Montescaglioso per ottenere il permesso in sanatoria è pari € 516,00.

Successivamente una volta ottenuto il permesso a costruire in sanatoria bisognerà realizzare i nuovi tramezzi in modo da ottenere quanto previsto dalla Autorizzazione Prot. n. 111 al piano terra da Via Gentile e demolire le celle frigorifere al piano seminterrato; tale intervento in base alla lettera a) comma 2) dell'art. 6

del D.P.R. 380/2001 ricade negli interventi ad attività edilizia libera.

In base al comma 4) dell'art. 6 dello stesso D.P.R. 380/2001, si dovrà fare una nuova comunicazione dei lavori con allegato il nuovo progetto, a firma di un tecnico abilitato.

I costi amministrativi ed i diritti da corrispondere al comune per la trasmissione della comunicazione di inizio lavori e del relativo progetto sono pari a: € 60,00.

Inoltre si stimeranno tutti i costi edili necessari a realizzare i divisori in laterizio dell'attività commerciale secondo quanto previsto dall'Autorizzazione Prot. n. 111 del 16.07.2002, vedasi Allegato 15- Doc. 15.1.

Si valuteranno inoltre i costi necessari a smantellare i tompagni in cartongesso che hanno determinato una diversa distribuzione interna dell'area contigua a quella commerciale con aumento della superficie destinata a laboratorio e riduzione della superficie commerciale concessa con l'Autorizzazione Prot. n. 111.

IMMOBILE A.2

Per quanto riguarda l'Immobile A.2, a parere dello scrivente le variazioni urbanistiche riscontrate possono essere sanate e qui di seguito si analizzeranno i costi per sanarle.

A tal proposito l'art. 31 comma 1 del D.P.R. n. 380 specifica quali sono gli interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire e precisamente: *“quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.*

A parere dello scrivente le variazioni riscontrate non hanno determinato un inter-

vento in totale difformità in quanto esse non hanno determinato un organismo edilizio che ha caratteristiche tipologiche, planovolumetriche, di utilizzazione diverse rispetto a quelle assentite, né si sono eseguiti nuovi volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

Inoltre l'articolo 32 comma 2 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 specifica che: *“non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative”*. Poiché tale immobile non regolare dal punto di vista urbanistico, in quanto come specificato nel precedente paragrafo una sua porzione ha delle altezze superiori rispetto a quelle assentite, è destinato a soffitta e sottotetto, che sono cubature accessorie, e le variazioni di altezza in quanto esigue non hanno determinato una diversa destinazione per tale immobile, il sottoscritto CTU può affermare con certezza in base all'articolo precedente che le variazioni riscontrate non sono essenziali.

Pertanto dall'analisi della legislazione nazionale le variazioni riscontrate non determinano un intervento eseguito in totale difformità dal permesso di costruire, né ricadono nelle variazioni essenziali definite.

Anche a livello di legislazione regionale dall'analisi dell'art. 3 del Legge Regionale della Basilicata N. 28 del 14.12.1991 che specifica le varie tipologie di variazioni essenziali lo scrivente può affermare che le difformità riscontrate non ricadono in quelle essenziali; inoltre il comma 3 dello stesso articolo precisa e rimanda al secondo comma dell'art. 8 della Legge N. 47 del 28 febbraio 1985 che specifica: *“Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative”*.

Pertanto anche in base all'analisi della legislazione regionale della Basilicata tali difformità non sono essenziali.

Pertanto in base all'art. 34 tale abuso ricade negli interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire.

A tal proposito il comma 2 dell'art. 34 - *Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire* - dello stesso D.P.R. 380 specifica che: “*Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione “omissis” pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale*”.

A parere dello scrivente si può adottare tale comma e tale articolo in quanto l'aumento di altezza della porzione dell'immobile, la cui copertura è a falde inclinate, non ha determinato né una variazione essenziale né un intervento in difformità totale ed inoltre vi potrebbero essere dei gravi danni a livello strutturale durante la demolizione della parte non in regola per la parte contigua caratterizzata dalla copertura piana che invece è in regola volumetricamente ed urbanisticamente.

Pertanto qui di seguito si farà il calcolo della sanzione da versare per sanare l'immobile. Si calcherà il costo al metrocubo del volume avente caratteristiche di destinazione, di utilizzazione e tipologiche simili a quelle dell'immobile da sanare.

Il costo al metroquadro di un deposito, in base ad analisi di mercato si è stimato pari a € 300,00.

Nelle ipotesi di considerare l'altezza media lorda e cioè comprensiva dello spessore del solaio di copertura e di metà dello spessore del solaio di calpestio, si ha che essa diventa pari a 2,35 m.. Pertanto il valore commerciale che corrisponde al valo-

re venale al metrocubo è pari a: € 127,66.

VALORE AL METROQUADRO	ALTEZZA IMMOBILE	VALORE AL METROCUBO
mq.	m.	mc.
€ 300,00	2,35	€ 127,66

Qui di seguito si farà il calcolo della volumetria in eccesso che è stata realizzata per la parte di immobile non in regola dal punto di vista urbanistico.

Per calcolare la volumetria totale in eccesso si dividerà l'intera superficie della parte non in regola in triangoli e si calcolerà la media delle variazioni di altezza media tra il punto più alto che corrisponde al pilastro circolare ed il punto più basso corrispondente al bordo interno del tompagno, in modo da avere la variazione di altezza per il baricentro di ogni triangolo. Essendo le variazioni di altezza al bordo interno oscillanti tra 20 cm. e 25 cm., si assume a vantaggio di sicurezza una variazione di altezza pari a 25 cm., mentre nel punto più alto in corrispondenza del pilastro circolare interno si assume che la variazione di altezza rispetto a quanto assentito sia pari a 6 cm..

INDIVIDUAZIONE TRIANGOLO	SUPERFICIE TOTALE	VARIAZIONE DI ALTEZZA MASSIMA	VARIAZIONE DI ALTEZZA MINIMA	VARIAZIONE DI ALTEZZA MEDIA	VOLUMETRIA IN ECCESSO
NOME	MQ.	ML.	ML.	ML.	MC.
TRIANGOLO 1	21,57	0,25	0,06	0,16	3,34
TRIANGOLO 2	14,32	0,25	0,06	0,16	2,22
TRIANGOLO 3	11,08	0,25	0,06	0,16	1,72
TRIANGOLO 4	14,12	0,25	0,06	0,16	2,19
TRIANGOLO 5	23,97	0,25	0,06	0,16	3,72
TRIANGOLO 6	13,67	0,25	0,06	0,16	2,12
TRIANGOLO 7	13,48	0,25	0,06	0,16	2,09
TRIANGOLO 8	14,80	0,25	0,06	0,16	2,29
VOLUMETRIA IN ECCESSO DA SANARE					19,69

Il costo della sanatoria per la volumetria in eccesso da versare al Comune di Montescaglioso è pertanto pari a € 5.027,25:

VOLUMETRIA COMPLESSIVA DA SANARE	COSTO DI UN MC, DI VOLUMETRIA	COSTO DELLA SANATORIA	
mc.	euro al mc.	euro	
19,69	127,66	= 2 x (Vol. comp.) x (Costo di un mc. di Vol.)'	5 027 ,25

Inoltre bisognerà sommare i costi per sanare la diversa distribuzione interna rispetto a quanto assentito.

Il costo per sanare la diversa distribuzione interna sia della parte la cui copertura è a falde inclinate sia della parte a copertura piana dell'Immobile A.2 in base al comma 4 dell'art. 37 del D.Lgs. 380/01 che specifica: *“ove l'intervento realizzato come il caso in questione risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio”*; nel caso in questione a parere dello scrivente si applica il valore più basso, in quanto non vi è stato alcun aumento di valore, pari a: € 516,00.

Il costo della sanatoria complessivo è pari a € 5.543,25.

TIPOLOGIA ABUSO	COSTO SANATORIA PER SINGOLO ABUSO
Descrizione	euro
Aumento volumetrico della porzione dell'immobile la cui copertura è a falde inclinate.	€ 5 027,25
Diversa distribuzione interna	€ 516,00
COSTO COMPLESSIVO SANATORIA.	€ 5 543,25

ALLEGATO 9

- ELABORATO TECNICO DELL'IMMOBILE CON LA SPECIFICAZIONE DELLE DIVERSE SUPERFICI IN CUI E' STATO DIVISO LA PARTE DELL'IMMOBILE A.2 – LOTTO A CHE HA DELLE DIFFORMITA' A LIVELLO VOLUMETRICO (Doc. 9.1);

2.16 – Oneri tecnici

Lotto A

Immobile A

Ad i costi per la sanatoria bisognerà aggiungere gli oneri tecnici da corrispondere al tecnico abilitato per le diverse prestazioni professionali da svolgere e precisamente: redazione degli elaborati per l'ottenimento del permesso a costruire in sanatoria, redazione dei nuovi elaborati progettuali che specificheranno gli interventi da effettuare e precisamente: demolizione delle celle frigorifere presenti, realizzazione della distribuzione prevista al piano terra dalla Autorizzazione Prot. n. 111 e successiva direzione dei lavori. L'importo complessivo di tali oneri professionali si stima pari a € 2.500,00 esclusa IVA.

Immobile A.2

Ad i costi per la sanatoria bisognerà aggiungere gli oneri tecnici da corrispondere per la redazione degli elaborati e delle relative relazioni necessarie a poter chiedere ed ottenere la sanatoria dell'immobile.

I costi tecnici necessari a poter chiedere ed ottenere la sanatoria dell'Immobile A.2 sono pari a € 2.600,00 esclusa IVA.

3. – RELAZIONE DI STIMA

3.1 – Descrizione complessiva del complesso immobiliare contenente i diversi Lotti

L'edificio in cui sono posizionati gli immobili pignorati è costituito da un piano interrato, da un piano seminterrato e da un piano terra a destinazione opificio, da un piano primo destinato ad alloggio custode ed ufficio, da un piano secondo destinato in parte a soffitta deposito ed in parte a locale centrale termica. La copertura di tale fabbricato è in parte piana ed in parte a falde inclinate. Detto edificio ha una forma molto complessa, è libero su tre lati ed affaccia su Via Rosmini e su Via Gentile.

Il fabbricato, complessivamente è in discreto stato di manutenzione esternamente. Le finiture esterne sono state completate da oltre 10 anni (l'ultima Concessione Edilizia, la n. 104/91/5, è stata rilasciata il 07.09.2000 e la Dichiarazione di agibilità del Comune di Montescaglioso riguardante solo l'Immobile A è stata rilasciata il 09.10.2000). Tale complesso immobiliare è ubicato nella zona periferica destinata urbanisticamente ad attività artigianale del Comune di Montescaglioso, poco distante dalle zone caratterizzate dalla presenza di servizi pubblici e dalla presenza di attività commerciali al dettaglio.

Internamente l'Immobile A è completato ed è in buono stato di manutenzione. Mentre gli altri immobili al primo piano ed al secondo piano, individuati in questa consulenza come Immobile A.1 ed Immobile A.2, non sono stati completati internamente.

3.1.1 – Vincoli urbanistici e/o edilizi

In ogni caso, per l'intero fabbricato che contiene gli immobili pignorati,

oggetto di tale procedura, individuati come Immobile A, Immobile A.1 e Immobile A.2 , non risultano vincoli paesaggistici, artistici, storici, monumentali, di inalienabilità o di indivisibilità.

Si è solo rilevato dall'analisi del Piano stralcio per la difesa del rischio idrogeologico riguardante il versante B del Comune di Montescaglioso redatto dall'Autorità di Bacino che l'area di sedime del lotto su cui è stato costruito il complesso immobiliare pignorato ricade in una area R2 a "rischio idrogeologico medio".

ALLEGATO 10

- NORME DI ATTUAZIONE E TAVOLA DI INQUADRAMENTO RIGUARDANTE IL VERSANTE B DEL COMUNE DI MONTECAGLIOSO DEL PIANO STRALCIO PER LA DIFESA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO (Doc. 10.1);

3.1.2 – Ulteriore suscettività edilizia da valutare

Dall'analisi delle norme urbanistiche vigenti si rileva che l'area di sedime su cui insiste l'intero fabbricato che contiene gli immobili oggetto di tale procedura, individuati come Immobile A, Immobile A.1 ed Immobile A.2 , non è dotata di ulteriore suscettività edificatoria.

3.2 – Definizioni e Criteri per la quantificazione della consistenza per i diversi immobili da valutare

Ai fini della stima dei diversi immobili periziati, si farà riferimento alla quantificazione delle superfici utili e commerciali secondo i principi specificati nel D.P.R. N. 138 del 23.03.1998.

Inoltre il "*GLOSSARIO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE IN USO NEL SETTORE ECONOMICO-IMMOBILIARE – VERSIONE II – 2008*" redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dall'Agenzia del Territorio ha introdotto delle definizioni le cui più significative sono qui di seguito riportate:

Superficie Utile Netta = Area che rappresenta nel caso che si tratti di

immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) dell'area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento;
- b) delle aree ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle aree delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Superficie Utile Lorda = Area che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) dell'area lungo il perimetro interno dei muri perimetrali esterni, per ciascun piano fuori terra o entro terra; rilevata ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento;
- b) delle aree ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle aree delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Superficie Commerciale = Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, indu-

striale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri;
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Inoltre in funzione dell'Allegato C del D.P.R. N. 138 del 23.03.1998 si ha che:

- 1) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
- 2) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- 3) La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R"³ e "P"⁴

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto

³ Gruppo R stà per Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari.

⁴ Gruppo P stà per Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo.

di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Criteria per il gruppo "T"⁵

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce

⁵ Gruppo T sta per Unità immobiliari a destinazione terziaria.

pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Per l'opificio artigianale che secondo l'Allegato B del D.P.R. N. 138 del 23.03.1998 ricade nel gruppo Z⁶ si adotteranno per analogia i criteri specificati per il gruppo "T"⁷.

3.3 – Sviluppo e criteri per la contabilità'.

Inoltre si valuteranno per i diversi immobili che compongono il Lotto A e cioè: Immobile A, Immobile A.1 ed Immobile A.2 i costi necessari al loro completamento o da effettuare per metterli a norma.

Lo scrivente per contabilizzare le varie lavorazioni previste utilizzerà le diverse voci, ognuna caratterizzata da: prezzo, unità di misura, numero d'ordine identificativo, presenti nel PREZZIARIO: "TARIFFA DI RIFERIMENTO PER L'ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE EDIZIONE 2010 - REGIONE BASILICATA".

Per le voci non presenti nel PREZZIARIO 2010 della Regione Basilicata, i relativi costi sono stati ricavati direttamente in base a ricerche di mercato ed analisi effettuate dallo scrivente.

Per i diversi lavori a misura che si devono contabilizzare economicamente, qui di seguito sono spiegati i criteri con cui sono stati misurati e contabilizzati:

1) Pavimenti.

⁶ Gruppo Z sta per Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa.

⁷ Gruppo T sta per Unità immobiliari a destinazione terziaria.

I pavimenti, di qualunque genere, saranno valutati per la superficie vista tra le pareti intonacate dell'ambiente. Nella misura non sarà perciò compresa l'incassatura dei pavimenti nell'intonaco. I prezzi di elenco per ciascun genere di pavimento comprendono l'onere per la posa in opera dei materiali includendo ogni lavorazione necessaria a dare i pavimenti stessi completi e rifiniti come prescritto nelle norme sui materiali e sui modi di esecuzione, escluso il sottofondo. In ciascuno dei prezzi concernenti la posa in opera dei pavimenti, si intendono compresi gli oneri, le opere di ripristino e di raccordo con gli intonaci, qualunque possa essere stata l'entità delle opere stesse.

2) Rivestimenti di pareti.

I rivestimenti di piastrelle o di mosaico verranno misurati per la superficie effettiva qualunque sia la sagoma e la posizione delle pareti da rivestire. Nel prezzo al metro quadrato sono comprese la fornitura e la posa in opera di tutti i pezzi speciali di raccordo, gusci, angoli, ecc., che saranno computati nella misurazione, nonché l'onere per la preventiva preparazione con malta delle pareti da rivestire, la stuccatura finale dei giunti e la fornitura di collante per rivestimenti.

3) Murature di mattoni ad una testa o in foglio.

Le murature di mattoni ad una testa od in foglio saranno misurate al rustico, vuoto per pieno, deducendo le aperture di superficie uguale o superiore ad 1 mq., restando sempre compresi nel prezzo i lavori per spallette, piattabande e la fornitura e posa in opera dei controtelai per i serramenti e per le riquadrature.

4) Massetti

L'esecuzione di massetti di cemento a vista o massetti di sottofondo normali o speciali verrà computata secondo i metri cubi effettivamente realizzati. Il prezzo comprenderà il conglomerato cementizio, le sponde per il contenimento del getto, la sua preparazione e compattazione, la lisciatura finale.

5) Intonaci.

I prezzi degli intonaci saranno applicati alla superficie intonacata senza tener conto delle superfici laterali di risalti, lesene e simili. tuttavia saranno valutate anche tali superfici laterali quando la loro larghezza superi i 5 cm.; essi varranno sia per superfici piane che curve. L'esecuzione di gusci di raccordo, se richiesti, negli angoli fra pareti e soffitto e fra pareti e pareti, con raggio non superiore a 15 cm, è pure compresa nel prezzo, avuto riguardo che gli intonaci verranno misurati anche in questo caso come se esistessero gli spigoli vivi.

Nel prezzo degli intonaci è compreso l'onere della ripresa, dopo la chiusura, di tracce di qualunque genere, della muratura di eventuali ganci al soffitto e delle riprese contro pavimenti, zoccolatura e serramenti.

I prezzi dell'elenco valgono anche per intonaci su murature di mattoni forati dello spessore di una testa, essendo essi comprensivi dell'onere dell'intasamento dei fori dei laterizi.

Gli intonaci interni sui muri di spessore maggiore di 15 cm saranno computati a vuoto per pieno, a compenso dell'intonaco nelle riquadrature dei vani, che non saranno perciò sviluppate. Tuttavia saranno detratti i vani di superficie maggiore di 4 m², valutando a parte la riquadratura di detti vani.

Gli intonaci interni su tramezzi in foglio od ad una testa saranno computati per la loro superficie effettiva, dovranno essere pertanto detratti tutti i vuoti di qualunque dimensione essi siano ed aggiunte le loro riquadrature.

Nessuno speciale compenso sarà dovuto per gli intonaci eseguiti a piccoli tratti anche in corrispondenza di spalle e mazzette di vani di porte e finestre.

6) Battiscopa sulle pareti.

I battiscopa sulle pareti verranno misurati per lo sviluppo reale qualunque sia la sagoma e la posizione delle pareti da rivestire. Nel prezzo al metro lineare

sono comprese la fornitura e la posa in opera di tutti i pezzi speciali di raccordo, angoli, ecc., che saranno computati nella misurazione, nonché l'onere per la stuccatura finale dei giunti e la fornitura di collante per i battiscopa.

7) Tubazioni idrauliche e fognarie.

Gli attacchi saranno contabilizzati in base al numero realizzato. Le tubazioni idriche e fognarie principali saranno calcolate in base alla loro reale estensione. Nel caso nell'esecuzione della tubazione si utilizzassero dei pezzi speciali, nella contabilità, il singolo pezzo verrà comparato pari ad un metro lineare di tubazione dello stesso diametro.

8) Tinteggiatura.

Le pareti ed i soffitti piani si misurano deducendo solo i vani non tinteggiabili aventi superfici superiori ai 4 mq.

I vani inferiori ai 4 mq. vengono computati vuoto per pieno con infisso, a compenso degli eventuali squarci o celini dell'indispensabile profilatura.

Quando esistono sporgenze o rientranze, non si computano se inferiori ai 5 cm..

3.4 – Interventi da effettuare che ricadono per i diversi lotti.

3.4.1 – Interventi edilizi da compiere su tutto l'immobile e da ripartire tra i diversi Lotti.

Lo scrivente ha rilevato delle infiltrazioni all'intradosso del terrazzo coperto, contiguo alla centrale termica, nelle vicinanze del foro di attacco del pluviale della copertura.

Pertanto si ipotizzerà il rifacimento della impermeabilizzazione all'estradosso del solaio di copertura nelle vicinanze dello stesso foro del pluviale.

A tal proposito si ipotizzerà la demolizione del vecchio strato di impermeabilizzazione per tutta l'area soggetta ad infiltrazioni, così come si rileva dalle

macchie di umidità presenti all'intradosso del solaio di copertura, la rimozione dell'intonaco ammalorato, il suo ripristino e la tinteggiatura finale.

Si ipotizzerà la demolizione del vecchio strato di impermeabilizzazione per tutta l'area soggetta ad infiltrazioni, il suo rifacimento applicando un doppio strato di guaina di impermeabilizzazione, la rimozione dello strato di intonaco ammalorato, il suo ripristino e la sua tinteggiatura finale.

I costi per tale riparazione devono essere ripartiti in base ai millesimi. Essendo gli immobili pignorati pari complessivamente all'intero dei millesimi si farà una ripartizione di tali costi ripartendoli tra di essi.

Infatti gli immobili non pignorati non avendo alcuna utilità funzionale ed economica indipendente, ed essendo al servizio degli immobili pignorati non avranno dei millesimi.

A tal proposito lo scrivente ipotizzerà di calcolare i volumi commerciali per i diversi livelli ed adotterà i seguenti coefficienti così come specificati nelle due circolari del ministero dei lavori pubblici n. 12480/1966 e n. 2945/1993.

I costi complessivi per effettuare la riparazione sono pari a € 361,44.

C.D. – Coefficiente di destinazione

Il coefficiente in oggetto considera l'uso a cui le singole unità sono destinate e dovrebbe essere direttamente proporzionale al valore commerciale proprio dell'unità. Tale coefficiente è diverso per le diverse destinazioni come: abitazione, negozio e deposito.

TABELLA DEI COEFFICIENTI DI DESTINAZIONE (C.D.)
--

DESTINAZIONE	COEFF.
APPARTAMENTO RESIDENZA CUSTODE - UFFICIO	1,00

LOCALE ARTIGIANALE	0,64
DEPOSITO-INTERRATO	0,32
DEPOSITO - COPERTURA PIANA	0,30
DEPOSITO - COPERTURA A FALDE INCLINATE	0,15

C.P. – Coefficiente di piano

Per la determinazione del coefficiente di piano è di fondamentale importanza determinare gli elementi che favoriscono o penalizzano le unità immobiliari poste ai diversi livelli di piano.

Nel caso dell'edificio in esame, poiché l'ascensore non può essere utilizzato dal piano terra del vano scala, si utilizzeranno tali coefficienti in quanto gli immobili posti ai piani bassi sono privilegiati rispetto a quello posti ai piani superiori.

TABELLA DEI COEFFICIENTI DI PIANO (C.P.)

PIANI	COEFF.(palazzina senza ascensore)
INTERRATO	0,65
SEMINTERRATO	0,75
TERRENO	0,85
RIALZATO	0,90
PRIMO	0,90
SECONDO	$1 - 0,1 \times [(p-1)/(n-1)]$
INTERMEDIO	$1 - 0,1 \times [(p-1)/(n-1)]$
PENULTIMO	$1 - 0,1 \times [(p-1)/(n-1)]$
ULTIMO	0,90
ATTICO	1,00

p = piano dell'appartamento

n = numero dei piani dell'edificio

Innanzitutto si determina la superficie utile lorda e la volumetria complessiva per i diversi immobili e per i diversi lotti.

Preliminarmente si calcola la volumetria del deposito-soffitta al secondo piano. Per fare ciò si è divisa la superficie utile lorda in tanti triangoli e per ognuno di essi si è determinata l'altezza media corrispondente all'altezza del baricentro.

INDIVIDUAZIONE TRIANGOLO	SUPERFICIE TOTALE	ALTEZZA 1° VERTICE	ALTEZZA 2° VERTICE	ALTEZZA 3° VERTICE	ALTEZZA MEDIA	VOLUMETRIA
nome	mq.	ml.	ml.	ml.	ml.	mc.
TRIANGOLO 1	19,76	3,10	3,10	1,09	2,43	48,02
TRIANGOLO 2	13,48	3,10	1,09	0,94	1,71	23,05
TRIANGOLO 3	9,90	3,10	0,94	1,09	1,71	16,93
TRIANGOLO 4	12,69	3,10	1,09	1,09	1,76	22,33
TRIANGOLO 5	21,27	3,10	1,09	1,09	1,76	37,44
TRIANGOLO 6	12,07	3,10	1,09	1,05	1,75	21,08
TRIANGOLO 7	12,44	3,10	1,05	1,09	1,75	21,73
TRIANGOLO 8	13,78	3,10	3,10	1,09	2,43	33,49
VOLUMETRIA DEPOSITO-SOFFITTA A FALDE INCLINATE						224,06

LIVELLO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE LORDA	ALTEZZA INTERNA AL FINITO	VOLUME COMPLESSIVO
		mq.	ml.	mc.
PIANO INTERRATO	LABORATORIO ARTIGIANALE	52,88	2,55	134,84
PIANO SEMINTERRATO	LABORATORIO ARTIGIANALE	193,53	3,65	706,38
PIANO TERRA	LABORATORIO ARTIGIANALE	160,46	3,36	539,15
PIANO PRIMO	APPARTAMENTO RESIDENZA CUSTODE - UFFICIO	141,59	2,7	382,29
PIANO SECONDO	DEPOSITO-SOFFITTA - COPERTURA A FALDE INCLINATE	116,96	Variabile da 3,10 a 0,94	224,06
	CENTRALE TERMICA - COPERTURA PIANA	34,99	2,36	82,58

I volumi complessivi in funzione dei coefficienti di utilizzazione.

LIVELLO	DESTINAZIONE	VOLUME COMPLESSIVO	COEFFICIENTE DI PIANO	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	VOLUME RAGGUAGLIATO	MILLESIMI
		mc.	frazione dell'unità	frazione dell'unità	mc.	frazione dell'unità
PIANO INTERRATO	LABORATORIO ARTIGIANALE	134,84	0,65	0,32	28,05	25,30
PIANO SEMINTERRATO	LABORATORIO ARTIGIANALE	706,38	0,75	0,64	339,06	305,80
PIANO TERRA	LABORATORIO ARTIGIANALE	539,15	1,00	0,64	345,05	311,20
PIANO PRIMO	APPARTAMENTO RESIDENZA CUSTODE - UFFICIO	382,29	0,90	1,00	344,06	310,31
PIANO SECONDO	DEPOSITO-SOFFITTA - COPERTURA A FALDE INCLINATE	224,06	0,90	0,15	30,25	47,39
	CENTRALE TERMICA - COPERTURA PIANA	82,58	0,90	0,30	22,30	
					1108,77	1000,00

I costi totali da ripartire per i diversi Lotti in funzione dei millesimi sono:

LOTTO	LIVELLO	DESTINAZIONE	MILLESIMI	COSTI RIPARTITI
			1000,00	
A	PIANO INTERRATO	LABORATORIO ARTIGIANALE	25,27	€ 231,94
	PIANO SEMINTERRATO		305,52	
	PIANO TERRA		310,91	
A.1	PIANO PRIMO	APPARTAMENTO RESIDENZA CUSTODE - UFFICIO	310,02	€ 112,05
A.2	PIANO SECONDO	DEPOSITO-SOFFITTA - COPERTURA A FALDE INCLINATE	27,65	€ 17,45
		CENTRALE TERMICA - COPERTURA PIANA	20,62	
COSTO TOTALE INTERVENTO				€ 361,44

ALLEGATO 11

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLE ZONE DELLA COPERTURA DELL'IMMOBILE A.2 – LOTTO A SOGGETTE AD INFILTRAZIONI (Doc. 11.1);
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PER I DIVERSI INTERVENTI DA EFFETTUARE SULLA COPERTURA DEL IMMOBILE A.2 – LOTTO A (Doc. 11.2).

3.5– Ulteriori costi da sostenere per rispettare le norme antincendio per l'Immobile A, l'Immobile A.1 e l'Immobile A.2.

Si stimeranno i costi necessari per il rispetto delle norme antincendio. Infatti nel complesso immobiliare vi sono delle attività che sono soggette a tali norme.

3.5.1 – Ascensore montacarichi.

A tal proposito lo scrivente vuole porre l'attenzione sull'ascensore montacarichi installato nel complesso immobiliare periziato che in base al D.M. 16.02.1982 ricade nell'attività 95 ed è pertanto soggetto a certificato di prevenzione incendi. Infatti tale ascensore-montacarichi essendo installato in un opificio artigianale ricade nell'attività 95 che stabilisce nel caso di ascensori-montacarichi installati in complessi industriali l'ottenimento del certificato di prevenzione incendi.

Pertanto lo scrivente ha richiesto al Comando dei Vigili del Fuoco del Distretto di Matera se fosse stato rilasciato il relativo CPI (Certificato di Prevenzione Incendi) a nome del Dopo attente verifiche, lo stesso Comando dei Vigili del Fuoco ha risposto con comunicazione scritta che si allega alla presente relazione tecnica (vedasi Allegato 3 - Doc. 3.13) che non vi è alcuna pratica intestata a nome

Quindi il sottoscritto CTU individuerà e valuterà tutti gli interventi necessari a poter ottenere il CPI per l'attività ascensore-montacarichi. Tale attività è soggetta alla circolare n. 32 del 26.03.65 e al D.M. n. 246 del 16 maggio 1987.

Tali costi saranno addebitati all'Immobile A in quanto a parere del sot-

toscritto tale ascensore-montacarichi sarà utilizzato soprattutto come collegamento per servire i diversi livelli di tale lotto.

Qui di seguito sono descritti gli interventi che a parere dello scrivente devono essere realizzati per poter ottenere il certificato di prevenzione incendi e consistono nella:

- 1) Realizzazione nel piano interrato nella zona antistante all'entrata dell'ascensore di un vano protetto le cui pareti e la cui copertura abbiano resistenza al fuoco REI 60 e la cui porta abbia resistenza al fuoco REI 60. Si ipotizza per la porta una larghezza pari a 90 cm.. Le dimensioni al finito del vano sicuro sono pari a 2,00 m. come lunghezza e 1,00 m. come larghezza, come si evince dagli elaborati grafici allegati in cui si è prevista una soluzione progettuale che rispetti le norme antincendio.

Per realizzare la copertura di tale vano protetto essendo una parte della sua superficie attualmente occupata dalla scala metallica che collega il piano interrato al piano seminterrato, vi sarà la necessità di demolire la scala metallica e di realizzare una struttura in calcestruzzo armato a forma di L che serva a portare la parte della copertura del vano sicuro da realizzare. Tale struttura a forma di L sarà costituita da una fondazione che lo scrivente stima pari ad una altezza di 70 cm. non conoscendo le caratteristiche portanti del terreno, da una costola di spessore pari a 20 cm. ed altezza pari a 2,30 cm. e da una soletta di copertura alleggerita costituita da travetti e pignatte di spessore pari a 20 cm. che sia dimensionata per portare un carico permanente di 250 kg. Si ipotizzerà di realizzare tale struttura in modo da rispettare le nuove norme strutturali contenute nel D.M. 14 gennaio 2008.

Per tale motivo, il lato contiguo della nuova struttura sarà separato dalla struttura esistente mediante un giunto sismico che sarà riempito con delle schiume

che rispettino la normativa antincendio.

Su tale solaietto si realizzeranno in laterizio portante i gradini della scala che collega il piano seminterrato al piano interrato. Tali gradini saranno successivamente rivestiti con grado e sottogrado in marmo. La restante parte della scala sarà realizzata in metallo.

- 2) Realizzazione del foro di aerazione nel locale macchina ascensore di superficie pari ad almeno 0,30 mq.. Infatti a parere dello scrivente la condotta di aerazione presente nel locale macchina ascensore non è a norma. A tal proposito lo scrivente ipotizza di realizzare un foro quadrato di larghezza 20x20 cm..
- 3) Realizzazione di una ulteriore pelle con mattoni forati il cui spessore sia pari a 10 cm. e di un ulteriore strato di intonaco di spessore pari a 2 cm. per tutti i muri che delimitano il vano macchina ascensore in modo da avere un vano protetto le cui pareti abbiano una resistenza al fuoco pari a REI 60. Inoltre si installerà una porta REI 60, di larghezza pari a 80 cm, dotata di chiusura automatica. Pertanto si prevederà l'allargamento della porta esistente.
- 4) Oltre a tali interventi innanzi specificati vi sarà la necessità di realizzare la scala metallica che collega il piano seminterrato al piano interrato che dovrà essere demolita e rifatta ex-novo per la realizzazione di una parte della copertura del vano sicuro.

Inoltre bisognerà quantificare i costi complessivi per il rilascio del certificato di prevenzione incendi (da ora denominato C.P.I.).

Gli oneri da pagare ai Vigili del Fuoco per l'ottenimento del C.P.I., comprensivo dei costi per l'istruttoria del parere, dei costi per l'effettuazione del sopralluogo e delle marche da bollo è pari a circa € 180,00 esclusa IVA. Il rilascio del C.P.I. è caratterizzato dal seguente iter procedurale: parere di conformità sul progetto di prevenzione incendi, sopralluogo e suo rilascio. A tali costi bisogna

aggiungere i costi tecnici dovuti alla redazione del progetto di prevenzione incendi da parte di un tecnico iscritto agli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'articolo 16 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139. Il costo complessivo delle spese tecniche per la redazione del progetto di prevenzione incendi fino all'ottenimento del relativo C.P.I., nel caso di attività come quella del caso in questione, in base ad analisi di mercato ha un costo pari a € 1.500,00 esclusa IVA.

3.5.2 – Centrale Termica.

Per quanto riguarda la centrale termica il sottoscritto ha rilevato da indagini in sito che la portata termica focolare della caldaia in essa presente è pari a 29,9 Kw. Tale potenza è inferiore ai 116 Kw che è il limite oltre cui tale impianto per la produzione di calore ricade nell'attività 91 che in base al D.M. 16.02.1982 è soggetto a C.P.I..

Comunque anche questa centrale termica, deve essere realizzata nel rispetto delle norme antincendio e precisamente deve essere rispettato il D.M. del 12.04.1996 che definisce i requisiti specifici che devono essere adottati durante la sua realizzazione.

Qui di seguito si specificano i diversi requisiti che devono essere rispettati e che sono specificati nell'anzidetto D.M. del 12.04.1996.

Il punto “*4.1.1 Ubicazione lettera b)*” specifica che ci deve essere almeno una parete, di lunghezza non inferiore al 15% del perimetro, che sia confinante con spazio scoperto o strada pubblica.

Il punto “*4.2.2 - Caratteristiche costruttive*” specifica che nel caso di apparecchi di portata termica complessiva inferiore a 116 kW le caratteristiche delle strutture di separazione devono essere almeno pari a REI 60.

Il punto “*4.1.2 - Aperture di aerazione*” specifica che le superfici libere minime di aerazione, nel locale disimpegno in funzione della portata ter-

mica complessiva non devono essere inferiori per locali fuori terra a: $S = Q \times 10$ dove ("Q" esprime la portata termica, in kW ed "S" la superficie, in cm^2);

La superficie di aerazione per il caso in questione dove $Q=29,9$ kW è pari a:

$$S = 29,9 \times 10 = 290 \text{ cmq.}$$

Il “*punto 4.2.5 – Accesso*” specifica che l’accesso deve avvenire dall’interno tramite disimpegno, realizzato in modo da evitare la formazione di sacche di gas, e deve avere per impianti di portata termica non superiore a 116 kW le seguenti caratteristiche di resistenza al fuoco per la struttura REI 30 e per le porte REI 30;

Il “*punto 4.2.2.5 – Porte*” dell’anzidetto D.M. specifica che le porte dei locali e dei disimpegni devono essere apribili verso l'esterno e munite di congegno di autochiusura, di altezza minima di 2 m e larghezza minima 0,6 m. e devono possedere caratteristiche di resistenza al fuoco non inferiori a REI 30, per impianti di portata termica inferiore a 116 kW.

Lo scrivente ipotizzerà di lasciare la caldaia dove è posizionata attualmente per evitare ulteriori spese impiantistiche. In base alla posizione attuale della caldaia si è sviluppata una soluzione progettuale che soddisfi tutti i requisiti richiesti ed innanzi specificati e si sono quantificati i relativi costi.

Gli interventi previsti sono:

- 1) Realizzazione di tramezzature con caratteristiche di resistenza al fuoco pari a REI 60 ed installazione di porta con caratteristiche di resistenza al fuoco pari a REI 30 che delimiti il vano caldaia.
- 2) Realizzazione di un disimpegno antistante il vano caldaia le cui tramezzature abbiano caratteristiche di resistenza al fuoco pari a REI 30 ed installazione di

- una porta con caratteristiche di resistenza al fuoco pari a REI 30;
- 3) Eliminazione dell'infisso esistente di dimensioni (142 cm. x 58 cm,) e posa in opera di un infisso aperto con grigliato metallico e rete antinsetti.
 - 4) Realizzazione di un foro di aerazione nel disimpegno la cui superficie sia pari a 0,30 mq..

Tale centrale termica è al servizio dell'Immobile A, in quanto essa fornisce l'acqua calda per i suoi impianti sanitari e per il suo impianto di riscaldamento.

Pertanto tali costi si addebiteranno all'Immobile A.

Il costo complessivo delle spese tecniche per la redazione del progetto da presentare al comune, per il deposito del calcolo strutturale da effettuare presso la Regione Basilicata e per la direzione lavori, a parte tutte le spese tecniche riguardanti la redazione del progetto di prevenzione incendi, si stima pari a € 2.700,00 esclusa IVA.

I costi complessivi per l'effettuazione di tutti gli interventi necessari per rispettare le norme antincendio è pari a € 13.110,90 esclusa IVA. Come innanzi detto tali costi si addebiteranno all'Immobile A.

ALLEGATO 12

- ELABORATO TECNICO DEL PIANO SEMINTERRATO DELL'IMMOBILE A – LOTTO A CON LA SPECIFICAZIONE DEI DIVERSI INTERVENTI DA EFFETTUARE PER IL RISPETTO DELLE NORME ANTINCENDIO (Doc. 12.1);
- ELABORATO TECNICO DELL'IMMOBILE A.2 – LOTTO A CON LA SPECIFICAZIONE DEI DIVERSI INTERVENTI DA EFFETTUARE PER IL RISPETTO DELLE NORME ANTINCENDIO (Doc. 12.2);
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PER I DIVERSI INTERVENTI DA EFFETTUARE PER IL RISPETTO DELLE NORME ANTINCENDIO DA ADDEBITARE ALL' IMMOBILE A – LOTTO A (Doc. 12.3).

3.5 – CAPITOLO 1: LOTTO A - Immobile A.

3.5.1 – Individuazione dei beni componenti l'Immobile A.

IMMOBILE A

Tipologia ed Ubicazione: Laboratorio artigianale della superficie utile lorda di mq 431,01 circa; ubicato nel Comune di Montescaglioso (MT) in Via Rosmini s.n..

Accessi: da Via Rosmini al piano seminterrato e da Via Gentile al piano terra.

Confini: libero su tre lati, proprietà di terzi sull'altro lato.

Dati catastali:

Catasto fabbricati del Comune di Montescaglioso (MT) – Dati del fabbricato: Foglio 28, ptc. 1514, sub 3, Via Rosmini s.n., Cat. D/1, Classe -, Consistenza -, Piano T-S1, Rendita €. 4.555,15 – Intestato:

per l'intera quota;

Pertinenze ed accessori: porticati esterni da Via Gentile.

3.5.2 – Descrizione complessiva e sintetica dell'Immobile A.

Il bene di che trattasi è costituito da un opificio artigianale che attualmente è occupato da un salumificio. Esso si sviluppa su tre livelli e precisamente: il piano interrato destinato a deposito caratterizzato da un unico vano, il piano seminterrato destinato ad attività artigianale, la cui parte fuori terra si affaccia da Via Rosmini ed il piano terra da Via Gentile destinato ad attività artigianale.

Per il piano seminterrato e il piano terra si ipotizzerà la rimozione delle celle frigorifere presenti. Inoltre si prevederà la ricostruzione dei tompagni, ora in cartongesso, della parte a destinazione commerciale, in modo da mantenere la superficie concessa, secondo quanto disposto dalla Autorizzazione Prot. n. 111.

Il menzionato piano terra è caratterizzato da un balcone che affaccia su Via Rosmini e da due portici lungo la facciata che dà su Via Gentile.

Il piano interrato e quello seminterrato sono collegati attraverso una scala

in ferro e tramite l'ascensore-montacarichi che serve l'intero complesso immobiliare. Il piano seminterrato ed il piano terra sono collegati solo attraverso l'ascensore-montacarichi.

3.5.3 – Descrizione analitica dei beni

Tipologia: Opificio artigianale (D/1).

Altezza interna utile: al piano interrato m. 2,55 circa;

al piano seminterrato m 3,65 circa;

al piano terra m 3,36 circa;

Composizione interna: il piano interrato destinato a deposito è caratterizzato da un unico vano unico, il piano seminterrato destinato ad attività artigianale, la cui parte fuoriterza si affaccia su Via Rosmini; comprenderà i seguenti ambienti: laboratorio, ingresso, spogliatoi per uomo e per donna, antibagno e w.c. per uomini, antibagno e w.c. per donne, tre depositi, due ripostigli, vano scala piano interrato; il piano terra destinato ad attività artigianale comprenderà: zona laboratorio, ufficio, antibagno e w.c. uomini, antibagno e w.c. donne, ingresso, zona a destinazione commerciale; si affaccia al primo piano da Via Rosmini mediante un balcone a livello ed al piano terra da Via Gentile mediante ingresso diretto.

Pertinenze ed accessori: porticati esterni da Via Gentile.

Ai fini della stima di cui al seguito, si sono determinate le superfici utili e commerciali secondo i principi specificati nel D.P.R. N. 138 del 23.03.1998, nella tabella che segue.

Si assegnerà valore ponderale pari al 60% del valore corrispondente ai due piani soprastanti per il piano interrato destinato a deposito in quanto ben collegato con l'ascensore-montacarichi agli altri livelli dell'immobile.

Tabella A)

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff.	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq	correttivi	mq	mq	mq
PIANO INTERRATO						
deposito	52,88		0,60	31,73	61,70	37,02
PIANO SEMINTERRATO						
superficie occupata dalla stanza dei compressori e dalle celle n.1, n. 2 e n. 3.	45,00		1,00	45,00	50,73	50,73
laboratorio	52,75		1,00	52,75	56,91	56,91
ricevimento carni	7,86		1,00	7,86	8,97	8,97
lavaggio attrezzi	5,81		1,00	5,81	6,44	6,44
deposito 1 h < 1,50 m.			0,15	-		-
spazi di servizio comprensivi delle celle di asciugamento n.1 e n.2.	39,62		1,00	39,62	45,99	45,99
w.c. uomini	1,96		1,00	1,96	2,71	2,71
antib. 1	1,29		1,00	1,29	1,56	1,56
ripostiglio detersivi	0,96		1,00	0,96	1,21	1,21
ingresso addetti	7,23		1,00	7,23	7,99	7,99
antib.	1,04		1,00	1,04	1,55	1,55
w.c. donne	1,85		1,00	1,85	3,03	3,03
spogliatoi donne	2,69		1,00	2,69	3,41	3,41
spogliatoi uomini	3,15		1,00	3,15	3,96	3,96
sala salaggio prodotti	3,96		1,00	3,96	5,02	5,02
		228,05				
PARZIALE		228,05		206,90	261,18	236,50

TRIBUNALE CIVILE DI MATERA
Causa Esecuzione Immobiliare Numero R.G.Es.: 117/05

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI NETTE				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff.	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq	correttivi	mq	mq	mq
PARZIALE		236,27		209,83	271,01	240,16
PIANO TERRA						
- SUPERFICIE ARTIGIANALE						
laboratorio destinazione artigianale	112,41		1,00	112,41	127,11	127,11
ufficio	6,38		1,00	6,38	7,65	7,65
antibag.	1,78		1,00	1,78	2,28	2,28
w.c.	2,65		1,00	2,65	3,88	3,88
antib. 1	1,26		1,00	1,26	2,24	2,24
w.c. 1	2,14		1,00	2,14	3,02	3,02
		126,62		126,62		146,18
- DESTINAZIONE COMMERCIALE						
zona commerciale	27,29	27,29	1,00	27,29	31,64	31,64
		153,91		153,91		177,82
balcone 1	4,76		0,10	0,48	5,72	0,57
portico 1	12,20		0,10	1,22	12,94	1,29
portico 2	5,66	22,62	0,10	0,57	6,24	0,62
		22,62		2,26		2,49
TOTALE		412,80		366,00	473,73	420,47

Per la comparazione indiretta si adoterà la superficie utile lorda così come determinata nella tabella sottostante mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio prima specificati.

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI LORDE			
	effettive	sommano	coeff. cor-	equivalenti
	mq	mq	rettivi	mq
PIANO INTERRATO				
- DESTINAZIONE DEPOSITO				
deposito	52,88		0,60	31,73
PIANO SEMINTERRATO				
- DESTINAZIONE ARTIGIANALE				
tutti gli ambienti presenti a tale piano	193,53		1,00	193,53
		246,41		225,26
PIANO PRIMO				

- DESTINAZIONE ARTIGIANALE			
tutti gli ambienti a destinazione artigiana-	132,05	1,00	132,05
nale			
- DESTINAZIONE COMMERCIALE			
attività a destinazione commerciale	28,41	1,00	28,41
portico 1	12,56	0,10	1,26
portico 2	5,86	0,10	0,59
balcone 1	5,72	0,10	0,57
	184,60		162,87
TOTALE	431,01		388,13

Esposizione: il fronte lungo che affaccia su Via Gentile è esposto a Nord-Est, il fronte che affaccia su Via Rosmini è esposto a Sud-Ovest.

Condizioni di manutenzione (dell'Immobile A): internamente buone;
esternamente discrete.

Caratteristiche strutturali (dell'edificio): il fabbricato risulta essere in buono stato, ed è costituito da solai latero-cementizi e travi, pilastri e fondazioni in calcestruzzo armato. Non si nota all'esterno del fabbricato ed all'interno dell'immobile la presenza di un quadro fessurativo.

Caratteristiche interne (dell'immobile):

- Infissi esterni in pvc con vetro semidoppio normale; le condizioni di manutenzione sono buone.
- Vetrine esterne in pvc con vetro infrangibile, serrande in acciaio; le condizioni di manutenzione sono buone.
- Infissi interni: le porte interne sono in pvc; le condizioni di manutenzione sono buone.
- Tramezzature interne: mattoni forati intonacati e rifiniti con vernice al quarzo lavabile; stato di manutenzione buono.
- Pavimentazione industriale costituita da cls e strato di completamento al quarzo

zo; i bagni al piano terra ed al piano interrato sono rivestiti con vernice al quarzo lavabile; stato di manutenzione buono.

- Soffitti: intonacati e tinteggiati a tempera; stato di manutenzione buono;
- Porte d'ingresso: portoni in ferro, in buono stato di manutenzione;
- Impianto elettrico: è costituito da più punti luce installati in ogni ambiente, da prese a diversa tensione sia da 220 volt che da 380 volt e derivazioni di alimentazione delle celle frigorifere installate e dei relativi motori; ai tre livelli dell'immobile vi sono dei quadri elettrici dotati di interruttori magnetotermici differenziali e di interruttori magnetotermici.

Le linee elettriche di alimentazione sono del tipo incassate nella muratura o a vista con canaline isolanti. Pertanto l'impianto visivamente sembra protetto contro i contatti diretti ed indiretti. Inoltre non è stata riscontrata alcuna certificazione e/o dichiarazione di conformità in base al D. Lgs. n. 46 del 5 marzo 1990 o al successivo D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008.

Visivamente tale impianto, a parere dello scrivente, sembra in buono stato di manutenzione, ma deve comunque essere oggetto di una accurata analisi in modo da verificare la sua rispondenza alla vigente normativa.

La verifica e l'adeguamento dell'impianto elettrico, si stima in un importo pari a **€ 1.500,00 esclusa Iva**, ivi compresa l'emissione della relativa dichiarazione di conformità, da parte di ditta all'uopo specializzata, in base al D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008.

- Impianto idrico-sanitario: è costituito dalle tubazioni di acqua calda e fredda che servono i diversi antibagni e bagni presenti ai diversi livelli. I bagni ed i relativi antibagni al piano terra da Via Gentile contengono i seguenti apparecchi igienico-sanitari del tipo porcellanato: lavabo con colonna, bidet, vaso con cassetta e doccia; gli antibagni al piano seminterrato sono sprovvisti di bidet. Nella

zona laboratorio al piano seminterrato vi è la presenza di due lavandini in acciaio inox con relativa rubinetteria; anche nei depositi 1 e 3 sono stati installati dei lavandini. Le parti a vista dell'impianto sono in buono stato di manutenzione.

L'impianto fognario è costituito dalle diverse condotte di scarico che collegano i vari pezzi igienico-sanitari presenti ai diversi livelli alla colonna fognaria principale e dalle condotte collegate ai pozzetti di scarico posizionati nella pavimentazione industriale che raccolgono le acque che si producono durante il lavaggio della stessa pavimentazione.

Il costo necessario alla verifica dell'impianto idrico-sanitario-fognario, può essere stimato in un importo minimo di **€ 1000,00 esclusa Iva**, ivi compresa l'emissione della relativa dichiarazione di conformità, da parte di ditta all'uopo specializzata, in base al D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008.

- Impianto termico: è costituito da elementi radianti installati nei diversi vani presenti al piano seminterrato ed al piano terra tranne che nelle zone laboratorio. Tale impianto è alimentato da una caldaia a gas a camera stagna installata nella centrale termica al secondo piano; il suo attuale stato di manutenzione a vista può essere considerato buono.

Il costo necessario all'adeguamento dell'impianto termico ed alla manutenzione della caldaia può essere stimato in un importo di **€ 1.400,00 esclusa Iva**, ivi compresa l'emissione della relativa dichiarazione di conformità, da parte di ditta all'uopo specializzata, in base al D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008.

- Impianto del gas: costituito da una rete in acciaio inox.

Il costo necessario all'adeguamento della rete di adduzione del gas, può essere stimato in un importo di **€ 900,00 esclusa Iva**, e comprende anche la verifica della condotta che alimenta la caldaia della centrale termica, posta al secondo

piano, a servizio dell'Immobile A, ivi compresa l'emissione della relativa dichiarazione di conformità, da parte di ditta all'uopo specializzata, in base al D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008.

- Ulteriori interventi da effettuare
- Si ipotizzerà inoltre il rifacimento della impermeabilizzazione per la copertura nelle vicinanze del foro di attacco del pluviale; la quota parte a carico di tale immobile è pari a: **€ 231,94 esclusa Iva**, comprensivo di tutti gli oneri di sicurezza necessari alla sua esecuzione.
- Essendo l'Immobile A attualmente occupato da un salumificio, al suo interno vi è la presenza di celle frigorifere di cui alcune non funzionanti. Tali celle sono state stimate nel paragrafo: "2.4.1 – Valutazione economica delle celle frigorifere" in quanto a parere dello scrivente rientranti nel pignoramento e vendibili separatamente.
- Inoltre si sono valutati i costi di demolizione e conferimento a discarica delle celle da demolire e dei sistemi di refrigerazione non funzionanti nel paragrafo: "2.4.5 – Quantificazione dei costi di smaltimento per le celle ed i sistemi di refrigerazione che non hanno un valore commerciale.
- Si dovranno valutare anche i costi per ripristinare la pavimentazione in corrispondenza delle pareti delle celle che vengono rimosse.

L'intervento consisterà nella chiusura dei vuoti lasciati dalle pareti delle celle rimosse, con uno strato di sottofondo di cls antiritiro, nel posizionamento di uno strato di malta resinosa a base di polvere di quarzo, e di un terzo strato di spruzzatura con vernice di quarzo. In tale modo si ricostituirà una pavimentazione uniforme e liscia.

I costi al metro lineare per il ripristino della pavimentazione una volta che le celle sono state demolite si assumerà in base ad indagini di mercato pari a €

23,00 esclusa IVA.

I costi complessivi da contabilizzare per il ripristino della pavimentazione sono pari a: **€ 1.557,79 esclusa IVA.**

L'insieme di tali costi saranno detratti dal valore dell'immobile e saranno inclusi nel computo che contabilizza tutti i costi da detrarre.

3.5.4 – Vincoli ed oneri giuridici

3.5.4.1 – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della presente procedura.

a) Atto di pignoramento (quota del 100%) trascritto presso la C.RR.II. di Matera il 29.11.2005 al n. 10465 R.G. e al n. 7192 R.P., a favore della Banca Popolare del Materano Spa, contro

b) Ipoteca volontaria (quota del 100%) trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 26.09.2003 al n. 9494 R.G. e al n. 1330 R.P., per una somma totale di €. 160.000.000 a favore della Banca Popolare del Materano Spa, contro

c) Ipoteca volontaria (quota del 100%) trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 12.04.2001 al n. 2771 R.G. e al n. 413 R.P., per una somma totale di €. 600.000.000 a favore della Banca Popolare del Materano Spa, contro

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera e presso alcuni notai della Provincia di Matera, risultano essere i seguenti:

Tabella B)

CANCELLAZIONE FORMALITA'	
C.RR.II.	
descrizione	importo
atto di pignoramento	€ 450,00
ipoteca volontaria	€ 450,00
ipoteca volontaria	€ 450,00
TOTALE	€ 1 350,00

3.5.4.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

A meno dei costi di cui sopra, a carico dell'acquirente non resteranno né vincoli né oneri giuridici.

3.5.4.3 – Vincoli ed oneri giuridici per difformità urbanistico-edilizie

Dall'analisi degli elaborati progettuali relativi alla **Concessione edilizia n. 104/91**, rilasciata il **02.09.1991**, alle successive varianti: **Concessione edilizia n. 104/91/1 del 30.05.1992**, **Concessione edilizia n. 104/91/2 del 14.12.1993**, **Concessione edilizia n. 104/91/3 del 14.01.1999**, **Concessione edilizia n. 104/91/5 del 07.09.2000** ed all'**Autorizzazione Prot. n. 111 del 16.07.2002**, depositate presso il Comune e regolarmente autorizzate, e dal loro confronto con lo stato di fatto, a seguito del rilievo effettuato per l'immobile periziato, lo scrivente ha riscontrato che attualmente il bene non è in regola dal punto di vista urbanistico. I costi per sanare i relativi abusi e gli oneri tecnici sono stati specificati nei paragrafi **“2.1.5 – Eventuali possibilità di sanatoria delle unità immobiliari non regolari dal punto di vista urbanistico e relativi costi” e “2.1.6 – Oneri tecnici”**.

L'insieme di tali costi saranno detratti dal valore dell'immobile e saranno inclusi nel computo che contabilizza tutti i costi da detrarre.

Comunque come innanzi già detto l'Immobile 3 che corrisponde all'Immobile A.2 non è in regola dal punto di vista urbanistico e pertanto le concessioni edilizie decadono. **Pertanto fintanto che non viene sanato l'Immobile A.2, lo scrivente è**

del parere che l'Immobile A non è in regola dal punto di vista urbanistico anche dopo la sua eventuale sanatoria.

ALLEGATO 13

- TAVOLA GRAFICA CON LE MISURE PIU' SIGNIFICATIVE DELL'IMMOBILE A – LOTTO A DI VENDITA (Doc. 13.1);
- TAVOLA GRAFICA CON LE MISURE PIU' SIGNIFICATIVE DEL PIANO SEMINTERRATO DELL'IMMOBILE A – LOTTO A DI VENDITA A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI (Doc. 13.2);
- TAVOLA GRAFICA CON LE MISURE PIU' SIGNIFICATIVE DEL PIANO TERRA DELL'IMMOBILE A – LOTTO A DI VENDITA A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI (Doc. 13.3).

3.5.4.4 – Vincoli ed oneri giuridici per difformità catastali

Lo scrivente vuole comunque evidenziare come già specificato nel paragrafo: “2.14 – Il compendio immobiliare rilevato e le difformità catastali” che parte delle celle frigorifere al piano seminterrato sono state valutate separatamente per essere vendute, mentre per le restanti celle non funzionanti poste al piano seminterrato ed al piano terra sono stati valutati i costi di demolizione.

Pertanto in tali ipotesi la distribuzione planimetrica del piano seminterrato corrisponderebbe a quanto rappresentato nella corrispondente planimetria catastale.

Anche a seguito della rimozione della cella presente al piano terra, la distribuzione planimetrica interna a tale livello è diversa da quella rappresentata nella corrispondente planimetria catastale.

Le variazioni da apportare riguardano la presentazione di una nuova planimetria dell'immobile che rappresenta la distribuzione planimetrica attuale ed il cambio della proprietà, operazione che saranno apportate dall'acquirente al termine della presente procedura, senza spese a carico della stessa e per le quali si stima un costo complessivo degli oneri tecnici di **€ 800,00 esclusa IVA**.

Successivamente una volta ricostruiti i tompagni in muratura, in modo da ottenere la superficie commerciale, secondo quanto disposto dall’Autorizzazione prot. 111, vi sarà la necessità della presentazione di una nuova planimetria dell’immobile. Il costo di tale nuova presentazione tra oneri catastali e spese tecniche si assume pari a € 600,00.

3.5.5 – Stato di possesso

L’immobile è attualmente occupato dal

3.5.6 – Altre informazioni per l’acquirente

L’Immobile A non fa parte di un condominio, in quanto l’intero complesso immobiliare è indipendente e sarà venduto ad un unico acquirente, per cui non sussistono spese di gestione condominiali.

3.5.7 – Valutazione complessiva dei beni componenti il LOTTO A

Poiché l’aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda sulla determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata comunemente “mediando” il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

3.5.7.1 – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell’ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette “caratteristiche di localizzazione” riferibili all’intero immobile, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione

dell'ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2011, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona periferica del Comune di Montescaglioso e per capannoni tipici a destinazione produttiva, prevedono un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 320 €/mq ed un massimo di 390 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

A parere dello scrivente tali valori sono troppo bassi rispetto ai valori di mercato che si avrebbero nel caso di vendita di un immobile destinato ad attività produttiva che abbia caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia in quanto le sue caratteristiche costruttive e le sue rifiniture interne sono molto superiori rispetto alle caratteristiche costruttive della tipologia di immobili specificati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Il sottoscritto in base ad analisi di mercato, anche in seguito a colloqui avuti con agenti immobiliari della zona, assumerà un valore di mercato unitario pari a € 500,00.

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$\mathbf{Vm1 = Vmed,u \times (1 + \sum Ki/100) \times SC}$$

in cui:

Vm1 = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

Vmed,u = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie), per il quale si riscontra uno stato conservativo normale ed un grado di rifinitura normale per tutti gli elementi apprezzati dal mercato stesso = 500,00 €/mq;

$\sum K_i$ = somma delle percentuali K_i , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e determinata in precedenza.

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum K_i = K_1 + K_2 + K_3 + K_4 + K_5 = 14$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO dell'Immobile A

con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$V_{m1} = V_{med,u} \times (1 + \sum K_i/100) \times SC = \text{€ } 239.667,90$$

1 - VALORE DEL BENE IN BASE ALLA COMPARAZIONE DIRETTA			
LOTTO A	VALORE COMMERCIALE MEDIO	SOMMA COEFFICIENTI	SUPERFICIE COMMERCIALE
Immobile A (Montescaglioso Via Rosmini - Via Gentile)	€ 500,00	14	420,47
VALORE IMMOBILE COMPRESO INTERVENTI STIMATI A PARTE CHE SARANNO SUCCESSIVAMENTE DETTRATTI			€ 239 667,90

ALLEGATO 14

- PERCENTUALI K_i (Doc. 14.1);
- QUOTAZIONI IMMOBILIARI RIFERITE AL 1° SEMESTRE DELL'ANNO 2011, REPERITE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO (Doc. 14.2).

3.5.7.2 – Comparazione indiretta

La determinazione del valore viene ricondotta alla definizione del reddito medio annuo ordinario ottenibile dal bene oggetto di stima, utilizzando la seguente relazione:

$$V_{m2} = (RL - CN) / R$$

ove:

Vm2 = valore di mercato

RL = reddito lordo annuo

CN = costi netti annui

R = saggio di capitalizzazione.

Si calcola il Reddito annuo Lordo che l'immobile può sviluppare durante un anno e da esso viene determinato il Valore di Mercato dell'immobile.

Con riferimento a detta zona omogenea, la stessa Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre dell'anno 2011, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona periferica del Comune di Montescaglioso e per capannoni tipici a destinazione produttiva, prevedono un valore di locazione unitario compreso tra un minimo di 1,00 €/mq ed un massimo di 1,20 €/mq (applicato alla superficie utile lorda).

A parere dello scrivente, tali valori sono troppo bassi rispetto ai valori di mercato che si avrebbero nel caso di locazione di un immobile destinato ad attività produttiva che abbia caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di perizia, in quanto le sue caratteristiche costruttive e le sue rifiniture interne sono molto superiori rispetto alle caratteristiche costruttive degli immobili specificati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Il sottoscritto in base ad analisi di mercato anche in seguito a colloqui avuti con agenti immobiliari della zona assumerà un valore di locazione al metroquadrato e per mensilità pari a 1,80 (€/mq x mese) (applicato alla superficie utile lorda).

Ne consegue che il reddito lordo dell'immobile di che trattasi può essere assunto pari a:

$$\mathbf{RL\ annuo} = \mathbf{RL\ mensile} \times 12 \text{ mesi} = [1,80] \times 388,13 \times 12 =$$

= **8.383,65 €/anno.**

2 -REDDITO ANNUALE LORDO STIMATO		
LOTTO A	VALORE DI LOCAZIONE MENSILE AL METRO-QUADRO	SUPERFICIE COMMERCIALE
Immobile A (Montescaglioso Via Rosmini - Via Gentile)	€ 1,80	388,13
REDDITO ANNUALE LORDO STIMATO IN CASO DI LOCAZIONE		€ 8 383,65

Conseguentemente si determinano i redditi lordi e quelli netti; quest'ultimo si ricava abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 6%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicurazioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 5%), imposte e tasse (si stimano pari al 25%), per un totale di abbattimento del 40,00%.

3 -REDDITO ANNUALE NETTO STIMATO	
PERCENTUALE DI ABBATTIMENTO	40,00%
REDDITO ANNUALE NETTO STIMATO IN CASO DI LOCAZIONE	€ 5 030,19

L'entità del saggio di capitalizzazione, invece, per centri di limitate dimensioni (cfr. Marcello Orefice – “*Estimo*” – UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 2,00% ad un massimo del 6,00%, quindi con un valore medio del 4,00%; a tale valore medio vanno apportate “*una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o*

negativo (detrazioni) su tale saggio medio”.

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice – “*Estimo*” – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

- 1) localizzazione urbana = $\pm 0,82\%$ (comune all’intero edificio a cui l’immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell’ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio);
- 2) posizione = $\pm 0,70\%$ (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti);
- 3) tecnologia = $\pm 0,38\%$ (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell’edificio);
- 4) produttività = $\pm 0,10\%$ (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

Valutando l’entità delle aggiunte o detrazioni afferenti a tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a: **R = 2,37 %**.

4 -DETRAZIONI DA EFFETTUARE SUL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE				
LOTTO A	LOCALIZZAZIONE URBANA	POSIZIONE	TECNOLOGIA	PRODUTTIVITA'
Immobile A (Montescaglioso Via Rosmini - Via Gentile)	-0,55	-0,60	-0,38	-0,10
COEFFICIENTE DA DETRARRE AL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE				-1,63

Il valore di mercato NON DEPREZZATO dell’Immobile A con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

$$V_{m2} = [RL \text{ annuo} \times (1 - 40\%)] / 0,0237 = \text{€ } 212.244,33$$

5 - VALORE DEL BENE IN BASE ALLA COMPARAZIONE INDIRETTA		
LOTTO A	REDDITO ANNUALE STIMATO	SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE RAGGUAGLIATO
Immobile A (Montescaglioso Via Rosmini - Via Gentile)	€ 5 030,19	2,37
VALORE IMMOBILE ATTUALE IN BASE ALLA COMPARAZIONE INDIRETTA COMPRESO INTERVENTI STIMATI A PARTE CHE SARANNO SUCCESSIVAMENTE DETRATTI		€ 212 244,33

3.5.7.3 – Il valore di mercato

Avendo utilizzato due metodi diversi, il valore di mercato NON DEPREZZATO dell'Immobile A può essere definito effettuando la media aritmetica dei rispettivi valori, e cioè:

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2})/2 = \text{€ } 225.956,12.$$

6 - VALORE DEL BENE IN BASE ALLA COMPARAZIONE INDIRETTA		
LOTTO A	VALORE IMMOBILE ATTUALE IN BASE ALLA COMPARAZIONE DIRETTA	VALORE IMMOBILE ATTUALE IN BASE ALLA COMPARAZIONE INDIRETTA
Immobile A (Montescaglioso Via Rosmini - Via Gentile)	€ 239 667,90	€ 212 244,33
VALORE ATTUALE PIU' PROBABILE DELL'IMMOBILE COMPRESO INTERVENTI STIMATI A PARTE CHE SARANNO SUCCESSIVAMENTE DETRATTI		€ 225 956,12

In definitiva, l'effettivo valore di mercato dell'immobile di che trattasi, tenendo conto anche dei deprezzamenti che sono stati specificati e dei costi per il rispetto delle norme antincendio, quantificati economicamente in due computi me-

trici allegati alla presente relazione tecnica, risulta pari a:

$$V = V_m - D - D_{na} = € 225.956,12 - € 30.207,04 - € 13.110,90 = € 182.638,18$$

arrotondato ad € 182.600,00.

7 - VALORE PIU' PROBABILE DEL BENE		
ABBREVIAZIONE	LOTTO A	Immobile A (Montescaglioso Via Rosmini - Via Gentile)
V_m	VALORE IMMOBILE ATTUALE PIU' PROBABILE	€ 225 956,12
D	DETRAZIONI	-€ 30 207,04
D_{na}	DETRAZIONI RISPETTO NORME ANTINCENDIO	-€ 13 110,90
VALORE ATTUALE PIU' PROBABILE DELL'IMMOBILE		€ 182 638,18

ALLEGATO 15

- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO CONTENENTE TUTTE LE VOCI DA DETRARRE PER L'IMMOBILE A – LOTTO A (Doc. 15.1).

3.6 – CAPITOLO 2: LOTTO A - Immobile A.1.

3.6.1 – Individuazione dei beni componenti l'Immobile A.1.

IMMOBILE A.1

Tipologia ed Ubicazione: Alloggio destinato al custode e parte destinata ad uso ufficio la cui superficie utile lorda equivalente è pari a: 182,61 mq, ubicato nel Comune di Montescaglioso (MT), con ingresso dal vano scala posto in Via Gentile n. 16.

Accessi: da vano scala posto in Via Gentile n. 16.

Confini: libero su tre lati, proprietà di terzi sull'altro lato.

Dati catastali:

Catasto fabbricati del Comune di Montescaglioso (MT) – Dati del fabbricato: Foglio 28, ptc. 1514, sub 4, Via Gentile s.n., Cat. in corso di costruzione, Classe -, Consistenza -, piano 1, Rendita –, Intestato:
 per l'intera quota;

Pertinenze ed accessori: nessuna.

3.6.2 – Descrizione complessiva e sintetica dell'Immobile A.1.

Il bene di che trattasi è costituito da un porzione destinata ad alloggio custode e da una porzione destinata ad uso ufficio e si sviluppa su un unico livello. La parte destinata ad alloggio custode al piano primo è caratterizzata da due balconi che affacciano su Via Rosmini e da un balcone che affaccia su Via Gentile.

La parte destinata ad ufficio è caratterizzata da un balcone che affaccia su Via Gentile.

Anche a tale piano vi è una fermata dell'ascensore, ma tale ascensore non può essere utilizzato dal vano scala al piano terra, in quanto la sua entrata al piano terra è posizionata nel laboratorio dell'Immobile A.1 destinato ad opificio industriale.

3.6.3 – Descrizione analitica dei beni.

Tipologia: Alloggio custode ed Ufficio.

Altezza interna utile: per l'intero piano m. 2,74 circa al rustico in quanto manca lo spessore della pavimentazione;

Composizione interna: La parte destinata ad alloggio custode al piano primo sarà costituito dai seguenti ambienti: cucina, cucinino, ingresso, stanza da pranzo, stanza soggiorno, w.c., stanza da letto 1 e stanza da letto 2. Esso è caratterizzato da due balconi che affacciano su Via Rosmini e da un balcone che affaccia su Via Gentile. La parte destinata ad ufficio sarà costituito dai seguenti ambienti: stanza ufficio e w.c.. Tale parte sarà caratterizzata da un balcone che affaccia su Via Gentile.

Pertinenze ed accessori: nessuna.

Ai fini della stima di cui al seguito, si sono determinate le superfici utili e commerciali secondo i principi specificati nel D.P.R. N. 138 del 23.03.1998, nella tabella che segue:

Tabella A)

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff.	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq	correttivi	mq	mq	mq
PIANO PRIMO						
PARTE DA DESTINARE A RESIDENZA						
stanza letto 1	18,36		1,00	18,36	21,37	21,37
stanza letto 2	10,28		1,00	10,28	13,02	13,02
stanza sala da pranzo	30,66		1,00	30,66	34,72	34,72
w.c.	4,03		1,00	4,03	5,05	5,05
stanza soggiorno	12,92		1,00	12,92	15,02	15,02
ingresso	2,56		1,00	2,56	3,47	3,47
cucina	27,11		1,00	27,11	32,50	32,50
cucinino	2,66		1,00	2,66	3,76	3,76
		108,58				
balcone 2	10,36		0,30	3,11	12,06	3,62
balcone 3	5,07		0,30	1,52	5,91	1,77
balcone 4	20,51		0,30	6,15	22,72	6,82
PARZIALE		144,52		119,36	169,60	141,12
PARTE DA DESTINARE A UFFICIO						
ufficio	21,53		1,00	21,53	26,63	26,63
w.c.	2,76		1,00	2,76	3,83	3,83
		24,29				
balcone 5	5,08		0,30	1,52	5,50	1,65
PARZIALE		29,37		25,81	35,96	32,11
TOTALE		173,89		145,18	205,56	173,23

Per la comparazione indiretta si adotterà la superficie utile lorda così come determinata nella tabella sottostante mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio prima specificati.

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI LORDE			
	effettive	sommano	coeff.	equivalenti
	mq	mq	correttivi	mq

TRIBUNALE CIVILE DI MATERA**Causa Esecuzione Immobiliare** Numero R.G.Es.: 117/05

PIANO PRIMO			
- DESTINAZIONE RESIDENZIALE			
alloggio custode	114,42	1,00	114,42
balcone 2	10,36	0,30	3,11
balcone 3	5,07	0,30	1,52
balcone 4	20,51	0,30	6,15
PARZIALE	150,36		125,20
- DESTINAZIONE UFFICIO			
ufficio	27,17	1,00	27,17
balcone 5	5,08	0,30	1,52
PARZIALE	32,25		28,69
TOTALE	182,61		153,90

Esposizione: il fronte lungo che affaccia su Via Gentile è esposto a Nord-Est, il fronte che affaccia su Via Rosmini è esposto a Sud-Ovest.

Condizioni di manutenzione (dell'Immobile A.1): internamente da completare;
esternamente discrete.

Caratteristiche strutturali (dell'edificio): il fabbricato risulta essere in buono stato, ed è costituito da solai latero-cementizi e travi, pilastri e fondazioni in calcestruzzo armato. Non si nota all'esterno del fabbricato ed all'interno dell'immobile la presenza di un quadro fessurativo.

Caratteristiche interne (dell'appartamento):

- Infissi esterni in pvc con vetro camera, persiane in pvc; le condizioni di manutenzione sono buone.
- Infissi interni: mancanti.
- Tramezzature interne: mattoni forati intonacati ma non tinteggiati.
- Pavimentazione non eseguita.
- Soffitti: intonacati ma non tinteggiati.
- Porte d'ingresso: mancanti.
- Impianto elettrico: non è stato completo; sono state inserite le tubazioni in pvc e sono state incassate le cassette in plastica nella muratura ma non è stato esegui-

to l'infilaggio delle diverse linee elettriche, non sono stati installati i frutti e le relative placche, né sono stati completati i quadri elettrici con l'installazione degli interruttori magnetotermici differenziali e magnetotermici previsti. I costi per completare l'impianto elettrico dell'alloggio custode e dell'ufficio, si stimano in un importo pari a **€ 7.500,00 esclusa Iva**, ivi compresa l'emissione delle relative dichiarazioni di conformità, da parte di ditta all'uopo specializzata, in base al D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008.

- Impianto idrico-sanitario: non è stato completo; sono state inserite sotto traccia le tubazioni di acqua calda e fredda che serviranno i diversi bagni previsti ed il cucinino. Non sono stati installati nei bagni previsti i diversi apparecchi igienico-sanitari del tipo porcellanato e pertanto non sono stati eseguiti i relativi attacchi.

Per l'impianto fognario sono state realizzate le diverse condotte di scarico ma non sono che sono stati effettuati i diversi attacchi in quanto come già innanzi detto non sono stati installati i diversi apparecchi igienico-sanitari previsti.

Il costo necessario al completamento dell'impianto idrico-sanitario-fognario, è stato contabilizzato nel computo presente nell'Allegato 18 – Doc. 18.1, ivi compresa l'emissione della relativa dichiarazione di conformità, da parte di ditta all'uopo specializzata, in base al D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008.

- Impianto termico: non è completo; sono state inserite sottotraccia le diverse tubazioni che trasportano il fluido riscaldante ma mancano gli elementi radianti previsti nei diversi vani e mancano le caldaie a gas. In definitiva, il costo necessario al completamento dell'impianto termico, è stato contabilizzato nel computo presente all'Allegato 18 – Doc. 18.1, ivi compresa l'emissione della relativa dichiarazione di conformità, da parte di ditta all'uopo specializzata, in base al D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008.

- Impianto del gas: non è completo; è costituito da diverse linee sottotraccia. In definitiva, il costo necessario al completamento della rete di adduzione del gas, può essere stimato in un importo di **€ 600,00 esclusa Iva**, ivi compresa l'emissione della relativa dichiarazione di conformità, da parte di ditta all'uopo specializzata, in base al D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008.

- Altri impianti: l'impianto citofonico è da completare; in quanto non sono state infilate le relative linee e mancano gli apparecchi di comunicazione.

I costi per completare l'impianto citofonico dell'alloggio custode e dell'ufficio, si stimano in un importo complessivo pari a **€ 1.200,00 esclusa Iva**, ivi compresa l'emissione delle relative dichiarazioni di conformità, da parte di ditta all'uopo specializzata, in base al D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008.

- Ulteriori interventi previsti:

- Si ipotizzerà inoltre il rifacimento della impermeabilizzazione nelle vicinanze del foro di attacco del pluviale per la copertura.

I costi per la sua riparazione devono essere ripartiti in base ai millesimi.

Il costo per tale intervento che sarà a carico del prossimo proprietario dell'Immobile A.2, si stima pari a **€ 112,05 esclusa Iva**, comprensivo di tutti gli oneri di sicurezza necessari alla sua esecuzione.

L'insieme di tali costi saranno detratti dal valore dell'immobile e saranno inclusi nel computo che contabilizza tutti i costi da detrarre.

3.6.4 – Vincoli ed oneri giuridici.

3.6.4.1 – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della presente procedura.

I vincoli ed oneri giuridici che saranno regolarizzati a carico della presente procedura per l'Immobile A.1 sono:

a) Atto di pignoramento (quota del 100%) trascritto presso la C.RR.II. di Mate-

ra il 29.11.2005 al n. 10465 R.G. e al n. 7192 R.P., a favore della Banca Popolare del Materano Spa, contro

b) Ipoteca volontaria (quota del 100%) trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 26.09.2003 al n. 9494 R.G. e al n. 1330 R.P., per una somma totale di €. 160.000.000 a favore della Banca Popolare del Materano Spa,

c) Ipoteca volontaria (quota del 100%) trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 12.04.2001 al n. 2771 R.G. e al n. 413 R.P., per una somma totale di €. 600.000.000 a favore della Banca Popolare del Materano Spa, contro

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera e presso alcuni notai della Provincia di Matera, risultano essere i seguenti:

Tabella B)

CANCELLAZIONE FORMALITA' C.RR.II.	
descrizione	importo
atto di pignoramento	€ 450,00
ipoteca volontaria	€ 450,00
ipoteca volontaria	€ 450,00
TOTALE	€ 1 350,00

3.6.4.2 – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

A meno dei costi di cui sopra, a carico dell'acquirente non resteranno né vincoli né oneri giuridici.

3.6.4.3 – Vincoli ed oneri giuridici per difformità urbanistico-edilizie

Dall'analisi degli elaborati progettuali relativi alla **Concessione edilizia n. 104/91, rilasciata il 02.09.1991**, alle successive varianti: **Concessione edilizia n. 104/91/1 del 30.05.1992, Concessione edilizia n. 104/91/2 del 14.12.1993, Concessione edilizia n. 104/91/3 del 14.01.1999, Concessione edilizia n. 104/91/5 del 07.09.2000 ed all'Autorizzazione Prot. n. 111 del 16.07.2002**, depositate presso il Comune e regolarmente autorizzate, e dal loro confronto con lo stato di fatto, a seguito del rilievo effettuato per l'immobile periziato, ho riscontrato che attualmente il bene non ha difformità urbanistico-edilizie da sanare e pertanto sarebbe in regola dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Comunque come innanzi già detto l'Immobile 3 che corrisponde al Immobile A.2 non è in regola dal punto di vista urbanistico e pertanto le concessioni edilizie decadono. **Pertanto fintanto che non viene sanato l'Immobile A.2 lo scrivente è del parere che l'Immobile A.1 non è in regola dal punto di vista urbanistico.**

ALLEGATO 16

- TAVOLA GRAFICA CON LE MISURE PIU' SIGNIFICATIVE DELL'IMMOBILE A.1 – LOTTO A DI VENDITA (Doc. 16.1).

3.6.4.4 – Vincoli ed oneri giuridici per difformità catastali.

Come già specificato non essendo stato completato l'immobile, non vi è stata necessità di depositare presso l'Agenzia del Territorio Sezione Catasto la planimetria dell'immobile.

Pertanto successivamente al completamento dell'Immobile A.1 vi sarà la necessità di presentare la planimetria catastale dell'immobile. Inoltre occorre effettuare la variazione del cambio della proprietà, operazione che sarà apportata dall'acquirente al termine della presente procedura.

Il costo per la variazione della proprietà è pari a € 200,00 esclusa IVA; il costo per il deposito della planimetria una volta effettuati i lavori di completamen-

to per l'immobile si stima pari a € 800,00 esclusa IVA. Tali costi sono comprensivi degli oneri tecnici.

3.6.5 – Stato di possesso.

Come innanzi già detto l'immobile non è finito in quanto mancano parte delle rifiniture interne e non sono stati completati gli impianti: idrico-sanitario-fognario, elettrico e termico. Attualmente tale immobile viene utilizzato come deposito ed è occupato dal

3.6.6 – Altre informazioni per l'acquirente.

L'Immobile A.1 non fa parte di un condominio, in quanto l'intero complesso immobiliare è indipendente e sarà venduto ad un unico acquirente, per cui non sussistono spese di gestione condominiali.

3.6.7 – Valutazione complessiva dei beni componenti l'IMMOBILE A.1.

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda sulla determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata comunemente “mediando” il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

3.6.7.1 – Comparazione diretta.

La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette “caratteristiche di localizzazione” riferibili all'intero immobile, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari riferite al 1° Semestre dell'anno 2011, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona periferica del Comune di Montescaglioso e per abitazioni (nelle ipotesi che tale immobile sia finito) prevedono un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 900 €/mq ed un massimo di 1.150 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

A parere dello scrivente tali valori di mercato sono troppo alti per l'immobile pignorato in quanto esso non può essere venduto separatamente, ma deve essere venduto insieme all'Immobile A come specificato nel paragrafo **2.9 - Formazione dei lotti per la vendita**. Pertanto il valore di mercato che si avrebbe nel caso di vendita di tale immobile sarebbe influenzato e ridotto dal notevole investimento complessivo necessario ad acquistare congiuntamente l'Immobile A destinato ad attività produttiva e l'Immobile A.2 destinato a soffitta e centrale termica.

Il sottoscritto in base ad analisi di mercato, ed anche in seguito a colloqui avuti con agenti immobiliari della zona, assumerà un valore di mercato ridotto del 30 rispetto al valore unitario medio ricavato dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari.

Tale valore sarà lo stesso sia per la parte destinata a residenza sia per la parte destinata ad ufficio in quanto entrambe tali parti sono pertinenze e verranno vendute insieme all'immobile A destinato ad opificio industriale.

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vmed,u \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

V_{m1} = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

$V_{med,u}$ = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie), per il quale si riscontra uno stato conservativo normale ed un grado di rifinitura medio di tutti gli elementi apprezzati dal mercato stesso = $(900+1150)/2 = 1025,00$ €/mq; Tale valore come innanzi specificato sarà ridotto di un 30% e diventerà pari a: € 717,50.

$\sum K_i$ = somma delle percentuali K_i , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e determinata in precedenza.

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum K_i = K_1 + K_2 + K_3 + K_4 + K_5 = 12$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto 1 con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$V_{m1} = V_{med,u} \times (1 + \sum K_i/100) \times SC = \mathbf{€ 139.205,22}$$

1 -VALORE DEL BENE IN BASE ALLA COMPARAZIONE DIRETTA			
LOTTO A	VALORE COMMERCIALE MEDIO	SOMMA CO-EFFICIENTI	SUPERFICIE COMMERCIALE
Immobile A.1 (Ingresso da Via Gentile n. 16 - Montescaglioso)	€ 717,50	12	173,23
VALORE IMMOBILE COMPRESO INTERVENTI STIMATI A PARTE CHE SARANNO SUCCESSIVAMENTE DETRATTI			€ 139 205,22

ALLEGATO 17

- PERCENTUALI K_i (Doc. 17.1);

- QUOTAZIONI IMMOBILIARI RIFERITE AL 1° SEMESTRE DELL'ANNO 2011, REPERITE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO (Doc. 17.2).

3.6.7.2 – Comparazione indiretta.

La determinazione del valore viene ricondotta alla definizione del reddito medio annuo ordinario ottenibile dal bene oggetto di stima, utilizzando la seguente relazione:

$$Vm2 = (RL - CN) / R$$

ove:

Vm2 = valore di mercato

RL = reddito lordo annuo

CN = costi netti annui

R = saggio di capitalizzazione.

Si calcola il Reddito annuo Lordo che l'immobile può sviluppare durante un anno e da esso viene determinato il Valore di Mercato dell'immobile.

Con riferimento a detta zona omogenea, la stessa Banca dati delle Quotazioni Immobiliari riferite al 1° Semestre dell'anno 2011, reperite presso l'Agenzia del Territorio che, per la zona periferica del Comune di Montescaglioso e per abitazioni (nelle ipotesi che tale immobile sia finito) prevedono un valore di locazione unitario compreso tra un minimo di 2,30 €/mq ed un massimo di 2,60 €/mq (applicato alla superficie utile lorda).

A parere dello scrivente tali valori devono essere sensibilmente aumentati in quanto l'immobile che si fitta una volta completato corrisponderà al nuovo e quindi il relativo stato conservativo è ottimo mentre lo stato conservativo per gli immobili presi come riferimento nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari è classificato come normale. Inoltre tali immobili possono essere fittati separatamente rispetto all'Immobile A.1.

Il sottoscritto in base ad analisi di mercato anche in seguito a colloqui avuti con agenti immobiliari della zona assumerà un valore di locazione unitario pari a 2,80 €/mq. nelle ipotesi di superficie utile lorda.

Inoltre tale valore di locazione sarà lo stesso sia per la parte destinata a residenza sia per quella destinata ad ufficio, in quanto in base alle ricerche immobiliari effettuate, i valori di locazione sono pressoché identici. Per di più l'esiguità dimensionale della parte destinata ad ufficio porta allo scrivente a ritenere che entrambe le parti verranno fittate congiuntamente ed il relativo valore di locazione al metroquadro sarà unico.

Ne consegue che il reddito lordo dell'immobile di che trattasi può essere assunto pari a:

$$\text{RL annuo} = \text{RL mensile} \times 12 \text{ mesi} = [2,80] \times 153,90 \times 12 = \\ = \mathbf{5.170,91 \text{ €/anno.}}$$

2 -REDDITO ANNUALE LORDO STIMATO		
LOTTO A	VALORE DI LOCAZIONE MENSILE AL METROQUADRO	SUPERFICIE INTERNA LORDA
Immobile A.1 (Ingresso da Via Gentile n. 16 - Montescaglioso)	€ 2,80	153,90
REDDITO ANNUALE LORDO STIMATO IN CASO DI LOCAZIONE		€ 5 170,91

Conseguentemente si determina il reddito lordo e quello netto; quest'ultimo si ricava abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 6%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicurazioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 5%), im-

poste e tasse (si stimano pari al 25%), per un totale di abbattimento del 40,00%.

3 -REDDITO ANNUALE NETTO STIMATO	
PERCENTUALE DI ABBATTIMENTO	40,00%
REDDITO ANNUALE NETTO STIMATO IN CASO DI LOCAZIONE	€ 3 102,54

L'entità del saggio di capitalizzazione, invece, per centri di limitate dimensioni (cfr. Marcello Orefice – “*Estimo*” – UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 2,00% ad un massimo del 6,00%, quindi con un valore medio del 4,00%; a tale valore medio vanno apportate “*una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio*”.

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice – “*Estimo*” – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

- 1) localizzazione urbana = $\pm 0,82\%$ (comune all'intero edificio a cui l'immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio);
- 2) posizione = $\pm 0,70\%$ (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti);
- 3) tecnologia = $\pm 0,38\%$ (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell'edificio);
- 4) produttività = $\pm 0,10\%$ (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

Valutando l'entità delle aggiunte o detrazioni afferenti a tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a: **R = 2,42 %**.

4 -DETRAZIONI DA EFFETTUARE SUL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE				
LOTTO A	LOCALIZZAZIONE URBANA	POSIZIONE	TECNOLOGIA	PRODUTTIVITA'
Immobile A.1 (Ingresso da Via Gentile n. 16 - Montescaglioso)	-0,50	-0,60	-0,38	-0,10
COEFFICIENTE DA DETRARRE AL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE				-1,58

Il valore di mercato NON DEPREZZATO dell'Immobile A.1 con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

$$V_{m2} = [RL \text{ annuo} \times (1 - 40\%)] / 0,0242 = \text{€ } 128.204,27$$

5 -VALORE DEL BENE IN BASE ALLA COMPARAZIONE INDIRETTA		
LOTTO A	REDDITO ANNUALE STIMATO	SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE RAGGUAGLIATO
Immobile A.1 (Ingresso da Via Gentile n. 16 - Montescaglioso)	€ 3 102,54	2,42
VALORE IMMOBILE ATTUALE IN BASE ALLA COMPARAZIONE INDIRETTA COMPRESO INTERVENTI STIMATI A PARTE CHE SARANNO SUCCESSIVAMENTE DETRATTI		€ 128 204,27

3.6.7.3 Il valore di mercato.

Avendo utilizzato due metodi diversi, il valore di mercato NON DEPREZZATO dell'Immobile A.1 può essere definito effettuando la media aritmetica dei rispettivi valori, e cioè:

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2})/2 = \text{€ } 133.704,74$$

6 -VALORE DEL BENE IN BASE ALLA COMPARAZIONE INDIRETTA		
LOTTO A	VALORE IMMOBILE ATTUALE IN BASE ALLA COMPARAZIONE DIRETTA	VALORE IMMOBILE ATTUALE IN BASE ALLA COMPARAZIONE INDIRETTA
Immobile A.1 (Ingresso da Via Gentile n. 16 - Montesca-glioso)	€ 139 205,22	128 204,27
VALORE ATTUALE PIU' PROBABILE DELL'IMMOBILE COMPRESO INTERVENTI STIMATI A PARTE CHE SARANNO SUCCESSIVAMENTE DETRATTI		€ 133 704,74

In definitiva, l'effettivo valore di mercato dell'immobile di che trattasi, tenendo conto anche dei deprezzamenti che sono stati specificati e quantificati economicamente in un computo a parte, risulta pari a:

$$V = Vm - D = € 133.704,74 - € 51.400,40 = € 82.304,34$$

arrotondato ad € 82.300,00

7 -VALORE PIU' PROBABILE DEL BENE		
LOTTO A	VALORE IMMOBILE ATTUALE PIU' PROBABILE	DETRAZIONI
Immobile A.1 (Ingresso da Via Gentile n. 16 - Montesca-glioso)	€ 133 704,74	-€ 51 400,40
VALORE ATTUALE PIU' PROBABILE DELL'IMMOBILE		€ 82 304,34

ALLEGATO 18

- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO CONTENENTE TUTTE LE VOCI DA DETRARRE PER L'IMMOBILE A.1 – LOTTO A (Doc. 18.1).

3.7 – CAPITOLO 3: LOTTO A - Immobile A.2.

3.7.1 – Individuazione dei beni componenti l'Immobile A.2.

IMMOBILE A.2 – LOTTO A

Tipologia ed Ubicazione: Deposito-soffitta la cui superficie utile lorda è pari a: 116,96 mq.; centrale termica la cui superficie utile lorda è pari a: 62,41 mq, ubicate al secondo piano del complesso immobiliare sito nel Comune di Montescaglioso (MT) con ingresso dal vano scala posto in Via Gentile n. 16.

Accessi: vano scala posto in Via Gentile n. 16.

Confini: libero su tre lati, proprietà di terzi sull'altro lato.

Dati catastali:

Catasto fabbricati del Comune di Montescaglioso (MT) – Dati del fabbricato: Foglio 28, ptc. 1514, sub 5, Via Gentile s.n., Cat. - in corso di costruzione, Classe -, Consistenza -, piano 2, Rendita –, Intestato:

per l'intera quota;

Pertinenze ed accessori: terrazzo esterno in parte coperto ed in parte scoperto.

3.7.2 – Descrizione complessiva e sintetica dell'Immobile A.2

Il bene di che trattasi è costituito da una parte destinata a centrale termica la cui copertura è piana e da una parte destinata a soffitta-deposito la cui copertura è a falde inclinate. Dalla parte destinata a centrale termica si accede ad un terrazzo in parte coperto ed in parte scoperto che si affaccia su Via Gentile.

Anche a tale piano vi è la fermata dell'ascensore che non può essere utilizzato dal vano scala al piano terra, in quanto la sua entrata al piano terra è posizionata nel laboratorio dell'immobile destinato ad opificio industriale.

3.7.3 – Descrizione analitica dei beni

Tipologia: Centrale termica ed deposito-soffitta.

Altezza interna utile: per la parte dell'immobile destinata a centrale termica è pari a m 2,40 circa al rustico, in quanto manca lo spessore della pavimentazione;

per la parte destinata a deposito-soffitta l'altezza a rustico

varia da m. 113 ai m. 314, in quanto manca lo spessore della pavimentazione.

Composizione interna: Attualmente la parte destinata a centrale termica, la cui copertura è piana, è costituita da un unico vano. La porzione dell'immobile la cui copertura è a falde inclinata, è caratterizzata da un vano principale, da un vano destinato a deposito e da un vano in cui sono presenti i macchinari di manovra dell'ascensore.

Pertinenze ed accessori: nessuna.

Ai fini della stima di cui al seguito, si sono determinate le superfici utili e commerciali secondo i principi specificati nel D.P.R. N. 138 del 23.03.1998.

Per quanto riguarda la porzione dell'immobile la cui copertura è inclinata si assume un coefficiente correttivo pari a 0,60, in modo da tenere conto della differenza di quota tra il punto più alto ed il punto più basso che si ha per le diverse falde inclinate. In quanto è molto difficile l'utilizzo come deposito della parte più bassa la cui altezza minima al finito al bordo interno del tompagno esterno è pari a 92 cm..

Si assume un coefficiente correttivo di 0,05 per le superfici esterne del terrazzo in quanto la loro utilizzabilità è molto bassa.

Nella tabella che segue sono specificate le superfici utili nette e le superfici commerciali.

Tabella A)

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI NETTE				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommano	coeff.	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq	correttivi	mq	mq	mq
PIANO SECONDO						
PARTE PIANA						
centrale termica	34,99		1,00	34,99	40,79	40,79
PARTE A FALDE INCLINATE						
deposito-soffitta	107,86		0,60	64,72	118,86	71,32
vano macchina ascensore	2,72		0,60	1,63	3,73	2,24
deposito 1	3,67		0,60	2,20	4,85	2,91

TRIBUNALE CIVILE DI MATERA

Causa Esecuzione Immobiliare Numero R.G.Es.: 117/05

		149,24				
terrazza coperta	10,90		0,05	0,55	17,95	0,90
terrazza	15,59		0,05	0,78	17,27	0,86
TOTALE		149,24		104,86	203,45	119,02

Per la comparazione indiretta si adotterà la superficie utile lorda così come determinata nella tabella sottostante mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio prima specificati.

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI LORDE			
	effetti- ve	somma- no	coeff. correttivi	equivalenti
	mq	mq		mq
PIANO SECONDO PARTE PIANA centrale termica	35,92		1,00	35,92
PARTE A FALDE INCLINATE deposito-soffitta, vano mac- china ascensore, deposito 1	116,96		0,60	70,18
PARZIALE	152,88			106,10
terrazza coperta	10,90		0,05	0,55
terrazza	15,59		0,05	0,78
TOTALE	179,37	-		107,42

Esposizione: il fronte lungo che affaccia su Via Gentile è esposto a Nord-Est, il fronte che affaccia su Via Rosmini è esposto a Sud-Ovest.

Condizioni di manutenzione (dell'Immobile A.2): internamente da completare;
esternamente discrete.

Caratteristiche strutturali (dell'edificio): il fabbricato risulta essere in buono stato, ed è costituito da solai latero-cementizi e travi, pilastri e fondazioni in calcestruzzo armato. Non si nota all'esterno del fabbricato ed all'interno dell'immobile la presenza di un quadro fessurativo.

Caratteristiche interne:

- Infissi esterni in pvc con vetro camera, le condizioni di manutenzione sono buone;

- Infissi interni: mancanti;
- Tramezzature interne: mattoni forati intonacati ma non tinteggiati;
- Pavimentazione non eseguita;
- Soffitti: intonacati ma non tinteggiati;
- Porta d'ingresso: mancante;
- Impianto elettrico: non è stato completato; le tubazioni in pvc sono state incassate ma non è stato eseguito l'infilaggio delle diverse linee elettriche, non sono stati installati i frutti e le relative placche, né è stato realizzato il quadro elettrico con l'installazione degli interruttori magnetotermici differenziali e magnetotermici previsti. I costi per terminare l'impianto elettrico, si stimano in un importo pari a **€ 3.000,00 esclusa IVA**, ivi compresa l'emissione della relativa dichiarazione di conformità, da parte di ditta all'uopo specializzata, in base al D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008.
- Impianto termico: assente;
- Impianto del gas: è stato completato; ed è costituito dalla linea che serve la caldaia della centrale termica. **Il costo necessario per la verifica della rete di adduzione del gas, è stato contabilizzato nel computo che riguarda il Lotto A.**
- Ulteriori interventi previsti:
- Si ipotizzerà inoltre il rifacimento della impermeabilizzazione nelle vicinanze del foro di attacco del pluviale per la copertura e si addebiterà la quota a carico di tale immobile pari a: **€ 17,45 esclusa IVA**, comprensivo di tutti gli oneri di sicurezza necessari alla loro esecuzione.

3.7.4 – Vincoli ed oneri giuridici

3.7.4.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della presente procedura.

I vincoli ed oneri giuridici che saranno regolarizzati a carico della presente procedura per l'Immobile A.2 sono:

- d) Atto di pignoramento** (quota del 100%) trascritto presso la C.RR.II. di Matera il 29.11.2005 al n. 10465 R.G. e al n. 7192 R.P., a favore della Banca Popolare del Materano Spa, contro
- e) Ipoteca volontaria** (quota del 100%) trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 26.09.2003 al n. 9494 R.G. e al n. 1330 R.P., per una somma totale di €. 160.000.000 a favore della Banca Popolare del Materano Spa, contro
- f) Ipoteca volontaria** (quota del 100%) trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 12.04.2001 al n. 2771 R.G. e al n. 413 R.P., per una somma totale di €. 600.000.000 a favore della Banca Popolare del Materano Spa, contro

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi, sulla base di informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera e presso alcuni notai della Provincia di Matera, risultano essere i seguenti:

Tabella B)

CANCELLAZIONE FORMALITA' C.RR.II.	
descrizione	importo
atto di pignoramento	€ 450,00
ipoteca volontaria	€ 450,00
ipoteca volontaria	€ 450,00
TOTALE	€ 1 350,00

3.7.4.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

A meno dei costi di cui sopra, a carico dell'acquirente non resteranno né vincoli né oneri giuridici.

3.7.4.3 – Vincoli ed oneri giuridici per difformità urbanistico-edilizie

Dall'analisi degli elaborati progettuali relativi alla **Concessione edilizia n. 104/91**, rilasciata il **02.09.1991**, alle successive varianti: **Concessione edilizia n. 104/91/1 del 30.05.1992**, **Concessione edilizia n. 104/91/2 del 14.12.1993**, **Concessione edilizia n. 104/91/3 del 14.01.1999**, **Concessione edilizia n. 104/91/5 del 07.09.2000** ed all'**Autorizzazione Prot. n. 111 del 16.07.2002**, depositate presso il Comune e regolarmente autorizzate, e dal loro confronto con lo stato di fatto, a seguito del rilievo effettuato per l'immobile periziato, lo scrivente ha riscontrato che attualmente il bene non è in regola dal punto di vista urbanistico. I costi per sanare i relativi abusi e gli oneri tecnici sono stati specificati nei paragrafi **“2.1.5 – Eventuali possibilità di sanatoria delle unità immobiliari non regolari dal punto di vista urbanistico e relativi costi”** e **“2.1.6 – Oneri tecnici”**.

L'insieme di tali costi sarà detratto dal valore dell'immobile e sarà incluso nel computo che contabilizza tutti i costi da detrarre.

ALLEGATO 19

- TAVOLA GRAFICA CON LE MISURE PIU' SIGNIFICATIVE DELL'IMMOBILE A.2 – LOTTO A DI VENDITA (Doc. 19.1).

3.7.4.4 – Vincoli ed oneri giuridici per difformità catastali

Come già specificato, non essendo stato completato l'immobile, non vi è stata necessità di depositare presso l'Agenzia del Territorio Sezione Catasto la planimetria dell'immobile.

Pertanto successivamente al completamento dell'Immobile A.2, vi sarà la necessità di presentare la planimetria catastale dell'immobile. Inoltre, si dovrà effettuare la

variazione del cambio della proprietà, operazione che sarà apportata dall'acquirente al termine della presente procedura. Il costo per la variazione della proprietà è pari a € 200,00 esclusa IVA; il costo per il deposito della planimetria una volta effettuati i lavori di completamento per l'immobile si stima pari a € 800,00 esclusa IVA. Tali costi sono comprensivi degli oneri tecnici.

3.7.5 – Stato di possesso

Come innanzi detto, l'Immobile A.2 non è finito in quanto mancano parte delle rifiniture interne e l'impianto elettrico non è stato completato. Attualmente tale immobile viene utilizzato come deposito ed è occupato dal §

3.7.6 – Altre informazioni per l'acquirente

L'Immobile A.2 non fa parte di un condominio, in quanto l'intero complesso immobiliare è indipendente e sarà venduto ad un unico acquirente, per cui non sussistono spese di gestione condominiali.

3.7.7 – Valutazione complessiva dei beni componenti l'IMMOBILE A.2

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda sulla determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata comunemente “mediando” il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

3.7.7.1 – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette “caratteristiche di localizzazione” riferibili all'intero immobile, e cioè: ubicazione,

livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

Essendo tale immobile una pertinenza dell'immobile principale ed entrambi fanno parte del Lotto A, per i motivi specificati nel paragrafo **2.9 - Formazione dei lotti per la vendita**, lo scrivente in base ad analisi di mercato e anche in seguito a colloqui avuti con agenti immobiliari della zona, assumerà un valore di mercato unitario pari a € 300,00 al mq..

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vmed,u \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

Vm1 = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

Vmed,u = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie), per il quale si riscontra uno stato conservativo normale ed un grado di rifinitura normale per tutti gli elementi apprezzati dal mercato stesso = 300,00 €/mq;

$\sum Ki$ = somma delle percentuali Ki , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e determinata in precedenza.

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum Ki = K1 + K2 + K3 + K4 + K5 = 3$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO dell'Immobile A.2 con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$V_{m1} = V_{med,u} \times (1 + \sum K_i/100) \times SC = \text{€ } 36.775,64$$

1 -VALORE DEL BENE IN BASE ALLA COMPARAZIONE DIRETTA			
LOTTO A	VALORE COMMERCIALE MEDIO	SOMMA COEFFICIENTI	SUPERFICIE COMMERCIALE
Immobile A.2 (Montescaglioso Via Rosmini - Via Gentile)	€ 300,00	3	119,02
VALORE IMMOBILE COMPRESO INTERVENTI STIMATI A PARTE CHE SARANNO SUCCESSIVAMENTE DETRATTI			€ 36 775,64

ALLEGATO 20

- PERCENTUALI K_i (Doc. 20.1);

3.7.7.2 – Comparazione indiretta

La determinazione del valore viene ricondotta alla definizione del reddito medio annuo ordinario ottenibile dal bene oggetto di stima, utilizzando la seguente relazione:

$$V_{m2} = (RL - CN) / R$$

ove:

V_{m2} = valore di mercato

RL = reddito lordo annuo

CN = costi netti annui

R = saggio di capitalizzazione.

Si calcola il Reddito annuo Lordo che l'immobile può sviluppare durante un anno e da esso viene determinato il Valore di Mercato dell'immobile.

Potendo tale immobile essere fittato separatamente, lo scrivente in base ad analisi di mercato, anche in seguito a colloqui avuti con agenti immobiliari della zona, assumerà un valore di locazione al metroquadro e per mensilità pari a 0,95 (€/mq x mese) (applicato alla superficie utile lorda).

Ne consegue che il reddito lordo dell'immobile di che trattasi può essere assunto pari a:

$$\text{RL annuo} = \text{RL mensile} \times 12 \text{ mesi} = [0,95] \times 95,72 \times 12 =$$

$$= 1.224,59 \text{ €/anno.}$$

2 -REDDITO ANNUALE LORDO STIMATO		
LOTTO A	VALORE DI LOCAZIONE MENSILE AL METROQUADRO	SUPERFICIE UTILE LORDA
Immobile A.2 (Montescaglioso Via Rosmini - Via Gentile)	€ 0,95	107,42
REDDITO ANNUALE LORDO STIMATO IN CASO DI LOCAZIONE		€ 1 224,59

Conseguentemente si determina il reddito lordo e quello netto; quest'ultimo si ricava abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 6%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicurazioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 5%), imposte e tasse (si stimano pari al 25%), per un totale di abbattimento del 40,00%.

3 -REDDITO ANNUALE NETTO STIMATO	
PERCENTUALE DI ABBATTIMENTO	40,00%
REDDITO ANNUALE NETTO STIMATO IN CASO DI LOCAZIONE	€ 734,76

L'entità del saggio di capitalizzazione, invece, per centri di limitate dimensioni (cfr. Marcello Orefice – “*Estimo*” – UTET edizioni) può variare da un valore

minimo del 2,00% ad un massimo del 6,00%, quindi con un valore medio del 4,00%; a tale valore medio vanno apportate “una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio”.

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice – “*Estimo*” – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

- 1) localizzazione urbana = $\pm 0,82\%$ (comune all’intero edificio a cui l’immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell’ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio);
- 2) posizione = $\pm 0,70\%$ (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti);
- 3) tecnologia = $\pm 0,38\%$ (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell’edificio);
- 4) produttività = $\pm 0,10\%$ (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

Valutando l’entità delle aggiunte o detrazioni afferenti a tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a: **R = 2,28%**.

4 -DETRAZIONI DA EFFETTUARE SUL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE				
LOTTO A	LOCALIZZAZIONE URBANA	POSIZIONE	TECNOLOGIA	PRODUTTIVITA'
Immobile A.2 (Montescaglioso Via Rosmini - Via Gentile)	-0,82	-0,60	-0,20	-0,10

COEFFICIENTE DA DETRARRE AL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	-1,72
---	--------------

Il valore di mercato NON DEPREZZATO dell'Immobile A.2 con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

$$Vm2 = [RL \text{ annuo} \times (1 - 40\%)] / 0,0228 = \text{€ } 32.226,15$$

5 - VALORE DEL BENE IN BASE ALLA COMPARAZIONE INDIRETTA		
LOTTO A	REDDITO ANNUALE STIMATO	SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE RAGGIUGLIATO
Immobile A.2 (Montescaglioso Via Rosmini - Via Gentile)	€ 734,76	2,28
VALORE IMMOBILE ATTUALE IN BASE ALLA COMPARAZIONE INDIRETTA COMPRESO INTERVENTI STIMATI A PARTE CHE SARANNO SUCCESSIVAMENTE DETTRATTI		€ 32 226,15

3.7.7.3 – Calcolo delle superfici della copertura a falda del secondo piano per contabilizzare i lavori da effettuare.

Qui di seguito si sono determinate le varie superfici dei triangoli che compongono la falda inclinata. Per determinare le superfici si calcoleranno le dimensioni effettive delle altezze e le dimensioni effettive delle basi dei vari triangoli che compongono la falda inclinata, in modo da determinare con precisione le aree delle superfici. Per il calcolo effettivo delle dimensioni delle altezze e delle basi dei triangoli, si sono utilizzati dei fogli in Excell che si includeranno come allegato per i diversi triangoli che compongono la falda. Inoltre si allegheranno due elaborati grafici che nel piano specificheranno i diversi triangoli che costituiscono la copertura a falda.

INDIVIDUAZIONE TRIANGOLO	SUPERFICIE TOTALE
nome	mq.
TRIANGOLO 1	21,19
TRIANGOLO 2	14,67
TRIANGOLO 3	10,65
TRIANGOLO 4	13,80
TRIANGOLO 5	23,08
TRIANGOLO 6	13,16
TRIANGOLO 7	13,58
TRIANGOLO 8	14,63
SUPERFICIE DEL TETTO A FALDE DEL DEPOSITO-SOFFITTA.	124,76

ALLEGATO 21

- FOGLI DI EXCELL PER I DIVERSI TRIANGOLI COMPONENTI LA FALDA INCLINATA DELL'IMMOBILE A.2 – LOTTO A (Doc. 21.1);
- ELABORATO TECNICO CON LA SPECIFICAZIONE DEI DIVERSI TRIANGOLI IN PROIEZIONE CHE COSTITUISCONO LA PARTE DELLA COPERTURA A FALDE INCLINATE DELL'IMMOBILE A.2 – LOTTO A (Doc. 21.2);
- ELABORATO TECNICO CON LA SPECIFICAZIONE DELLE DIVERSE ALTEZZE E BASI PER I DIVERSI TRIANGOLI CHE COSTITUISCONO LA PARTE DELLA COPERTURA A FALDE INCLINATE DELL'IMMOBILE A.2 – LOTTO A (Doc. 21.3).

3.7.7.4 – Il valore di mercato

Avendo utilizzato due metodi diversi, il valore di mercato NON DEPREZZATO dell'Immobile A.2 può essere definito effettuando la media aritmetica dei rispettivi valori, e cioè:

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2})/2 = \mathbf{\text{€ } 34.500,89}$$

6 -VALORE DEL BENE IN BASE ALLA COMPARAZIONE INDIRETTA		
LOTTO A	VALORE IMMOBILE ATTUALE IN BASE ALLA COMPARAZIONE INDIRETTA	VALORE IMMOBILE ATTUALE IN BASE ALLA COMPARAZIONE INDIRETTA
Immobile A.2 (Montescaglioso Via Rosmini - Via Gentile)	€ 36 775,64	32 226,15
VALORE ATTUALE PIU' PROBABILE DELL'IMMOBILE COMPRESO INTERVENTI STIMATI A PARTE CHE SARANNO SUCCESSIVAMENTE DETRATTI		€ 34 500,89

In definitiva, l'effettivo valore di mercato dell'immobile di che trattasi, tenendo conto anche di tali deprezzamenti che sono stati specificati e quantificati economicamente in un computo a parte, risulta pari a:

$$V = V_m - D = € 34.500,89 - € 24.385,50 = € 10.115,39$$

arrotondato ad € 10.100,00.

7 -VALORE PIU' PROBABILE DEL BENE		
LOTTO A	VALORE IMMOBILE ATTUALE PIU' PROBABILE	DETRAZIONI
Immobile A.2 (Montescaglioso Via Rosmini - Via Gentile)	€ 34 500,89	-€ 24 385,50
VALORE ATTUALE PIU' PROBABILE DELL'IMMOBILE		€ 10 115,39

ALLEGATO 22

- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO CONTENENTE TUTTE LE VOCI DA DETRARRE PER L'IMMOBILE A.2 – LOTTO A (Doc. 22.1).

4. – VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO A.

Il valore complessivo del Lotto A composto dall'Immobile A, dall'Immobile A.1 e dall'Immobile A.2 è pari a: **€ 275.057,91**

arrotondato ad € 275.000,00.

INDICAZIONE LOTTO	INDIVIDUAZIONE IMMOBILE	VALORE ATTUALE PIU' PROBABILE DELL'IMMOBILE	VALORE ATTUALE ARROTONDATO DELL'IMMOBILE
LOTTO A	IMMOBILE A	€ 182 638,18	€ 182 600,00
	IMMOBILE A.1	€ 82 304,34	€ 82 300,00
	IMMOBILE A.2	€ 10 115,39	€ 10 100,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO		€ 275 057,91	€ 275 000,00

5. RIEPILOGO

In definitiva, sulla base degli accertamenti documentali e dei riscontri direttamente compiuti ad espletamento dell'incarico, si riporta qui di seguito un quadro riepilogativo per i diversi beni oggetto del pignoramento.

b) Tabella riassuntiva

	Argomentazioni	Specifiche	Valori
a)	Debitori		- Quota di proprietà pari all'intero degli immobili pignorati.
b)	Creditore procedente =	- ⁸ BANCA POPOLARE DEL MATERANO ORA BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO;	
	Creditori iscritti =		
	Creditori intervenuti =	- <input type="text"/> EQUITALIA BASILICATA SPA;	
		<input type="text"/>	

⁸ Rappresentata e difesa dall'Avv. Anna LATERZA.

<p>Particolarità riscontrate</p>	<p><u>Differenze riscontrate rispetto all'atto di pignoramento</u></p> <p>Da una attenta analisi dell'atto di pignoramento si è rilevato che l'immobile 1, denominato "Immobile A", a seguito della costituzione dell'unico lotto di vendita è perfettamente individuato catastalmente, ma nella sua descrizione si parla di due livelli: "piano interrato e terra", mentre nella realtà i livelli sono tre essendoci anche un piano seminterrato.</p> <p>Anche l'immobile 3 che a seguito della costituzione dell'unico lotto di vendita è stato denominato "Immobile A.2", è perfettamente individuato dall'atto di pignoramento.</p> <p>Fra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nell'atto di pignoramento, l'unica differenza riscontrata risiede nel livello di piano, indicato come 1 nel pignoramento, mentre nella realtà è 2.</p> <p><u>Impossibilità di vendita separata dei diversi beni pignorati</u></p> <p>L'Immobile A.1 al primo piano individuato catastalmente al Foglio 28, ptc. 1514, sub 4 e l'Immobile A.2 al secondo piano individuato catastalmente al Foglio 28, ptc. 1514, sub 5 non possono essere venduti separatamente.</p> <p>A tal proposito le relative norme di attuazione del comparto in cui ricade l'area su cui sono stati costruiti gli immobili pignorati specificano che in tale zona non è consentita l'edificazione a scopo residenziale, salvo i locali di abitazione per custodi e simili.</p> <p>Pertanto gli immobili al primo ed al secondo piano di tale compendio sono delle pertinenze dei locali destinati ad attività artigianale e non possono essere venduti separatamente, in quanto collegati amministrativamente ed urbanisticamente ad essi.</p> <p><u>Necessità di sanatoria dell'IMMOBILE A.2</u></p> <p><u>L'Immobile A.2 non è in regola dal punto di vista urbanistico rispetto a quanto assentito e autorizzato. Lo scrivente ha rilevato un abuso edilizio consistente in un aumento di volumetria compiuto al momento delle realizzazione dell'intero complesso immobiliare.</u></p> <p>Si vuole pertanto sottolineare che nel caso si sanassero le irregolarità edilizie interne riscontrate per il l'Immobile A, esso non sarebbe comunque in regola per le irregolarità riscontrate per l'Immobile A.2.</p> <p>Lo stesso ragionamento è valido per l'Immobile A.1 che non è in regola dal punto di vista urbanistico, per le difformità dell'Immobile A.2 .</p> <p><u>Di conseguenza, per regolarizzare l'intero complesso immobiliare è necessario richiedere il permesso a costruire in sanatoria per l'Immobile A.2 .</u></p>
---	---

f)	LOTTO A	VALORE ATTUALE PIU' PROBABILE DEGLI IMMOBILI.	VALORE ATTUALE ARROTONDATO DEGLI IMMOBILI.
		€ 275.057,91	€ 275.000,00
g)	IMMOBILE A - LOTTO A CORPO PRINCIPALE	“Opificio artigianale” sviluppatosi su tre livelli l’un l’altro soprastanti, costituito da un locale deposito al piano interrato e da locali destinati al piano terra ed al piano seminterrato, con accessi da Via Rosmini s.n. e Via Gentile s.n., riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 28 – ptc. 1514, sub 3, Via Rosmini s.n., piano T-S1, Categoria D/1, con R.C. € 4.555,15.	<p><u>Valore arrotondato dell’immobile pignorato pari a € 182.600,00.-</u></p> <p><u>Costi detratti per il rispetto norme antincendio € 13.110,90.</u> <u>Ulteriori costi detratti 30.207,04</u></p>
h)	Regolarità Urbanistica	<u>L’immobile periziato non è in regola dal punto di vista urbanistico-edilizio.</u>	
i)	Regolarità Catastale	<u>L’immobile periziato non è in regola dal punto di vista catastale.</u>	
l)	IMMOBILE A.1 - LOTTO A - ACCESSORIO	“Appartamento ed ufficio” al primo piano, in corso di costruzione, con ingressi rispettivamente di fronte ed a destra salendo dal vano scala posto in Via Gentile n. 16, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 28 – ptc. 1514, sub 4, Via Gentile s.n., piano 1.	<p><u>Valore arrotondato dell’immobile pignorata pari a € 82.300,00.-</u></p> <p><u>Ulteriori costi detratti pari a € 51.400,40</u></p>
m)	Regolarità Urbanistica	<u>L’immobile periziato non è in regola dal punto di vista urbanistico-edilizio.</u>	
n)	Regolarità Catastale	<u>Essendo l’immobile non completato, la planimetria catastale non è stata trasmessa. Per tale motivo non ha senso la verifica della sua regolarità dal punto di vista catastale.</u>	
o)	IMMOBILE A.2 - LOTTO A - ACCESSORIO	“Deposito-soffitta e centrale termica” al secondo ed ultimo piano dell’edificio, in corso di costruzione, con ingresso di fronte salendo dal sopra citato vano scala, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 28 – ptc. 1514, sub 5, Via Gentile s.n., piano 1.	<p><u>Valore arrotondato dell’immobile pignorata pari a € 10.100,00.-</u></p> <p><u>Ulteriori costi detratti pari a € 24.385,50.</u></p>
p)	Regolarità Urbanistica	<u>L’immobile periziato non è in regola dal punto di vista urbanistico-edilizio.</u>	
q)	Regolarità Catastale	<u>Essendo l’immobile non completato, la planimetria catastale non è stata trasmessa. Per tale motivo non ha senso la verifica della sua regolarità dal punto di vista catastale.</u>	
r)	Altri beni pignorati		

TRIBUNALE CIVILE DI MATERA**Causa Esecuzione Immobiliare** Numero R.G.Es.: 117/05

s)	Celle Frigorifere Funzionanti	Le celle vendibili a parere dello scrivente sono: la CELLA N.1 – CARNE FRESCA, la CELLA N. 2 - SALAGIONE e la CELLA N. 3 che costituiscono un unico blocco, nonché la CELLA ASCIUGAMENTO N. 1 e la CELLA ASCIUGAMENTO N. 2. Esse sono posizionate nel piano seminter-rato dell'Immobile A - LOTTO A.	Valore commerciale complessivo stimato pari a € 5.600,00 esclusa IVA.
t)	Porte cella non vendibile.	Lo scrivente ritiene che si possano vendere le porte della "CELLA STAGIONATURA" posta al piano terra dell'IMMOBILE A da Via Gentile.	Valore commerciale complessivo stimato pari a € 500,00 esclusa IVA.
u)	Sistemi di refrigerazione funzionanti.	I sistemi di refrigerazione vendibili sono collegati alle seguenti celle: CELLA N.1 – CARNE FRESCA, CELLA N. 3 e CELLA ASCIUGAMENTO N. 2.	Valore commerciale complessivo stimato pari a € 3.000,00 esclusa IVA.
v)	Guida carni macellate	Guida monorotaia in acciaio al piano seminter-rato.	Valore commerciale complessivo stimato pari a € 360, 00 esclusa IVA.

Tanto in ottemperanza al mandato conferito.

Matera, 10.11.2011

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(ing. Vincenzo Maria CHIORE)

1.	– PREMESSE E FORMULAZIONE DEL QUESITO.....	1
2.	– BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	9
2.1	– Operazioni preliminari.....	9
2.2	– Comunicazioni alle parti interessate di inizio operazioni peritali e successivi sopralluoghi.....	11
2.3	– Individuazione degli immobili oggetto del pignoramento e dei precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento.....	13
2.4	– Individuazione dei beni presenti negli immobili oggetto del pignoramento.	15
2.4.1	– Valutazione economica delle celle frigorifere.....	16
2.4.2	– Valutazione dei sistemi di refrigerazione delle celle frigorifere.....	21
2.4.3	– Valutazione guida carni macellate.....	23
2.4.4	– Quantificazione dei costi di smantellamento per le celle da demolire ed i sistemi di refrigerazione che non hanno un valore commerciale.....	23
2.4.5	– Quantificazione dei costi di smaltimento per le celle ed i sistemi di refrigerazione che non hanno un valore commerciale.....	24
2.5	– Particolarità riscontrate riguardanti gli immobili pignorati.....	30
2.6	– Ulteriori costi non considerati per il Lotto A, per il Immobile A.1 e per il Immobile A.2.....	31
2.7	– Visure e documenti reperiti presso l’Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Matera.....	32
2.8	– Individuazione degli immobili pignorati.....	32
2.9	– Formazione dei lotti per la vendita.....	35
2.10	– Indicazione lotti ed accessori.....	37
2.11	– Conformità con l’atto di pignoramento.....	38

2.12	– La strumentazione urbanistica vigente	38
2.13	– Il compendio immobiliare rilevato e le difformità catastali	39
2.14	– Regolarità urbanistica delle unità immobiliari componenti i diversi lotti. ...	42
2.15	– Eventuali possibilità di sanatoria delle unità immobiliari non regolari dal punto di vista urbanistico e relativi costi.	52
2.16	– Oneri tecnici	58
3.	– RELAZIONE DI STIMA	59
3.1	– Descrizione complessiva del complesso immobiliare contenente i diversi Lotti	59
3.1.1	– Vincoli urbanistici e/o edilizi.....	59
3.1.2	– Ulteriore suscettività edilizia da valutare.....	60
3.2	– Definizioni e Criteri per la quantificazione della consistenza per i diversi immobili da valutare	60
3.3	– Sviluppo e criteri per la contabilità'	64
3.4	– Interventi da effettuare che ricadono per i diversi lotti.....	67
3.4.1	– Interventi edilizi da compiere su tutto l'immobile e da ripartire tra i diversi Lotti.	67
3.5	– Ulteriori costi da sostenere per rispettare le norme antincendio per l'Immobile A, l'Immobile A.1 e l'Immobile A.2.....	72
3.5.1	– Ascensore montacarichi.....	72
3.5.2	– Centrale Termica.	75
3.5	– CAPITOLO 1: LOTTO A - Immobile A.....	78
3.5.1	– Individuazione dei beni componenti l'Immobile A.....	78
3.5.2	– Descrizione complessiva e sintetica dell'Immobile A.	78

3.5.3	– Descrizione analitica dei beni.....	79
3.5.4	– Vincoli ed oneri giuridici	86
3.5.4.1	– Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della presente procedura.....	86
3.5.4.2	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente....	87
3.5.4.3	– Vincoli ed oneri giuridici per difformità urbanistico-edilizie	87
3.5.4.4	– Vincoli ed oneri giuridici per difformità catastali	88
3.5.5	– Stato di possesso	89
3.5.6	– Altre informazioni per l’acquirente.....	89
3.5.7	– Valutazione complessiva dei beni componenti il LOTTO A.....	89
3.5.7.1	– Comparazione diretta	89
3.5.7.2	– Comparazione indiretta	91
3.5.7.3	– Il valore di mercato	95
3.6	– CAPITOLO 2: LOTTO A - Immobile A.1.....	96
3.6.1	– Individuazione dei beni componenti l’Immobile A.1.....	96
3.6.2	– Descrizione complessiva e sintetica dell’Immobile A.1.	97
3.6.3	– Descrizione analitica dei beni.	97
3.6.4	– Vincoli ed oneri giuridici.	101
3.6.4.1	– Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della presente procedura.	101
3.6.4.2	– Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente.	102
3.6.4.3	– Vincoli ed oneri giuridici per difformità urbanistico-edilizie	102
3.6.4.4	– Vincoli ed oneri giuridici per difformità catastali.	103
3.6.5	– Stato di possesso.....	104
3.6.6	– Altre informazioni per l’acquirente.....	104
3.6.7	– Valutazione complessiva dei beni componenti l’IMMOBILE A.1....	104
3.6.7.1	– Comparazione diretta.	104
3.6.7.2	– Comparazione indiretta.....	107
3.6.7.3	Il valore di mercato.	110

3.7	– CAPITOLO 3: LOTTO A - Immobile A.2.....	111
3.7.1	– Individuazione dei beni componenti l’Immobile A.2.....	111
3.7.2	– Descrizione complessiva e sintetica dell’Immobile A.2	112
3.7.3	– Descrizione analitica dei beni.....	112
3.7.4	– Vincoli ed oneri giuridici	115
3.7.4.1	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della presente procedura.....	115
3.7.4.2	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente..	117
3.7.4.3	– Vincoli ed oneri giuridici per difformità urbanistico-edilizie	117
3.7.4.4	– Vincoli ed oneri giuridici per difformità catastali	117
3.7.5	– Stato di possesso	118
3.7.6	– Altre informazioni per l’acquirente.....	118
3.7.7	– Valutazione complessiva dei beni componenti l’IMMOBILE A.2....	118
3.7.7.1	– Comparazione diretta	118
3.7.7.2	– Comparazione indiretta	120
3.7.7.3	– Calcolo delle superfici della copertura a falda del secondo piano per contabilizzare i lavori da effettuare.....	123
3.7.7.4	– Il valore di mercato	124
4.	– VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO A.....	125
5.	RIEPILOGO	126

VERBALI DI SOPRALLUOGO

- VERBALI DI SOPRALLUOGO PRESSO I LUOGHI OGGETTO DI CAUSA DEL 19.01.2011;
- VERBALE DI SOPRALLUOGO PRESSO I LUOGHI OGGETTO DI CAUSA DEL 25.02.2011;
- VERBALI DI SOPRALLUOGO PRESSO I LUOGHI OGGETTO DI CAUSA DEL 26.02.2011;
- VERBALI DI SOPRALLUOGO PRESSO I LUOGHI OGGETTO DI CAUSA DEL 12.03.2011;

- VERBALE DI SOPRALLUOGO PRESSO I LUOGHI OGGETTO DI CAUSA DEL 12.04.2011;
- VERBALI DI SOPRALLUOGO PRESSO IL COMUNE DI MONTESCAGLIOSO DEL 25.01.2011, DEL 03.02.2011, DEL 04.04.2011, DEL 03.08.2011 E DEL 07.09.2011.

FASCICOLO II°

ALLEGATO 1

- VISURA ORDINARIA SOCIETA' DI PERSONE DELLA DITTA [REDACTED] [REDACTED] .. (Doc. 1.1);
- CERTIFICATO DI RESIDENZA DEL [REDACTED] (Doc. 1.2);
- CERTIFICATI DI RESIDENZA DELLA [REDACTED] (Doc. 1.3).

ALLEGATO 2

- ELENCO NOTE DI TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO, ISCRIZIONI, PRIVILEGI RIGUARDANTI L'IMMOBILE AL FOGLIO 28, PARTICELLA 1514, SUB. 3, OGGETTO DI PIGNORAMENTO (Doc. 2.1).
- ELENCO NOTE DI TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO, ISCRIZIONI, PRIVILEGI RIGUARDANTI L'IMMOBILE AL FOGLIO 28, PARTICELLA 1514, SUB. 4, OGGETTO DI PIGNORAMENTO (Doc. 2.2);
- ELENCO NOTE DI TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO, ISCRIZIONI, PRIVILEGI RIGUARDANTI L'IMMOBILE AL FOGLIO 28, PARTICELLA 1514, SUB. 5, OGGETTO DI PIGNORAMENTO (Doc. 2.3).

ALLEGATO 3

- INVIO COMUNICAZIONI PRIMO SOPRALLUOGO ED INIZIO OPERAZIONI PERI-TALI DEL 04.01.11 (Doc. 3.1);
- INVIO COMUNICAZIONI DEL SOPRALLUOGO DEL 11.02.11 (Doc. 3.2);
- INVIO COMUNICAZIONI DEL SOPRALLUOGO DEL 25.03.11 (Doc. 3.3);
- INVIO COMUNICAZIONI DEL SOPRALLUOGO DEL 12.04.11 (Doc. 3.4);
- INVIO COMUNICAZIONI RICHIESTA PROROGA DEL 27.07.11 (Doc. 3.5);
- INVIO COMUNICAZIONI RICHIESTA PROROGA DEL 21.10.11 E DEL 22.10.2011 (Doc. 3.6);
- COMUNICAZIONI ALLE PARTI INVIO PERIZIA (Doc. 3.7);

- RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESENTATA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO – SEZIONE CATASTO (Doc. 3.8);
- RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESENTATA AL COMUNE DI MONTESCAGLIOSO – SEZIONE URBANISTICA (Doc. 3.9);
- RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESENTATA AL COMUNE DI VITTORIA – SEZIONE ANAGRAFE (Doc. 3.10);
- RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESENTATA AL COMUNE DI MONTESCAGLIOSO – SEZIONE ANAGRAFE (Doc. 3.11);
- RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESENTATA ALL'AUTORITÀ DI BACINO DELLA BASILICATA (Doc. 3.12);
- RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESENTATA AL COMANDO DEI VIGILI DEL FUOCO DELLA PROVINCIA DI MATERA (Doc. 3.13).
- RISPOSTA DEL COMANDO DEI VIGILI DEL FUOCO DELLA PROVINCIA DI MATERA (Doc. 3.14);
- RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESENTATA AL SETTORE URBANISTICA DELLA REGIONE BASILICATA (Doc. 3.15).

ALLEGATO 4

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLE CELLE E DELLA GUIDA MONOROTAIA PRESENTI NELL'IMMOBILE 1 (Doc. 4.1).

ALLEGATO 5

- ELABORATO PLANIMETRICO COMPLESSIVO CON L'INDICAZIONE DEI VARI SUB. ESISTENTI (Doc. 5.1);
- ISTANZA PRESENTATA IN DATA 25.03.11 E DETERMINAZIONE DELL'ILL.MO GIUDICE (Doc. 5.2).

ALLEGATO 6

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI (Doc. 6.1);
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE 1 (Doc. 6.2);
- TAVOLA GRAFICA IDENTIFICATIVA – RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI DELL'IMMOBILE 1 (Doc. 6.3);
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE IDENTIFICATIVA IMMOBILE 1(Doc. 6.4);

- PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE 1 (Doc. 6.5);
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE 2 (Doc. 6.6);
- TAVOLA GRAFICA IDENTIFICATIVA – RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI DELL'IMMOBILE 2 (Doc. 6.7);
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE IDENTIFICATIVA IMMOBILE 2 (Doc. 6.8);
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE 3 (Doc. 6.9);
- TAVOLA GRAFICA IDENTIFICATIVA – RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI DELL'IMMOBILE 3 (Doc. 6.10);
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE IDENTIFICATIVA IMMOBILE 3 (Doc. 6.11);
- FOGLIO DI MAPPA RIGUARDANTE IL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO (Doc. 6.12).

ALLEGATO 7

- PIANO DI FABBRICAZIONE - VARIANTE: STRALCIO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E STRALCIO DELLA TAVOLA DI ZONIZZAZIONE VIGENTE A SCALA TERRITORIALE (Doc. 7.1).

ALLEGATO 8

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 51/87 RILASCIATA IL 07.07.1987 (Doc. 8.1);
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 51/87/R RILASCIATA IL 27.01.1990 (Doc. 8.2);
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 104/91 RILASCIATA IL 02.09.1991 (Doc. 8.3);
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 104/91/1 RILASCIATA IL 30.05.1991 (Doc. 8.4);
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 104/91/2 RILASCIATA IL 14.02.1993 - DOCUMENTAZIONE TECNICA E RELATIVI STRALCI DEGLI ELABORATI GRAFICI (Doc. 8.5);
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 104/91/3 RILASCIATA IL 14.01.1999 (Doc. 8.6);
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 104/91/5 RILASCIATA IL 07.09.2000 - DOCUMENTAZIONE TECNICA E RELATIVI STRALCI DEGLI ELABORATI GRAFICI (Doc. 8.7);
- CERTIFICATO DI COLLAUDO DEPOSITATO IL 28.09.2000 (Doc. 8.8);
- DENUNCIA DI ULTIMAZIONE LAVORI DEL 30.09.2000 (Doc. 8.9);
- DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DEL 09.10.2000 (Doc. 8.10);
- AUTORIZZAZIONE PROT. N. 111 RILASCIATA IL 16.07.2002 - DOCUMENTAZIONE TECNICA E RELATIVI STRALCI DEGLI ELABORATI GRAFICI (Doc. 8.11).

ALLEGATO 9

- ELABORATO TECNICO DELL'IMMOBILE 2 CON LA SPECIFICAZIONE DELLE DIVERSE SUPERFICI IN CUI E' STATO DIVISO LA PARTE DELL'IMMOBILE A.2 – LOTTO A CHE HA DELLE DIFFORMITA' A LIVELLO VOLUMETRICO (Doc. 9.1).

ALLEGATO 10

- NORME DI ATTUAZIONE E TAVOLA DI INQUADRAMENTO RIGUARDANTE IL VERSANTE B DEL COMUNE DI MONTESCAGLIOSO DEL PIANO STRALCIO PER LA DIFESA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO (Doc. 10.1).

ALLEGATO 11

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLE ZONE DELLA COPERTURA DELL'IMMOBILE A.2 – LOTTO A SOGGETTE AD INFILTRAZIONI (Doc. 11.1);
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PER I DIVERSI INTERVENTI DA EFFETTUARE SULLA COPERTURA DELL'IMMOBILE A.2 – LOTTO A (Doc. 11.2).

ALLEGATO 12

- ELABORATO TECNICO DEL PIANO SEMINTERRATO DELL'IMMOBILE A 2 – LOTTO A CON LA SPECIFICAZIONE DEI DIVERSI INTERVENTI DA EFFETTUARE PER IL RISPETTO DELLE NORME ANTINCENDIO (Doc. 12.1);
- ELABORATO TECNICO DEL PIANO SECONDO - IMMOBILE A.2 – LOTTO A CON LA SPECIFICAZIONE DEI DIVERSI INTERVENTI DA EFFETTUARE PER IL RISPETTO DELLE NORME ANTINCENDIO (Doc. 12.2);
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PER I DIVERSI INTERVENTI DA EFFETTUARE PER IL RISPETTO DELLE NORME ANTINCENDIO DA ADDEBITARE ALL' IMMOBILE A – LOTTO A (Doc. 12.3).

ALLEGATO 13

- TAVOLA GRAFICA CON LE MISURE PIU' SIGNIFICATIVE DELL'IMMOBILE A – LOTTO A DI VENDITA (Doc. 13.1);
- TAVOLA GRAFICA CON LE MISURE PIU' SIGNIFICATIVE DEL PIANO SEMINTERRATO DELL'IMMOBILE A – LOTTO A DI VENDITA A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI (Doc. 13.2);
- TAVOLA GRAFICA CON LE MISURE PIU' SIGNIFICATIVE DEL PIANO TERRA DELL'IMMOBILE A – LOTTO A DI VENDITA A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI (Doc. 13.3).

ALLEGATO 14

- PERCENTUALI Ki (Doc. 14.1);
- QUOTAZIONI IMMOBILIARI RIFERITE AL 1° SEMESTRE DELL'ANNO 2011, REPERITE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO (Doc. 14.2).

ALLEGATO 15

- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO CONTENENTE TUTTE LE VOCI DA DETRARRE PER L'IMMOBILE A – LOTTO A (Doc. 15.1).

ALLEGATO 16

- TAVOLA GRAFICA CON LE MISURE PIU' SIGNIFICATIVE DELL'IMMOBILE A.1 – LOTTO A DI VENDITA (Doc. 16.1).

ALLEGATO 17

- PERCENTUALI Ki (Doc. 17.1);
- QUOTAZIONI IMMOBILIARI RIFERITE AL 1° SEMESTRE DELL'ANNO 2011, REPERITE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO (Doc. 17.2).

ALLEGATO 18

- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO CONTENENTE TUTTE LE VOCI DA DETRARRE PER L'IMMOBILE A.1 – LOTTO A (Doc. 18.1).

ALLEGATO 19

- TAVOLA GRAFICA CON LE MISURE PIU' SIGNIFICATIVE DELL'IMMOBILE A.2 – LOTTO A DI VENDITA (Doc. 19.1).

ALLEGATO 20

- PERCENTUALI Ki (Doc. 20.1);

ALLEGATO 21

- FOGLI DI EXCELL PER I DIVERSI TRIANGOLI COMPONENTI LA FALDA INCLINATA DELL'IMMOBILE A.2 – LOTTO A (Doc. 21.1);

- ELABORATO TECNICO CON LA SPECIFICAZIONE DEI DIVERSI TRIANGOLI IN PROIEZIONE CHE COSTITUISCONO LA PARTE DELLA COPERTURA A FALDE INCLINATE DELL'IMMOBILE A.2 – LOTTO A (Doc. 21.2);
- ELABORATO TECNICO CON LA SPECIFICAZIONE DELLE DIVERSE ALTEZZE E BASI PER I DIVERSI TRIANGOLI CHE COSTITUISCONO LA PARTE DELLA COPERTURA A FALDE INCLINATE DELL'IMMOBILE A.2 – LOTTO A (Doc. 21.3).

ALLEGATO 22

- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO CONTENENTE TUTTE LE VOCI DA DETRARRE PER L'IMMOBILE A.2 – LOTTO A (Doc. 22.1).