

Tribunale di Matera

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **60/2017**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA PATRIZIA BERLOCO**

C.T.U. : **Dott. For. Eustachio Danilo VICENTI**

INTEGRAZIONE DI PERIZIA



Oggetto: INTEGRAZIONE DI PERIZIA.

Nuova identificazione catastale degli immobili oggetto di vendita; Integrazione sull'accertamento della conformità edilizio/urbanistico/catastale e procedure regolarizzative; Adeguamento del valore di stima.

La presente Relazione costituisce parte integrante del Rapporto di Valutazione depositato in data 21/03/2019.

Così come da incarico ricevuto nell'udienza del 21.01.2020 il C.T.U. ha provveduto al frazionamento catastale dell'appartamento e dell'autorimessa siti in Via Tito Maccio Plauto n. 8 – Matera entrambi catastalmente individuati al foglio di mappa 67 p.lla 1778 sub. 38.

In seguito al frazionamento catastale il subalterno 38 è stato soppresso e la nuova individuazione catastale dell'immobile risulta la seguente:

ABITAZIONE [A2] (Cfr. allegato 4):

Foglio di mappa 67 p.lla 1778 sub. 68 - Categoria A/2 - Classe 6- consistenza 6,5 vani – Superficie catastale Totale: 120 m², Totale escluse aree scoperte: 114 m² - Rendita Euro 671,39.

Dati Derivanti da: VARIAZIONE del 13/01/2021 protocollo n. MT0001116 in atti dal 13/01/2021 - FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 256.1/2021).

INTESTATI:

1. COMUNE DI MATERA con sede in MATERA c.f. 80002870774

Diritti e oneri reali: Oneri PER L`AREA - CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI;

2.

Diritti e oneri reali: Oneri PER IL FABBR. E UTILISTA DELL`AREA PER 99 ANNI

AUTORIMESSA [C/6] (Cfr. allegato 4):

Foglio di mappa 67 p.lla 1778 sub. 67 – Categoria C/6 – Classe 8 – Consistenza 21 mq - Superficie catastale totale: 24 mq – Rendita 54,23 mq.

Dati Derivanti da: VARIAZIONE del 13/01/2021 protocollo n. MT0001116 in atti dal 13/01/2021 - FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 256.1/2021).

INTESTATI:



1. COMUNE DI MATERA con sede in MATERA c.f. 80002870774.

Diritti e oneri reali: Oneri PER L`AREA - CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI;

2.

Diritti e oneri reali: Oneri PER IL FABBR. E UTILISTA DELL`AREA PER 99 ANNI.

In seguito alla nuova costituzione di due unità immobiliari sono necessarie rettifiche riguardo la conformità edilizia/urbanistica/catastale e sugli aspetti regolarizzativi degli abusi rilevati a carico degli immobili pignorati e relativi costi.

Come già riportato nella Relazione Peritale, gli immobili (appartamento e autorimessa) sono affetti da difformità tra stato attuale dei luoghi e planimetrie di progetto relative alla *Concessione edilizia n. B3/2610 e successive varianti*, emerse dal confronto tra stato attuale dei luoghi e planimetrie di progetto, per le quali difformità non sono emersi titoli abilitativi concessori. Nella fase delle operazioni catastali di frazionamento, sono stati necessari ulteriori rilievi metrici e accertamenti presso l`Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio e Ufficio Tecnico Comunale i quali hanno portato alla luce ulteriore aspetti sulle irregolarità a carico degli immobili pignorati che comportano la necessità di rettificare le note sulla conformità edilizia/urbanistica/catastale, sugli aspetti regolarizzativi e relativi costi, ora distinti tra autorimessa e appartamento vista la costituzione di due differenti subalterni. Le planimetrie dello stato attuale dei luoghi riportate in allegato 3 e le Planimetrie catastali/Elaborato planimetrico/Visure catastali riportate in allegato 4 sostituiscono le planimetrie allegate al Rapporto di Valutazione del 21/03/2019.

Le seguenti note sostituiscono integralmente il paragrafo 7.1 “Conformità edilizia” riportato a pag. 9, 10, 11 del rapporto di Valutazione. Le planimetrie dello stato attuale dei luoghi e le planimetrie e visure catastali, generate in seguito alle operazioni di frazionamento, riportate in allegato 3 e 4 sostituiscono le planimetrie allegate al Rapporto di Valutazione del 21/03/2019.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Autorimessa Fg. 67 p.lla 1778 sub. 67:

- Per quanto attiene l`autorimessa, come riportato nella planimetria di progetto (cfr. Allegato 1), era previsto progettualmente un box auto con annesso ripostiglio .



L'autorimessa è stata oggetto di lavori edili, per i quali non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo concessorio, che hanno determinato l'eliminazione del ripostiglio con realizzazione di un piccolo servizio igienico (cfr. allegato 3 -planimetria stato attuale dei luoghi), inoltre è stata rilevata una diversa inclinazione di un tratto del muro perimetrale indicato in allegato 2 con la dicitura "Pm" con conseguente diversa lunghezza del tratto di muro perimetrale indicato con "Pm1".

Ai fini regolarizzativi si potrebbe procedere tramite *Cila Postuma Art. 6-bis comma 5 D.P.R. 380/2001* con costi sanzionatori pari a € 1.000,00 oltre diritti di segreteria (salvo diverse disposizioni da parte dell'Ufficio in fase di istruttoria della pratica edilizia e accertamento dello stato dei luoghi e salvo l'applicazione di altri iter, misure e sanzioni previste dalle norme vigenti) e oltre costi per la redazione della pratica edilizia a discrezione del professionista incaricato.

La regolarizzazione sarà però subordinata al *Nulla Osta condominiale* visto che il muro perimetrale sopraccitato interessa anche l'atrio condominiale p.lla 1778 sub. 34 (cfr. allegato 2).

La procedura sopra riportata resta valida solo nel caso in cui gli interventi edili, di eliminazione/modifica dei tramezzi, non abbiano intaccato in nessun modo le componenti strutturali, si renderà necessaria pertanto certificazione di Tecnico Abilitato con competenze tecniche specifiche che attesti che gli interventi siano di tipo architettonico e non di tipo strutturale con costi a discrezione del professionista.

In questa sede, vista la competenza professionale specifica richiesta (Ingegnere o Architetto iscritti nei relativi albi professionali dotati dei requisiti previsti dalla normativa vigente), nulla si riporta riguardo gli aspetti strutturali dell'intervento e dell'immobile in generale. A solo titolo conoscitivo si riporta che in caso di eventuali interventi a carico delle componenti strutturali, i quali vengano ritenuti significativi in termini di influenza sulle condizioni statiche dell'immobile, o in termini di conformità alle normative tecniche vigenti in materia, si renderebbe necessario intervento di ripristino (adeguamento strutturale) e il deposito di calcoli statici presso gli Uffici di competenza.

Come riportato nel Rapporto di Valutazione, e come meglio specificato di seguito, l'intero lotto di fabbrica, in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, è dotato di *Autorizzazione all'Abitabilità Prot. n. 2/3309/92*, ma viste le variazioni avvenute rispetto al progetto relativo alla concessione edilizia ai fini dell'Agibilità bisognerà istruire una nuova pratica di *Segnalazione Certificata di Agibilità* ai sensi dell'art. 24, 25, 26 del D.P.R. 380/2001, D.M. Sanità del 5.07.1975 e s.m.e.i., (rispetto dei requisiti igienico-sanitari), D.M. n. 37 del 22/01/2008 e nel rispetto della normativa vigente in materia, con costi di segreteria pari € 150,00 oltre compensi spettanti al professionista incaricato per la redazione della pratica (legati ad altri professionisti con



competenze tecniche specifiche iscritti ai relativi albi professionali) e pertanto discrezionali. La pratica per la redazione della S.C.A. potrebbe essere la stessa istruita per l'appartamento (salvo diverse disposizioni degli Uffici di competenza).

In mancanza dei requisiti e rilascio/produzione/esistenza delle certificazioni documentazione (ai sensi del D.P.R. 380/2001, D.M. Sanità 5.07.1975 e s.m.e.i., D.M. n. 37/2008 e previsti dalla normativa in materia) non sarà possibile procedere alla Segnalazione Certificata di Agibilità.

La Segnalazione Certificata di Agibilità è inoltre subordinata alla regolarizzazione di tutti gli abusi edilizi/urbanistici a carico degli immobili pignorati e al rispetto di tutte le condizioni dettate dalla normativa vigente.

Gli impianti dell'immobile sono funzionanti ma privi di dichiarazione di conformità e certificazioni (requisiti fondamentali al fine della S.C.A.) pertanto bisognerà produrre *dichiarazione di rispondenza* (resa da professionisti iscritti ai relativi albi professionali per le specifiche competenze tecniche richieste) o, dove non fosse possibile, revisione e adeguamento degli impianti e nuova dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. n. 37/2008 e comunque secondo la normativa vigente in materia.

I costi per la *Segnalazione Certificata di Agibilità*, al di là del versamento dei diritti di segreteria al Comune di Matera pari a € 150,00, sono determinati dai costi spettanti al professionista incaricato per la redazione della pratica (discrezionali) e dai costi necessari per la produzione della documentazione/certificazioni e/o adeguamento impianti (legati a figure tecniche professionali specifiche) previste dalla normativa di riferimento e pertanto non preventivabili.

Costi sanatoria edilizia Autorimessa: *Cila postuma* € 1.000,00 oltre diritti segreteria € 150,00 (+ costi per redazione pratica edilizia a discrezione del professionista incaricato).

Resta inteso che la possibilità di sanare le opere realizzate tramite *Cila postuma* è subordinata al buon esito della pratica edilizia pertanto, l'impossibilità di sanare le difformità tramite *Cila* ai sensi del D.P.R. 380/2001 comporterà la rimessione in pristino dello stato dei luoghi come da progetto secondo le prescrizioni dell'Ufficio di competenza.

Abitazione di tipo civile [A2]

➤ Per quanto attiene l'**APPARTAMENTO Foglio 67 p.lla 1778 sub. 68**

Dalla consultazione della Pianta del Piano Tipo (Cfr. Allegato 1), relativa alla *Concessione Edilizia prot. N. B3/2610/89 del 26.07.1989 rettificata con provvedimento sindacale prot. N.*



B3/2610 del 18.06.1990 e successiva variante del 11.03.1992 prot. N. 3/9344/91 sono emerse difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi conseguenti lavori edili e per tali interventi non è stata rintracciata nessuna pratica edilizia abilitativa, pertanto all'attualità l'immobile è interessato da abusi edilizi per lavori non dichiarati, consistenti in una diversa distribuzione degli ambienti interni, controsoffittatura nell'ingresso, ampliamento di superficie e volume. Sono state inoltre rilevate differenze tra quote metriche riportate nella planimetria di progetto e quelle dello stato attuale dei luoghi (cfr. allegato 1 e allegato 3) oltre differenze sulle altezze da 2,70 mt progettuali a circa 2,73 mt rilevate. Per maggiori dettagli si confrontino le planimetrie dello stato attuale dei luoghi e le planimetrie di progetto. Si riporta che il muro divisorio tra vano soggiorno e vano "letto (3)" è realizzato in cartongesso. Sul balcone lato sud è presente un armadio/ripostiglio in PVC amovibile.

Riguardo gli ampliamenti essi consistono:

1. nella realizzazione di un bagno, ricavato in parte da "vano tecnico", già esistente sul balcone lato nord e destinato da progetto a locale Centrale Termica "C.T." (Cfr. Allegato 2 - Planimetria di progetto), e in parte dal vano cucina. Questo intervento, per la porzione relativa al vano tecnico (C.T.), ha determinato un cambio di destinazione d'uso e aumento di superficie e volume. L'accesso al servizio igienico avviene sia attraverso il balcone sia attraverso l'appartamento in quanto è stato aperto un varco nel muro di tamponamento, tra l'altro, in assenza di nulla osta condominiale (Cfr. Allegato 1, Allegato 2 e Allegato 3). Il bagno menzionato viene indicato nella planimetria dello stato attuale dei luoghi come WC (1)."
 2. Tra gli abusi relativi alla diversa distribuzione degli ambienti interni rientrano anche gli interventi a carico della porzione di muratura indicata in allegato 2 con la denominazione "P.1" e quelli a carico degli armadi a muro indicati con la denominazione "A.m." (cfr. allegato 2). Le superfici del particolare "P.1" e degli armadi a muro "A.m." non sono computati nella "Superficie Residenziale" progettuale, sono pertanto progettualmente "Sup. non residenziale - Snr" (si rammenta che si è in presenza di *edilizia convenzionata con Superficie residenziale progettuale pari a = 94,76 mq e Sr. max 95 mq*) pertanto gli interventi edili che ne hanno determinato la trasformazione di tali porzioni si configurano di fatto anche come un cambio di destinazione d'uso con aumento di volume e superficie inoltre la distribuzione attuale degli ambienti ha determinato una Superficie Residenziale maggiore di 94,76 mq progettuali.
- Sono state rilevate differenze tra quote metriche totali (distanze tra muri perimetrali) desunte dalla planimetria di progetto e quelle dello stato attuale dei luoghi (cfr. allegato 2 e allegato 3), oltre differenze sulle altezze da 2,70 mt progettuali a circa 2,73 mt rilevate.



Regolarizzazione mediante:

Riguardo la regolarizzazione edilizia l'unica ipotesi che potrebbe permettere di sanare lo stato dei luoghi, senza dover procedere alla rimessione in pristino (salvo interventi necessari al fine della *Segnalazione Certificata di Agibilità* di cui si parlerà più avanti) delle superfici e dei volumi progettuali e con interventi edili finalizzati restituzione della Superficie Residenziale progettuale di 94,76 mq, potrebbe essere l'accertamento di conformità dello stato dei luoghi verificando e invocando il *Disposto Combinato* (salvo diverse disposizioni da parte degli Uffici competenti e salvo l'applicazione di altri iter sanzioni e normative vigenti in seguito a istruttoria e verifica della pratica edilizia) :

- art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- Legge Regionale 25/2009 e s.m.e.i. ;
- Delibera D.G.C. n.62/2014 del Comune di Matera: testualmente “ [...]

1) Procedere all'accertamento di conformità delle opere già realizzate, autorizzabili ai sensi e per gli effetti della legge Regione Basilicata n. 25/2009, così come modificata ed integrata dalla Legge Regione Basilicata n. 25 del 2012, nell'ambito del periodo di validità della stessa;

2) Subordinare l'istanza di sanatoria:

a) al rispetto delle norme vigenti per le costruzioni in zona sismica e al miglioramento della prestazione energetica attuale dell'edificio ai sensi dell'art. 2, commi 4 e 5 della su indicata Legge Regione Basilicata n. 25 del 2009, da eseguirsi da tecnico abilitato,

b) all'avvenuta acquisizione agli atti del nulla osta condominiale;

c) all'eventuale presentazione, su richiesta dell'Amministrazione comunale, di progetto unitario;

d) alle prescrizioni che l'Ufficio riterrà di emanare al fine di rendere l'intervento realizzato, compatibile con il contesto architettonico ed ambientale esistente;

e) alle ulteriori azioni volte a favorire il miglioramento della qualità degli edifici esistenti, l'efficienza energetica, la sostenibilità ambientale e l'utilizzo di fonti di energia alternative e rinnovabili secondo quanto previsto dalla legge Regione Basilicata n. 25/2009 e ss. mm. e ii.

[...]”

Bisognerà quindi procedere all'*accertamento di conformità* delle opere già realizzate e la regolarizzazione sarà subordinata al rilascio del *Nulla Osta* condominiale e alla presentazione della documentazione attestante la sussistenza dei requisiti relativi al Piano Casa



- sul miglioramento della prestazione energetica (asseverata da Tecnico abilitato mediante redazione di Attestati di Prestazione Energetica A.P.E.) che dimostri che l'ampliamento abbia determinato un miglioramento della prestazione energetica del 20% rispetto allo stato preesistente dell'alloggio (a questo scopo bisognerà, sulla base dell'A.P.E. di partenza, operare interventi quali ad esempio sostituzione caldaia e/o sostituzione infissi e/o interventi di coibentazione e/o impianto solare termico ecc.. fino al miglioramento della prestazione energetica),
- sul rispetto delle norme vigenti per le costruzioni in zona sismica (relazione asseverata di un Tecnico abilitato),
- sulla tipologia strutturale dell'intervento eseguito, oltre eventuale altra documentazione richiesta e prescrizione emanata dall'Ufficio competente e prevista dalla normativa di riferimento.

Quindi l'effettiva possibilità di procedere attraverso il *Disposto Combinato* e la sanabilità dello stato attuale dei luoghi, e relativi costi regolarizzativi, è subordinata all'istruttoria della pratica edilizia, all'accertamento di conformità, alla sussistenza dei requisiti relativi al piano casa (con interventi volti al raggiungimento degli stessi con costi a carico del nuovo proprietario aggiudicatario), al rilascio del *Nulla Osta* condominiale e alle prescrizioni dell'Ufficio di competenza.

Riguardo i costi regolarizzativi relativi agli ampliamenti *il rilascio del permesso a costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia e degli oneri di urbanizzazione in misura doppia, in applicazione delle tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione e costi di costruzione del comune di Matera, oltre il dovuto per costi di acquisizione aree standards e loro realizzazioni per un totale di circa € 4.000,00 S&O* che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria della pratica edilizia (verificabile puntualmente solo in sede di istruttoria della pratica edilizia) salvo ulteriori accertamenti in fase di istruttoria della pratica edilizia e salvo diverse disposizioni da parte dell'Ufficio in l'applicazione di altri iter, misure e sanzioni previste da norme vigenti.

Per quanto attiene gli abusi dovuti alla diversa distribuzione interna dell'appartamento, come accennato, la regolarizzazione (nell'ambito del *Disposto Combinato*) potrebbe rientrare nell'*Accertamento di conformità* art. 36 D.P.R. 380/2001 sopra citato (salvo diverse disposizioni da parte dell'Ufficio in fase di istruttoria della pratica edilizia e accertamento e salvo l'applicazione di altri iter, misure e sanzioni previste da norme vigenti).



Ai costi su riportati andranno aggiunti i compensi spettanti al professionista incaricato per la redazione della pratica dei quali a solo titolo indicativo, essendo a discrezione del professionista, si riporta la somma pari a € 2.000,00*¹.

Le regolarizzazioni delle difformità riscontrate saranno inoltre subordinate, come accennato, alla verifica del tipo di intervento edilizio a carico dell'appartamento, dal punto di vista strutturale, il quale non dovrà aver intaccato in alcun modo le componenti strutturali dell'immobile, si renderà pertanto necessaria certificazione di Tecnico Abilitato con competenze specifiche (Ingegnere o Architetto iscritti nei relativi albi professionali dotati dei requisiti previsti dalla normativa vigente) che attesti che l'intervento a carico del muro di tamponamento, e gli interventi che hanno determinato la diversa distribuzione dell'appartamento, siano di tipo architettonico e non di tipo strutturale. In questa sede, vista la competenza professionale specifica richiesta, nulla si riporta riguardo gli aspetti strutturali dell'intervento e dell'immobile in generale. A solo titolo conoscitivo si riporta che in caso di eventuali interventi a carico delle componenti strutturali, i quali vengano ritenuti significativi in termini di influenza sulle condizioni statiche dell'immobile, o in termini di conformità alle normative tecniche vigenti in materia, si renderebbe necessario intervento di ripristino (adeguamento strutturale) e il deposito di calcoli statici presso gli Uffici di competenza.

Relativamente all'**Abitabilità**, l'intero lotto di fabbrica in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, è dotato di Autorizzazione all'*Abitabilità Prot. n. 2/3309/92*.

Ciò detto si riporta che l'*Abitabilità* rilasciata dal Comune di Matera in data 28/07/1993 al n. di prot. 3-3309-92 è riferita allo stato dei luoghi come da *Concessione edilizia n. B3/2610 e successive varianti*, ma viste le difformità riscontrate tra stato attuale dei luoghi e planimetrie di progetto della *Conc. Edil. n. B3/2610 e s.v.*, che configurano abusi edilizi/urbanistici sarà necessario procedere, successivamente alla regolarizzazione di tutti gli abusi edilizi/urbanistici/catastali, alla redazione di una nuova Segnalazione Certificata per Agibilità (S.C.A.) ai sensi del D.P.R. 380/2001 Testo Unico dell'Edilizia art. 24-25-26 e s.m.e.i., D.M. (*sanità*) 5 luglio 1975 e s.m.e.i., D.M. n. 37/2008 e alla normativa vigente in materia, sia per l'intera abitazione che per l'autorimessa (quindi non soltanto redazione della pratica di "*integrazione dell'abitabilità: relativamente alla porzione di appartamento ampliata*" come riportato nella Perizia di Stima) a cui andrà allegata la documentazione prevista dalla normativa di riferimento. La possibilità di procedere alla *Segnalazione Certificata di Agibilità* pertanto è subordinata al rispetto dei requisiti e alla presenza, produzione/ rilascio dei certificati e documentazione riportate e richiamate all'art. 24-25-26 del D.P.R. 380/2001, al rispetto dei requisiti igienico-sanitari D.M.



(sanità) 5 luglio 1975 e s.m.e.i., D.M. n. 37/2008, e alla normativa vigente in materia oltre eventuale documentazione richiesta dall'Ufficio di competenza e salvo diverse disposizioni da parte degli Uffici competenti.

La *Segnalazione Certificata di Agibilità*, come già detto, è subordinata alla regolarizzazione di tutti gli abusi edilizi/urbanistici/catastali a carico degli immobili pignorati e al rispetto di tutte le condizioni dettate dalla normativa vigente, pena l'impossibilità di poter procedere alla S.C.A..

In mancanza dei requisiti e rilascio/esistenza delle certificazioni documentazione (ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.e.i., D.M. Sanità 5 luglio 1975 e s.m.e.i., D.M. n. 37/2008) non sarà possibile procedere alla Segnalazione Certificata di Agibilità.

Si segnala ad esempio che la superficie finestrata della stanza da "letto 1" (cfr. allegato 3) non rispetta il requisito dettato dall'art. 5 D.M.S./75 "*Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento*", requisito non rispettato già in fase progettuale (cfr. allegato 1 - stanza "L.M."), ciò nonostante fu rilasciata *Autorizzazione all'Abitabilità Prot. n. 2/3309/92*. Ciò detto si ritiene che al fine della S.C.A. (salvo diverse disposizioni dell'Ufficio di competenza) si dovrebbe procedere, tra l'altro, ad interventi finalizzati al conferimento del giusto rapporto tra superficie di pavimento e superficie finestrata quali, riportando a solo titolo esemplificativo, lo spostamento di tramezzo (con riduzione della superficie di pavimento) nel rispetto però della superficie minima delle stanze da letto ai sensi dell'art. 2 D.M. sanità/75 "*Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone*", scelte queste a discrezione del proprietario dell'immobile con costi pertanto non preventivabili. In riferimento al vano soggiorno/ingresso vista l'assenza di divisori tra ingresso (caratterizzato da controsoffittatura che determina un h=2,47 mt) e vano soggiorno, i rapporti tra superficie di pavimento e superficie finestrata, ai sensi dell'art. 5 D.M.S./75, potrebbero non essere rispettati pertanto, ai fini della S.C.A., potrebbero rendersi necessari interventi volti al ripristino del giusto rapporto (sup. finestrata - sup. di pavimento) come ad esempio muro divisorio degli ambienti nel rispetto delle altezze minime e superfici minime previste dal D.M. sanità 1975. Gli eventuali interventi edili potrebbero essere autorizzati tramite *Comunicazione di Inizio Lavori* (salvo diverse disposizioni dell'Ufficio di competenza) e successiva variazione catastale. Gli interventi edili, sopra riportati, ai fini della S.C.A., restano di carattere esemplificativo infatti dipenderanno dalle scelte progettuali del proprietario dell'immobile nel rispetto della normativa vigente in materia edilizia/urbanistica/catastale e dalle disposizioni dell'Ufficio di competenza.



Gli impianti dell'immobile sono funzionanti ma privi di dichiarazione di conformità, certificazioni e/o collaudo (requisiti fondamentali al fine della S.C.A.) pertanto bisognerà produrre *dichiarazione di rispondenza* (resa da professionisti iscritti ai relativi albi professionali per le specifiche competenze tecniche richieste) o, dove non fosse possibile, revisione e adeguamento degli impianti e nuova dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. n. 37/2008 e comunque secondo la normativa vigente in materia.

I costi per la *Segnalazione Certificata di Agibilità*, al di là del versamento dei diritti di segreteria al Comune di Matera pari a € 150,00, saranno determinati dai compensi spettanti ai professionisti incaricati per la redazione della pratica e dai costi relativi al rilascio/produzione/esistenza della documentazione e requisiti previsti dalla normativa vigente in materia, legati a diverse figure professionali tecniche specifiche iscritti ai relativi albi professionali, oltre costi per eventuali interventi edili per il raggiungimento degli stessi, e pertanto non preventivabili. Per le motivazioni su riportate in questa sede non possono essere computati i costi relativi alla S.C.A. ed ogni indicazione in merito potrebbe risultare fuorviante fermo restando che, tali costi, restano a carico del nuovo proprietario aggiudicatario del bene.

Per quanto su riportato, in riferimento all'ipotesi regolarizzativa del *Disposto Combinato*, avremo Oneri Totali pari a € 6.130,54 S&O così ripartiti:

- ✓ Sanzione in riferimento al *Disposto Combinato*: € 4.000,00 S&O;
- ✓ Diritti di segreteria: € 130,54;
- ✓ Competenze spettanti, per la sola redazione della pratica, *Disposto Combinato*: € 2.000,00*¹

In riferimento alla *Segnalazione Certificata di Agibilità* si riportano i soli costi relativi ai diritti di segreteria pari a € 150,00.

Si specifica che l'importo di € 6.280,54 (€ 6.130,54 + € 150,00) indica i costi riferiti alle sanzioni (riportate a titolo indicativo in quanto da computarsi puntualmente in sede di istruttoria delle pratiche edilizia), diritti di segreteria, e ai compensi (solo indicativi in quanto discrezionali) spettanti al professionista incaricato per istruire le pratiche e *¹ non computa in nessun modo (in quanto non preventivabili) eventuali costi relativi all'ottenimento dei requisiti/documentazione/impianti previsti dal piano casa, quali interventi per il miglioramento della prestazione energetica (come ad esempio sostituzione della caldaia e/o degli infissi e/o interventi di coibentazione e/o impianti solari ecc.), eventuali interventi per adeguamento



strutturale/sismico o certificazione in tal senso o altri interventi e documentazione necessarie per l'applicazione del *Disposto Combinato* così come *¹ non computa i costi per il rilascio dei certificati e/o documentazione e/o adeguamento impianti e/o eventuali interventi edili necessari, ai sensi dell'art. 24-25-26 del D.P.R. 380/2001, D.M. *Sanità* 1975 e s.m.e.i., D.M. n. 37/2008 e alla normativa vigente in materia, necessari per la *Segnalazione Certificata di Agibilità*.

Resta inteso che la possibilità di procedere secondo il “*Disposto combinato*”, e quindi la possibilità di perseguire questo iter regolarizzativo, potrà essere determinata solo in sede di istruttoria delle pratiche di sanatoria con ulteriori verifiche e accertamenti da parte dell'Ufficio sulla base di progetto architettonico specifico dello stato dei luoghi (riportante sezioni, prospetti, volumi, superfici, altezze ecc...), attestazione sulla avvenuta variazione o meno della rendita catastale, documentazione attestante la sussistenza dei requisiti relativi al Piano Casa etc. e salvo diverse disposizioni da parte dell' Ufficio di competenza e salvo l'applicazione di altri iter, misure e sanzioni previste da norme vigenti.

Come accennato l'ipotesi regolarizzativa secondo il *Disposto Combinato* è stata prospettata in quanto è l'unica strada che permetterebbe di non intervenire con opere edili di ripristino (salvo eventuali interventi ai fini della *Segnalazione certificata di Agibilità*) infatti allorquando non fosse possibile sanare gli abusi secondo la procedura del “*Disposto Combinato*” (anche solo per l'assenza del *Nulla Osta* condominiale o per qualsiasi altra causa) **bisognerà procedere al ripristino dello stato dei luoghi con interventi edili finalizzati alla restituzione della Superficie Residenziale massima progettuale di $Sr = 94,76$ mq, che attualmente risulta pari a circa 99 mq S&O, e ripristino dei volumi consentiti, e ogni altro intervento previsto dagli Uffici di competenza** in fase di istruttoria della pratica edilizia e accertamento e fatta salva l'applicazione di altri iter, misure e sanzioni previste da norme vigenti.

I costi per la rimessione in pristino dello stato dei luoghi non sono preventivabili in quanto subordinati alla tipologia di intervento e alle scelte progettuali di intervento del proprietario (aggiudicatario) del bene che dovrebbero tener conto anche dei requisiti necessari ai fini della *Segnalazione Certificata di Agibilità* ai sensi della normativa vigente ed eventuali prescrizioni degli Uffici di competenza. Solo in riferimento locale Centrale Termica (qualora l'intervento sia stato operato effettivamente solo a carico del muro di tamponamento senza incidere componenti strutturali), si riporta che l'unica strada perseguibile sarà quella di ripristinare il muro di tompagno e procedere agli interventi edili volti a ripristinare lo stato dei luoghi del locale C.T. (vano tecnico) come da progetto con costi indicativi di circa euro 6.000,00 S&O.



Si restituisce a titolo indicativo ma non esaustivo che in caso di rimessione in pristino dello stato dei luoghi (solo nel caso in cui le difformità siano di tipo architettonico e non strutturali), per quanto attiene la pratica edilizia, si potrebbe procedere tramite CILA con costi sanzionatori pari a € 1.000,00 oltre diritti di segreteria, salvo diverse disposizioni da parte dell'Ufficio in fase di istruttoria della pratica edilizia e accertamento e salvo l'applicazione di altri iter, misure e sanzioni previste da norme vigenti. All'importo andranno aggiunti i costi per la redazione della pratica edilizia a discrezione del tecnico incaricato e quelli relativi agli interventi edilizi (Predisposizione del Piano di Lavoro e Piano Operativo di Sicurezza da presentare c/o l'U.O. di Medicina del Lavoro e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.S.L. di competenza, corredato dal pagamento delle spese sanitarie ai fini del rilascio del nulla osta, Costi effettivi di intervento edilizio di ripristino ecc..). Successivamente agli interventi andrà effettuato aggiornamento catastale con costi, restituiti in via indicativa, di circa € 300,00 (a discrezione del tecnico incaricato).

Per quanto su riportato non si dichiara la conformità edilizia.

A pag. 15 del Rapporto di Valutazione relativamente alla conformità urbanistica si riporta quanto segue:

“Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Vale quanto esposto nella sezione "informazioni sulla conformità edilizia - irregolarità" con particolare riferimento all' ampliamento realizzato nel vano tecnico il quale determina un cambio di destinazione d'uso e la necessità di integrazione dell'abitabilità esistente.

La procedura per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista edilizio produrrà anche la sanatoria urbanistica.

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento abitazione a carico di vano tecnico.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica”.

Quanto sopra viene sostituito così come di seguito.

Note sulla conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:



Per quanto attiene la conformità Urbanistica gli immobili non sono conformi. Per le irregolarità riscontrate vale quanto esposto nelle pagine precedenti in riferimento alle irregolarità edilizie con particolare riferimento agli ampliamenti.

La procedura per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista edilizio produrrà anche la sanatoria urbanistica.

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamenti - difformità edilizie.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica”.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA RIFERITI ALL'EPOCA DELLA STIMA

Vista l'avvenuta operazione di frazionamento catastale, la quale era stata computata in perizia in € 1.100,00, i costi andranno sommati al valore dell'immobile (non essendo più a carico del nuovo proprietario del bene) pertanto avremo:

ABITAZIONE [A2]:

Superficie complessiva lorda: circa 132,37 mq

Superficie omogeneizzata equivalente/commerciale: circa 118,64 mq

Superficie netta abitazione: circa 98 mq

Superficie netta balconi circa: 19,62 mq

AUTORIMESSA [C/6]:

Superficie lorda: circa 24,30 mq

Superficie netta: circa 21 mq

Valore diritto e quota = € 130.187,13

Spese tecniche e sanzioni di regolarizzazione edilizia: € 6.130,54 (Appartamento)

Diritti di segreteria S.C.A: € 150,00 (Appartamento)

Spese sanzioni di regolarizzazione edilizia: 1.150,00 (Autorimessa)

Diritti di segreteria S.C.A: € 150,00 (autorimessa)

Vista l'avvenuta operazione di frazionamento catastale, la quale era stata computata in perizia in € 1.100,00, i costi andranno sommati al valore pertanto avremo:



$$€ 130.187,13 - € 6.280,54 - € 1.300,00 + € 1.100 = € 123.856,59$$

Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 123.706,56

Si precisa e ribadisce che gli iter regolarizzativi, costi e l'esito positivo delle regolarizzazioni relative agli abusi a carico dell'appartamento e del garage, riportati a titolo indicativo ma non esaustivo, possono essere stabiliti solo in sede di istruttoria delle pratiche per la sanatoria con redazione di progetto architettonico specifico dello stato dei luoghi da inoltrare agli Uffici competenti con precisa indicazione delle superficie e dei volumi, sezioni, destinazioni d'uso, computi metrici, attestazione sulla avvenuta variazione o meno della rendita catastale, documentazione catastale, certificazione che attesti che gli interventi edilizi operati siano di tipo architettonico e non di tipo strutturale (o sanatoria/interventi dal punto di vista strutturale), requisiti piano casa, e ogni altra documentazione o attestazione asseverata richiesta dall'Ufficio, sulla base della quale l'Ufficio stesso effettuerà le relative istruttorie verifiche ed accertamenti (documentazione necessaria anche al fine della esatta quantificazione delle sanzioni) che determineranno la possibilità di sanare o meno e i reali costi sanzionatori in applicazione degli iter regolarizzativi che riterranno opportuni adottare.

Si allegato alla presente:

Allegato 1: Planimetrie di Progetto relative alla *Concessione edilizia n. B3/2610 e successive varianti*;

Allegato 2: Planimetrie di progetto con indicazione particolari ;

Allegato 3: Planimetrie stato attuale dei luoghi;

Allegato 4: Planimetrie catastali, Elaborato Planimetrico, Visure catastali.

Matera 15.01.2021

IL C.T.U.

Dott. For. Eustachio D. VICENTI



