

TRIBUNALE CIVILE DI MATERA

Giudice dell'Esecuzione dott.sa Mariadomenica MARCHESE

Procedimento N. 35/03 R.E.I.

riunito con N. 45/03 R.E.I.

Creditore procedente in n.35/03

**BANCA POPOLARE
DEL MATERANO S.p.a.**

rappresentata e difesa dall'avvocato Vito Mario SCIANDIVASCI

Creditore procedente in n.45/03

**INTESABCI GESTIONE
CREDITI S.p.a.**

rappresentata e difesa dall'avvocato Gaetano M. TRICCHINELLI

Debitori eseguiti

rappresentato e difeso dall'avvocato Domenico MORELLI

rappresentato e difeso dall'avvocato Diego LOPEDOTA

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E VENDITA

Fabbricati e terreni siti nel Comune di SAN MAURO FORTE (MT)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

C.T.U.

arch. Alessandro DELIA

22 gennaio 2014

Via A. M. Di Francia, 1 – Matera

INDICE DELLA RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

0. PREMESSA

0.a OPERAZIONI PERITALI

1. RISPOSTA AI QUESITI

- 1.a.1 (...) "verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (...) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;"
- 1.a.2 (...) "predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (...), nonché l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (...), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile"
- 1.a.3 (...) "acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (...), dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta"
- 1.b Provvedere "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". Descrivere, "previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (...)"
- 1.c "Accertamento della conformità fra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento"(...)
- 1.d "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;"
- 1.e "Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, 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;"
- 1.f "Indicazione, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura (...);"
- 1.g Determinare ex D.Lgs 192/2005 e s. m. e i. " il rendimento energetico dei fabbricati oggetto di valutazione". Verificare "se i fabbricati siano muniti di certificato energetico, ed in caso negativo quantifichi i costi per l'acquisizione dell'ACE".

2. RELAZIONI DI STIMA

- 2.0.a VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI
2.0.b MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)
2.0.c STIMA SINTETICO COMPARATIVA
2.0.d BANCHE DATI O.M.I.: Anno 2012 - Semestre 2

2.1 RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 1

- 2.1.a ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO
2.1.b DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO DI VENDITA E SUOI CONFINI
2.1.c CONTESTO URBANO E TERRITORIALE
2.1.d DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO (IMMOBILE A)
2.1.e DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE B
2.1.f DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE C
2.1.g DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE D
2.1.h DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE E
2.1.i DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE F
2.1.l DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE G
2.1.m DESCRIZIONE TABELLARE DEL LOTTO 1
2.1.n STIMA DEI COSTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI
2.1.o VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI
2.1.p STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
2.1.q ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE DEGLI IMMOBILI

- 2.1.r *ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI*
- 2.1.s *VALUTAZIONE - MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)*
- 2.1.t *VALUTAZIONE - STIMA SINTETICO COMPARATIVA*
- 2.1.u *ANALISI DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA*
- 2.1.v *PREZZO A BASE D'ASTA*
- 2.1.z *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (16/10/2012 – 29/04/2013)*

2.2 RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 2

- 2.2.a *ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO*
- 2.2.b *DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO DI VENDITA E SUOI CONFINI*
- 2.2.c *CONTESTO TERRITORIALE*
- 2.2.d *DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE A*
- 2.2.e *DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE B*
- 2.2.f *DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE C*
- 2.2.g *DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE D*
- 2.2.h *DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE E*
- 2.2.i *DESCRIZIONE TABELLARE DEL LOTTO 2*
- 2.2.l *VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI*
- 2.2.m *STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI*
- 2.2.n *ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE DEGLI IMMOBILI*
- 2.2.o *ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI*
- 2.2.p *VALUTAZIONE - STIMA SINTETICO COMPARATIVA*
- 2.2.q *ANALISI DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA*
- 2.2.r *PREZZO A BASE D'ASTA*
- 2.2.s *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (30/10/2012)*

2.3 RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 3

- 2.3.a *ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO*
- 2.3.b *DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO DI VENDITA E SUOI CONFINI*
- 2.3.c *CONTESTO URBANO*
- 2.3.d *DESCRIZIONE SINTETICA DELL'EDIFICIO*
- 2.3.e *DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE*
- 2.3.f *DESCRIZIONE TABELLARE DEL LOTTO 3*
- 2.3.g *STIMA DEI COSTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, CATASTALE E COMMERCIALE DELL'EDIFICIO E DELL'IMMOBILE*
- 2.3.h *VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE*
- 2.3.i *STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE*
- 2.3.l *ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE DELL'IMMOBILE*
- 2.3.m *ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE*
- 2.3.n *VALUTAZIONE - MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)*
- 2.3.o *VALUTAZIONE - STIMA SINTETICO COMPARATIVA*
- 2.3.p *ANALISI DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA*
- 2.3.q *PREZZO A BASE D'ASTA*
- 2.3.r *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (16/10/2012 – 29/04/2013)*

2.4 RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 4

- 2.4.a *ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO*
- 2.4.b *DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO DI VENDITA E SUOI CONFINI*
- 2.4.c *CONTESTO URBANO*
- 2.4.d *DESCRIZIONE SINTETICA DELL'EDIFICIO*
- 2.4.e *DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE*
- 2.4.f *DESCRIZIONE TABELLARE DEL LOTTO 4*
- 2.4.g *STIMA DEI COSTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DELL'EDIFICIO E DELL'IMMOBILE*
- 2.4.h *VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE*
- 2.4.i *STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE*
- 2.4.l *ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE DELL'IMMOBILE*
- 2.4.m *ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE*
- 2.4.n *VALUTAZIONE - MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)*
- 2.4.o *VALUTAZIONE - STIMA SINTETICO COMPARATIVA*
- 2.4.p *ANALISI DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA*
- 2.4.q *PREZZO A BASE D'ASTA*
- 2.4.r *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (16/10/2012 – 29/04/2013)*

2.5 RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 5

- 2.5.a *ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO*
- 2.5.b *DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO DI VENDITA E SUOI CONFINI*
- 2.5.c *CONTESTO URBANO*
- 2.5.d *DESCRIZIONE SINTETICA DELL'EDIFICIO*
- 2.5.e *DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE*

<i>2.5.f</i>	<i>DESCRIZIONE TABELLARE DEL LOTTO 5</i>
<i>2.5.g</i>	<i>STIMA DEI COSTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, CATASTALE E COMMERCIALE DELL'EDIFICIO E DELL'IMMOBILE</i>
<i>2.5.h</i>	<i>VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE</i>
<i>2.5.i</i>	<i>STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE</i>
<i>2.5.l</i>	<i>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE DELL'IMMOBILE</i>
<i>2.5.m</i>	<i>ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE</i>
<i>2.5.n</i>	<i>VALUTAZIONE - MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)</i>
<i>2.5.o</i>	<i>VALUTAZIONE - STIMA SINTETICO COMPARATIVA</i>
<i>2.5.p</i>	<i>ANALISI DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA</i>
<i>2.5.q</i>	<i>PREZZO A BASE D'ASTA</i>
<i>2.5.r</i>	<i>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (16/10/2012 - 29/04/2013)</i>

2.6 RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 6

<i>2.6.a</i>	<i>ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO</i>
<i>2.6.b</i>	<i>DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO DI VENDITA E SUOI CONFINI</i>
<i>2.6.c</i>	<i>CONTESTO URBANO</i>
<i>2.6.d</i>	<i>DESCRIZIONE SINTETICA DELL'EDIFICIO</i>
<i>2.6.e</i>	<i>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE</i>
<i>2.6.f</i>	<i>DESCRIZIONE TABELLARE DEL LOTTO 6</i>
<i>2.6.g</i>	<i>STIMA DEI COSTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DELL'EDIFICIO E DELL'IMMOBILE</i>
<i>2.6.h</i>	<i>VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE</i>
<i>2.6.i</i>	<i>STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE</i>
<i>2.6.l</i>	<i>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE DELL'IMMOBILE</i>
<i>2.6.m</i>	<i>ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE</i>
<i>2.6.n</i>	<i>VALUTAZIONE - MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)</i>
<i>2.6.o</i>	<i>VALUTAZIONE - STIMA SINTETICO COMPARATIVA</i>
<i>2.6.p</i>	<i>ANALISI DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA</i>
<i>2.6.q</i>	<i>PREZZO A BASE D'ASTA</i>
<i>2.6.r</i>	<i>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (16/10/2012 - 29/04/2013)</i>

2.7 RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 7

<i>2.7.a</i>	<i>ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO</i>
<i>2.7.b</i>	<i>DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO DI VENDITA E SUOI CONFINI</i>
<i>2.7.c</i>	<i>CONTESTO URBANO</i>
<i>2.7.d</i>	<i>CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E STRUTTURALI DEL FABBRICATO</i>
<i>2.7.e</i>	<i>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE</i>
<i>2.7.f</i>	<i>DESCRIZIONE TABELLARE DEL LOTTO 7</i>
<i>2.7.g</i>	<i>STIMA DEI COSTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE E COMMERCIALE DELL'IMMOBILE</i>
<i>2.7.h</i>	<i>VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE</i>
<i>2.7.i</i>	<i>STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE</i>
<i>2.7.l</i>	<i>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE DELL'IMMOBILE</i>
<i>2.7.m</i>	<i>ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE</i>
<i>2.7.n</i>	<i>VALUTAZIONE - MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)</i>
<i>2.7.o</i>	<i>VALUTAZIONE - STIMA SINTETICO COMPARATIVA</i>
<i>2.7.p</i>	<i>ANALISI DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA</i>
<i>2.7.q</i>	<i>PREZZO A BASE D'ASTA</i>
<i>2.7.r</i>	<i>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (30/10/2012 - 19/11/2012)</i>

3. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA CTU

<i>3.a</i>	<i>ALLEGATI ALLA RELAZIONE DEL CUSTODE N.1 (RDC)</i>
<i>4.a</i>	<i>ALLEGATI ALLA RELAZIONE DEL CTU (CTU)</i>

4. CHIUSURA

ALLEGATI

TRIBUNALE CIVILE DI MATERA

G.E.: Dott.sa Mariadomenica MARCHESE

Procedimento N. 35/03 R.E.I. promosso da

BANCA POPOLARE DEL MATERANO S.p.a.

(con sede in Matera, piazza S. Francesco D'Assisi Cavour n.12, p. iva 00038060778)

riunito con Procedimento N. 45/03 R.E.I. promosso da

INTESABCI GESTIONE CREDITI S.p.a.

(con sede in Milano, via Andegari n.9, p. iva 00169760659)

contro

(nato a San Mauro Forte il 05/10/1949, c.f. BRNNG49R05I029R)

e contro

(nato a San Mauro Forte il 19/12/1947, c.f. BRNVLR47T19I029H)

0. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Alessandro DELIA con studio in Matera, via Don Minzoni n. 38, nominato CTU relativamente ai procedimenti in epigrafe, riuniti con disposizione del cancelliere dell'08/07/2003, è comparso innanzi al Giudice del Tribunale di Matera, dott.sa Mariadomenica Marchese, il 18/09/2012 per l'accettazione dell'incarico, per il giuramento di rito e la formulazione dei quesiti. Nella stessa udienza il Giudice dell'Esecuzione incaricava il sottoscritto anche Custode dei beni pignorati e fissava l'udienza di comparizione delle parti per l'autorizzazione alla vendita al giorno 01/10/2013.

Ai sensi degli artt. 559, 560 e 593 Cpc, entro la fine del primo trimestre, il Custode terzo nominato ha presentato in Cancelleria il suo primo rendiconto in data 17/12/2012 (All. 74). Con provvedimento del 04/03/2013 il GE, alla luce di quanto emerso dalla RELAZIONE DEL CUSTODE n.1, ha invitato il sottoscritto ad assumere l'eventuale preventivo parere del creditore in ordine all'ipotesi di locazioni temporanee dei beni pignorati ed occupati da terzi (All. 75). Già nel primo rendiconto il Custode ha espresso alle parti valutazioni circa lo stato di occupazione e di conservazione dei beni staggiti, grazie anche a una precoce raccolta di documentazione presso i pubblici uffici ivi allegata. Ai creditori sono state prospettate situazioni di criticità in ordine alla reale disponibilità dei beni e alla regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati, piuttosto che alla necessità di interventi urgenti per la messa in sicurezza degli stessi. Ad oggi i debitori ed i terzi occupanti sono stati ammoniti dal Custode circa la precarietà della loro occupazione, mentre i creditori non hanno ancora espresso un orientamento circa l'invito del GE del 04/03/2013. Nella presente RELAZIONE DEL CTU, il consulente ha reso esplicite operazioni e costi da sostenere per la regolarizzazione degli immobili ai fini della loro commerciabilità e ad essi i creditori potranno riferirsi circa l'opportunità di chiedere al GE l'autorizzazione necessaria alla loro locazione.

A sua volta la presente RELAZIONE DEL CTU si riferisce in maggior parte agli allegati della RELAZIONE DEL CUSTODE n.1 (RDC) depositata il 17/12/2012, che per snellezza non si ripropongono in copia.

I quesiti affidati dal Giudice dell'Esecuzione sono quelli indicati nel *VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO*, sottoscritto al conferimento dell'incarico, e sinteticamente riportati e *sottolineati in corsivo* nei paragrafi seguenti.

Per necessità riconducibili al ritardo della corresponsione dell'acconto all'esperto ed al rilevante numero di lotti di vendita, il CTU ha presentato in data 16/08/2013 istanza di proroga dei termini previsti dall'*art. 173-bis disp. att. Cpc* per la consegna della perizia alle parti.

0.a OPERAZIONI PERITALI

Nella sua doppia veste di CTU e Custode, il sottoscritto ha invitato le parti ad un incontro presso il proprio studio ed ha eseguito quattro sopralluoghi presso gli immobili pignorati in San Mauro Forte, compilando verbale con i presenti e dandone opportuna conoscenza alle parti assenti. Incontri, sopralluoghi e verbali hanno avuto la seguente tempistica:

- Operazioni peritali di apertura in Matera, alle ore 16:00 del giorno 12/10/12;
- Sopralluogo n. 1, alle ore 10:00 del giorno 16/10/12;
- Sopralluogo n. 2, alle ore 10:30 del giorno 30/10/12;
- Sopralluogo n. 3, alle ore 11:00 del giorno 19/11/12;
- Sopralluogo n. 4, alle ore 10:00 del giorno 29/04/13.

Oltre agli incontri programmati con le parti, l'Ausiliario del giudice ha praticato diversi accessi presso gli uffici pubblici (Catasto, Ufficio Tecnico ed Ufficio Demografico del Comune di San Mauro Forte, Camera di Commercio di Matera) per visionare ed estrarre documenti d'interesse alla procedura, informandone sistematicamente le parti in contraddittorio con i mezzi concessi (*All. 3-5 di RDC*). In tutti i casi l'Ausiliario del giudice ha illustrato a debitori, comproprietari ed occupanti, quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante.

OPERAZIONI PERITALI DI APERTURA

Il giorno 12/10/2012 sono iniziate le operazioni peritali presso lo studio dello scrivente in Matera, come da raccomandata di convocazione del 03/10/2012 ricevuta dalle parti (*All. 1 di RDC*). L'incontro è stato programmato perché si accertasse preliminarmente l'eventuale presenza di serie intenzioni di composizione bonaria dei procedimenti, per revisionare documenti in atti, identificativi degli immobili, dei debitori e dei comproprietari ed infine per concordare efficacemente i tempi, la logistica ed i modi di accesso presso i cespiti staggiti, dandone opportuna notifica alle parti coinvolte. In quanto nominato Custode, oltre a richiamare gli *artt. nn. 559 e 560 Cpc*, il

sottoscritto ha ricordato ai debitori lo stato precario della loro detenzione degli immobili pignorati e l'invito a non ostacolare lo svolgimento dell'incarico giudiziario. All'incontro, la parte di _____ ha rappresentato al creditore procedente l'interesse ad una transazione che prevedesse la rinuncia da parte dei creditori al vincolo di solidarietà del debitore con l'altra parte debitrice costituita dal sig. _____

(All. 2 di RDC). Nell'occasione il CTU ha offerto al contraddittorio i documenti da sé acquisiti preventivamente dall'Agenzia del Territorio di Matera e dalla Camera di Commercio di Matera per aggiornamento ed integrazione dei documenti già depositati nel fascicolo d'ufficio del Tribunale. Il CTU ha chiesto ai debitori di esibire con rilascio di eventuale copia ogni documento a disposizione riguardante gli immobili eseguiti e giustificativi delle rendite e delle spese di gestione a partire dalla data del pignoramento (15/03/2003). Avendo meglio identificato gli immobili interessati e chiarito le loro condizioni di occupazione, si confermava di proseguire con il primo sopralluogo del 16/10/2012 a partire dall'edificio di residenza dei debitori in via Armando Diaz n.219 a San Mauro Forte,

VISITA DI SOPRALLUOGO N.1

Il giorno 16/10/2012, entro 30 giorni dalla nomina a Custode, il CTU ha effettuato il primo accesso agli immobili pignorati di proprietà esclusiva dei due fratelli debitori od in comproprietà con le rispettive mogli, soggetti tutti regolarmente informati e convocati con raccomandata a.r., ricevuta già prima dell'incontro di apertura. L'Ausiliario del giudice ha avuto ingresso nelle succitate proprietà, le quali sono state presentate nella effettiva disponibilità delle rispettive famiglie, ed ha raccolto informazioni circa gli immobili in comproprietà con i terzi non ancora avvisati della procedura in corso. Questi ultimi immobili sottoposti a pignoramento pro quota, sono stati indicati al sottoscritto senza accedervi internamente, riferendo il disinteresse per essi dei debitori e dichiarandone l'uso esclusivo dei comproprietari in comodato gratuito attraverso patti familiari non formalizzati (All. 6 di RDC). I debitori hanno inoltre richiamato il rendiconto di gestione del compendio pignorato già depositato in atti il

occupanti. Il Custode ha potuto accedere in solitaria soltanto nei terreni in agro di San Mauro Forte, avendone comunque informato tutti i comproprietari, mentre non è potuto entrare nel fabbricato sito in corso Umberto I perché chiuso e perché risultava irrintracciabile il comproprietario possessore delle chiavi (*All. 9 di RDC*). Il sopralluogo è stato utile al CTU per raccogliere tutte le informazioni necessarie relative alle unità negoziali dei terreni in località Piani Molani di San Mauro Forte, estraendone foto ed elaborati scritto-grafici in allegato al verbale diffuso alle parti per PEC. In esso si informava dell'acquisizione di nuovi documenti dalla Camera di Commercio di Matera e dall'Ufficio Tecnico di San Mauro Forte.

VISITA DI SOPRALLUOGO N.3

Anticipato con comunicazione alle parti per e-mail del 13/11/2012, dopo aver informato telefonicamente l'occupante della visita, il giorno 19/11/2012 ha avuto luogo la visita del fabbricato in C.so Umberto I di San Mauro Forte, pignorato per la proprietà dei debitori nella quota di 2/15 del totale (*All. 10 di RDC*). Tale immobile, adibito ad ufficio con apertura saltuaria, è stato reso accessibile all'Ausiliario dal sig. figlio della comproprietaria sig.ra in possesso delle chiavi ed occupante dello stesso. Durante il sopralluogo è stato esperito anche il rilievo metrico del fabbricato, che dalle indagini preliminari risultava sprovvisto di planimetria catastale depositata agli archivi dell'Agenzia del Territorio (*All. 43 di RDC*). Al verbale si informava dell'estrazione dagli uffici comunali di San Mauro Forte delle certificazioni anagrafiche e di stato civile della famiglia dei debitori e dei comproprietari degli immobili pignorati al fine di accertarne la residenza ed eventuali diritti sugli immobili non già noti alla procedura. Si informava inoltre dei nuovi documenti estratti dall'Ufficio tecnico comunale concernenti documentazione urbanistica sui fabbricati (*All. 11 di RDC*). Il sopralluogo è stato esauriente per fornire all'Ausiliario nella sua doppia veste tutte le informazioni necessarie alla redazione delle sue relazioni, allegando al verbale elaborati scritto-grafici, già diffusi alle parti per PEC (*All. 12 di RDC*).

VISITA DI SOPRALLUOGO N.4

Dopo aver depositato il 17/12/2012 la RELAZIONE DEL CUSTODE n.1, il CTU ha proseguito le sue attività peritali focalizzando maggiormente il suo impegno sui rilievi utili alla stima degli immobili. Avvisate preventivamente per telefono, le parti hanno ricevuto comunicazione e-mail di nuovo sopralluogo da eseguirsi nei fabbricati risultati nelle effettive disponibilità dei debitori già nel Sopralluogo n.1 (All. 76). Il Sopralluogo n.4 del 29/04/2013 ha inteso verificare nuovamente le condizioni di detenzione degli immobili, aggiornare notizie di cui ai precedenti verbali, raccogliere eventuale nuova documentazione utile al procedimento. In particolare, il sopralluogo è stato rivolto alla stima dei fabbricati pignorati, attraverso un rilievo quantitativo e qualitativo dei beni con l'effettuazione di misurazioni e di riprese fotografiche (All. 77). Dato il congruo periodo di sospensione delle attività peritali, il CTU ha chiesto di essere aggiornato circa eventuali trattative in essere con i creditori a seguito delle intenzioni dichiarate ai precedenti verbali. La parte di _____ ha dichiarato la volontà di comporre transattivamente la procedura, impegnandosi a breve a formalizzare proposta ai creditori procedenti, circostanza di cui ad oggi il CTU non è stato ancora informato. La parte di _____ si è dichiarata ancora in attesa di risposta alla proposta formalizzata dall'avv. Morelli nel 2011. Nell'occasione, il sig.

_____ ribadiva l'interesse a condurre il capannone ed il piazzale esterno sito in via Spaziante ed essere disposto anche all'eventuale sottoscrizione di contratto di locazione e alla corresponsione del fitto. Come già nei precedenti sopralluoghi non sono state rilevate condizioni di pericolo che necessitassero di interventi urgenti di messa in sicurezza, almeno negli immobili di esclusiva proprietà dei germani debitori. Discorso a parte merita il fabbricato di via Spaziante, in uso all'attività di deposito e commercio cerealicolo del sig. BRUNO Francesco Maria, che costruito abusivamente non possiede le necessarie garanzie ma di cui l'occupante, pur ammonito dal Custode della precarietà della sua detenzione, è utilizzatore esclusivo anche delle quote di proprietà della madre e della

zia, mogli dei rispettivi debitori. Dai sopralluoghi non sono emerse presenze di certificazioni degli impianti degli immobili staggiti. Il verbale con tutti gli allegati scritto-grafici è stato trasmesso lo stesso giorno per e-mail alle parti del procedimento esecutivo (*All. 78*).

AGGIORNAMENTO SULLE PRATICHE EDILIZIE

Sollecitato dal provvedimento del GE del 04/03/2013, il CTU ha avuto contatti con i creditori per valutare le ipotesi di locazioni temporanee dei beni pignorati ed ha nuovamente chiesto all'UTC informazioni riguardanti le pratiche edilizie degli immobili, con particolare riferimento alla richiesta di sanatoria del deposito cerealicolo in via Spaziante, depositata il 09/10/2012 dall'occupante sig. (*All. 82*). Informato della presenza di novità rilevanti, il CTU si è recato nuovamente alla sede municipale di San Mauro Forte in data 11/09/2013 per estrarre copia del *permesso a costruire in sanatoria n.02/13 del 27/06/2013* concesso al predetto sig. e della documentazione ad esso collegata (*All. 83-86*).

1. RISPOSTA AI QUESITI

Come da Verbale di Giuramento firmato il 18/09/2012, Il sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti del procedimento, da cui ha estratto copia, ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, ha inviato comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori eseguiti ed ai creditori procedenti. Alle controparti, così individuate nei due procedimenti riuniti, è stato notificato l'inizio delle operazioni peritali e le successive comunicazioni fino all'accesso agli immobili. Le comunicazioni effettuate sono riassunte al punto 0.a, ed i modi sono all'evidenza degli allegati alla RELAZIONE DEL CUSTODE n.1 del 17/12/2012.

Le risposte ai quesiti (sottolineati in corsivo) proposti dal Giudice dell'Esecuzione sono indicate nei punti seguenti.

1.a.1 (...) "verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (...) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;"

Nel fascicolo dell'esecuzione n.35/2003, con riferimento al pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera il dì 28/03/2003 ai numeri 2533 R.G. e 1954 R.P, all'indice di produzione depositato in data 10/06/2003 risultano:

- originale della relazione notarile redatta per Notar Nicola Madio in Matera ex L. 2 agosto 1998 n.302, rilasciata il 28/05/2003;
- estratto legale di mappa relativo ai beni pignorati ai fogli 12, 15, 16 e 17 del Catasto di San Mauro Forte, rilasciati il 20/05/2003.

Nel fascicolo dell'esecuzione n.45/2003, con riferimento al pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera il dì 08/05/2003 ai numeri 4077 R.G. e 3148 R.P, all'indice di produzione depositato in data 05/09/2003 risultano:

- relazione notarile redatta per Notar Nicola Madio in Matera ex L. 2 agosto 1998 n.302, rilasciata il 15/07/2003;
- estratto legale di mappa relativo ai beni pignorati per la p.lla 342 del foglio 12 del Catasto di San Mauro Forte, rilasciato il 14/07/2003.

I due procedimenti sono stati riuniti per disposizione del Cancelliere il giorno 08/07/2003, in quanto il procedimento n.45/2003 tratta il pignoramento di alcuni fabbricati già pignorati precedentemente e ricadenti nel compendio di cui al procedimento n.35/2003. In particolare il procedimento n.45/2003 riguarda il pignoramento dei Fabbricati in via A. Diaz n.219/A e n.219/B di proprietà di Bruno Valerio e Bruno Angelo ciascuno per 1/2 così individuati in Catasto:

- NCEU di SAN MAURO FORTE, fg.12, p.lla342 sub.4, cat.A/3, cl.3, 6,5 vani, P1;
- NCEU di SAN MAURO FORTE, fg.12, p.lla 342 sub. 2, cat. C/6, cl.2, 87mq, PT;
- NCEU di SAN MAURO FORTE, fg.12, p.lla342 sub.5, cat.A/3, cl.3, 6,5 vani, P1;
- NCEU di SAN MAURO FORTE, fg.12, p.lla342 sub. 3, cat. C/6, cl.2, 97mq, PT.

Nelle due relazioni in atti, lo stesso Notaio attestava i beni oggetto dei pignoramenti e la storia ipotecaria nel ventennio antecedente.

La documentazione sopraccitata è stata ritenuta inizialmente idonea a quanto previsto dall'art.567, 2° comma c.p.c., tuttavia il CTU ha dapprima aggiornato ed integrato le visure catastali dal sistema informatizzato dell'Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio di Matera (v. punto 1.a.3) e avendo rilevato modifiche ai dati trascritti nei pignoramenti, in considerazione di un lasso di tempo decennale intercorso rispetto alle succitate relazioni notarili, ha successivamente ritenuto opportuno operare un certificato ipotecario speciale aggiornato al 28/08/2013 (All. 79).

1.a.2 (...) "predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (...), nonché l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (...), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile"

Il CTU, sulla base delle relazioni notarili prodotte dai creditori in riferimento agli immobili pignorati nei due procedimenti riuniti, riporta di seguito l'ELENCO DEGLI ATTI DI ACQUISTO CON INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO (ordinati per data e numeri di trascrizione):

16/01/1978 nn. 286 R.G./ 238 R.P. Conservatoria Reg. Imm. MT:
Trascrizione di atto di donazione del 30/12/1977 per Notaio Loscalzo,
A FAVORE: sig. _____ innanzi
generalizzati,
CONTRO: sig. _____
27/07/1902, sig. _____
20/12/1929, sig. _____
il 07/07/1933, sig. _____
il 26/12/1940, proprietari al trentennio;
Donazione della piena proprietà del terreno di 609mq riportato in NCT di San Mauro Forte al fg. 12, p.lla 342, su cui insistono i fabbricati p.lla 342 subb. 2,3,4,5 (costituiti in Catasto il 29/08/1991).

05/11/1982

nn. 8281 R.G./7182 R.P. Conservatoria Reg. Imm. MT:

Trascrizione di dichiarazione di successione aperta il 29/06/1982 in morte di

A FAVORE: sig.ra _____ innanzi generalizzata, sig.
_____ innanzi generalizzato, sig.
_____ innanzi generalizzato

CONTRO: sig. _____ nato in San Mauro Forte il
_____ proprietario al ventennio;

Eredità di terreni in San Mauro Forte, riportati in NCT, fg. 15, p.lle 169, 173, 177, 180, 183: acquisizione dei diritti di proprietà di 5/15 in favore della moglie del defunto

e diritti di proprietà di 2/15 ciascuno in favore dei figli

Eredità di fabbricato in San Mauro Forte, riportato in NCEU, fg.17, p.lla 685 sub.1 e p.lla 1228 sub. 1 graffate insieme: acquisizione dei diritti di proprietà di 5/30 in favore della moglie del defunto _____ e diritti di proprietà di 2/30 ciascuno in favore dei figli _____

25/02/1985

nn. 1243 R.G./1018 R.P. Conservatoria Reg. Imm. MT:

Trascrizione di atto di vendita del 01/02/1985 per Notaio Loscalzo di Stigliano,

A FAVORE: sig. _____

_____ innanzi generalizzati, in parti uguali ed indivise;

CONTRO: sig.

Acquisto di terreni agricoli in San Mauro Forte, riportati in NCT, alla partita 6816, fg. 16, p.lle 532, 533, 534, 535, più le p.lle 560, 562, 565, 566 (soppresse in Catasto il 18/07/2000 con costituzione per frazionamento di p.lle 623, 625, 627, 629, 630, 631, 624, 626, 628). (All. 79).

20/11/2000

nn. 9013 R.G./6587 R.P. Conservatoria Reg. Imm. MT:

Trascrizione di atto di divisione del 06/11/2000 per Notaio

Grassano di Montescaglioso,

A FAVORE E CONTRO:

Acquisizione dei diritti di proprietà di 1/4 ciascuno in favore di

dei terreni in località Pantoni di

San Mauro Forte, riportati in NCT, fg. 16, p.lle 532, 533, 534, 535, 623, 625, 627, 630;

Acquisizione dei diritti di proprietà di 1/6 ciascuno in favore di

terreni in San Mauro Forte, riportati in NCT, fg. 16, p.lle 629, 631 (All. 79).

- appartamento al fg.12, p.lla 342, sub.4 del NCEU di S.
composto di cinque vani ed accessori al
piano primo di via Diaz n.203/B;
- sottostante locale garage al fg.12, p.lla 342, sub.2 del
NCEU di di circa 87mq al piano terra di via
Diaz.

(in produzione del creditore procedimento n. 45/03:

*Copia del contratto unico di mutuo del 14/03/1995 nn.
9032/2671 di Notaio Grassano in forma esecutiva registrato a
Matera il 28/03/1995;*

Copia di domanda di iscrizione ipotecaria del 14/03/1995).

14/03/1995

nn. 1738 R.G./ 155 R.P. Conservatoria Reg. Imm. MT:

Iscrizione di ipoteca volontaria, per atto del 14/03/1995 di
Notaio Grassano di Montescaglioso,

A FAVORE: CARICAL - Cassa di Risparmio di Calabria e di
Lucania S.p.a. con sede in Cosenza, C.so Telesio n.17, p.
iva 00112750781,

CONTRO:

Concessione di Mutuo di £ 127.000.000
(pari a €65.590,03) da restituire in 10 anni con iscrizione di
ipoteca per la complessiva somma di £ 381.000.000 *(pari a*
€196.770,09) sui seguenti beni alla partita 1000555, fg. 12, del
Catasto di S. Mauro Forte:

- appartamento al fg.12, p.lla 342, sub.5 del NOEU di S.
Mauro Forte, composto di cinque vani ed accessori al
piano primo di via Diaz n.203/A;
- sottostante locale garage al fg.12, p.lla 342, sub.3 del

- diritti di 1/4 su un appezzamento di terreno sito in località Pantoni al fg.16, p.lle 532, 533, 534, 535, 623, 625, 627, 630 del NCT di S. Mauro Forte;
 - diritti di 1/6 su un appezzamento di terreno sito in località Pantoni al fg.16, p.lle 629, 631 del NCT di S. Mauro Forte.
- (All. 79).

28/03/2003

nn. 2533 R.G./ 1954 R.P. Conservatoria Reg. Imm. MT:

Trascrizione di pignoramento di immobili, per atto del Tribunale di Matera del 15/03/2003,

A FAVORE: Banca Popolare del Materano S.p.a. con sede in Matera, p. iva 00038060778,

CONTRO: sig. _____ innanzi generalizzati,

Pignoramento dei seguenti immobili:

- diritti di 2/6 su terreno sito al fg.16, p.lle 629, 631 del NCT di S. Mauro Forte;
- diritti di 4/15 su terreni siti al fg.15, p.lle 169, 173, 177, 180, 183 del NCT di S. Mauro Forte.
- diritti di 2/4 su terreni siti al fg.16, p.lle 532, 533, 534, 535, 623, 625, 627, 630 del NCT di S. Mauro Forte;
- piena proprietà di fabbricato sito al fg.12, p.lle 342 sub.2, 342 sub.3, 342 sub.4, 342 sub.5, del NCEU di S. Mauro Forte.
- diritti di 2/15 su fabbricato sito al fg.17, p.lle 685 sub.1, 1228 sub.1 del NCEU di S. Mauro Forte.

Pignoramento fino alla concorrenza di €73.474,43, oltre agli interessi maturandi al tasso e con la decorrenza in decreto fino al soddisfo, alle spese di notifica dell'atto di precetto ed a

tutte le spese successivamente occorrente in caso di esecuzione forzata. Si è omessa p.lla 188 del fg. 15, indicata nel titolo, in quanto non appartenente agli Esecutati.

(in produzione del creditore procedimento n. 35/03:

Nota di trascrizione pignoramento;

Originale Atto di pignoramento immobiliare notificato ai debitori il 14/03/2003).

08/05/2003

nn. 4077 R.G./ 3148 R.P. Conservatoria Reg. Imm. MT:

Trascrizione di pignoramento di immobili, per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Pisticci del 15/04/2003,

A FAVORE: INTESABCI- Gestione Crediti S.p.a. con sede in Milano, p. iva 00169760659,

CONTRO: sig. _____ innanzi generalizzati,

Pignoramento dei seguenti immobili:

- appartamento al fg.12, p.lla 342, sub.4 del NCEU di S. Mauro Forte, composto di sei vani e mezzo catastali al piano primo di via Diaz n.203/B;
- sottostante locale garage al fg.12, p.lla 342, sub.2 del NCEU di S. Mauro Forte, di circa 87mq al piano terra di via Diaz;
- appartamento al fg.12, p.lla 342, sub.5 del NCEU di S. Mauro Forte, composto di sei vani e mezzo catastali al piano primo di via Diaz n.203/A;
- sottostante locale garage al fg.12, p.lla 342, sub.3 del NCEU di S. Mauro Forte, di circa 97mq al piano terra di via Diaz.

Pignoramento fino alla concorrenza di €90.877,82, oltre interessi successivi dal 15/12/2001 al tasso Prime Rate Abi

vigente tempo per tempo fino all'effettivo soddisfo, alle spese di notifica dell'atto di precetto, oltre spese e competenze successive.

(in produzione del creditore procedimento n. 45/03:

Nota di trascrizione pignoramento;

Originale Atto di pignoramento immobiliare notificato ai debitori il 15/04/2003).

20/06/2007

nn. 7545 R.G./1169 R.P. Conservatoria Reg. Imm. MT:

Iscrizione di ipoteca legale, per atto amministrativo di Equitalia Matera Spa del 19/06/2007 (rep. 381/1996),

A FAVORE: EQUITALIA MATERA S.P.A., con sede in Matera, p. iva 00489929777,

CONTRO: sig. _____ innanzi generalizzato,

Si ipotecavano per un capitale di €28.213,73 e per la complessiva somma di €56.427,46 i seguenti beni:

- diritti di 1/2 su fabbricato sito al fg.12, p.lle 342 sub.2, 342 sub.3, 342 sub.4, 342 sub.5, del NCEU di S. Mauro Forte.
- diritti di 1/15 su fabbricato sito al fg.17, p.lle 685 sub.1, 1228 sub.1 del NCEU di S. Mauro Forte.
- diritti di 1/3 su terreno sito al fg.16, p.lle 629, 631 del NCT di S. Mauro Forte;
- diritti di 1/4 su terreni siti al fg.16, p.lle 532, 533, 534, 535, 623, 625, 627, 630 del NCT di S. Mauro Forte;
- diritti di 2/15 su terreni siti al fg.15, p.lle 169, 173, 177, 180, 183, 186 ,del NCT di S. Mauro Forte.

(All. 79).

1.a.3 (...) "acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (...), dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta"

Il CTU ha effettuato un aggiornamento delle mappe censuarie in atti, integrandole con visure catastali degli immobili complete delle ultime planimetrie in atti. Il CTU ha così acquisito dal sistema informatizzato dell'Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio di Matera:

- estratto di mappa relativo al foglio 16 del NCT di S.Mauro Forte, del 02/10/2012, con individuazione delle particelle nn. 532, 533, 534, 535, 629, 631, 681 (All. 15 di RDC);
- visura storica per immobile al fg. 16, p.lla 532 al NCT di S.Mauro F. del 02/10/12 (All. 16 di RDC);
- visura storica per immobile al fg. 16, p.lla 533 al NCT di S.Mauro F. del 02/10/12 (All. 17 di RDC);
- visura storica per immobile al fg. 16, p.lla 534 al NCT di S.Mauro F. del 02/10/12 (All. 18 di RDC);
- visura storica per immobile al fg. 16, p.lla 535 al NCT di S.Mauro F. del 02/10/12 (All. 19 di RDC);
- visura storica per immobile al fg. 16, p.lla 629 al NCT di S.Mauro F. del 02/10/12 (All. 20 di RDC);
- visura storica per immobile al fg. 16, p.lla 631 al NCT di S.Mauro F. del 02/10/12 (All. 21 di RDC);
- visura storica per immobile al fg. 16, p.lla 681 al NCT di S.Mauro F. del 02/10/12 (All. 22 di RDC);
- visura storica per immobile al fg. 16, p.lla 681 sub.1 al NCEU di

- S.Mauro F. del 02/10/12 con planimetria presentata il 09/03/2011 (All. 23 di RDC);
- estratto di mappa relativo al foglio 15 del NCT di S.Mauro Forte, del 02/10/2012, con individuazione delle particelle nn. 169, 173, 177, 183 (All. 24 di RDC);
 - visura storica per immobile al fg. 15, p.lla 169 al NCT di S.Mauro F. del 02/10/12 (All. 25 di RDC);
 - visura storica per immobile al fg. 15, p.lla 173 al NCT di S.Mauro F. del 02/10/12 (All. 26 di RDC);
 - visura storica per immobile al fg. 15, p.lla 177 al NCT di S.Mauro F. del 02/10/12 (All. 27 di RDC);
 - visura storica per immobile al fg. 15, p.lla 183 al NCT di S.Mauro F. del 02/10/12 (All. 28 di RDC);
 - estratto di mappa relativo al foglio 15 del NCT di S.Mauro Forte, del 02/10/2012, con individuazione della particella n. 180 (All. 29 di RDC);
 - visura storica per immobile al fg. 15, p.lla 180 al NCT di S.Mauro F. del 02/10/12 (All. 30 di RDC);
 - estratto di mappa relativo al foglio 12 del NCEU di S.Mauro Forte, del 02/10/2012, con individuazione della particella n. 342 (All. 32 di RDC);
 - elenco immobili relativo al foglio 12 del NCEU di S.Mauro Forte, particella n. 342 del 02/10/2012 (All. 33 di RDC);
 - visura storica per immobile al fg. 12, p.lla 342 sub.2 al NCEU di S.Mauro F. del 02/10/12 con planimetria presentata il 29/08/1991 (All. 34 di RDC);
 - visura storica per immobile al fg. 12, p.lla 342 sub.3 al NCEU di S.Mauro F. del 02/10/12 con planimetria presentata il 29/08/1991 (All. 35 di RDC);
 - visura storica per immobile al fg. 12, p.lla 342 sub.4 al NCEU di S.Mauro F. del 02/10/12 con planimetria presentata il 29/08/1991 (All.

36 di RDC);

- visura storica per immobile al fg. 12, p.lla 342 sub.5 al NCEU di S.Mauro F. del 02/10/12 con planimetria presentata il 29/08/1991 (All. 37 di RDC);
- visura storica per immobile al fg. 12, p.lla 342 al NCT di S.Mauro F. del 02/10/12 (All. 38 di RDC);
- estratto di mappa relativo al foglio 17 del NCEU di S.Mauro Forte, del 02/10/2012, con individuazione della particella n. 685 (All. 39 di RDC);
- elenco immobili relativo al foglio 17 del NCEU di S.Mauro Forte, particella n. 685 del 02/10/2012 (All. 40 di RDC);
- visura storica per imm. al fg.17, p.lla 685 sub.1 al NCEU di S.Mauro F. del 02/10/12 (All. 41 di RDC);
- visura storica per imm. al fg.17, p.lla 1228 sub.1 al NCEU di S.Mauro F. del 02/10/12 (All. 42 di RDC).

Riguardo la planimetria catastale di questi ultimi due immobili graffiati insieme, il CTU ha ricevuto nota dall'Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio di Matera con cui si comunicava che tale elaborato non era stato mai presentato (All. 43 di RDC).

Dall'elenco immobili di cui all'All. 33 di RDC, sono state estratte anche le visure dei beni comuni dell'edificio interamente pignorato:

- visura per immobile al fg. 12, p.lla 342 sub.1 al NCEU di S.Mauro F. del 27/08/2013 (All. 80);
- visura per immobile al fg. 12, p.lla 342 sub.6 al NCEU di S.Mauro F. del 27/08/2013 (All. 81).

Il CTU, già in presenza agli atti di un certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati del 22/05/2003, ha acquisito un nuovo certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 18/10/2013 (All. 44 di RDC), nonché una certificazione con cui l'Ufficio Tecnico di S. Mauro Forte informava sulla conformità urbanistica del deposito cerealicolo costituito in Catasto il 20/12/2010 al fg 16, p.lla 681 sub.1, in luogo dei terreni alle particelle pignorate e soppresse ex 623, 625, 627, 630 (All. 45 di RDC).

1.b Provvedere “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”. Descrivere, “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 (...)”

Attraverso le indagini documentali ed i sopralluoghi effettuati è stato possibile individuare gli immobili esecutati ed i loro diritti di proprietà, confrontarli con l'elenco di cui alla trascrizione del pignoramento (*atto nn. 2533 Rg/ 1954 Rp del 28/03/2003 RR. //. MT*) ed aggiornarne la descrizione, organizzandola per unità negoziali omogenee.

INDIVIDUAZIONE E DATI CATASTALI ATTUALI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI DI CUI ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI MATERA

Unità negoziale n.1: Terreni in vico VII G. Di Vittorio di proprietà di

ciascuno per 1/3, di

per 1/3, con superficie totale di 123mq;

Immobile 1.1 NCT di SAN MAURO FORTE, fg. 16, p.lla 629, uliveto, cl.1, ca 16, reddito dom. €0,07, reddito agr. €0,05;

Immobile 1.2 NCT di SAN MAURO FORTE, fg. 16, p.lla 631, uliveto, cl.1, are 1.07, reddito dom. €0,50, reddito agr. €0,36.

I dati catastali attuali degli immobili derivano da frazionamento del 18/07/2000, precedente al pignoramento.

- Immobile 3.3 NCT di SAN MAURO FORTE, fg. 16, p.lla 534, uliveto, cl.1, ca 55, reddito dom. €0,26, reddito agr. €0,18;
- Immobile 3.4 NCT di SAN MAURO FORTE, fg. 16, p.lla 535, uliveto, cl.1, ca 70, reddito dom. €0,33, reddito agr. €0,23;
- I dati catastali attuali degli immobili 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 derivano da frazionamento del 19/01/1978, precedente al pignoramento; terreni identificati in partita n. 6455.*
- Immobile 3.5 NCEU di SAN MAURO FORTE, fg.16, p.lla 681 sub.1, cat. C/2, cl.4, 357mq, rendita €719,06, via Don Biagio Spaziante snc, PT.
- Unità immobiliare costituita il 09/03/2011 a seguito di variazione in ente urbano del 20/12/2010, con soppressione dei terreni alle p.lle 623, 625, 627, 630 riportati in pignoramento.*
- Unità negoziale n.4: Fabbricati in via A. Diaz n.219/A e n.219/B di proprietà di ciascuno per 1/2:
- Immobile 4.1 NCEU di SAN MAURO FORTE, fg.12, p.lla 342 sub.4, cat.A/3, cl.3, 6,5 vani, rendita €369,27, via A. Diaz, P1;
- Immobile 4.2 NCEU di SAN MAURO FORTE, fg.12, p.lla 342 sub.2, cat. C/6, cl.2, 87mq, rendita €193,21, via A. Diaz, PT;
- Immobile 4.3 NCEU di SAN MAURO FORTE, fg.12, p.lla 342 sub.5, cat.A/3, cl.3, 6,5 vani, rendita €369,27, via A. Diaz, P1;
- Immobile 4.4 NCEU di SAN MAURO FORTE, fg.12, p.lla 342 sub.3, cat. C/6, cl.2, 97mq, rendita €215,41, via A. Diaz, PT;
- L'ultima planimetria degli immobili è stata presentata all'atto della loro costituzione il 29/08/1991. Nell'area di pertinenza circostante l'edificio (NCT, fg.12, p.lla 342, 609mq), i fabbricati pignorati condividono beni comuni non censibili*

contraddistinti in NCEU, fg.12, p.lla 342, sub.1 (vano scala) e sub.6 (corte). I dati catastali attuali degli immobili derivano da situazioni precedenti al pignoramento.

Unità negoziale n.5: Fabbricato in c.so Umberto I n.87 PT di proprietà di

ciascuno per 1/15, di

per 10/15,

per 1/15,

per 1/15,

per 1/15:

Immobile 5.1 NCEU di SAN MAURO FORTE, fg.17, p.lla 685 sub.1,
cat.A/4, cl.5, 1,5 vani, rendita €69,72, C.so Umberto I n.97
(*corrigere n. 87*), PT.

L'immobile è stato variato per modifica di identificativo il 28/02/2008, con soppressione della particella congiunta n.1228 riportata in pignoramento. Il sopralluogo ha evidenziato un errore di numero civico in quanto l'immobile è al n.87 in luogo del n.97 riportato in Catasto. L'ispezione catastale ha dimostrato l'assenza di planimetria dell'immobile, mai presentata.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ALLO STATO ATTUALE

Con i sopralluoghi effettuati, il CTU ha potuto verificare che le unità immobiliari sono piuttosto coerenti con la loro descrizione catastale attuale a meno di alcune imprecisioni circa la categoria dei terreni, l'indirizzo e la consistenza dei fabbricati riportate nelle visure. Queste ultime aggiornano l'elenco degli immobili riportato nei pignoramenti, rivelando in alcuni casi anche una diversa natura dei beni, con la presenza di edificazioni su alcuni terreni appartenenti al compendio. Le ispezioni compiute preventivamente in Catasto, negli Uffici Comunali di San Mauro Forte e nei

sistemi informativi territoriali liberamente consultabili su Internet, la cortese collaborazione offerta dai debitori, hanno permesso al CTU di individuare chiaramente l'ubicazione, la consistenza ed i confini dei beni oggetto del pignoramento allo stato attuale.

Terreni e fabbricati sono situati tutti nel territorio comunale di San Mauro Forte. Si prosegue nella descrizione puntuale e separata di unità negoziali, omogenee per diritti reali di ipoteca e per tipologia immobiliare.

Unità negoziale n.1: *Terreni in vico VII G. Di Vittorio pignorati per 2/6*

Tali terreni, classificati come uliveti in Catasto e come sopra specificati, sono in comproprietà dei debitori con il fratello, sig. _____ Le quote di comproprietà sono di 1/3 ciascuno ma la trascrizione del pignoramento riporta una quota eseguita soltanto di 2/6 della proprietà. Le due particelle *Immobile 1.1 e Immobile 1.2* individuano una piccola porzione di terreno di 123mq, confinante a est con *Immobile 3.5* descritto all'*unità negoziale n.3*, a sud con vico VII G. Di Vittorio, a ovest con area pertinenziale di palazzina alla *p.lla 524*, a nord con cortile posteriore di palazzina alla *p.lla 637*. E' un'area asfaltata alle spalle del capannone dell'*unità negoziale n.3*, che funge da collegamento tra vico VII G. Di Vittorio ed il cortile sul retro della palazzina in cui risiede il sig.

La servitù di queste particelle rispetto al capannone ed al piazzale pignorati è sottolineata dal fatto che su di esse si aprono un cancello del recinto ed un grande portone scorrevole posto sul retro del capannone. Il suo utilizzo prevalente è dunque per il passaggio carrabile dal vico VII G. Di Vittorio e per la manovra di automezzi, secondariamente per lo scarico di merci nel capannone od ancora per il possibile stallo di automezzi affiancati al capannone. Lo stato di manutenzione del manto asfaltato è mediocre ma la funzionalità è presente.

Unità negoziale n.2: *Terreni in località Piani Molani pignorati per 4/15*

Tali terreni, come sopra specificati al Catasto, sono in comproprietà in parti uguali con i fratelli dei debitori _____ e con la madre _____ maggiore

quotista, proprietaria per 5/15. Sono terreni agricoli estesi per 31.525mq, di cui 15.030mq a seminativo e 16.495mq a pascolo, divisi in due appezzamenti vicini in zona E dello strumento urbanistico comunale. Sono posti ad una distanza di circa 800mt dal paese, percorrendo la strada vicinale che dalla sede della Guardia Forestale scende dal versante fino al depuratore cittadino a valle e prosegue con strada sterrata fin sotto alla proprietà. Il primo appezzamento, adagiato a cavallo del rilievo a destra della strada di accesso, è costituito da una fascia di terreno larga 45mt e lunga 460mt circa, per una estensione di 20.995mq catastali, e comprende gli *Immobili 2.1, 2.2, 2.3, 2.5 (All. 24 di RDC)*. L'appezzamento confina a nordest con corso d'acqua, a sudest con terreni di proprietà a sudovest con linea di fondovalle, a nordovest con terreni di proprietà Il sopralluogo ha evidenziato una porzione di circa 6.000mq di terreno in altopiano, grosso modo corrispondente alla p.lla 169, condotta unitariamente a semina con l'adiacente *p.lla 96* di quasi pari estensione e di proprietà esclusiva di . I terreni lungo i versanti sono incolti. Il secondo appezzamento giace sul versante sud del rilievo e dista circa 250 mt ad est del primo appezzamento, di cui ha lo stesso orientamento. Esso corrisponde all'*Immobilie 2.4* (p.lla 180), non ha accesso autonomo ma dai terreni fraposti e serviti a loro volta dalla strada d'accesso che attraversa il primo appezzamento. L'appezzamento confina a nordest con medesima proprietà non pignorata ai debitori (*All.31 di RDC*), a sudest con terreno di proprietà di eredi di a sudovest con linea di fondovalle, a nordovest con terreni di proprietà Il terreno è incolto (*All. 29 di RDC*). I debitori non sono conduttori dei terreni pignorati in loro quota e non sussistono contratti d'uso registrati.

Unità negoziale n.3: *Terreni e fabbricato in via Don Biagio Spaziante pignorati per 2/4*

Nell'atto di pignoramento e nella sua trascrizione sono elencati dei terreni, prevalentemente uliveti, che descrivono un lotto sito all'estremità sudest del paese. Confina a nord con vico V G. Di Vittorio, ad est con via Don Biagio Spaziante, a sud

con vico VII G. Di Vittorio, ad ovest con il suolo descritto all'unità negoziale n.1 e con cortile di pertinenza di una palazzina di proprietà ed altri (p.lla 637). La proprietà in oggetto rappresenta un compendio di 1.341mq catastali ed è divisa in quote uguali tra i germani debitori e le rispettive mogli, cui sono legati in vincolo di comunione di beni. Lo stato di fatto è molto diverso da quello descritto nel pignoramento. Come già recepito dall'aggiornamento catastale, successivamente al pignoramento è stata costituita la p.lla 681 sub.1 (Immobile 3.5) in soppressione delle particelle di terreno nn. 623, 625, 627, 630 già pignorate pro quota (All. 15 di RDC). L'ente urbano così costituito è un capannone ad uso deposito di 357mq con piazzale di pertinenza ed è separato dai restanti terreni pignorati (*Immobili 3.1, 3.2, 3.3, 3.4*) da una striscia di terreno demaniale in uso all'acquedotto (p.lla 653). L'intero suolo è recintato ed accorpa nel perimetro anche il citato terreno demaniale di 70mq (*All. 53 di RDC*). Le variazioni descritte sono avvenute senza le previste autorizzazioni del creditore precedente ed in zona di rispetto di vincolo cimiteriale, come certificato dall'Ufficio Tecnico comunale (All. 44 e 45 di RDC). Il capannone e l'area recintata sono occupate dall'impresa commerciale individuale di innanzi generalizzato, figlio di un debitore e di una comproprietaria. L'occupazione è stata dichiarata gratuita per accordo verbale non formalizzato ed al tempo del sopralluogo è risultata precaria per la chiara abusività della costruzione (*All. 73 di RDC*). Il capannone è rettangolare con altezza media di 7m e volume interno unico, realizzato in struttura metallica con elementi prefabbricati. Il piazzale è in piano ed è pavimentato in cemento, con tre ampi ingressi carrabili che attraversano le recinzioni. Su di esso sono appoggiati strutture precarie, tra cui un container che funge da postazione d'ufficio, mentre mancano completamente i servizi igienici. Gli immobili sono in condizioni mediocri, data anche la dotazione impiantistica insufficiente e non certificata del capannone, ma non presentano particolari condizioni di pericolo statico. Di recente, a seguito di modifica del vincolo cimiteriale, l'occupante ha ottenuto permesso a costruire in sanatoria del deposito in p.lla 681 del fg.16 del Catasto, versando i contributi dovuti per oblazione (All. 83).

Unità negoziale n.4: *Fabbricati in via A. Diaz n.219/A e n.219/B pignorati
per l'intero*

Tali fabbricati rappresentano un'intera palazzina bifamiliare con gli annessi depositi, le parti comuni e il terreno pertinenziale parzialmente recintato, collocata all'estremità ovest del paese. L'edificio ha due piani fuori terra ed un sottotetto praticabile, in un lotto triangolare di 609mq che confina con via Diaz ad ovest, strada sterrata comunale ad est e terreni di proprietà a sud (All. 32 di RDC). Il vano scala è in comune tra gli immobili e rappresenta l'asse di simmetria del fabbricato, dividendo in parti uguali le dotazioni dei due appartamenti, non tutte accatastate. L'indirizzo degli appartamenti è identificato con doppio numero civico, 219A per l'ala sud e 219B per l'ala nord, benché l'accesso ai piani residenziali dell'edificio sia unico. L'ala nord, con ingresso a sinistra, è costituita dalla sovrapposizione dell'*Immobilabile 4.1 e Immobilabile 4.2*, rispettivamente appartamento e autorimessa unitariamente gestite dalla famiglia di un debitore. L'ala sud, con ingresso a destra, è costituita dalla sovrapposizione dell'*Immobilabile 4.3 e Immobilabile 4.4*, rispettivamente appartamento e autorimessa unitariamente gestite dalla famiglia dell'altro debitore. I locali autorimessa al pian terreno sono ampi e con ingresso autonomo, al contrario dei soprastanti appartamenti, dipendenti dal vano scala in comune e che da essa possono godere comodamente delle rispettive soffitte. L'*Immobilabile 4.1* è un appartamento costituito da ampio soggiorno, cucina, tre stanze da letto, bagno, disimpegno, lavatoio, ripostiglio e quattro balconi al piano primo, ampia soffitta al piano superiore e piccolo ripostiglio al piano terreno con ingresso dal vano scala. Le dotazioni componentistiche ed impiantistiche sono complete, lo stato di manutenzione è buono. L'*Immobilabile 4.2* è un locale unico di 102mq ed altezza 4,17m posto sotto l'*Immobilabile 4.1*, da cui deriva le forniture delle povere dotazioni impiantistiche; ha un doppio ingresso carrabile autonomo da portoni arretrati dal ciglio stradale. L'uso attuale dell'immobile è di garage e deposito, lo stato di manutenzione è sufficiente. L'*Immobilabile 4.3* è un appartamento costituito da ampio salone, soggiorno, cucinino, due stanze da letto,

bagno, disimpegno e quattro balconi al piano primo, ampia soffitta al piano superiore e piccolo ripostiglio al piano terreno con ingresso dal vano scala. Le dotazioni componentistiche ed impiantistiche sono complete, lo stato di manutenzione è buono. L'*Immobilie 4.4* del pignoramento è catastalmente un locale autorimessa unico di 97mq ed altezza 3,90m, speculare all'*Immobilie 4.2*, posto sotto l'*Immobilie 4.3* di cui è attualmente dipendenza. L'immobile ha subito sostanziali trasformazioni non autorizzate né dichiarate nel 2005, successivamente al pignoramento, che l'hanno diviso in un garage/deposito di 60mq ed in un monolocale abitativo di 39mq, aventi ingresso autonomo dal lastricato pertinenziale dell'edificio. Le variazioni di distribuzione interna hanno interessato anche modifiche del prospetto all'ingresso del monolocale e nella sistemazione esterna avanti ad esso, che è stata pavimentata e recintata ad uso esclusivo. Prescindendo dalla necessaria regolarizzazione urbanistica e dalla eventuale variazione d'uso, lo stato di manutenzione del monolocale abitativo e del suo spazio di pertinenza esterno è discreto, la dotazione impiantistica è povera e dipendente assieme al locale garage dalle forniture dell'*Immobilie 4.3*.

L'edificio si presenta attualmente in sufficienti o discrete condizioni di conservazione per quanto riguarda gli esterni, le facciate, il vano scala e le parti in comune, comprovate dall'esibizione in atti di documentazione delle opere eseguite nel 2005 per l'ordinaria e straordinaria manutenzione dello stabile, comunque privo negli immobili di cui si compone delle certificazioni di conformità impiantistica ed energetica. La proprietà unica dello stabile individua, comunque, almeno quattro immobili potenzialmente indipendenti a meno di contenute opere di adeguamento impiantistico, oltre alle necessarie spese di regolarizzazione urbanistica e variazione catastale. Attualmente gli *immobili 4.1 e 4.2* sono occupati dalla famiglia di un debitore che qui ha la propria residenza, mentre gli *immobili 4.3 e 4.4* sono occupati dalla famiglia dell'altro debitore, anch'esso residente.

Unità negoziale n.2: Terreni in località Piani Molani pignorati per 4/15

Immobile n.2.1:	Terreno agricolo	<i>cat. seminativo</i>	5.300,00mq
Immobile n.2.2:	Terreno agricolo/pascolo	<i>cat. seminativo</i>	3.000,00mq
Immobile n.2.3:	Terreno incolto	<i>cat. pascolo</i>	5.965,00mq
Immobile n.2.4:	Terreno incolto	<i>cat. pascolo</i>	10.530,00mq
Immobile n.2.5:	Terreno incolto	<i>cat. seminativo</i>	6.730,00mq
Totale terreno			31.525,00mq

Unità negoziale n.3: Terreni e fabbricato in via Don Biagio Spaziante pignorati per 2/4

Immobile n.3.1:	Terreno pavimentato recintato	<i>cat. incolto</i>	38,00mq
Immobile n.3.2:	Terreno pavimentato recintato	<i>cat. uliveto</i>	5,00mq
Immobile n.3.3:	Terreno pavimentato recintato	<i>cat. uliveto</i>	55,00mq
Immobile n.3.4:	Terreno pavimentato recintato	<i>cat. uliveto</i>	70,00mq
Immobile n.3.5:	Terreno pavimentato recintato	<i>ente urbano (*)</i>	493,00mq
Deposito	<i>cat. C/2</i>	<i>sup. calpestabile</i>	357,00mq
		<i>sup. lorda</i>	380,00mq
Totale terreno			661,00mq
Totale deposito			superficie calpestabile 357,00mq

(*) *superficie catastale totale della particella 873mq in soppressione dei terreni alle p.lle 623, 625, 627, 630 riportati in pignoramento.*

Unità negoziale n.4: Fabbricati in via A. Diaz n.219/A e n.219/B pignorati per l'intero

Immobile n.4.1:	PIANO T (h.3,90m)	<i>Ripostiglio</i>	9,60mq
	PIANO 1 (h.2,92m)	Ingresso/ Salone	32,00mq
		Cucina/ Pranzo	15,60mq
		Letto 1	20,00mq
		Letto 2	12,80mq
		Letto 3	8,20mq
		Bagno	6,40mq

	Disimpegno		5,00mq
	Lavatoio		4,30mq
	Ripostiglio		2,70mq
	<i>Balcone 1</i>		<i>7,40mq</i>
	<i>Balcone 2</i>		<i>5,80mq</i>
	<i>Balcone 3</i>		<i>4,40mq</i>
	<i>Balcone 4</i>		<i>4,40mq</i>
	PIANO 2 (<i>h. med. 1,60m</i>)	<i>Soffitta</i>	<i>115,00mq</i>
	<u>Totale alloggio</u>	superficie calpestabile	107,00mq
	<u>Totale alloggio</u>	superficie lorda	132,00mq
		<i>Superficie calpestabile accessori indiretti</i>	<i>125,00mq</i>
		<i>Superficie dipendenze esclusive</i>	<i>22,00mq</i>
Immobile n.4.2:	PIANO T (<i>h.4,17m</i>)		
	Autorimessa <i>cat. C/6</i>	<i>sup. calpestabile</i>	<i>102,00mq</i>
	<u>Totale autorimessa</u>	sup. calpestabile	102,00mq
	Totale autorimessa	<i>sup. lorda</i>	<i>122,00mq</i>
Immobile n.4.3:	PIANO T (<i>h.3,90m</i>)	<i>Ripostiglio</i>	<i>9,70mq</i>
	PIANO 1 (<i>h.2,91m</i>)	Ingresso /Soggiorno	29,60mq
		Salone	27,70mq
		Cucinino	4,00mq
		Letto 1	12,70mq
		Letto 2	18,90mq
		Bagno	6,40mq
		Disimpegno	6,40mq
		<i>Balcone 1</i>	<i>7,40mq</i>
		<i>Balcone 2</i>	<i>5,40mq</i>
		<i>Balcone 3</i>	<i>5,40mq</i>
		<i>Balcone 4</i>	<i>5,00mq</i>

PIANO 2 (h. med. 1,60m)	Soffitta	113,00mq
Totale alloggio	superficie calpestabile	106,00mq
Totale alloggio	superficie lorda	131,00mq
	<i>Superficie calpestabile accessori indiretti</i>	<i>123,00mq</i>
	<i>Superficie dipendenze esclusive</i>	<i>23,00mq</i>

Immobile n.4.4:

PIANO T		
Autorimessa (h.3,90m)	sup. calpestabile	59,60mq
Totale autorimessa	sup. calpestabile	59,60mq
Alloggio (h.3,68m)	Monolocale abitativo	34,80mq
	Bagno	4,60mq
	Area scoperta rec.	40,00mq
Totale alloggio	superficie calpestabile	39,40mq
Totale immobile	superficie lorda	119,00mq
	<i>Superficie calpestabile scoperta</i>	<i>40,00mq</i>

Beni comuni:

	Vano scala (**)	38,00mq
PIANO T	Corte recintata (**)	87,00mq
PIANO T	Area scoperta (***)	192,00mq
	Totale pertinenze	317,00mq

(**) pertinenza di immobili 4.1 e 4.3.

(***) pertinenza di immobili 4.1, 4.2, 4.3, 4.4.

Unità negoziale n.5: Fabbricato in c.so Umberto I n.87, PT, pignorato per 2/15

Immobile n.5.1:	PIANO T (h. med. 2,70m)	Monolocale abitativo	28,00mq
		Deposito	10,70mq
		Bagno	1,30mq
	Totale alloggio	superficie calpestabile	40,00mq
	Totale alloggio	superficie lorda	54,00mq

FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

L'analisi degli immobili eseguiti suggerisce al CTU la formazione di 7 lotti per la vendita sulla base di considerazioni relative alla consistenza, alla tipologia, alla geometria, all'autonomia d'uso ed alle servitù dei beni pignorati, nonché alle loro condizioni di occupazione e quote dei diritti reali di ipoteca, che premettono tutte insieme ad una collocazione più vantaggiosa nel mercato di riferimento.

LOTTO 1

Tale lotto accorpa le sopradescritte unità negoziali n.1 e n.3 (*rispettivamente pignorate per 2/6 e per 2/4*), cioè gli elencati *immobili 1.1, 1.2, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5*, che identificano i terreni in NCT di San Mauro Forte al fg. 16, p.lle 629, 631, 532, 533, 534, 535 ed il fabbricato in NCEU di San Mauro Forte al fg. 16, p.lla 681 sub.1, quest'ultimo in soppressione dei terreni alle p.lle 623, 625, 627, 630 riportati in trascrizione del pignoramento. Il compendio individua attualmente un'area posta all'estremità sudest del paese su cui insiste un capannone a deposito ed aree scoperte ad esso pertinenziali, in gran parte recintate, con l'interclusione di una striscia di proprietà demaniale per il passaggio di un tronco interrato dell'acquedotto (p.lla 653). Si accede al lotto per tre lati, via Don Biagio Spaziante ad est, vico VII G. Di Vittorio a sud e da cortile di pertinenza di una palazzina di proprietà ed altri ad ovest. L'area è sottoposta a vico V G. Di Vittorio a nord e si sviluppa quasi in piano su un terrazzamento recintato. Il lotto consta di una superficie di 1.464mq, di cui 566mq recintati e 380mq coperti da un fabbricato costruito abusivamente (recentemente sanato) più altre strutture precarie. La riunione delle due unità negoziali è stata suggerita dalla accessorietà che la unità n.1 riveste nei confronti della unità n.2 e dalla sua mancanza altrimenti di autonomia d'utilizzo, a prescindere dalla regolarizzazione urbanistica. Ad ogni modo, gli immobili sono in condizioni mediocri, data anche la dotazione impiantistica insufficiente e non certificata del capannone, ma non presentano particolari condizioni di pericolo statico. Circa le condizioni di occupazione si rimanda alla descrizione fatta alle predette *unità negoziali*.

LOTTO 2

Tale lotto è costituito da due appezzamenti di terreno agricolo distanti tra loro circa 250m ed inframmezzati da altre proprietà, asservite per l'accesso dal primo dei due appezzamenti. Il vantaggio della costituzione di un lotto unico di vendita sarebbe bilanciato così da uno scambio di servitù di passaggio tra il lotto costituito ed i terreni di altra proprietà interposti. Concorrono alla formazione del lotto gli *Immobili 2.1, 2.2, 2.3, 2.5*, del primo appezzamento di 20.995mq e l'*Immobilabile 2.4* del secondo appezzamento di 10.530mq, riuniti nella sopradescritta unità negoziale n.2 per omogeneità di diritti reali degli intestati. Il lotto rappresenta dunque la proprietà di 4/15 di terreni di estensione catastale complessiva di 31.525mq, 15.030mq di seminativo e 16.495mq di pascolo in zona E dello strumento urbanistico comunale, in località Piani Molani, ad una distanza di circa 800m dal paese di S. Mauro Forte. Gli immobili identificano i terreni in NCT di San Mauro Forte al fg. 15, p.lle 169, 173, 177, 183, 180, riportati nella trascrizione del pignoramento. Tranne una porzione di circa 6.000mq di terreno in altopiano, appartenente al primo appezzamento ed effettivamente condotta a seminativo, il resto dei terreni sono posti su versanti incolti declivi fino ai fondovalle che canalizzano corsi d'acqua a carattere stagionale. Circa la descrizione della strada d'accesso, dei confini e delle condizioni di occupazione si rimanda alla *unità negoziale n.2* precedentemente descritta.

LOTTO 3

Tale lotto individua attualmente l'intera proprietà dell'appartamento di 107,00mq calpestabili sito in via A. Diaz n.219, con ingresso al piano primo a sinistra (interno B), descritto dall'Immobilabile 4.1 all'interno della unità negoziale n.4. Catastalmente si identifica attualmente in NCEU di San Mauro Forte, fg.12, p.la 342 sub.4, insieme alle dipendenze esclusive di cui dispone e che non sono accatastate (accessori indiretti per 125,00mq e dipendenze esclusive scoperte di 22,00mq), nonché alla quota corrispondente di pertinenze comuni di cui al vano scala ed al

terreno circostante. La costituzione del lotto di vendita richiede prioritariamente la regolarizzazione urbanistica dell'edificio e la conseguente variazione catastale dell'immobile. Si prevede da un lato un aumento della sua consistenza e d'altro lato l'esclusione della pertinenzialità dell'*Immobile 4.2* cui è sovrapposto, data la generosa dotazione dell'alloggio e la indipendenza distributiva dell'autorimessa che suggerisce una sua più vantaggiosa collocazione commerciale. Ciò anche in considerazione delle condizioni di occupazione dell'immobile che è residenza della famiglia del debitore BRUNO Valerio e già congrua alle esigenze del suo nucleo familiare. L'appartamento è costituito da ampio soggiorno, cucina, tre stanze da letto, bagno, disimpegno, lavatoio, ripostiglio e quattro balconi al piano primo, ampia soffitta al piano superiore e piccolo ripostiglio al piano terreno con ingresso dal vano scala. Le dotazioni componentistiche ed impiantistiche sono complete, lo stato di manutenzione è discreto. L'appartamento condivide con l'*Immobile 4.3* il vano scala e la corte recintata sul retro, mentre condivide con questo e con gli *Immobili 4.2 e 4.4* lo spazio libero antistante l'edificio ed arretrato dalla strada, cui si può servire per posto auto scoperto.

LOTTO 4

Tale lotto individua l'intera proprietà dell'autorimessa sita a livello stradale in via A. Diaz n.219, descritta dall'*Immobile 4.2* all'interno della unità negoziale n.4. Catastralmente si identifica attualmente in NCEU di San Mauro Forte, fg.12, p.lla 342 sub.2 ed ha accesso a sinistra del portone dell'edificio da un doppio ingresso carrabile autonomo attraverso l'area pertinenziale comune dell'edificio, arretrata dal ciglio stradale. Confina con detta area, con vano scala e corte recintata di pertinenza degli appartamenti ed è sottoposto all'*Immobile 4.1* di stessa proprietà pignorata. La costituzione del lotto di vendita richiede prioritariamente la regolarizzazione urbanistica dell'edificio ed una correzione catastale dell'immobile. Costituito da locale unico di 102mq ed altezza 4,17m, può essere venduto insieme all'*Immobile 4.1* di cui al LOTTO 3, di cui conserva una certa accessorietà quale autorimessa coperta, tuttavia

l'ampio volume e l'autonoma esposizione su strada rappresentano una potenzialità commerciale che eccede le necessità residenziali dell'appartamento soprastante. A prezzo di un essenziale adeguamento impiantistico che ne affranchi l'uso dalle forniture dell'*Immobilie 4.1* (peraltro non conformi), il fabbricato può rendersi autonomo ed attraverso eventuali modifiche edilizie trovare una migliore collocazione commerciale anche con le variazioni d'uso permesse dallo strumento urbanistico, quale deposito o locale commerciale o artigianale. L'uso attuale dell'immobile è di garage e deposito, lo stato di manutenzione è sufficiente per tale uso a meno dell'adeguamento impiantistico.

LOTTO 5

Tale lotto individua l'intera proprietà dell'appartamento di 106,00mq calpestabili sito in via A. Diaz n.219, con ingresso al piano primo a destra (interno A), descritto dall'*Immobilie 4.3* all'interno della unità negoziale n.4. Catastalmente si identifica attualmente in NCEU di San Mauro Forte, fg.12, p.lla 342 sub.5, insieme alla quota corrispondente di pertinenze comuni di cui al vano scala ed al terreno circostante, nonché alle dipendenze esclusive di cui dispone e che non sono accatastate. La costituzione del lotto di vendita richiede prioritariamente la regolarizzazione urbanistica dell'edificio e la conseguente variazione catastale dell'immobile. Si prevede un aumento della sua consistenza e d'altro lato l'esclusione della pertinenzialità dell'*Immobilie 4.3* cui è sovrapposto, data la generosa dotazione dell'alloggio e la indipendenza distributiva dei locali al pian terreno (che d'altro canto necessitano una regolarizzazione urbanistica). La formazione di questo lotto è suggerita anche dalle condizioni di occupazione dell'immobile che è residenza della famiglia del debitore ed è congrua alla composizione del suo nucleo familiare. L'appartamento è costituito da ampio salone, soggiorno, cucinino, due stanze da letto, bagno, disimpegno e quattro balconi al piano primo, ampia soffitta al piano superiore e piccolo ripostiglio al piano terreno con ingresso dal vano scala. Le dotazioni componentistiche ed impiantistiche sono complete, lo stato di

manutenzione è buono. L'appartamento condivide con l'*Immobilie 4.1* il vano scala e la corte recintata sul retro, mentre condivide con questo e con gli *Immobili 4.2 e 4.4* lo spazio libero antistante l'edificio ed arretrato dalla strada, del quale si può servire per posto auto scoperto.

LOTTO 6

Tale lotto individua l'autorimessa di 97mq pignorata per l'intera proprietà di cui al NCEU di San Mauro Forte, fg.12, p.la 342 sub.3, al piano stradale di via A. Diaz n.219, con accesso a destra del portone dell'edificio. L'immobile, inizialmente simile all'*Immobilie 4.2*, successivamente al pignoramento ha subito trasformazioni edilizie non autorizzate né dichiarate nel 2005, come descritto dall'*Immobilie 4.4* all'interno della unità negoziale n.4. Per tali opere abusive è stato diviso in un garage/deposito di 60mq ed in un monocale abitativo di 39mq, aventi ingresso autonomo dal lastricato pertinenziale dell'edificio, il monocale attraverso un'area pavimentata e recintata ad uso esclusivo. La costituzione del lotto di vendita richiede dunque prioritariamente la regolarizzazione urbanistica delle trasformazioni edilizie e la conseguente variazione catastale dell'immobile, con eventuale costituzione di due nuove unità immobiliari autonome. Le costituende unità potrebbero dar luogo a due differenti lotti di vendita, trattandosi però di modifiche da approvarsi ed essendo in certa parte ancora accessorie al LOTTO 5, da cui dipendono per le forniture impiantistiche, il CTU ritiene preferibile riunirle in unico lotto. Il compendio confina con area pertinenziale dell'edificio, con vano scala e corte recintata di pertinenza degli appartamenti pignorati, con terreno di proprietà ed è sottoposto all'*Immobilie 4.3* di stessa proprietà pignorata. Prescindendo dalla necessaria regolarizzazione urbanistica, lo stato di manutenzione del monocale abitativo e del suo spazio di pertinenza esterno è discreto, sufficiente quello del garage, mentre la dotazione impiantistica necessita di adeguamento.

LOTTO 7

Tale lotto si identifica nell'immobile 5.1 dell'unità negoziale n.5, pignorato per 2/15 di proprietà, e costituito da un fabbricato in NCEU di San Mauro Forte, fg.17, p.lla 685 sub.1, in variazione dell'identificativo dei due immobili graffiati di cui alla trascrizione del pignoramento. Si tratta di una abitazione popolare di 40 mq calpestabili al piano terra di C.so Umberto I n.87, nel centro storico di San Mauro Forte, attualmente usata ad ufficio. E' costituita da un vano principale, un deposito ed un servizio igienico, ma un suo reale utilizzo a monolocale abitativo necessita di un adeguamento in primo luogo impiantistico e secondariamente la presentazione della mancante planimetria catastale e la correzione del numero civico. Circa la descrizione dei confini e delle condizioni di occupazione si rimanda alla unità negoziale n.5 precedentemente descritta. Le dotazioni sono scarse e non vi sono certificazioni, lo stato di conservazione è mediocre ma non minaccia pericoli statici imminenti.

1.c "Accertamento della conformità fra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento"(...)

All'atto di pignoramento immobiliare contro i germani

, innanzi generalizzati, (trascritto ai nn. 2533/1954 MT del 28/03/2003), si descrivono i beni e i diritti immobiliari sottoposti ad esecuzione forzata così come sono riportati all'atto di pignoramento originale notificato ai debitori il 14/03/2003, a meno di una correzione. Nell'atto trascritto il Conservatore ha omissso il terreno p.lla 188 del fg. 15 del NCT di S. Mauro F. (seminativo di 5° classe, are 83,20) indicato nel titolo, in quanto non appartenente agli esecutati. Infatti, il CTU ha verificato che la p.lla 188 non appartiene né è mai appartenuta ai debitori, inoltre non possiede quei dati di classamento catastale che invece coincidono con quelli della p.lla 186, limitrofa alla p.lla 180, correttamente pignorata e di pari composizione di intestati proprietari tra cui gli odierni esecutati (All. 29 e 31 di RDC). Pertanto né la p.lla 188 nè la p.lla 186 del fg. 15 del NCT di S. Mauro F. sono in vendita all'asta giudiziaria.

I beni contenuti in elenco immobili nella trascrizione del pignoramento individuano n.21 identificativi catastali, di cui all'attualità risultano parzialmente variati i seguenti (ved. punto 1.a.3):

- | | |
|--|-----------|
| a) <u>NCT di SAN MAURO FORTE, fg. 16, p.lla 623,</u>
<i>seminativo arborato, cl.1, are 2.28</i> | SOPPRESSO |
| b) <u>NCT di SAN MAURO FORTE, fg. 16, p.lla 625,</u>
<i>uliveto, cl.1, ca. 17</i> | SOPPRESSO |
| c) <u>NCT di SAN MAURO FORTE, fg. 16, p.lla 627,</u>
<i>uliveto, cl.1, are 2.64</i> | SOPPRESSO |
| d) <u>NCT di SAN MAURO FORTE, fg. 16, p.lla 630,</u>
<i>uliveto, cl.1, are 3.64</i> | SOPPRESSO |
| e) <u>NCEU di SAN MAURO FORTE, fg.17, p.lla 685 sub.1,</u>
<i>cat.A/4, cl.5, 1,5 vani, C.so Umberto I n.97, PT</i> | VARIATO |
| f) <u>NCEU di SAN MAURO FORTE, fg.17, p.lla 1228 sub.1,</u>
<i>cat.A/4, cl.5, 1,5 vani, C.so Umberto I n.97, PT</i> | SOPPRESSO |

Gli immobili ai punti a), b), c), d) sono stati soppressi il 20/12/2010, con costituzione di ente urbano dal 09/03/2011 così classato:

Immobile 3.5 NCEU di SAN MAURO FORTE, fg.16, p.lla 681 sub.1,
cat. C/2, cl.4, 357mq, rendita €719,06, via Don Biagio
Spaziante snc, PT.

Gli immobili ai punti e), f), già graffiati insieme, sono stati soppressi il 28/02/2008 e variati per modifica di identificativo con costituzione di:

Immobile 5.1 NCEU di SAN MAURO FORTE, fg.17, p.lla 685 sub.1,
cat.A/4, cl.5, 1,5 vani, C.so Umberto I n.97, PT.

I beni contenuti in elenco nella trascrizione del pignoramento ai nn. 4077/3148MT del 08/05/2003 individuano n.4 identificativi catastali che ripetono altrettanti immobili in elenco nel procedimento n.35/2003 REI e che hanno consigliato la riunione ad esso del procedimento n.45/2003 REI. Tali beni sono i fabbricati individuati dagli *Immobili 4.1, 4.2, 4.3, 4.4.*

L'aggiornamento dell'elenco dei beni pignorati secondo le attuali risultanze catastali ha così originato un elenco di n. 17 immobili (ved. punto 1.b). Il nuovo elenco aggiorna l'elenco del pignoramento del 2003 ma presenta comunque delle imprecisioni rispetto allo stato attuale che vanno corrette o normalizzate. Al punto 1.b il CTU ha evidenziato le imprecisioni riguardanti l'ubicazione dei fabbricati e che necessiterebbero istanze di rettifica degli errori presso l'Agenzia del Territorio, oltre a differenze di consistenza che andrebbero regolarizzate. Tali imprecisioni, che non pregiudicano l'individuazione dei beni pignorati, riguardano in particolare l'*Immobilie 3.5 (prescinde dalla regolarizzazione urbanistica del fabbricato)*, gli *Immobili 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 (ripresentazione della planimetria catastale con aggiornamento della consistenza dopo la regolarizzazione urbanistica)*, l'*Immobilie 5.1 (presentazione della planimetria catastale con correzione del numero civico)*, oltre all'aggiornamento del classamento e della qualità colturale di alcuni terreni che andrebbero sottoposti a specifiche verifiche. La visura delle mappe censuarie aggiornate insieme alle planimetrie in atti del Catasto, in alcuni casi depositate prima degli atti del ventennio ed in altri casi mancanti, rivelano una non precisa corrispondenza dei dati di classamento catastale con la situazione reale rilevata in sopralluogo. In generale si evidenzia, comunque, l'univocità dei riferimenti catastali del pignoramento che, a meno delle modifiche planimetriche da apportare ed alla precisazione delle loro pertinenze, con le loro dipendenze ed accessioni non generano situazioni equivoche ai confini, non ledendo i diritti di terzi proprietari di altri immobili in adiacenza. In tal senso, unica eccezione può essere costituita dall'interclusione all'interno del terreno recintato di via Don Biagio Spaziante (*unità negoziale n.3*) della p.lla 653, superficie di proprietà demaniale con servitù di rete d'acquedotto, che impone su di essa un vincolo di assoluta inedificabilità (*All. 53 di RDC*). In conclusione il CTU ha potuto accertare che i dati indicati agli atti di pignoramento e nelle loro trascrizioni consentono l'individuazione univoca dei beni ed in alcuni casi pur non corrispondendo agli identificativi o alla consistenza dei beni attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili, rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.

1.d “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’accatamento delle unità immobiliari non regolarmente accatate;”

A giudizio del CTU non è conveniente il frazionamento dei beni esecutati. Tale scelta viene lasciata eventualmente agli acquirenti, anche perché laddove potrebbe essere presa in considerazione andrebbe sottoposta ad una preventiva pratica di regolarizzazione edilizia con opere, la cui spesa può essere lasciata al di fuori della procedura. E' il caso dell'*Immobilie 4.4* per cui l'originale autorimessa è stata suddivisa senza le necessarie autorizzazioni in un garage/deposito ed in un monolocale abitativo, che potrebbero comunque considerarsi l'uno pertinenza dell'altro oppure essere fusi nuovamente insieme con la demolizione delle opere abusive. Si ritiene che quella tracciata al *punto 1.b* sia la definizione dei lotti più conveniente.

Ai fini della commerciabilità dei beni è necessario procedere all’aggiornamento catastale di alcuni immobili, in particolare:

- degli *Immobili 4.1, 4.2 e 4.3* per assenza di planimetria idonea degli appartamenti che non registrano la presenza di loro dipendenze esclusive al piano terra ed al piano soffitta, oltre che per alcune difformità distributive, che necessitano la sostituzione delle rispettive planimetrie in atti dopo la rispettiva regolarizzazione urbanistica;
- dell'*Immobilie 4.4*, previa regolarizzazione urbanistica dello stato attuale, con eventuale nuovo accatamento quale abitazione con pertinente garage/deposito e pertinenza esclusiva scoperta, attraverso la ripresentazione della planimetria catastale in atti e la conseguente variazione del bene comune

di pertinenza dell'edificio (oppure provvedere alla demolizione delle opere abusive senza apportare aggiornamenti catastali);

- dell'Immobilabile 5.1, con presentazione di planimetria mai depositata in atti catastali e correzione dell'indirizzo (da correggere in *C.so Umberto I n.87, PT*).

Per quanto riguarda i terreni pignorati ricorrono delle variazioni culturali o modifiche d'uso dal carattere precario per assenza delle necessarie autorizzazioni (ad esempio i terreni facenti parte delle unità negoziali n.1 e n.3 riunite nel LOTTO 1), pertanto non ricorre la necessità del loro aggiornamento per la loro commerciabilità.

Il CTU chiede autorizzazione al giudice di provvedere agli aggiornamenti catastali in riferimento alle unità immobiliari sopra segnalate, viste anche le disposizioni di cui all'*art. 19 del D.L. n. 78 del 31/05/2010* e s.m.i. In attesa di risposta, il CTU considererà, ai fini della redazione della presente relazione estimativa, il costo presuntivo di spesa dovuto ai servizi necessari ed indispensabili per l'aggiornamento del catasto.

- 1.e *“Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, 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;”*

Il CTU, sulla scorta della documentazione catastale acquisita, ha richiesto al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di S. Mauro Forte tutta quella documentazione utile ad accertare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo urbanistico, a verificare l'esistenza di procedimenti promossi dai debitori ed a descrivere eventuali vincoli (*All. 4 di RDC*). Oltre che dal rinnovato certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati (*All. 44 di RDC*), dall'archivio tecnico del Comune di S. Mauro Forte e dalle dichiarazioni dei debitori in sopralluogo sono emerse alcune situazioni critiche relative alla storia costruttiva dei fabbricati eseguiti, alcuni dei quali sconosciuti dalla procedura sino al primo sopralluogo del CTU (*All. 44 di RDC*). In forza degli strumenti urbanistici vigenti ed in particolare del Piano di

Fabbricazione comunale è stata evidenziata la presenza di un deposito cerealicolo costruito in assenza di titolo concessorio e che rientra nell'unità negoziale n.3 della trascrizione del pignoramento in luogo di alcuni terreni esegutati (*Immobilie 3.5*). Tale costruzione è stata realizzata ancor prima del pignoramento dei beni, su terreni inedificabili per vincolo cimiteriale, ed è stata fatta oggetto di accertamento di conformità su richiesta di permesso di costruire in sanatoria presentato soltanto il 09/10/2012 (*All. 52 di RDC*). Dopo i primi sopralluoghi è stato variato il vincolo di inedificabilità e di recente è stato concesso il permesso a costruire in sanatoria del fabbricato a deposito (*All. 83-86*). Le pratiche edilizie depositate in archivio comunale e relative all'edificio in via A. Diaz n.219 giustificano solo parzialmente lo stato attuale di quei fabbricati, all'*unità negoziale n.4* della trascrizione del pignoramento. Tali immobili sono stati soggetti a modifiche non autorizzate, attuate anche dopo il pignoramento come nell'*Immobilie 4.4*. Per il fabbricato di C.so Umberto I n.87 nel centro storico di S. Mauro Forte, *Immobilie 5.1* di cui all'*unità negoziale n.5*, non sono risultate pratiche edilizie. I sopralluoghi del CTU non hanno rivelato la presenza di altre costruzioni nel compendio pignorato.

Lo studio della eventuale sanabilità dei fabbricati è stato fatto in riferimento ai lotti di vendita formati, per i quali sono stati poi stimati i costi di regolarizzazione urbanistica nelle relative relazioni di stima. Di seguito si riporta un quadro generale della situazione urbanistica lotto per lotto con indicazione delle eventuali irregolarità da sanare e delle procedure da seguire per lo scopo.

LOTTO 1

Al momento del sopralluogo, tutta la proprietà rientrava nella zona di rispetto del vincolo cimiteriale di cui al Programma di Fabbricazione *approvato con D.P.G.R. n.109 del 08/02/1979* e sopra cui non era possibile realizzare alcun manufatto (*All. 54 di RDC*). Tuttavia con *Concessione n.14 del 02/05/1989* è stato rilasciato titolo alla realizzazione di una recinzione di tali terreni insieme a quelli adiacenti, oggi individuabili nella p.lla 637, tutti allora appartenenti in parti uguali ai debitori ed al loro

fratello Donato (*All. 51 di RDC*). I fratelli ottennero il permesso di eseguire una recinzione perimetrale con ringhiera su muretti di tufo e fondazione di c.a., con altezza media di 1,50m sul terreno, colmando i dislivelli "*mediante piccoli sbalzi opportunamente ubicati*". Gli elaborati planimetrici di quel progetto differiscono dallo stato attuale per l'ubicazione dei cancelli e per la riduzione dell'area recintata sul lato ovest a seguito della divisione delle proprietà per atto del 06/11/2000, con conseguente costruzione di palazzina residenziale nella p.lla 637 da parte di

(fuori dal vincolo cimiteriale) e con la costruzione sul limite di proprietà del capannone dei debitori e delle rispettive mogli (entro l'area vincolata). La pavimentazione del piazzale con spianata di cemento eccede quanto ottenuto dalla predetta concessione, la quale essendo stata rilasciata senza pregiudizio dei diritti dei terzi "*non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente*" (*art. 6 di Concessione n.14 del 02/05/1989*). Né alla domanda di concessione del 1989, né alla *richiesta di permesso in sanatoria del deposito cerealicolo avanzata il 09/10/2012*, è stato fatto presente in progetto che la recinzione e la pavimentazione in cemento inglobano e ricoprono una striscia di terreno demaniale in uso alla rete acquedottistica, con vincolo di inedificabilità, di cui alla p.lla 653 al fg. 16 del NCT di San Mauro Forte (All. 53 di RDC). Nel progetto in sanatoria del deposito cerealicolo si evidenzia la presenza di un container esistente all'esterno del capannone ed il progetto per realizzare un servizio igienico in analogo volume prefabbricato, entrambi insistenti sulla proprietà demaniale suddetta. Nel progetto si prevede inoltre l'adeguamento impiantistico del capannone con allaccio alla rete idrica e fognante del suddetto servizio igienico ed il rifacimento a norma dell'impianto elettrico (*All. 52 di RDC*). Secondo quanto previsto da art.32 di L.47/1985, il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per opere eseguite su immobili sottoposti a vincolo è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso (comma1). Inoltre per le opere eseguite da terzi su aree di proprietà di enti pubblici territoriali, in assenza di un titolo che abiliti al godimento del suolo, il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria è subordinato anche alla

disponibilità dell'ente proprietario a concedere onerosamente, alle condizioni previste dalle leggi statali o regionali vigenti, l'uso del suolo su cui insiste la costruzione (comma 5). La domanda di accertamento di conformità di cui al prot. 5062 del 09/10/2012 riguarda unicamente l'unità catastale del fabbricato (Immobile 3.5), pertanto esclude gli altri terreni recintati, ivi compreso quello demaniale di cui non risultano essere stati avviati tentativi atti ad ottenere la concessione onerosa. A seguito di riduzione del limite del vincolo cimiteriale, approvato con delibera di C.C. n.33 del 29/11/2012 (All. 84-86), è stato concesso il permesso a costruire in sanatoria n.02/13 del 27/06/2013 del deposito cerealicolo dietro la corresponsione dell'oblazione da parte dell'occupante delegato dai comproprietari (All. 83). In questa sede si considera prudenzialmente la cancellazione degli abusi realizzati senza autorizzazione sul suolo demaniale interno al lotto e sui terreni tra questo e la strada comunale. Si richiama che tali abusi sarebbero condonabili ai sensi di art.37 co.4 del DPR 380/2001 e di art.32 di L.47/1985, subordinatamente al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli esistenti ed alla disponibilità dell'ente demaniale a concedere onerosamente, alle condizioni previste dalle leggi statali o regionali vigenti, l'uso del suolo su cui insiste la costruzione. L'eventuale disponibilità demaniale a concedere il terreno è onerosa nella misura dell'aumento di valore che le opere esterne hanno determinato sul terreno come era al momento della loro costruzione (art.32 di L. n.47 del 28/02/1985) e tale valore è stabilito dalla filiale dell'Agenzia del Demanio. Il CTU ritiene presuntivamente che le spese relative alla rimessione in pristino delle aree esterne siano comparabili a quelle necessarie ad ottenere la disponibilità delle aree stesse.

LOTTO 2

Il lotto di terreni è situato in zona E dal Programma di Fabbricazione, pertanto possiede i requisiti dei normali terreni agricoli. Dal sopralluogo non sono emerse costruzioni che eccedessero quelle collegabili alla presenza di infrastrutture di elettrodotto, giustificate dalle servitù trascritte.

LOTTE 3, 4, 5, 6

Tali lotti sono ricavati dalla suddivisione della *unità negoziale n.4* del pignoramento e dagli atti amministrativi estratti dall'archivio tecnico comunale emerge che sono sempre stati trattati unitariamente come parti della palazzina pignorata, di cui non è mai stata sciolta la comunione tra i due fratelli debitori. Questi ultimi hanno ricevuto per donazione del 30/12/1977 il terreno edificatorio di 609mq su cui hanno successivamente realizzato congiuntamente la palazzina bifamiliare pignorata nei due procedimenti riuniti in oggetto. L'Ufficio Tecnico di S. Mauro Forte ha rilasciato al CTU copia dei seguenti titoli abilitativi:

- *Concessione n. 38 del 10/06/1978, prot. n.1265/76, pratica n.9/76, per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in località Matinoli (All. 46 di RDC);*
- *Concessione n. 42 del 19/07/1978, prot. n.2682, pratica n.53/78, con la prescrizione che il sottotetto deve avere solo funzione di camera d'aria e di deposito (All. 47 di RDC);*
- *Concessione del 09/10/1978, pratica n.64/78, per variante al progetto principale (All. 48 di RDC).*

In data 18/10/2012 il responsabile dell'area dell'Ufficio Tecnico ha certificato che la costruzione dell'edificio è stata conforme alla concessione edilizia della *variante del 09/10/1978.* L'accatastamento è avvenuto il 29/08/1991 con la costituzione di quattro unità immobiliari e due beni comuni (All. 33 di RDC). Il CTU ha verificato al *punto 1.d* che, per alcune unità immobiliari, le planimetrie catastali in atti sono parziali e sensibilmente diverse rispetto allo stato attuale, specialmente nella distribuzione interna. Le stesse planimetrie catastali, che già manifestano lo stato ultimato dei fabbricati, dimostrano delle difformità in ordine alla sagoma ed alla distribuzione interna rispetto alle planimetrie del progetto approvato con la *Concessione in variante del 09/10/1978 (Figg. 1-6).* A tali difformità si aggiungono quelle rilevate in sopralluogo dal CTU.

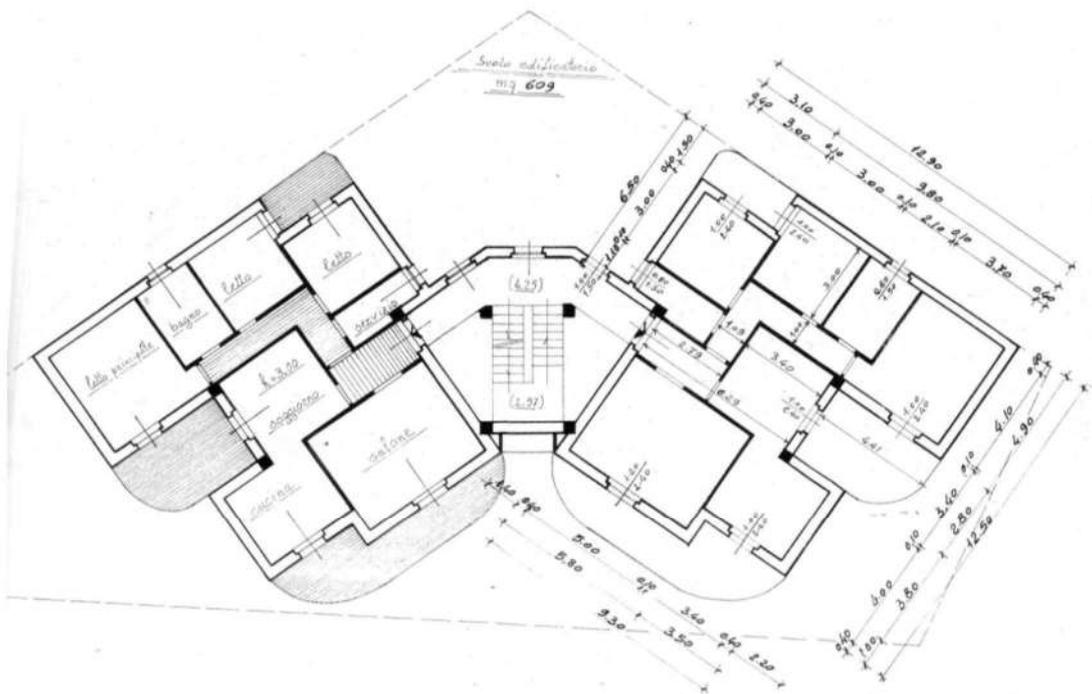


Fig.1 - Concessione del 09/10/1978, pratica n.64/78, per variante - piano primo

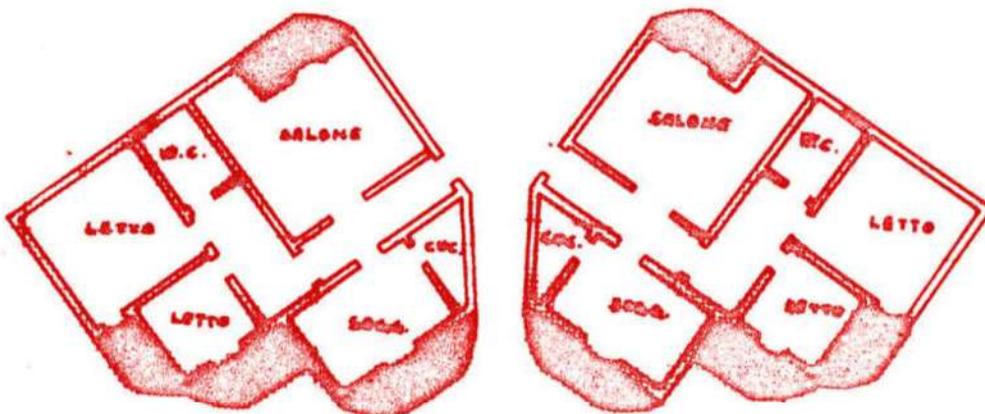


Fig.2 - Planimetrie catastali presentate il 29/08/1991 - piano primo p.lla 342 sub 4 e sub 5

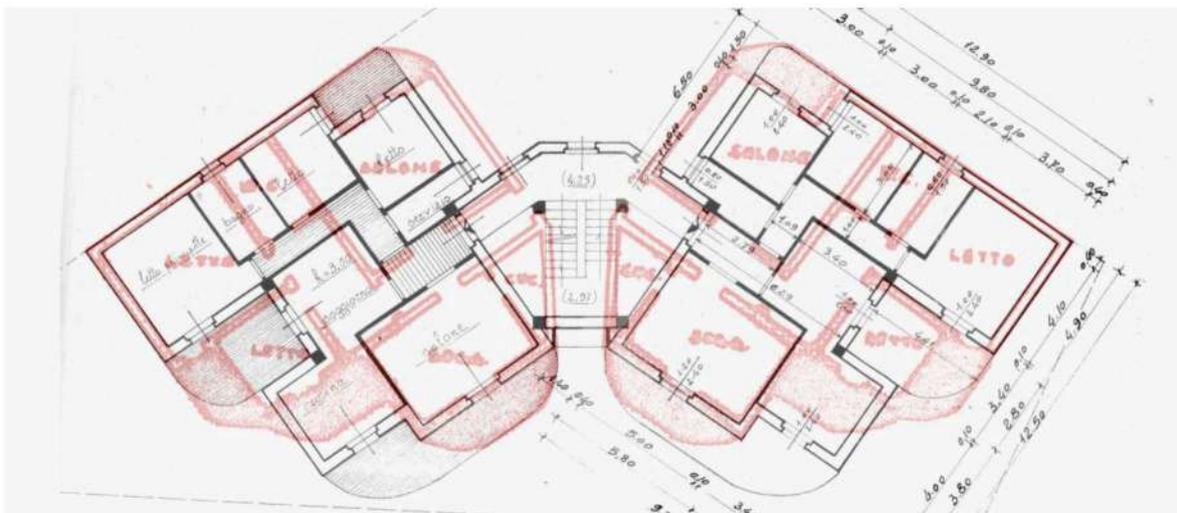


Fig.3 - Sovrapposizione progetto di Concessione n.64/78 e planimetrie catastali - piano primo

Focalizzando la questione, la costruzione è dunque dei primi anni '80 ed è stata oggetto di ristrutturazione nel 2005 come si evince dalla memoria del 21/10/2008 dell'avvocato D. Lopodota, allora difensore di entrambi i debitori, in cui si descrivono opere relative al rifacimento degli intonaci esterni, dei solai e del potenziamento delle fondazioni. Di tale attività edilizia non è stata rilevata traccia in archivio comunale, tuttavia non si è trattato di sola esecuzione di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione dell'edificio e le fatture già depositate agli atti nel rendiconto di gestione dei debitori, pur intestate a solo uno di loro, descrivono l'intervento sull'intero compendio edilizio. Le opere del 2005 rappresentano per i debitori gli ultimi interventi effettuati su questi immobili e tuttavia hanno realizzato ulteriori trasformazioni sostanziali non giustificate, come visibili soprattutto nell'*immobile 4.4* e nella sistemazione esterna di sua pertinenza. A meno di questi ultimi interventi, l'accatastamento delle unità immobiliari, i certificati storici di residenza ed i sopralluoghi del CTU, hanno evidenziato l'uso e la gestione separata della proprietà da parte delle famiglie dei debitori in parti pressoché eque. Pertanto ed in considerazione del fatto che il titolo urbanistico è stato a suo tempo ottenuto per l'intero edificio e che le trasformazioni non giustificate non riguardano soltanto diverse distribuzioni interne agli immobili costituiti ma variazioni della sagoma e delle pertinenze comuni, considerando inoltre che l'intera proprietà del compendio non è stata mai divisa, è opportuno considerare procedimenti e spese di regolarizzazione urbanistica uniche per tutta l'unità negoziale n.4 trascritta in pignoramento. Il procedimento di regolarizzazione urbanistica si pone dunque come propedeutico alla formazione dei lotti di vendita, di cui chiedere autorizzazione al GE per l'eventuale esecuzione ed i cui oneri sarebbero da porre a carico della procedura. Una possibile alternativa sarebbe quella di non dividere l'unità negoziale in lotti e porre a carico dell'acquirente gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale. Il CTU sconsiglia tale ipotesi perché il lotto conseguente avrebbe maggiori difficoltà di collocazione sul mercato immobiliare. Un'altra ipotesi di lavoro potrebbe essere quella di scaricare in capo all'acquirente di uno dei 4 lotti gli oneri di regolarizzazione urbanistica dell'intero

stabile, con suo diritto di rivalersi sulla restante proprietà delle maggiori spese sostenute (che per comodità di valutazione del CTU saranno di seguito suddivise in quote tra i lotti nelle rispettive perizie di stima).

SANABILITA' URBANISTICA DEI BENI ABUSIVI ALL'UNITA' NEGOZIALE N.4

Al fine di determinare la circolazione giuridica *ex L.47/1985* degli immobili facenti parti dell'edificio residenziale occorre, dunque, eliminare la loro irregolarità urbanistica rispetto al titolo originario dell'intero fabbricato di cui alla *Concessione n.64/78 del 09/10/1978*. Preliminarmente è bene verificare se le modifiche apportate al progetto di concessione nella esecuzione dell'edificio, così come accertato nell'agosto 1991, possono essere considerate variazioni essenziali ai sensi dell'*art.32 del DPR 380/2001*. Le modifiche introdotte con la costruzione dell'edificio non mutavano le destinazioni d'uso degli immobili, né le caratteristiche dell'intervento edilizio assentito, né di molto la sua localizzazione sull'area di pertinenza. Neppure dalla sovrapposizione delle planimetrie di progetto e delle planimetrie catastali si evince un aumento consistente di cubatura e di superficie, pertanto non può considerarsi un intervento eseguito con variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo.

L'edificio ricade, dunque, tra gli *interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire* di cui all'*art.34 del T.U.E.* In caso di accertamento comunale, gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità vanno rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso. Perché possa applicarsi l'eccezione prevista dal *comma 2-ter* le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta non devono eccedere per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali. Nella relazione di progetto si fissava una superficie coperta della palazzina al netto del volume tecnico del vano scala pari a 243,58mq, che sviluppava un volume del fabbricato di 1.826,85mc, escludendo anche il piano sottotetto non abitabile (*All. 49 di RDC*). I rilievi e le restituzioni effettuate dal CTU in sopralluogo permettono di stabilire per ciascun immobile se tale limite sia stato superato nella costruzione. L'*Immobile 4.1* (p.lla 342 sub 4) ha in progetto una superficie lorda di 121,79mq mentre il rilievo dimostra una

superficie lorda di 132,17mq, con un aumento dell'8,5%. L'*Immobilie 4.3* (p.lla 342 sub 5), in progetto simmetrico al precedente, in rilievo dimostra una superficie lorda di 130,87mq, con un aumento dell'8%. L'*Immobilie 4.2* (p.lla 342 sub 2) ha in progetto una superficie lorda di 121,79mq mentre il rilievo dimostra una superficie lorda di 122,46mq, con un aumento dell'1%. L'*Immobilie 4.4* (p.lla 342 sub 3), in progetto simmetrico al precedente, in rilievo dimostra una superficie lorda di 120,60mq, con una diminuzione dell'1%. In quest'ultimo caso non si può considerare la presenza di una parziale difformità per quanto attiene le dimensioni della superficie coperta e la cubatura, ma per quanto attiene la parziale modifica di destinazione d'uso rilevata in sopralluogo si è in presenza di variazioni essenziali *ex art. 32 co. 1*.

Dalla verifica effettuata risultano sanzionabili ai sensi di *art.34 del TUE l'Immobilie 4.1 e l'Immobilie 4.3*, mentre sarebbe sanzionabile ai sensi di *art.31 l'Immobilie 4.4*.

Occorre valutare se ci siano le condizioni per ottenere un permesso in sanatoria per tutto l'edificio che possa comportare la conservazione dello stato attuale degli immobili. Vale l'accertamento di cui all'*art.34 del TUE* della "doppia conformità" alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione della domanda.

Attualmente la costruzione è collocata in zona B del Programma di Fabbricazione approvato con *D.P.G.R. n.109 del 08/02/1979*, in cui "è ammesso il completamento, la sopraelevazione e la ricostruzione dei fabbricati esistenti, nonché la costruzione di nuovi edifici nei lotti ancora ineditati, per destinazione residenziale, di attività pubbliche e di interesse pubblico. Sono escluse le attività artigianali rumorose e comunque moleste e le attività industriali" (*All. 54 di RDC*).

Nella relazione della variante di progetto in concessione, il tecnico sottoponeva il volume del fabbricato al limite dell'indice di fabbricabilità fondiaria, così verificando: $1.826,85\text{mc}/609\text{mq}=2,999\text{mc}/\text{mq} < 3\text{mc}/\text{mq}$ (lf) (*All. 49 di RDC*).

Al netto dei volumi tecnici e delle cubature accessorie del vano scala e del sottotetto, il volume del fabbricato rilevato è così determinato:

$$(132,17 + 130,87)\text{mq} \times 3,25\text{m} + 121,79\text{mq} \times 4,40\text{m} + 120,60\text{mq} \times 4,15\text{m} =$$

$$854,88\text{mc} + 535,88\text{mc} + 500,49 = 1893,25\text{mc}.$$

Si verifica:

$$1893,25\text{mc}/609\text{mq} = \underline{3,109\text{mc}/\text{mq}} > 3\text{mc}/\text{mq} \text{ (lf)} \quad \text{NON VERIFICA IL LIMITE}$$

Si conclude che allo stato attuale degli immobili non è possibile il permesso in sanatoria per la non conformità della palazzina alla disciplina urbanistica vigente al momento della realizzazione. Pertanto bisogna valutare la possibilità di un ridimensionamento del volume attraverso opere edili eventualmente demolitorie degli abusi.

L'analisi congiunta del progetto originario e del rilievo ha evidenziato delle variazioni nel vano scala, scomputato nel progetto di concessione in quanto volume tecnico.

Tali modifiche hanno riguardato sia il piano terra che il primo piano, riducendo in effetti tale volume, rimodellando i generosi pianerottoli e chiudendo nuovi vani triangolari. Gli appartamenti al primo piano hanno annesso come accessori diretti, rispettivamente un lavatoio ed un cucinino ed hanno prolungato l'ingresso nel vano scala. Per l'*Immobilie 4.1* l'incremento di superficie lorda è stato di 9,71mq mentre per l'*Immobilie 4.3* l'incremento è stato di 9,53mq. Tali inclusioni non hanno modificato la struttura del fabbricato, restando portante la muratura divisoria di questi ampliamenti dagli appartamenti, pertanto la loro demolizione può avvenire senza pregiudizio strutturale o funzionale, ripristinando il disegno originario del pianerottolo di ingresso. Per quanto riguarda il piano terreno, i due vani triangolari ritagliati nel vano scala sono accessori indiretti degli appartamenti sovrastanti con funzioni di ripostigli, locale caldaia e spogliatoio, sono quindi da considerarsi dei volumi tecnici non computabili nella determinazione di variazioni essenziali (art. 32 co.2 del TUE).

Il volume della palazzina al netto dei volumi accessori a seguito del ridimensionamento degli appartamenti a seguito di demolizioni sarebbe così determinato:

$$(132,17 - 9,71 + 130,87 - 9,53)\text{mq} \times 3,25\text{m} + 121,79\text{mq} \times 4,40\text{m} + 120,60\text{mq} \times 4,15\text{m} = 792,35\text{mc} + 535,88\text{mc} + 500,49 = 1828,72\text{mc}.$$

Si verifica:

$$1828,72\text{mc}/609\text{mq} = \underline{3,00\text{mc}/\text{mq}} \text{ (lf)}$$

VERIFICA IL LIMITE

Il ripristino del pianerottolo al primo piano e la conservazione degli accessori al piano terra del vano scala, comunque volumi tecnici, verificherebbero l'indice di fabbricabilità fondiaria della concessione edilizia, accertando la "doppia conformità" di cui all'art.34 del TUE. Potrebbe allora essere sottoposta a sanatoria anche la trasformazione dell'*Immobilabile 4.4*, attuata abusivamente all'incirca nel 2005, dato che la destinazione d'uso residenziale è certamente consentita in zona B del Pdf.

Gli abusi che dopo la demolizione degli ampliamenti degli appartamenti al primo piano resterebbero da sanare riguarderebbero dunque la variazione di destinazione d'uso dell'*Immobilabile 4.4*, le difformità interne ed esterne di tutti e quattro gli immobili componenti la palazzina con interessamento anche delle parti comuni. Si tratta pertanto di variazioni subordinate a permesso di costruire non verificandosi quanto previsto da *art. 22 co.2 del TUE*. In considerazione della proprietà solidale di tutto il compendio, anche per i vantaggi economici di un unico procedimento, si considera un'unica pratica di sanatoria.

Ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i. è possibile presentare dunque richiesta di permesso di costruire in sanatoria per le difformità rilevate sull'intera palazzina. Ottenendo l'accertamento di conformità al progetto di sanatoria, il rilascio del permesso è subordinato al pagamento dell'oblazione pari al doppio del contributo di costruzione calcolato con riferimento alla parte di opera difforme, non contemplandosi nel caso la gratuità. Sulla base delle informazioni dedotte presso gli uffici comunali, le modalità ed i costi concessori sono stabilite dalla *Delibera del Consiglio Comunale di San Mauro Forte n.189 del 30/12/1978*. I prezzi sono stati aggiornati dalla *Delibera del Consiglio della Regione Basilicata n.1589 del 28/02/1995*, recepita dal Comune in data 21/08/1995 ed il contributo di costruzione ammonta a L.344.500/mq cioè €177,92/mq.

Considerando che tutti e quattro gli immobili sono difformi dalla concessione edilizia per differenza di sagoma e per evidenziare meglio le difformità di ciascuno (in

considerazione anche del loro eventuale aggiornamento catastale *ex art.19 DL 78/2010*), essi si analizzano separatamente per poi riunirli nella definizione del procedimento di sanatoria.

Immobile 4.1 (LOTTO 3)

Rispetto al progetto di *Concessione in variante del 09/10/1978*, l'appartamento rilevato in sopralluogo mostra differenze planimetriche e di prospetto, parzialmente cancellate dalla preliminare previsione di demolire gli ampliamenti nel vano scala al piano dell'alloggio, necessari per accedere ai benefici dell'art.36 del TUE. Sovrapponendo le piante del progetto assentito e dell'appartamento rilevato così come modificato dalle demolizioni previste, si conteggiano le estensioni di superficie interessate da variazioni di sagoma esterna dell'immobile senza considerare le variazioni di distribuzione interna occorse. Non si considerano le variazioni geometriche dei balconi (meno estesi) e del sottotetto non abitabile, superfici non residenziali comunque assentite. Si aggiungono invece le superfici non residenziali relative all'accessorio abusivamente realizzato al pian terreno del vano scala, computandole in misura del 60% della superficie pavimentata residenziale. Si calcolano dunque:

$$SU + (0,6 \times Snr) = 9,50mq + 0,6 \times 9,60mq = 15,26mq$$

Immobile 4.2 (LOTTO 4)

L'autorimessa presenta le stesse differenze di sagoma esterna ravvisate al soprastante appartamento oltre alle scontate variazioni di prospetto rispetto al progetto di *Concessione*. La presenza di un minimo schema di reti impiantistiche non determina una variazione di destinazione d'uso e di categoria catastale, anzi, rispetto al progetto originario che prevedeva all'interno un wc ed un locale caldaia a servizio del piano soprastante (ricavato poi nel vano scala) si è accentuata l'indipendenza del locale in oggetto. Si calcolano dunque:

$$(0,6 \times Snr) = 0,6 \times 9,20mq = 5,52mq$$

Immobilie 4.3 (LOTTO 5)

Similmente all'*Immobilie 4.1*, l'altro appartamento al primo piano rilevato in sopralluogo mostra differenze planimetriche e di prospetto rispetto alla Concessione dell'edificio. E' possibile accedere ai benefici dell'art.36 del TUE solo dopo aver demolito gli ampliamenti nel vano scala al piano dell'alloggio. Sovrapponendo le piante del progetto assentito e dell'appartamento rilevato e modificato dalle demolizioni previste, si conteggiano le superfici residenziali che eccedono la sagoma esterna dell'immobile di concessione senza considerare le variazioni di distribuzione interna occorse. Non si considerano le variazioni geometriche dei balconi (meno estesi) e del sottotetto non abitabile, superfici non residenziali comunque assentite. Si aggiungono invece le superfici non residenziali relative all'accessorio abusivamente realizzato al pian terreno del vano scala, computandole in misura del 60% della superficie pavimentata residenziale. Si calcolano dunque:

$$SU + (0,6 \times S_{nr}) = 8,50mq + 0,6 \times 9,70mq = 14,32mq$$

Immobilie 4.4 (LOTTO 6)

Rappresenta l'unità immobiliare maggiormente trasformata sia rispetto al progetto di concessione che rispetto alla planimetria accatastata. L'immobile è stato oggetto di trasformazioni edilizie in due riprese, prima dell'accatastamento (1991) e dopo il pignoramento (2005), in costanza di strumento urbanistico vigente dalla prima costruzione all'attualità. Le difformità riguardano variazioni di sagoma come il soprastante appartamento e variazione di destinazione d'uso con la costituzione da esso di un monocale abitativo, cui si aggiunge la realizzazione di un'area pavimentata scoperta e recintata di pertinenza esclusiva e sottratta all'area esterna di pertinenza comune dell'edificio. Rispetto al progetto originario il locale caldaia a servizio del piano soprastante è stato ricavato nel vano scala, aumentando così le disponibilità dell'immobile al piano terra che, suddiviso in autorimessa e alloggio, potrebbe ulteriormente frazionarsi in due unità. L'ispezione peritale, tuttavia, ha verificato che il monocale così com'è ha caratteristiche tipologiche insufficienti per la

variazione d'uso residenziale, a partire dal rapporto aeroilluminante inferiore ad 1/8 (4mq/35mq), per poi rimarcare l'insufficienza impiantistica (mancanza di impianto autonomo di riscaldamento ed acqua calda sanitaria) e la mancanza delle necessarie certificazioni degli impianti posti in opera. Non risultano adeguati all'uso abitativo gli infissi esterni come anche non sono stati attuati degli interventi isolanti sull'involucro edilizio, data anche l'altezza interna notevole del volume (3,68mq) che in parte è anche seminterrato sul lato sud confinante con proprietà . La parte residenziale che si verrebbe a creare (39mq calpestabili) è poi sproporzionata rispetto agli ampi accessori di cui disporrebbe (autorimessa di 60mq e cortile di 40mq), per non tacere la prioritaria necessità di ottenere il permesso a costruire in sanatoria, che se abbastanza scontato per quelle che sono le differenze di sagoma dell'intera palazzina, lo è sicuramente meno per quel che riguarda la variazione d'uso residenziale che comporta una diversa incidenza sugli standard urbanistici tutta da verificare. Lo stato attuale dimostra la potenzialità di un ulteriore frazionamento e di una destinazione d'uso diversa dell'immobile, potenzialità al momento non sufficientemente espressa e che si ritiene opportuno trasferire in capo alle decisioni dell'acquirente perché comporterebbe ulteriori verifiche ed investimenti economici. A conti fatti le trasformazioni edili necessarie e tutte da autorizzare per rendere effettivamente residenziale l'immobile esuberano quelle già sostenute abusivamente nel 2005, pertanto ai fini della vendita giudiziaria è preferibile confermare la destinazione ad autorimessa, declassando il monocale adiacente a cantina e servizio igienico dipendenti. Inoltre la pertinenza scoperta del recinto lastricato sarebbe leggibile anch'essa come posto auto supplementare.

Dato quanto precede, ai fini del calcolo dell'oblazione si conteggiano le superfici che eccedono la sagoma esterna dell'immobile di concessione, calcolato come superficie originale non residenziale. Non si considera la variazione costituita dall'accessione privata dell'area scoperta recintata in quanto già parte della palazzina di proprietà indivisa ed in considerazione dell'unica richiesta di sanatoria da presentare. Si calcolano dunque: $(0,6 \times S_{nr}) = 0,6 \times 8,50 \text{mq} = 5,10 \text{mq}$.

PRATICA DI SANATORIA URBANISTICA DELL'EDIFICIO ALL'UNITA' NEGOZIALE N.4

Le azioni amministrative per la regolarizzazione urbanistica e catastale possono così sintetizzarsi nell'ordine in cui andrebbero svolte:

1. Comunicazione agli uffici comunali di demolizione di opere abusive (demolizione degli ampliamenti degli appartamenti nel vano scala al primo piano);
2. Permesso di costruire in sanatoria ai sensi di art.36 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 degli interventi edilizi sulla palazzina conformi agli strumenti urbanistici vigenti, costruiti in difformità dalla Concessione n.64/78 del 09/10/1978;
3. aggiornamento catastale degli immobili presso l'Agenzia del Territorio di Matera.

Le azioni al n.1 e 2 anticipano la formazione dei lotti di vendita perché relative alla sanatoria urbanistica dell'intera palazzina, mentre l'azione n.3 può essere svolta singolarmente per ciascuno dei 4 lotti dopo l'avvenuta regolarizzazione dell'edificio.

Le spese delle azioni n.1 e 3 possono essere attribuite direttamente alla formazione del prezzo dei 4 lotti di vendita, mentre le spese di cui all'azione n.2 vanno considerate complessivamente per l'intero edificio perché unitaria deve essere la pratica di permesso a costruire in sanatoria e poi saranno suddivise nelle perizie di stima dei singoli lotti di vendita, in considerazione delle quote di difformità rilevate.

STIMA DEI COSTI PER PRATICA DI SANATORIA URBANISTICA DELL'EDIFICIO

Dalle informazioni dedotte dall'ufficio tecnico comunale, dalle leggi vigenti e dalle spese tecniche di mercato, dalle quantità delle difformità calcolate in perizia, si hanno:

- | | |
|---|-------------|
| a) Diritti di segreteria per richiesta di permesso di costruire | |
| in sanatoria + marche da bollo | € 350,00 |
| b) Pagamento di oblazione stimata ex art.36 del D.P.R. 380/2001 | |
| (15,26 +5,52 +14,32 +5,10)mq x €177,92/mq x 2 = | € 14.304,77 |

c) Spese tecniche professionali	€ 1.500,00
<u>Totale approssimato dei costi e delle spese per la sanatoria edilizia</u>	<u>€ 16.200,00</u>

LOTTO 7

Il fabbricato di C.so Umberto I n.87, nel centro storico di S. Mauro Forte, è un edificio ante 1967 di cui non sono risultate pratiche edilizie nell'archivio tecnico comunale, come da certificazione del responsabile dell'area dell'Ufficio Tecnico rilasciata il 18/10/2012 (*All. 45 di RDC*). La descrizione fatta in sopralluogo dal CTU è sostanzialmente corrispondente con i dati catastali riportati in atti di proprietà di cui alla relazione notarile, pertanto non ci sono irregolarità urbanistiche da segnalare a parte l'uso d'ufficio che ne fa l'attuale occupante.

1.f "Indicazione, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura (...)":

Al *punto 1.b.* sono stati individuati gli immobili eseguiti con la chiara indicazione delle quote pignorate e sulla base di queste raggruppati in unità negoziali come alla trascrizione ai *nn. 2533/1954 del 28/03/2003*. Delle cinque unità negoziali così isolate, soltanto la n.4 è pignorata per l'intero, essendone i debitori proprietari in solido, ma la sua conformazione e l'uso effettivo ricalca la suddivisione catastale già esistente che il CTU ha confermato formando 4 lotti (LOTTI 3,4,5,6). Gli altri immobili sono tutti pignorati pro quota e nella formazione dei lotti il CTU ha confermato le unità negoziali del pignoramento, dato che le stesse individuavano compendi omogenei di immobili confinanti e dipendenti oppure singoli ed autonomi (LOTTI 2, 5). Considerando le potenzialità commerciali dei beni, il CTU ha in un caso anche accorpato in un unico lotto due unità negoziali distinte per quota pignorata ma confinanti e senza mercato apprezzabile se mantenute separate (LOTTO 1). Proprio tenendo conto dei livelli del mercato immobiliare locale, oltre che per la mancata

individuazione di una facile suddivisione d'uso di queste unità negoziali (in comproprietà con familiari e spesso frammentate in molte quote), il CTU non ha ritenuto conveniente proporre ulteriori frazionamenti, neanche per individuare quote di piena proprietà dei compendi pignorati.

1.g *Determinare ex D.Lgs 192/2005 e s. m. e i. "il rendimento energetico dei fabbricati oggetto di valutazione". Verificare "se i fabbricati siano muniti di certificato energetico, ed in caso negativo quantifichi i costi per l'acquisizione dell'ACE".*

Durante i sopralluoghi, il CTU ha espressamente richiesto ai debitori ed agli occupanti dei fabbricati staggiti se avessero potuto mostrare attestati o certificazioni di conformità degli impianti e se fossero muniti di Attestato di Certificazione Energetica *ex D.Lgs 192/2005 e s. m. e i.* Nessuna documentazione è stata fornita o esibita al CTU. Trattandosi di fabbricati la cui costruzione è decisamente antecedente la normativa richiamata ed essendo evidente che parte delle realizzazioni sono abusive, particolarmente quelle più recenti come da ricognizione al *punto 1.e*, è allora verosimile che gli immobili ne siano sprovvisti. Date le modifiche apportate dall'art.6 del D.L. n.63 del 04/06/2013, all'ACE qualora non sia già stato prodotto si sostituisce l'APE (attestato di prestazione energetica) obbligatorio nel caso di vendita o nuova locazione delle unità immobiliari a cura del proprietario. Il costo per l'acquisizione dell'APE è generalmente quantificato in base alle caratteristiche dell'immobile ed ai prezzi medi di mercato riportati dall'osservatorio nazionale (<http://www.qualificazioneenergetica.it>). Il prezzo medio rilevato di certificazione energetica in provincia di Matera è di €175 per immobili di circa 100mq (dato medio nazionale €201). Data l'assenza di una normativa regionale di attuazione, le linee guida nazionali prevedono che il certificatore sia un tecnico abilitato alla progettazione di edifici e impianti, dunque possono effettuare certificati energetici architetti, ingegneri e geometri iscritti all'ordine di appartenenza. Sulla base dei sopralluoghi effettuati, dei

rilievi quantitativi e qualitativi effettuati, dalle informazioni raccolte e dalle restituzioni effettuate, il CTU ha potuto stilare l'APE dei fabbricati residenziali. Tuttavia è bene avvertire che si tratta in alcuni casi di attestati sottoscritti ritenendo acquisite quelle modifiche ritenute necessarie alla commerciabilità dei fabbricati in vendita giudiziaria ma allo stato non ancora effettuate. Tali avvertenze sono riportate sugli attestati e nelle relazioni di stima dei rispettivi lotti di vendita.

2. RELAZIONI DI STIMA

Il C.T.U. redige sette relazioni di stima dei beni oggetto del pignoramento, ciascuna relativa ad ognuno dei sette lotti di vendita individuati.

In premessa Il C.T.U. segnala all'autorizzazione del Giudice e dei creditori la necessità di regolarizzare alcuni lotti di vendita e precisamente:

- LOTTO 1 - eliminazione degli abusi riscontrati negli immobili B, C, D, E e sul terreno demaniale intercluso (soggetto alla disponibilità dell'ente demaniale a concedere onerosamente l'uso del suolo), tramite demolizione della pavimentazione in cemento; demolizione o smontaggio dei volumi esistenti al di fuori del fabbricato A (container) costruiti su terreno demaniale o non coperti dalla sanatoria del 27/06/2013;
- LOTTO 3 - eliminazione parziale degli abusi e sanatoria delle difformità edilizie della palazzina di via A. Diaz n.219 congiuntamente ai LOTTI 4,5,6, con aggiornamento catastale del fabbricato ex art.19 DL 78/2010 ed acquisizione dell'APE ex D.Lgs 192/2005 e s. m. e i.;
- LOTTO 4 - sanatoria delle difformità edilizie della palazzina di via A. Diaz n.219 congiuntamente ai LOTTI 3,5,6, con aggiornamento catastale del fabbricato ex art.19 DL 78/2010;
- LOTTO 5 - eliminazione parziale degli abusi e sanatoria delle difformità edilizie della palazzina di via A. Diaz n.219 congiuntamente ai LOTTI 3,4,6, con aggiornamento catastale del fabbricato ex art.19 DL 78/2010 ed acquisizione dell'APE ex D.Lgs 192/2005 e s. m. e i.;
- LOTTO 6 - sanatoria delle difformità edilizie della palazzina di via A. Diaz n.219 congiuntamente ai LOTTI 3,4,5, con aggiornamento catastale del fabbricato ex art.19 DL 78/2010;
- LOTTO 7 - aggiornamento catastale con rettifica del numero civico all'indirizzo dell'immobile e presentazione, attraverso la procedura DOCFIA, della planimetria; acquisizione dell'APE ex D.Lgs 192/2005 e s. m. e i.

Di seguito si espongono per esteso i criteri di stima utilizzati per la valutazione e alcune tabelle estratte da banche dati e fonti di informazione utilizzate, cui si richiamerà in sintesi nelle specifiche relazioni di stima onde evitare oziose ripetizioni.

2.0.a VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Per la valutazione complessiva dei beni si fa riferimento al valore di mercato. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La valutazione del prezzo di mercato è stata effettuata, quando possibile, paragonando due differenti metodi di valutazione: il primo si basa sulla comparazione tra caratteristiche tecnico-economiche e dati immobiliari rilevati con aggiustamenti dovuti ai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari confrontate; il secondo di basa sulla stima del più probabile valore di mercato attraverso il metodo comparativo della stima sintetica. I due metodi di valutazione descritti possono fornire una visione più completa dell'analisi seguita. Si è ritenuto di escludere una stima reddituale per la mancanza di dati certi circa la redditività degli immobili e perché è un metodo meno attendibile per valutare gli immobili ad uso civile inseriti in zone urbanizzate.

2.0.b MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Il Market Comparison Approach è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il

prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche. Il MCA può essere applicato per tutti i tipi di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti. L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale; può avere valori nulli nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo. L'MCA è un metodo di valutazione che segue gli standards internazionali di valutazione immobiliare (IVS).

2.0.c STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Il metodo comparativo del più probabile valore di mercato è una procedura di comparazione sintetica applicata alla stima, è di utilizzo molto diffuso ma non molto affidabile. Si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. La stima altro non è che una previsione di formazione di prezzo sulla base di una pluralità di prezzi "fatti", tali da poter formare una "scala di valori". I valori di riferimento possono essere tratti da apposite tabelle mercuriali, che raccolgono i valori modali determinati sulla base di

moltissime esperienze di mercato da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc. Nelle stime sintetico-comparative occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, applicando opportuni coefficienti correttivi che discostano il bene da stimare da una condizione ideale media.

2.0.d BANCHE DATI O.M.I.: Anno 2012 - Semestre 2

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: SAN MAURO FORTE

Fascia/zona: Centrale/VIA GIOVANNI XXIII-XX MARZO-DE GASPERI-TRATTURO S.LEONARDO-S.DONATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	440	660	L	1,5	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	550	L	1,3	1,8	L
Autorimesse	NORMALE	220	330	L	0,8	1,1	L
Box	NORMALE	220	330	L	0,8	1,1	L

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	450	L	1,5	2	L
Negozi	NORMALE	420	600	L	2,4	3,4	L

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	420	550	L	2,1	2,8	L

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

• La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

• Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

• Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Fig.7 - Scheda estratta dal borsino O.M.I., Il semestre 2012, zona centrale S.Mauro Forte

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: SAN MAURO FORTE

Fascia/zona: Periferica/VIA DE GASPERI-ST.C. CANO CUPO-DI VITTORIO-ST.C. DEL CONCO-P.GIOVANNI XXIII

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	400	600	L	1,2	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	520	L	1	1,5	L
Autorimesse	NORMALE	200	300	L	0,8	1	L
Box	NORMALE	200	300	L	0,8	1	L

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	350	450	L	1,5	2	L
Negozi	NORMALE	420	580	L	2,4	3,3	L

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	250	370	L	1	1,3	L
Laboratori	NORMALE	300	500	L	2	3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Fig.8 - Scheda estratta dal borsino O.M.I., Il semestre 2012, zona periferica S.Mauro Forte

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: SAN MAURO FORTE

Fascia/zona: Rurale/COLLINE DEL SAURO E DELLA SALANDRELLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	240	330	L	0,6	0,9	L

Fig.9 - Scheda estratta dal borsino O.M.I., Il semestre 2012, zona rurale S.Mauro Forte

2.1 RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 1

2.1.a	ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO
2.1.b	DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO DI VENDITA E SUOI CONFINI
2.1.c	CONTESTO URBANO E TERRITORIALE
2.1.d	DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO (IMMOBILE A)
2.1.e	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE B
2.1.f	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE C
2.1.g	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE D
2.1.h	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE E
2.1.i	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE F
2.1.l	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE G
2.1.m	DESCRIZIONE TABELLARE DEL LOTTO 1
2.1.n	STIMA DEI COSTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI
2.1.o	VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI
2.1.p	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
2.1.q	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE DEGLI IMMOBILI
2.1.r	ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI
2.1.s	VALUTAZIONE - MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)
2.1.t	VALUTAZIONE - STIMA SINTETICO COMPARATIVA
2.1.u	ANALISI DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
2.1.v	PREZZO A BASE D'ASTA
2.1.z	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (16/10/2012 - 29/04/2013)

2.1.a ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Lotto costituito dagli immobili di seguito in elenco compresi i diritti sulle parti comuni

(tra parentesi la corrispondenza con gli immobili pignorati come individuati al punto

1.b della Relazione):

Immobile A: proprietà di 2/4 di deposito nel centro urbano di San Mauro Forte, in via Don Biagio Spaziante snc, in NCEU al fg.16, p.lla 681 sub.1(*), PT, cat. C/2, cl.4, 357mq, rendita €719,06.

(immobile 3.5)

Nota () Unità immobiliare costituita con soppressione dei terreni in NCT di San Mauro Forte, fg.16, p.lle 623, 625, 627, 630 riportate in pignoramento.*

A dipendenza dell'immobile vi è l'area antistante il fabbricato costituente attinenza non disgiunta, in parte lastrico recintato, descrivendo in catasto una superficie complessiva di 873mq.

Immobilie B: proprietà di 2/4 di terreno nel centro urbano di San Mauro Forte, in via Don Biagio Spaziante, in NCT al fg.16, p.lla 532, incolto, ca 38, reddito dom. €0,01, reddito agr. €0,01.
(immobile 3.1)

Immobilie C: proprietà di 2/4 di terreno nel centro urbano di San Mauro Forte, in via Don Biagio Spaziante, in via Don Biagio Spaziante, in NCT al fg.16, p.lla 533, uliveto, cl.1, ca 05, reddito dom. €0,02, reddito agr. €0,02.
(immobile 3.2)

Immobilie D: proprietà di 2/4 di terreno nel centro urbano di San Mauro Forte, in via Don Biagio Spaziante, in via Don Biagio Spaziante, in NCT al fg.16, p.lla 534, uliveto, cl.1, ca 55, reddito dom. €0,26, reddito agr. €0,18.
(immobile 3.3)

Immobilie E: proprietà di 2/4 di terreno nel centro urbano di San Mauro Forte, in via Don Biagio Spaziante, in via Don Biagio Spaziante, in NCT al fg.16, p.lla 535, uliveto, cl.1, ca 70, reddito dom. €0,33, reddito agr. €0,23.
(immobile 3.4)

Immobilie F: proprietà di 2/6 di terreno nel centro urbano di San Mauro Forte, in vico VII G. Di Vittorio, in NCT al fg.16, p.lla 629, uliveto, cl.1, ca 16, reddito dom. €0,07, reddito agr. €0,05.
(strada)

Immobilie G: proprietà di 2/6 di terreno nel centro urbano di San Mauro Forte, in vico VII G. Di Vittorio, in NCT al fg.16, p.lla 631, uliveto, cl.1, are 1.07, reddito dom. €0,50, reddito agr. €0,36.
(strada)

2.1.b DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO DI VENDITA E SUOI CONFINI

Lotto di forma compatta comprendente quote di terreni e di fabbricato posti in un'area all'estremità sudest del centro urbano di San Mauro Forte, con accessi da via Don Biagio Spaziante e vico VII G. Di Vittorio, confinante con dette strade, vico V G. Di Vittorio e cortili di proprietà privata di pertinenza delle palazzine residenziali adiacenti. Il lotto consta della proprietà di 2/4 di una area lastricata di 873mq (*Immobilie A*) con accesso da vico VII G. Di Vittorio, su cui insiste un capannone a deposito di 357mq, e della proprietà di 2/4 di terreni di 168mq (*Immobilie B, C, D, E*), disposti lungo via Spaziante e separati dalle pertinenze del deposito da una fascia di proprietà demaniale con servitù di acquedotto (p.lla 653). Tali proprietà sono contenute in un unico recinto cui si accede anche dal retro attraverso una strada privata facente parte nel suo tratto iniziale di 123mq del lotto di vendita per una quota di proprietà di 2/6 (*Immobilie F, G*) e che è sottoposta a servitù di passaggio per l'accesso al cortile di palazzina residenziale di proprietà ed altri. Il fabbricato ha recentemente ottenuto il permesso a costruire in sanatoria mentre sono necessari ulteriori interventi di regolarizzazione urbanistica del compendio allo stato attuale, con riferimento all'occupazione dell'area demaniale vincolata ed alla lastricatura dei terreni affacciati su via Spaziante, di cui si considera per la vendita e per la stima la cancellazione dell'abuso. Il lotto è pianeggiante e sorge in area di completamento del PdF vigente, liberato quasi del tutto dal vincolo cimiteriale con *Delibera C.C. n.33 del 29/11/2012*.

Il tutto descritto in *NCEU di San Mauro Forte al fg. 16, p.lla 681 sub.1*, ed in *NCT di San Mauro Forte al fg. 16, p.lle, 532, 533, 534, 535, 629, 631*.

2.1.c CONTESTO URBANO E TERRITORIALE

L'area è posta in prossimità dell'ingresso del paese, sul lato sud della strada provinciale che lo collega a Craco, ai margini di una zona di completamento a

prevalente destinazione residenziale. Il capannone è posto ai bordi del costruito, distanziato con area di pertinenza recintata dal ciglio stradale di via Spaziante, strada asfaltata che collega direttamente il principale asse viario cittadino con i terreni agricoli (prevalentemente uliveti, seminativi e pascoli) che giacciono sulle colline in direzione di Stigliano. Il lotto è quasi tangente al limite del vincolo cimiteriale così come ridotto da *Delibera C.C. n.33 del 29/11/2012 (All. 84-86)*, è posto nelle vicinanze del campo sportivo a circa 50mt dalla costruenda caserma dei Carabinieri, a circa 700mt dal principale crocevia del centro urbano. L'area è urbanizzata ed è servita anche dall'adiacente vico VII G. Di Vittorio che qui si incrocia con via Spaziante permettendo la manovra e l'accesso di mezzi pesanti su due lati del lotto. Nell'area di manovra antistante il capannone, il lotto è attraversato da una fascia demaniale a servitù della condotta interrata dell'acquedotto di Stigliano che corre parallela a via Spaziante.



Fig.10 - LOTTO 1- individuazione catastale degli immobili

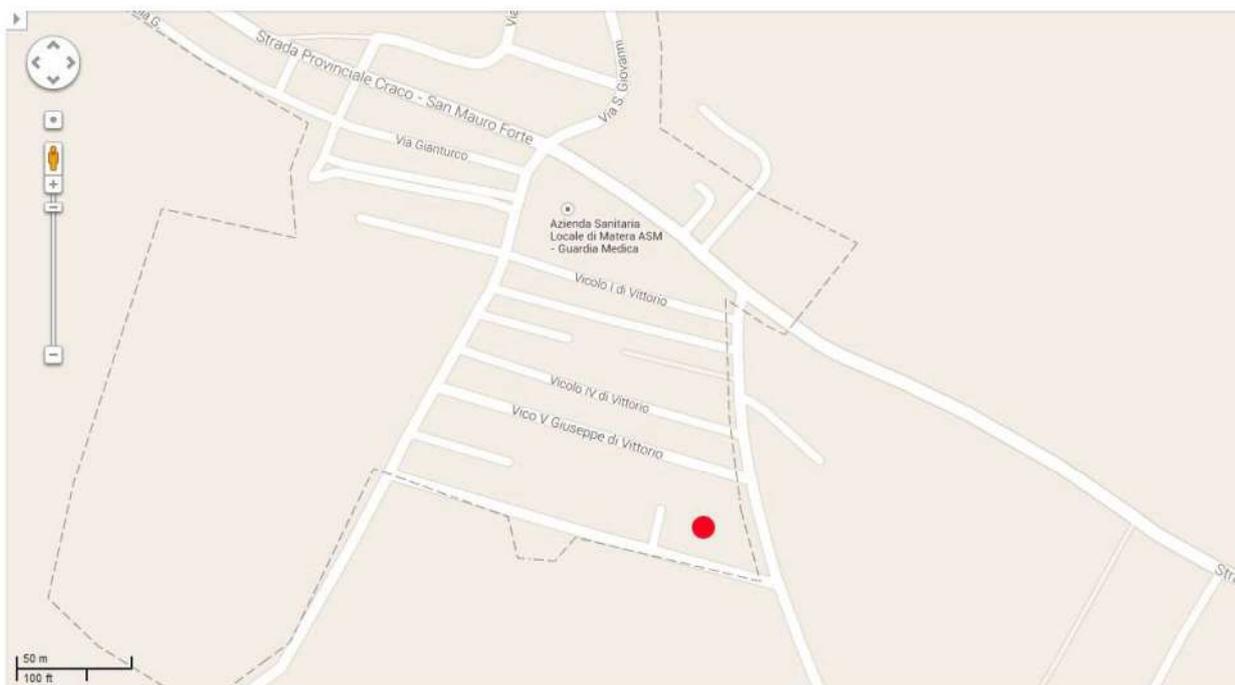


Fig. 11 Localizzazione del lotto di vendita su mappa stradale (<http://maps.google.it>)

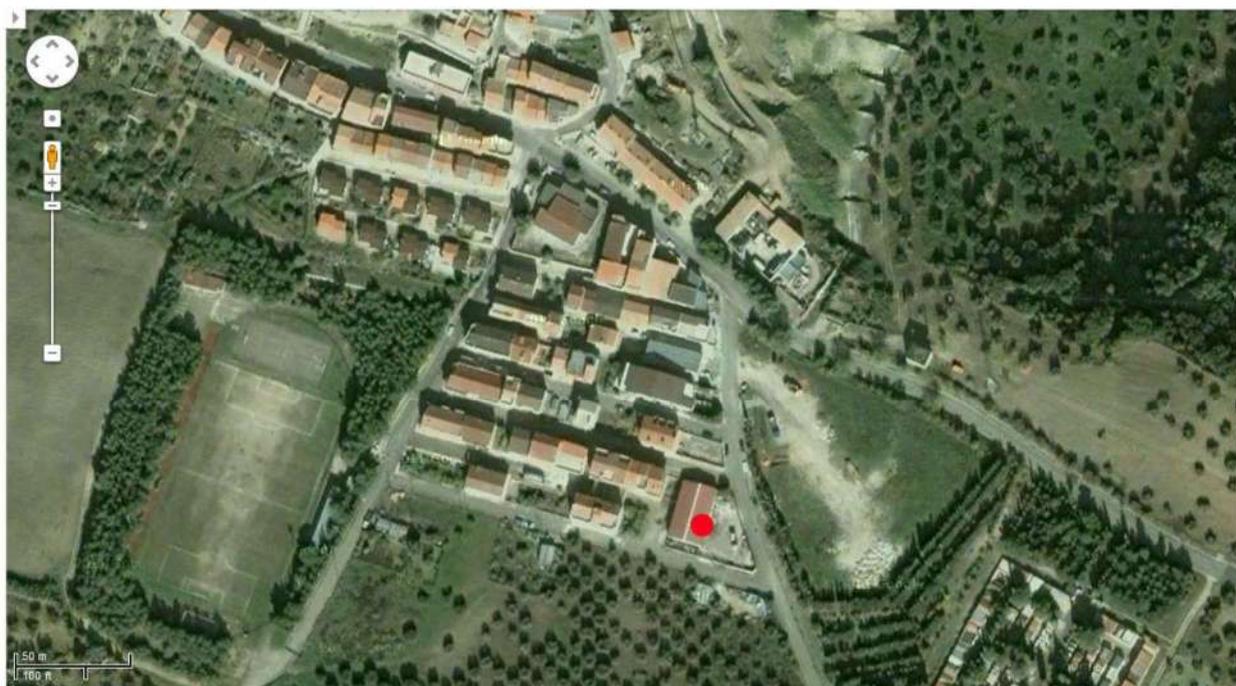


Fig. 12 Localizzazione del lotto di vendita su aerofoto (<http://maps.google.it>)

2.1.d DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO (IMMOBILE A)

Il fabbricato è un capannone rettangolare con superficie di 357mq, altezza minima di 6,30mt e massima di 7,80mt. Il volume si apre a livello sul piazzale recintato antistante attraverso ampio portone scorrevole di circa 4,5x4,5mt e con

uguale portone si può aprire dal retro direttamente sui suoli descritti dagli *Immobili F e G*, sul passaggio di collegamento tra vico VII G. Di Vittorio ed il cortile di

ed altri. Il fabbricato è realizzato in struttura metallica con tamponamenti in lamiera grecata zincata e blocchi prefabbricati in calcestruzzo al basamento, con copertura su capriate metalliche a vista e pannelli di lamiera a sandwich. Il volume interno è unico, senza finestre, con rapporto di superficie apribile/calpestabile di circa 1/9, con pavimentazione industriale adatta al movimento di mezzi ed allo stoccaggio di materiali sciolti o confezionati. Il capannone, accatastato come deposito, è allo stato attuale utilizzato quale magazzino cerealicolo e come tale ha recentemente ottenuto permesso a costruire in sanatoria per tale destinazione (*All. 83*). Tale sanatoria è da intendere esclusivamente per quanto riguarda il capannone e l'area di pertinenza descritta dalla particella catastale di cui alla richiesta presentata dall'occupante (NCEU di San Mauro Forte al fg. 16, p.lla 681 sub.1), pertanto non può considerarsi regolarizzato il container prefabbricato appoggiato all'esterno (per altro neanche accatastato) né l'analogo volume previsto dal progetto di sanatoria perché occupanti un'area demaniale di cui non è stata chiesta disponibilità da parte dell'Ente a concedere onerosamente l'uso del suolo su cui insiste la costruzione. Non conoscendo l'esito di tale eventuale trattativa sul vincolo di inedificabilità per servitù d'acquedotto, si considera lo smontaggio del volume prefabbricato esterno al capannone con oneri scaricati nella valutazione del prezzo di vendita, anche perché con la cancellazione dell'abuso sarebbe permessa una pronta locazione del fabbricato con recupero delle quote di fitto da parte del creditore precedente. Regolare è la recinzione metallica con basamento in c.a. che fronteggia vico VII Di Vittorio per una altezza interna di circa 2mt con cancello scorrevole di 8mt di luce e che dal lato del *terreno G* si apre con cancello di 4,20mt di luce.

DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

Bisogna considerare che allo stato attuale non sono presenti servizi igienici, adduzione d'acqua potabile e scarico in fogna. L'unica utenza rilevata è quella elettrica a 6Kw con contatore posto entro una cassetta sulla recinzione. L'impianto

elettrico corre in canaline a vista di tipo industriale all'interno del fabbricato, con prese industriali sulle pareti ed illuminazione con lampade al neon sotto le capriate e punto luce esterno ad illuminare il piazzale con riflettore. La dotazione è ridotta, mancano luci d'emergenza e l'elettrificazione dei pesanti cancelli esterni. Non è stato esibito alcun attestato di conformità degli impianti esistenti né certificazione energetica. In quanto deposito, il capannone non rientra negli obblighi dell'art.6 del D.L. 63/2013. Nel progetto sottoposto ad accertamento di conformità dall'occupante ai fini della sanatoria concessa in data 27/06/2013 si descrivono opere di adeguamento dell'impianto a norma di L. 46/90 e L.626/94.

STATO CONSERVATIVO

La costruzione del capannone è avvenuta abusivamente all'incirca negli anni 1992/93 e dal 2002 fino ad oggi il deposito con l'area recintata di pertinenza è stato utilizzato da un'unica attività di commercio all'ingrosso di cereali e mangimi, intestata all'odierno occupante precario, figlio di uno dei debitori e di una comproprietaria. I componenti sono stati attentamente ispezionati in sopralluogo, evidenziando una costruzione fatta prevalentemente in elementi prefabbricati e dallo stato di manutenzione mediocre. Ciò che influenza negativamente il giudizio è certamente l'insufficienza impiantistica che presenta la sola fornitura elettrica (impianto non certificato), mentre manca del tutto l'adduzione idrica ed un servizio igienico di pertinenza. Le acque meteoriche sono convogliate dai pluviali esterni sul piazzale e da qui scaricate con pendenza in strada. Il fabbricato è indipendente ed è usato unitariamente con tutto il piazzale recintato e non riflette una suddivisione senza opere semplice della proprietà. Il *Permesso di costruire in sanatoria n.02/13 del 27/06/2013*, legittima lo stato attuale del deposito cerealicolo sulla p.lla 681 del fg.16 di Catasto a meno del volume prefabbricato esterno ad uso ufficio, di cui si considera lo smontaggio.

2.1.e DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE B

Terreno piano di 38mq che confina con vico V Di Vittorio, via Spaziante,

terreno C del lotto e p.lla 653 demaniale. La particella di terreno è a livello del *fabbricato A*, all'interno della recinzione in c.a. e blocchetti di cemento posta ad angolo tra le due strade e ne regolarizza le differenze di quota con l'esterno. Data la mancata richiesta di sanatoria, di cui alla domanda presentata dall'occupante su delega dei comproprietari per l'Immobile A, e data la contiguità della fascia di terreno demaniale con vincolo di inedificabilità per servitù di acquedotto, si considera il ripristino del terreno vegetale con rimozione del lastricato non assentito.

2.1.f DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE C

Striscia di terreno piano di 5 mq che confina con via Spaziante, *terreno D*, p.lla 653 demaniale e *terreno B*. In corrispondenza della particella si apre il cancello del recinto che collega la quota del piazzale con via Spaziante. Come per gli Immobili B,D,E, data la mancata richiesta di sanatoria e data la contiguità della fascia di terreno demaniale inedificabile, si considera il ripristino del terreno vegetale con rimozione della pavimentazione industriale non assentita.

2.1.g DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE D

Terreno piano di 55 mq che confina con via Spaziante, *terreno E*, p.lla 653 demaniale e *terreno C*. La particella di terreno è a livello del *fabbricato A*, entro la recinzione metallica su basamento in c.a. che contiene il terrapieno del lotto che emerge dalla discesa di via Spaziante. Per la vendita si considera il ripristino del terreno vegetale con rimozione della pavimentazione industriale non assentita.

2.1.h DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE E

Terreno piano di 70 mq che confina con via Spaziante, vico VII Di Vittorio, p.lla 653 demaniale e *terreno D* del lotto. La particella di terreno è a livello del *fabbricato A*, entro la recinzione metallica su basamento in c.a. che contiene il terrapieno del lotto che qui, all'angolo delle sue strade emerge di 2,30mt. Il vincolo di rispetto cimiteriale, così come ridotto da *Delibera C.C. n.33 del 29/11/2012*, lambisce la recinzione che in

questo punto piega tagliando l'angolo della proprietà. Per la vendita si considera anche per questo immobile il ripristino del terreno vegetale con rimozione della pavimentazione industriale non assentita.

2.1.i DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE F

Striscia di terreno piano di 16 mq posta all'esterno del recinto del lotto e che confina con il *Fabbricato A*, il *terreno G*, giardino privato di p.lla 524 e cortile di proprietà ed altri. Il terreno è asfaltato e su di esso apre in parte il portone sul retro del *Fabbricato A*. Il passaggio è servitù del cortile della palazzina residenziale di _____, comproprietario del presente immobile.

2.1.l DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE G

Terreno asfaltato piano di 107 mq che confina con il *Fabbricato A*, il *terreno F*, giardino privato di p.lla 524 e vico VII Di Vittorio. Su di esso apre in parte il portone sul retro del *Fabbricato A* ed un cancello di accesso al piazzale recintato di sua pertinenza. Il passaggio asfaltato è anche servitù del cortile della palazzina residenziale di _____ comproprietario del presente immobile.

2.1.m DESCRIZIONE TABELLARE DEL LOTTO 1

Visto quanto precede, una volta effettuati gli adattamenti per la regolarizzazione urbanistica del lotto, lavori edilizi necessari e sufficienti alla valida circolazione giuridica degli immobili da vendere, essi si presenterebbero con le caratteristiche di seguito riportate in tabella.

<i>FABBRICATO</i>	<i>SUP. NETTA (mq)</i>	<i>SUP. COPERTA (mq)</i>	<i>H MEDIA (mt)</i>	<i>VOL. v. x p. (mc)</i>	<i>COEFF. COMM.</i>	<i>SUP. COMM (mq)</i>	<i>ESPOSIZIONE Luce, Aria</i>	<i>STATO DI MANUTENZIONE</i>
<i>Immobile A Deposito</i>	357,00	380,00	7,05	2.468,00	1	380,00	Aerazione diretta dai portoni. No finestre	mediocre

<i>AREE SCOPERTE</i>	<i>SUP. (mq)</i>	<i>USO</i>	<i>COEFF. COMM.</i>	<i>SUP. COMM.</i>	<i>ACCESSO</i>	<i>STATO DI MANUTENZIONE</i>
<i>Immobilabile A</i> Lastricato recintato	326,00	piazzale di manovra	0,20	65,20	diretto	sufficiente
<i>Immobilabile A</i> Lastricato esterno	167,00	piazzale di manovra	0,10	16,70	diretto	sufficiente
<i>Immobilabile B</i> Terreno recintato	38,00	verde	0,10	3,80	diretto	sufficiente
<i>Immobilabile C</i> Terreno recintato	5,00	verde	0,10	0,50	diretto	sufficiente
<i>Immobilabile D</i> Terreno recintato	55,00	verde	0,10	5,50	diretto	sufficiente
<i>Immobilabile E</i> Terreno recintato	70,00	verde	0,10	7,00	diretto	sufficiente
<i>Immobilabile F</i> Terreno bitumato	16,00	strada	0,07 (*)	1,10	diretto	sufficiente
<i>Immobilabile G</i> Terreno bitumato	107,00	strada	0,07 (*)	7,20	diretto	sufficiente
Aree scoperte	784,00			107,00	diretto	sufficiente

LOTTO 1 (Immobili A, B, C, D, E, F, G) 487,00 mq Sup. commerciale

(*) coefficiente determinato da $0,10 \times 0,67$ a compensare la minor quota di proprietà.

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alle norme UNI 10750 ed a coefficienti desunti da una serie di variabili determinate dalle caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, partendo dall'attribuzione dei "rapporti mercantili" utilizzati nel mercato immobiliare della zona, come ricavati da dati di agenzie locali.

2.1.n STIMA DEI COSTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Come rilevato al *punto 1.e* ed al *punto 2.0*, necessarie alla circolazione giuridica dei beni pignorati vi sono delle azioni progettuali da ottemperare per la regolarizzazione degli immobili di causa. Preso atto del *permesso a costruire in sanatoria n.02/13 del 27/06/2013* del deposito cerealicolo, è necessario intervenire sugli abusi non dichiarati nella relativa richiesta all'UTC (*All. 52 di RDC*). Si tratta per prima cosa dell'invasione di terreno demaniale con servitù d'acquedotto determinata dal volume prefabbricato esterno al capannone. Tale struttura non può intendersi temporanea perché assolve a funzioni di ufficio e come tale è stata confermata nella richiesta di sanatoria (insieme ad analogo volume per servizi igienici di progetto che ricade nello stesso vincolo). Non essendo stata tale struttura subordinata al parere

favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo secondo quanto previsto da *art.32 di L.47/1985* e non essendo neanche riportata in Catasto, il CTU ne ha considerato la rimozione. Analogamente, il recente permesso in sanatoria non copre lo stato attuale degli *immobili B, C, D, E* perché non inseriti all'atto della richiesta. Su tali terreni è stata riscontrata la presenza di una pavimentazione cementizia abusiva che alla luce della riduzione del vincolo cimiteriale, approvata con *delibera di C.C. n.33 del 29/11/2012*, potrebbe essere sanabile. Le perplessità circa questa operazione consistono nel fatto che si tratta di una sottile fascia di terreno di 168mq stretta tra la recinzione e la striscia di terreno demaniale di cui sopra che di fatto taglia il lotto. Certamente è un terreno che non ha grande interesse commerciale se diviso dal fabbricato ma è anche vero che la sua lastricatura non è essenziale al funzionamento dell'attività di magazzino che altrimenti ha possibilità di accesso e di manovra dal lato di vico VII Di Vittorio. Pertanto, data l'incertezza sulla disponibilità dell'ente demaniale a concedere sia pur onerosamente l'uso del suolo inedificabile per servitù d'acquedotto, si considera prudenzialmente la cancellazione degli abusi rilevati onde stimare un lotto per la vendita libero da pregiudizi. Si stimano dunque i costi necessari alla cancellazione degli abusi edilizi attraverso la demolizione della pavimentazione in cemento non regolarizzata e la rimozione del volume prefabbricato posto all'esterno del capannone. La striscia di terreno demaniale insieme alla fascia di terreno non oggetto di sanatoria costituiscono un'area di 240mq che liberata dalla pavimentazione industriale potrebbe essere restituita a verde lungo la recinzione di via Spaziante. E' bene considerare infine che non risulterebbero necessarie neanche spese di aggiornamento catastale e la mancata o ritardata esecuzione di tali opere edilizie necessarie alla vendita del lotto non impedirebbero la locazione separata del fabbricato che avrebbe regolarmente accesso dal cancello di vico VII Di Vittorio. I lavori sono computati a corpo applicando la *Tariffa unificata di riferimento dei prezzi per l'esecuzione delle opere pubbliche della Regione Basilicata per il 2013*, i costi delle procedure sono derivanti da informazioni dirette estratte dagli uffici pubblici, le spese tecniche sono definite considerando le leggi vigenti ed il mercato.

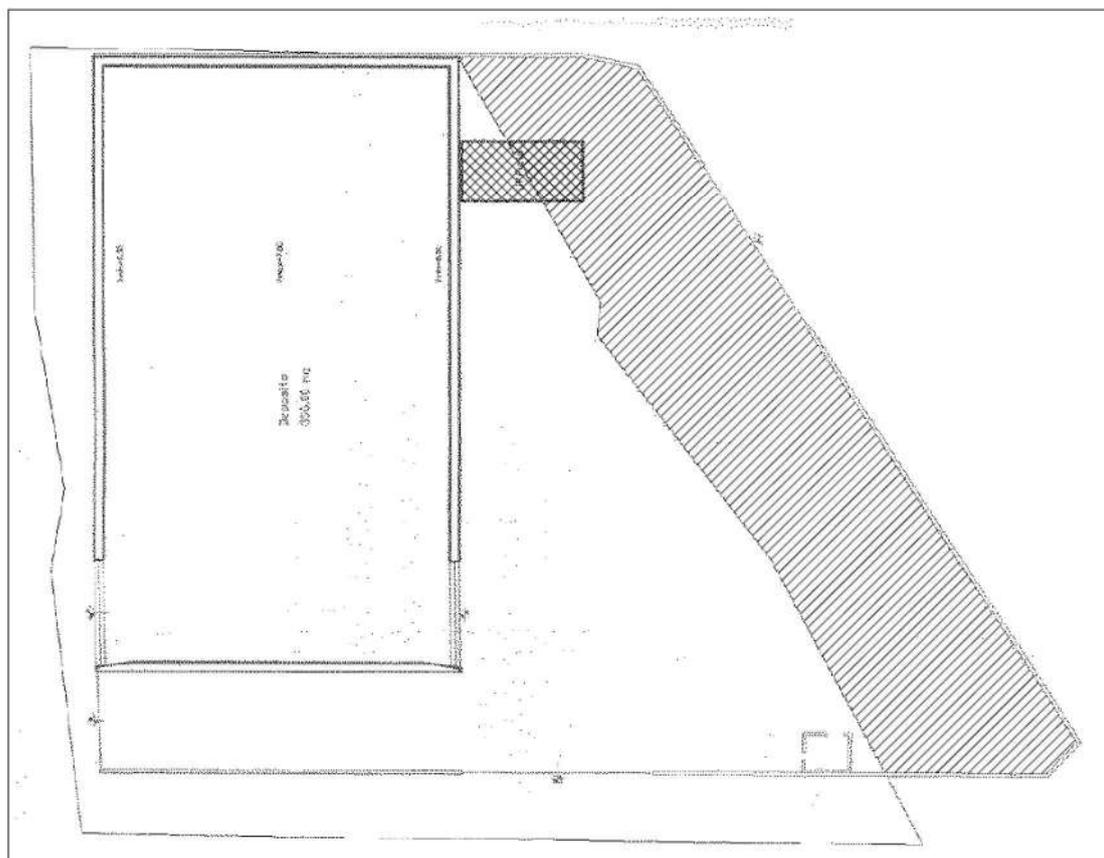
CODICE PREZZO	DESCRIZIONE SINTETICA DEI LAVORI	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO TOTALE
B.02.014.06	Demolizione di marciapiedi o pavimento cortili con tagli delimitanti campi regolare fino a 15cm, compreso caricamento su idoneo autocarro, escluso il trasporto del materiale di risulta ed il conferimento.	mq 240,00	€ 15,68	€ 3.763,20
B.02.035	Taglio su superfici piane in conglomerato cementizio, anche armato, eseguito con idonea attrezzatura, per la realizzazione di giunti, tagli, canalette, cavidotti etc., compreso la rimozione ed il carico, escluso il trasporto ed il conferimento.	ml 35,00 cm 15,00	€ 1,91	€ 1.002,75
N P	Rimozione container dal cortile e trasporto in luogo autorizzato	cad 1	€ 500,00	€ 500,00
B.25.002	Trasporto a rifiuto o a discarica autorizzata di materiale di risulta proveniente da demolizioni e rimozioni, compreso scarico.	40mc/ 70km	€ 0,53	€ 1.484,00
B.25.004.01	Conferimento a sito o discarica autorizzata o impianto di recupero - cemento cer 17 01 01.	ql 920,00	€ 3,17	€ 2.916,40

a) Totale lavori di demolizione e smaltimento, somma a corpo € 6.750,00

b) Costi sicurezza, somme a disposizione, calcolati in una
percentuale del 15% degli importi su indicati € 1.012,00

c) Spese tecniche professionali € 500,00

Totale approssimato importo per lavori di cancellazione degli abusi edilizi € 8.300,00



 VOLUME DA DEMOLIRE

 LASTRICATO DA DEMOLIRE



0 5 10 m



2.1.0 VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Gli immobili sono compresi in zona omogenea B di completamento del Piano di Fabbricazione vigente di S. Mauro Forte.

L'Immobile F ricade parzialmente e per la parte esterna alla recinzione entro il vincolo di rispetto cimiteriale di inedificabilità, così come ridotto da Delibera C.C. n.33 del 29/11/2012, ed osservabile all'All. 86.

Il LOTTO 1 è tagliato in due da una striscia larga 2mt di proprietà demaniale con vincolo di inedificabilità per servitù di acquedotto (Fig. 5 – All. 53 di RDC). Non è nota la disponibilità degli enti interessati alla concessione onerosa di questa striscia di terreno né l'ammontare degli eventuali oneri, in quanto la proprietà (solo parzialmente dei debitori) e l'occupante degli immobili non ne hanno mostrato interesse.

Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati dalla presente procedura:

- vincoli ed oneri giuridici derivanti dalle difformità urbanistiche rilevate dal CTU che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita, i cui costi sono stati stimati al punto 2.1.n.

Vincoli risultanti dai pubblici registri che saranno cancellati o regolarizzati dalla presente procedura:

- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera il 28/03/2003 ai nn. 2533 R.G./ 1954 R.P a favore della Banca Popolare del Materano S.p.a. con sede in Matera, sui diritti di 2/4 degli Immobili A, B, C, D, E, e sui diritti di 2/6 degli Immobili F, G;
- ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera il 20/06/2007 ai nn. 7545 R.G./ 1169 R.P. a favore di Equitalia Matera Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, sui diritti di 1/4 degli Immobili A, B, C, D, E, e sui diritti di 1/3 degli Immobili F, G.

Da valutare è un altro vincolo risultante dai pubblici registri (non risulta notificazione dell'avvertimento da parte del creditore pignorante ex art.498 Cpc):

- ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera il 25/11/2002 ai nn. 9585 R.G./ 1429 R.P. a favore di ITACEREALI di Sicuro con sede in Ferrandina, sui diritti di 1/4 degli Immobili A, B, C, D, E, e sui diritti di 1/6 degli Immobili F, G.

Interventi nel procedimento di esecuzione:

- Intervento del 28/04/2005 a favore di RI.TRI.MAT Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, contro per un debito di €11.247,92;
- Intervento del 31/10/2007 a favore di Equitalia Matera Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, contro per un debito di €28.749,78;
- Intervento del 27/05/2011 a favore di Equitalia Basilicata Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, contro per un debito di €22.037,51.

2.1.p STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Le ispezioni del CTU hanno dimostrato la proprietà degli Immobili A, B, C, D, E per diritti di 1/4 ciascuno da parte dei germani debitori e le restanti due quote di 1/4 ciascuno da parte delle rispettive mogli, tutti generalizzati agli allegati. Il capannone e l'area recintata sono occupate dall'impresa commerciale individuale di figlio di un debitore e di una comproprietaria (All. 73 di RDC). L'occupazione è stata dichiarata gratuita per accordo verbale non formalizzato ed al tempo del sopralluogo è risultata precaria per la chiara abusività della costruzione. In occasione del primo sopralluogo i presenti hanno ricordato che la costruzione del capannone è avvenuta abusivamente all'incirca negli anni 1992/93 ad opera degli odierni proprietari dell'area e che dal 2002, dopo il termine dell'attività della F.Ili Bruno - Commercio Cereali S.r.l. (società in fallimento dal 11/10/2005 - All.

70 di RDC), l'area recintata ed il capannone sono entrate nella disponibilità effettiva del sig.

con trasferimento qui dell'impresa individuale di dal
04/09/2002. L'impresa in parola esercita in sede attività di commercio all'ingrosso di cereali, prodotti chimici (concimi, fertilizzanti), mangimi per uso zootecnico. Le visite del CTU del 16/10/2012 e del 29/04/2013 possono confermare a vista l'attuale utilizzo di questa unità negoziale secondo quanto sopra riportato. L'occupante e titolare dell'impresa ha dimostrato il pagamento dell'ultima bolletta di fornitura elettrica a se intestata del deposito, unica fornitura provvista all'immobile, e la documentazione in atti ha dimostrato la sua iniziativa per la richiesta del permesso in sanatoria su delega dei proprietari (*All. 83*). L'imprenditore occupante ha avanzato l'intenzione di proseguire ad occupare l'immobile e si è dichiarato disponibile alla registrazione di un regolare contratto di locazione a prezzi di mercato, con il pagamento alla procedura della quota relativa ai debitori, a partire dalla data di incarico del Custode terzo nominato. Il sottoscritto CTU e Custode non ha ritirato le chiavi degli immobili al presente punto, essendo i debitori proprietari della metà, per cui tale azione non avrebbe avuto l'effetto di un rilascio del fabbricato e di una sua chiusura. il CTU ha lasciato all'occupante ed ai debitori le loro chiavi, ammonendoli comunque alla cura degli immobili stessi ed avvisandoli che la loro occupazione sarebbe continuata in via precaria fino alle decisioni del G.E.

La proprietà degli Immobili F, G all'esterno del recinto è intestata per diritti di 1/3 ciascuno ai germani debitori e una quota di 1/3 al sig.

Quest'ultimo è comproprietario del fabbricato residenziale e del cortile verso cui tali terreni costituiscono servitù di passaggio. Tale tratto stradale serve anche il lotto di vendita perché vi si aprono un cancello del recinto ed un portone del capannone. Non vi sono limitazioni fisiche al passaggio di persone e mezzi.

2.3.h ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE DEGLI IMMOBILI

Il lotto è autonomo tranne per quel che riguarda l'occupazione del terreno demaniale a servitù dell'acquedotto, che deve intendersi precaria per la mancanza di un accordo tra le parti. L'unico contratto di allaccio a reti d'urbanizzazione è quello per la corrente elettrica con impegnativa di 6kW, con importo di bolletta relativo al bimestre luglio/agosto 2012 di circa €140,00. Il progetto approvato da permesso a costruire in sanatoria *n.02/13 del 27/06/2013* prevede la realizzazione di allaccio alla rete idrica e fognante oltre all'adeguamento dell'impianto elettrico. Non è nota al CTU l'esistenza di spese straordinarie relative all'immobile e deliberate in raggruppamento con terzi, il cui pagamento non sia stato onorato o sia scaduto negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

2.1.r ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

Come riportato al *punto 1.a.2* :

ai debitori la proprietà degli immobili del lotto di
vendita derivava da atto di compravendita di terreni agricoli in San Mauro Forte del
01/02/1985, trascritto il 25/02/1985 ai nn. 1243 R.G./ 1018 R.P della Conservatoria
Reg. Imm. MT. Tali immobili sono poi pervenuti agli attuali comproprietari nella
descrizione e nelle quote riportate nel pignoramento attraverso atto di divisione del
06/11/2000, trascritto il 20/11/2000 ai nn. 9013 R.G./ 6587 R.P. della Conservatoria
Reg. Imm. MT. Tali atti sono al certificato ipotecario speciale in allegato (*All. 79*).

2.1.s VALUTAZIONE - MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

L'analisi del mercato effettuata non ha permesso di effettuare una valutazione MCA per l'assenza di dati disponibili comparabili, non essendo state rilevate compravendite recenti di immobili dello stesso segmento di mercato. La ricerca è stata effettuata tramite interrogazione di agenzie immobiliari locali e siti internet di annunci immobiliari. L'ambito territoriale di riferimento è stato allargato sul territorio collinare dell'intera provincia di Matera senza produrre dati rilevanti od affidabili.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione: Comune San Mauro Forte Provincia MT CAP 75010
Zona: periferica
Tipo di contratto: compravendita
Livello degli scambi: scarso
Destinazione attuale: magazzino/deposito
Destinazione alternativa: attività artigianali non rumorose o moleste (*PdF vigente*)

TIPOLOGIA EDILIZIA

Tipologia edilizia: capannone
Tipologia costruttiva: struttura in acciaio / *c/s.a.*

LIVELLO DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO

Prezzo medio: 400 €/mq per zona e tipologia omogenei e stato di conservazione normale
Dimensione: grande
Fase di ciclo immobiliare: in contrazione
Forma di mercato: concorrenza monopolistica

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

1° livello: fabbricato 2° livello: magazzino
Tipo costruzione: usato

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Compratori:	privati
Venditori:	Asta giudiziaria - Tribunale di Matera
Intermediario:	nessuno

PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI

Viabilità periferica e provinciale, impianti sportivi;

INDICI DI MERCATO

Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili:				-0,05
Tipo di misura:		Rilievo metrico		
Criterio di misurazioni delle superfici:		Superficie coperta		
Superficie Principale:		mq. 380,00		
Pertinenza scoperta lastricata recintata:	mq. 326,00	Rapp. Mercantile		0,20
Pertinenza scoperta recintata:	mq. 168,00	Rapp. Mercantile		0,10
Pertinenza scoperta:	mq. 167,00	Rapp. Mercantile		0,10
Pertinenza scoperta:	mq. 123,00	Rapp. Mercantile		0,07 (*)
(*) coefficiente determinato da $0,10 \times 0,67$ a compensare la minor quota di proprietà.				
Superficie commerciale:		mq. 487,00		

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Anno di costruzione:	1992/93		
Livello di piano:	T	N. totale piani:	1
N. vani utili:	1	N. servizi:	0
Data di stima:	dicembre 2013		

IMPIANTI TECNOLOGICI

Impianto elettrico:	<i>Vetustà</i>	20 anni
Impianto idraulico:	<i>assente</i>	
Impianto riscaldamento:	<i>assente</i>	

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio:	mediocre	[Punteggio 2]
Immobile:	mediocre	[Punteggio 2]
<i>Presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale</i>		

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico:	assente	[Punteggio 0]
Inquinamento acustico:	assente	[Punteggio 0]
Inquinamento elettromagnetico:	assente	[Punteggio 0]
Prospicienza dell'edificio:	normale	[Punteggio 2]
Prospicienza dell'immobile:	normale	[Punteggio 2]
<i>Prospetta prevalentemente su spazi ordinari quali strade secondarie</i>		
Esposizione:	discreta	[Punteggio 4]
<i>L'immobile presenta una buona esposizione ma la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza ne consente un parziale godimento.</i>		
Panoramicità:	normale	[Punteggio 1]
<i>L'immobile non gode di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale - paesaggistico e/o storico-architettonico.</i>		
Luminosità:	normale	[Punteggio 2]
<i>L'immobile presenta superfici finestrate sufficienti ma la presenza a breve distanza di ostacoli permanenti ne consente un parziale godimento.</i>		
Funzionalità:	presente	[Punteggio 1]
<i>La sua funzionalità è idonea al segmento di mercato in cui si inserisce.</i>		
Qualità finiture:	scadente	[Punteggio 1]
<i>La qualità delle finiture è scadente ed i materiali utilizzati sono di seconda o terza scelta.</i>		
Stato Locativo:	occupato in comodato d'uso gratuito	
Canone di locazione medio annuo di mercato:	10.000 €/anno	

2.1.t VALUTAZIONE - STIMA SINTETICO COMPARATIVA

FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE

Le fonti di informazione utilizzate sono agenzie immobiliari locali, siti internet di annunci immobiliari, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia del Territorio di Matera. I valori considerati hanno riguardato il centro urbano di San Mauro Forte e comuni limitrofi della zona del basso Sinni/ medio Basento, con riferimento a magazzini o capannoni in uno stato conservativo normale.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA

Esposizione:	su più lati	+ 5%
Esposizione principale:	su strada	0%
Superfici pertinenziali:	con piazzale	+10%
Taglio:	> mq200	- 5%
Riscaldamento:	assente	- 5%
Manutenzione:	scarsa	- 10%
Locazione:	a canone libero	- 10%
Parcheggio:	facile	+10%
Trasporti:	vicini	+ 5%
Traffico:	via silenziosa	+ 5%
Zona:	migliore della media	+ 5%
COEFFICIENTE TOTALE		+10%

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE (Euro)

Valore medio zona per mq	Coefficiente correttivo	Valore per mq	Superficie commerciale	Valore dell'immobile
€400,00	+ 10%	€ 440,00	487,00	€ 214.280,00

2.1.u ANALISI DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Generalmente è preferibile riferirsi ad un *IVS* come il metodo *MCA*, basato su dati reali di compravendita, ma nel caso in esame non sono stati trovati immobili di confronto comparabili per ottenere un risultato attendibile. Pertanto ci si è affidati al valore ottenuto dalla stima sintetico-comparativa. In conclusione dell'analisi effettuata, a tale valore si ritiene di applicare l'abbattimento forfettario approssimato del 7,5% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva (*per i maggiori oneri tributari*) e all'assenza di garanzie per vizi occulti (*in considerazione della realizzazione abusiva delle strutture e degli impianti*), nonché ad eventuali spese insolute.

Dagli adeguamenti si ottiene che il valore approssimato di stima dell'intera proprietà degli immobili è: € 214.280,00 x 0,925 = € 198.000,00

Ovviamente bisogna considerare la riduzione di tale prezzo alla quota effettiva di vendita, cioè i 2/4 dei diritti di proprietà.

Ne deriva che il valore finale di stima del lotto è: € 198.000,00 x (2/4) = € 99.000,00

2.1.v PREZZO A BASE D'ASTA

Al prezzo base vanno applicate, secondo le diverse ipotesi, le correzioni relative agli oneri di regolarizzazione urbanistica descritte al *punto 2.1.n* per determinare il prezzo a base d'asta.

VALORE FINALE DEL BENE CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE
URBANISTICA ASSUNTI DALLA PROCEDURA

€ 99.000,00 - € 8.300,00 = € 90.700,00

VALORE FINALE DEL BENE CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE
URBANISTICA LASCIATI ALL'AQUIRENTE

€ 99.000,00

2.1.z DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (16/10/2012 – 29/04/2013)

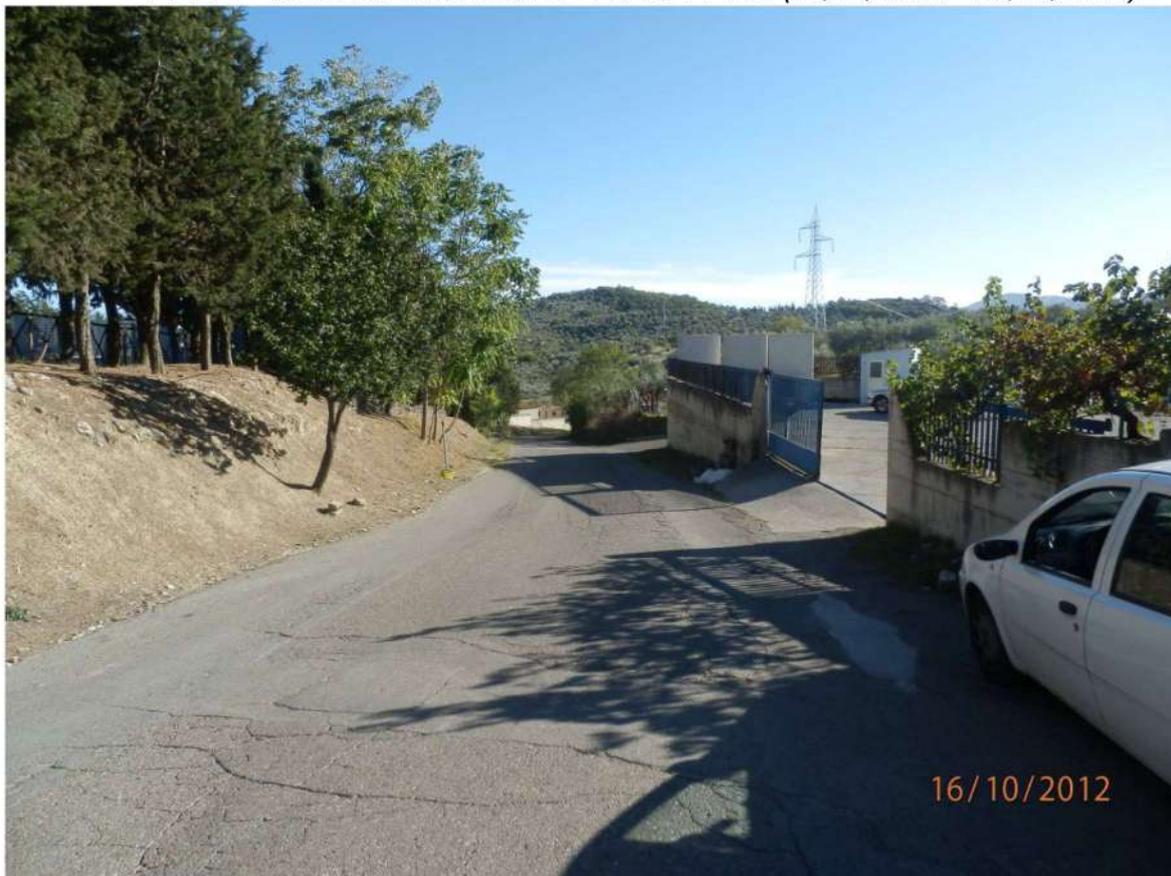


Foto 1- recinzione del lotto da via Spaziante



Foto 2 - piazzale recintato tra vico VII Di Vittorio e via Spaziante

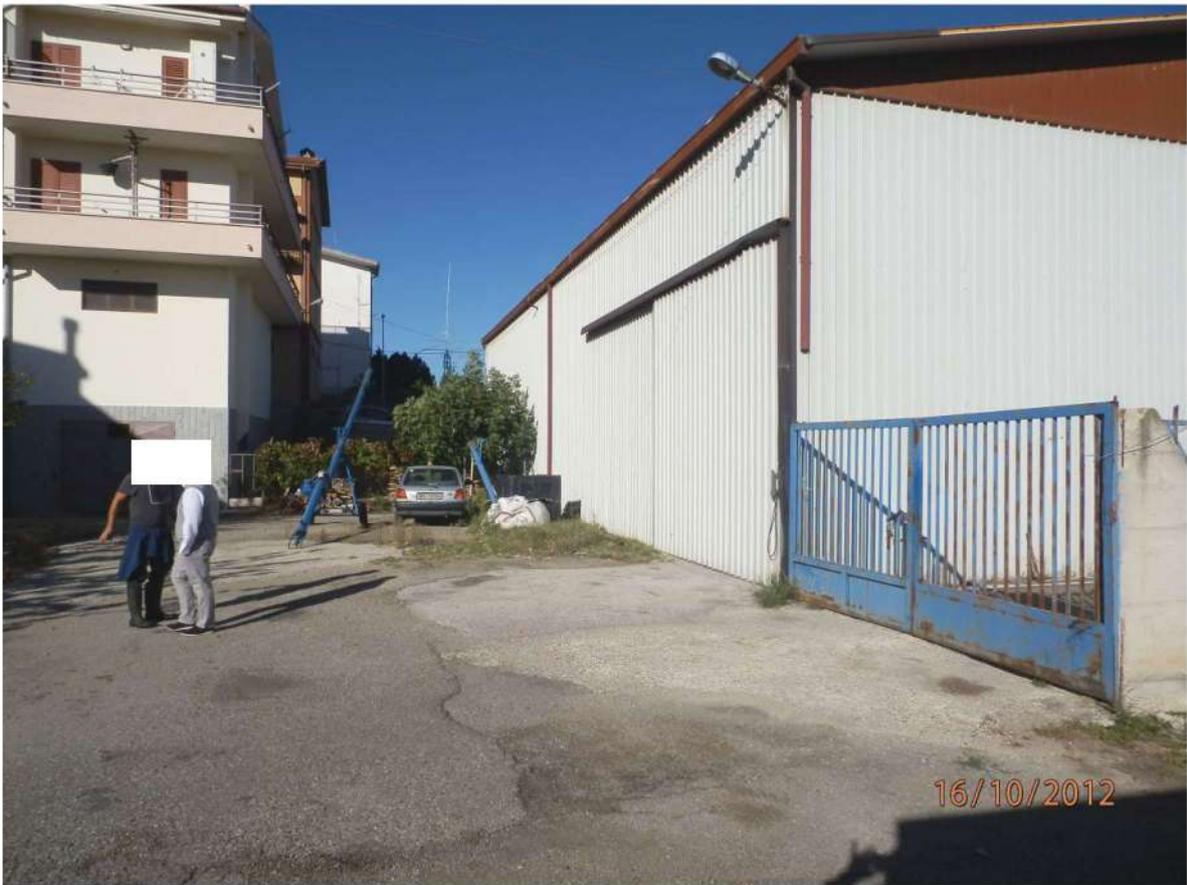


Foto 3 - Terreno asfaltato in Vico VII G. Di Vittorio a S. Mauro F. (Immobili F, G)



Foto 4 - Capannone da Vico V G. Di Vittorio



Foto 5 - ingresso da via Spaziante



Foto 6 - vista del capannone all'interno del recinto



Foto 7 - vista del piazzale lastricato



Foto 8 - Ingresso da Vico VII G. Di Vittorio



Foto 9 - vista interna del deposito cerealicolo (16/10/2012)



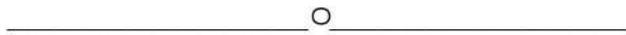
Foto 10 - vista interna del deposito cerealicolo (29/04/2013)



Foto 11 - particolare della struttura interna



Foto 12 - particolare esterno da Vico V G. Di Vittorio



2.2 RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 2

2.2.a	ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO
2.2.b	DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO DI VENDITA E SUOI CONFINI
2.2.c	CONTESTO TERRITORIALE
2.2.d	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE A
2.2.e	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE B
2.2.f	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE C
2.2.g	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE D
2.2.h	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE E
2.2.i	DESCRIZIONE TABELLARE DEL LOTTO 2
2.2.l	VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI
2.2.m	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
2.2.n	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE DEGLI IMMOBILI
2.2.o	ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI
2.2.p	VALUTAZIONE - STIMA SINTETICO COMPARATIVA
2.2.q	ANALISI DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
2.2.r	PREZZO A BASE D'ASTA
2.2.s	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (30/10/2012)

2.2.a ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Lotto costituito dagli immobili di seguito in elenco compresi i diritti sulle parti comuni (tra parentesi la corrispondenza con gli immobili pignorati come individuati al punto 1.b della Relazione):

Immobile A: proprietà di 4/15 di terreno agricolo in località Piani Molani di San Mauro Forte, in NCT al fg.15, p.lla 169, seminativo, cl.3, are 53.00, reddito dom. €15,05, reddito agr. €9,58.
(immobile 2.1)

Immobile B: proprietà di 4/15 di terreno agricolo in località Piani Molani di San Mauro Forte, in NCT al fg.15, p.lla 173, seminativo, cl.4, are 30.00, reddito dom. €3,10, reddito agr. €5,42.
(immobile 2.2)

Immobile C: proprietà di 4/15 di terreno agricolo in località Piani Molani di San Mauro Forte, in NCT al fg.15, p.lla 177, pascolo, cl.1, are 59.65, reddito dom. €6,16, reddito agr. €4,00.
(immobile 2.3)

Immobilabile D: proprietà di 4/15 di terreno agricolo in località Piani Molani di San Mauro Forte, in NCT al fg.15, p.lla 180, pascolo, cl.1, ha 1.05.30, reddito dom. €10,88, reddito agr. €7,07.

Immobilabile E: proprietà di 4/15 di terreno agricolo in località Piani Molani di San Mauro Forte, in NCT al fg.15, p.lla 183, seminativo, cl.5, are 67.30, reddito dom. €4,52, reddito agr. €10,43.

2.2.b DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO DI VENDITA E SUOI CONFINI

Proprietà di 4/15 di un lotto di terreni agricoli siti in località Piani Molani di San Mauro Forte, estesi per 31.525mq, 15.030mq di seminativo e 16.495mq di pascolo. Il lotto è diviso in due appezzamenti distanti tra loro circa 250m, rispettivamente di 20.995mq (*Immobilabili A, B, C, E*) e di 10.530mq (*Immobilabile D*) con orientamento nordest/sudovest secondo le linee di maggior pendio. Il primo ha accesso autonomo da strada vicinale, il secondo è raggiungibile attraverso le proprietà interposte che a loro volta godono di servitù di passaggio dal primo appezzamento. Il primo appezzamento, posto sui versanti di un rilievo con una porzione in altopiano di circa 6.000mq, è costituito da una fascia di terreno larga 45mt e lunga 460mt circa, confina con corso d'acqua, terreni di proprietà DI PIERRO Rosa. Il secondo appezzamento confina con proprietà dei debitori non pignorata, proprietà di eredi di

Il tutto descritto in NCT di San Mauro Forte al fg. 15, p.lle, 169, 173, 177, 180, 183.

2.2.c CONTESTO TERRITORIALE

Sono terreni agricoli estesi in zona E dello strumento urbanistico, posti ad una distanza di circa 800mt dal paese percorrendo la strada vicinale che dalla sede della Guardia Forestale scende dal versante sud e porta al depuratore cittadino a valle. Da questo punto la strada prosegue sterrata seguendo un corso d'acqua e dopo una

cinquantina di metri risale sul versante opposto nel terreno di proprietà, nel primo di due appezzamenti. Il sopralluogo e le ricerche d'archivio hanno evidenziato un modello di lottizzazione diviso in terreni rettangolari stretti e lunghi dal crinale al fondovalle ed altri più compatti che giacciono su altipiano. Al frazionamento catastale corrisponde un ancor maggiore frammentazione delle proprietà, peraltro riconducibili a pochi ceppi familiari, al contrario corrisponde una fusione delle stesse in poche conduzioni distinte. L'analisi agricola e territoriale della zona ha evidenziato che i terreni in altipiano od in lieve pendio sono coltivati a seminativo o uliveti, mentre quelli più declivi sono pascoli incolti o semi arborati in prossimità degli stretti fondovalle in cui a volte si incanalano piccoli corsi d'acqua o ruscellamenti stagionali. Pochi sono i fabbricati rurali e tutti riconducibili alla conduzione agricola. La zona appartiene alla regione agraria n.5 della provincia, alla fascia delle colline tra il torrente Sauro ed il torrente Salandrella, verso cui le vallette in questione confluiscono. In particolare non è risultata la presenza di pozzi o sistemi di irrigazione, tranne la presenza di un corso d'acqua ruscellante che fuoriesce dal depuratore nella valletta a nord dei terreni. Il lotto dista pochi chilometri ad ovest dai limiti del Parco Regionale di Gallipoli Cognato e delle Dolomiti Lucane.

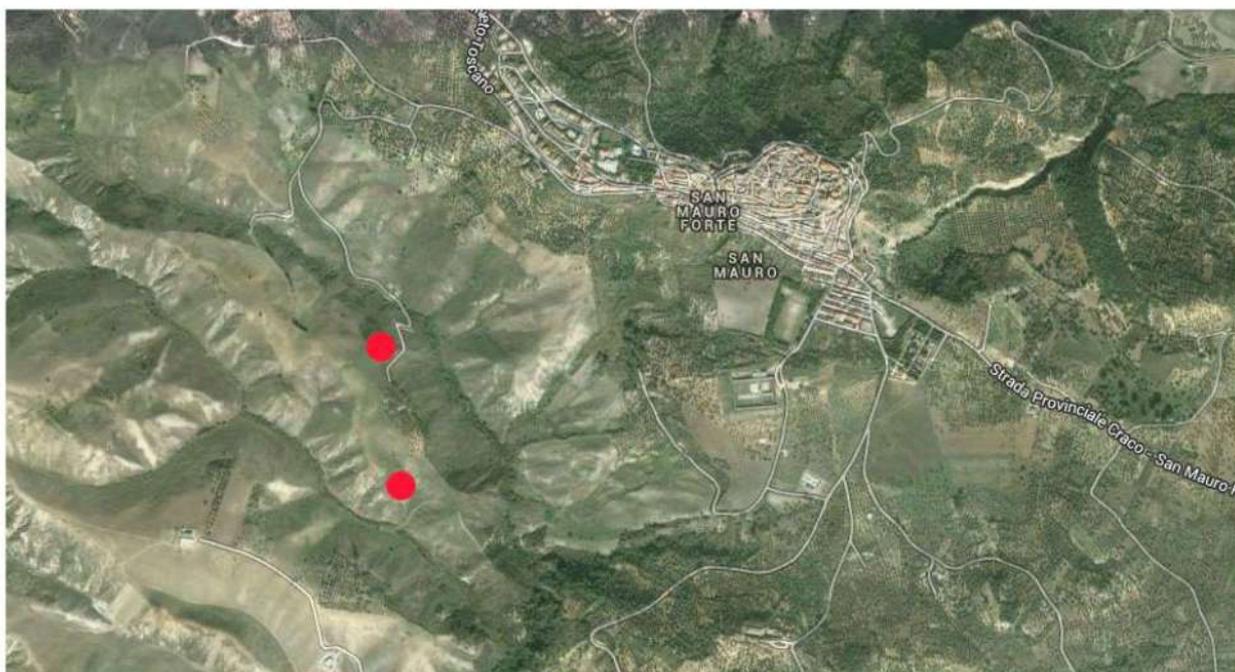


Fig.14 Localizzazione territoriale del lotto di vendita su aerofoto (<http://maps.google.it>)

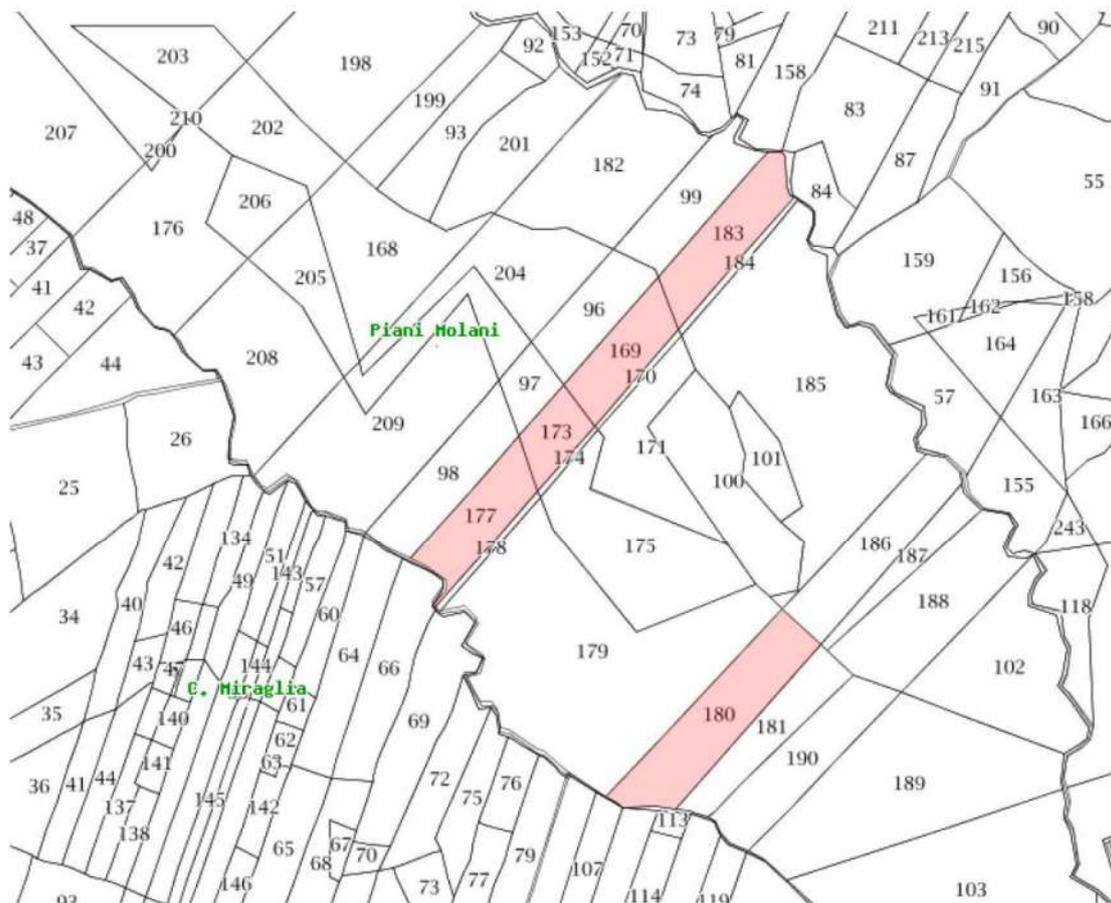


Fig.15 - LOTTO 2- individuazione catastale degli immobili



Fig.16 - Localizzazione del lotto di vendita (RSDI - Geoportale della Basilicata)

2.2.d DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE A

Terreno quadrilatero di 5.300mq facente parte del primo appezzamento che confina con *terreno E e B* del lotto, proprietà _____ a sudest e proprietà DI _____ a nordovest. Posto sulla linea di crinale (412m), si adagia su lievi pendii quasi in altopiano. Rappresenta il principale terreno a semina dell'appezzamento, la cui aratura si allarga in parte al *terreno B* ed anche alle particelle confinanti di altra proprietà. In particolare i segni rilevati dalle aerofoto e dal sopralluogo svelano una conduzione unitaria con il terreno seminativo di _____ equivalente per estensione a quello in oggetto. Inoltre il rilievo ha evidenziato la presenza di basse recinzioni sulle proprietà confinanti che di fatto accorpano i terreni in vendita con quelli di _____ e di _____ in un unico appezzamento ampio circa 100m (*All. 9 di RDC*). Non sono stati rinvenuti sistemi di irrigazione. Il terreno concede servitù per una fascia lunga circa 45m ed ampia 12m per cavi sospesi di elettrodotto 20KV S. Mauro Forte – Accettura e per un'altra linea elettrica secondaria.

2.2.e DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE B

Terreno quadrilatero di 3.000mq facente parte del primo appezzamento che confina con *terreno A e C* del lotto, proprietà _____ a sudest e proprietà DI _____ a nordovest. Posto sul versante sudovest del rilievo, in parte in lieve pendenza, in continuità con il seminativo del *terreno A*, e per il resto con deciso cambio di pendenza verso valle. E' coperto per circa 1/3 a semina cerealicola e per il resto è incolto a pascolo sui fianchi più aspri. Si ripetono le osservazioni circa la conduzione unitaria già fatte per il *terreno A*. Non sono stati rinvenuti sistemi di irrigazione. Il terreno concede servitù per una linea elettrica aerea secondaria.

2.2.f DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE C

Terreno quadrilatero di 5.965mq facente parte del primo appezzamento che confina con *terreno B* del lotto, proprietà _____ a sudest, recinzione della linea di fondovalle a sudovest e proprietà _____ a nordovest. Posto sul

versante sudovest del rilievo è un terreno a pascolo con discreta pendenza che da quota 400m scende a 370m slm, e che compluvia con il terreno di sulla linea di confine. Il terreno concede con il *terreno A e B* un asservimento di complessivi 3.880mq per linea elettrica di 93ml.

2.2.g DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE D

Terreno quadrilatero di 10.530mq costituente per intero il secondo appezzamento, distante circa 250m ad est del primo appezzamento, giacente con stesso orientamento sul versante sud del rilievo calanchivo (*fig. 11*). Il terreno è una fascia larga 50m piuttosto accidentata che scende dalla quota 390m del crinale fino a quota 360m slm del fondovalle. L'appezzamento confina a nordest con medesima proprietà non pignorata ai debitori (*All.31 di RDC*), a sudest con terreno di proprietà di eredi di a sudovest con linea di fondovalle, a nordovest con terreni di proprietà Il terreno è un pascolo incolto, accessibile dal primo appezzamento attraverso i terreni frapposti e serviti a loro volta dalla strada d'accesso che attraversa il primo appezzamento. C'è possibilità di accesso anche dal lato opposto, da pista in località Fosso Rumolo. Il terreno concede servitù per una fascia lunga circa 50m ed ampia 12m per cavi sospesi di elettrodotto 20KV S. Mauro Forte – Accettura.

2.2.h DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE E

Terreno quadrilatero di 6.730mq facente parte del primo appezzamento, che confina con *terreno A* del lotto, proprietà a nordovest, corso d'acqua a nordest, proprietà a sudest. Posto sul versante nordest del rilievo è attraversato da pista sterrata di accesso che lo collega alla strada vicinale che termina al depuratore a valle e che costituisce l'accesso per i terreni posti ad est del lotto, di cui è servitù. Il ripido pendio sale da quota 375m del corso d'acqua fino a quota 405m della scarpata che lo divide dal *terreno A*. E' coperto da pascolo incolto appena arborato.

2.2.i DESCRIZIONE TABELLARE DEL LOTTO 2

Visto quanto precede il lotto di vendita si presenterebbe con le caratteristiche di seguito riportate in tabella.

IMMOBILE	SUPERFICIE (mq)	QUALITA' CATASTALE	USO CORRENTE	Parametri urbanistici	ACCESSO	RECINZIONE	ORIENTAMENTO	PEN-DENZA
Terreno A	5.300,00	seminativo	seminativo	Zona E If < 0,03mc/mq	diretto	NO	nordest	alto piano
Terreno B	700,00	seminativo	seminativo	Zona E If < 0,03mc/mq	diretto	NO	sudovest	alto piano
Terreno B	2.300,00	seminativo	pascolo	Zona E If < 0,03mc/mq	diretto	NO	sudovest	declivio
Terreno C	5.965,00	pascolo	pascolo	Zona E If < 0,03mc/mq	diretto	NO	sudovest	declivio
Terreno D	10.530,00	pascolo	pascolo	Zona E If < 0,03mc/mq	indiretto	NO	sudovest	declivio
Terreno E	6.730,00	seminativo	pascolo	Zona E If < 0,03mc/mq	diretto	NO	nordest	declivio

Terreno seminativo	6.000,00 mq
Terreno a pascolo	25.525,00 mq
LOTTO 2 (Immobili A, B, C, D, E)	31.525,00 mq

Il lotto è una composizione di terreni a differente coltura, non associati a fabbricati esistenti all'interno di zona omogenea E. La classificazione catastale non corrisponde all'uso ed alle reali potenzialità agricole dei singoli immobili, pertanto dal punto di vista commerciale è più interessante il dato disaggregato della superfici a diversa coltura che il totale estensivo.

2.2.I VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

I terreni sono compresi in zona agricola E del Piano di Fabbricazione vigente di S. Mauro Forte (All.44 di RDC). Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che è possibile realizzare abitazioni agricole in lotto minimo di 5.000mq con indice fondiario non superiore a 0,03mc/mq di area disponibile, altezza massima 8m, distanza dai confini non inferiore a 10m e distanza dai cigli stradali secondo DM 1404

del 01/04/1968. E' possibile realizzare depositi agricoli minimo pari a 5.000mq, superficie coperta non superiore a 1/40 della superficie disponibile, altezza massima 6m, distanza dai confini non inferiore a 10m, distanza dalle strade secondo DM 1404 del 01/04/1968.

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici o storici ai sensi della L. n.1089/39 (tutela dei beni di interesse artistico), L. n.1497/39 (protezione delle bellezze ambientali), L. n.394/91 (aree protette), D.L. n.312/85 convertito in L. n.431/85 (piani paesistici regionali) e successive modifiche ed integrazioni.

Servitù:

- Servitù di elettrodotto sui terreni in San Mauro Forte, riportati in NCT, partita 7367 fg. 15, p.lle 169, 180, 186, per linea elettrica 20KV S. Mauro Forte – Accettura, composta di 3 conduttori appoggiati su palificazione in ferro per una percorrenza di 95ml con fascia di asservimento larga 12m e un sostegno infisso nel suolo di 36mq (trascrizione del 23/04/1990 ai nn. 4824 R.G./ 4333 R.P. Conservatoria RR. II. MT);
- Servitù di elettrodotto sui terreni in San Mauro Forte, riportati in NCT, fg. 15, p.lle 169, 173, 177, per linea inamovibile di 93ml con asservimento di complessivi 3.880mq (trascrizione del 04/12/1996 ai nn. 7720 R.G./ 6323 R.P. Conservatoria RR. II. MT);
- Servitù di passaggio prestata dal terreno in San Mauro Forte, riportato in NCT, fg. 15, p.la 183.

Vincoli risultanti dai pubblici registri che saranno cancellati o regolarizzati dalla presente procedura:

- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera il 28/03/2003 ai nn. 2533 R.G./ 1954 R.P a favore della Banca Popolare del Materano S.p.a. con sede in Matera, sui diritti di 4/15 degli Immobili A, B, C, D, E;

- ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera il 20/06/2007 ai nn. 7545 R.G./ 1169 R.P. a favore di Equitalia Matera Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, sui diritti di 2/15 degli Immobili A, B, C, D, E.

Interventi nel procedimento di esecuzione:

- Intervento del 28/04/2005 a favore di RI.TRI.MAT Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, contro _____ per un debito di €11.247,92;
- Intervento del 31/10/2007 a favore di Equitalia Matera Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, contro _____ per un debito di €28.749,78;
- Intervento del 27/05/2011 a favore di Equitalia Basilicata Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, contro _____ per un debito di €22.037,51.

2.2.m STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Le ispezioni del CTU hanno dimostrato la proprietà degli Immobili A, B, C, D, E per diritti di 2/15 ciascuno da parte dei germani debitori, per quota di 5/15 della loro madre _____ e per quota di 2/15 ciascuno da parte degli altri fratelli,

L'assenza dei comproprietari al sopralluogo, l'analisi ai confini degli appezzamenti, le dichiarazioni dei debitori in verbale e le dichiarazioni rese telefonicamente dal sig. _____ avalorano la tesi che quest'ultimo comproprietario sia il conduttore effettivo di tali terreni. Sebbene il sig. _____ non risulti iscritto al registro camerale delle imprese, il compendio pignorato è adiacente ai terreni di proprietà della madre (p.lla nn. 96,97,98,99) con cui costituisce un unico fondo recintato e con proprietà di cugini. Non è stato addotto al CTU alcun documento contrattuale. Dallo studio degli atti nei fascicoli delle parti debentrici, i due _____ comunicavano il 25/09/2008 che tali terreni non

erano in loro possesso nè da essi posseduti, *“essendo gli stessi coltivati e messi in coltura da _____ in virtù di comodato d’uso gratuito”*. Nella memoria del 21/10/2008 a firma dell’avv. Diego Lopedota, allora difensore di entrambi i debitori, si precisava che il contratto di comodato d’uso gratuito in favore di _____ era stato *“perfezionato con _____ padre dei germani ancor prima che gli stessi ne diventassero proprietari, in comune e pro indiviso con la loro madre e con il resto della loro famiglia, in virtù di successione legittima apertasi dopo la morte del loro genitore”*, ribadendo che alcun possesso in via diretta è stato esercitato dai debitori sulle non identificabili porzioni di fondo ad essi intestate, nemmeno al momento della notifica del pignoramento. In effetti, il sottoscritto ha potuto verificare catastalmente che tra i due appezzamenti di terreno pignorati pro quota è intercluso un ampio suolo agricolo di proprietà riconducibile alla famiglia del sig. _____ ma che tali appezzamenti sono separati fisicamente con recinzioni continue da quelli in oggetto *(All. 24- 29 di RDC)*.

Il sopralluogo e le aerofoto storiche estratte dai portali internet di libero accesso hanno dimostrato una conduzione agricola unitaria con semina dei terreni in altopiano, appartenenti in quota ai debitori insieme a quelli di proprietà esclusiva della madre, come innanzi descritti.

2.2.n ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE DEGLI IMMOBILI

I debitori hanno dichiarato di non percepire nulla dallo sfruttamento di tali terreni, ribadendo il possesso di una quota di proprietà piccola e neanche identificabile dei terreni. Non è nota al CTU l’esistenza di un eventuale costituzione temporanea che possa aver deliberato spese straordinarie ed il cui pagamento non sia stato onorato o sia scaduto negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. Non sono stati dichiarati né individuati fabbricati rurali a diretto servizio del fondo rustico, che per altro ha accesso diretto da strada vicinale solo per quanto attiene il primo appezzamento.

2.2.o ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

Come riportato al *punto 1.a.2* :

ai debitori la proprietà degli immobili del lotto di
vendita derivava dall'eredità del padre
per dichiarazione di successione trascritta il 05/11/1982 ai nn. 8281 R.G./
7182 R.P. della Conservatoria Reg. Imm. MT. Tale atto è certificato nella relazione
notarile in atti.

2.2.p VALUTAZIONE - STIMA SINTETICO COMPARATIVA

FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE

Si richiamano le considerazioni fatte al *punto 2.0.a* e *2.0.c* e si evidenzia la difficoltà
di applicare una valutazione con MARKET COMPARISON APPROACH (MCA), data
l'assenza di compravendite recenti comparabili rilevate. Data la particolare categoria
di immobili, poi, si sollevano tutte le riserve riguardo l'illegittimità costituzionale dei
valori agricoli medi impiegati per determinare l'indennità spettante agli espropriati per
pubblica utilità. Le fonti di informazione utilizzate sono state agenzie immobiliari locali,
siti internet di annunci immobiliari, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari
dell'Agenzia del Territorio di Matera. Da tali fonti sono stati ricavati dati di vendita di
terreni agricoli nel territorio del Comune di San Mauro Forte, non limitrofi al lotto di
vendita. Da agenzie immobiliari sono state acquisite quotazioni di valori di terreni
agricoli delle colline tra il torrente Sauro e la Salandrella.

CONSIDERAZIONI GENERALI SUI TERRENI AGRICOLI

La Corte Costituzionale, con la sentenza n. 181 del 10 giugno 2011, ha
dichiarato l'illegittimità costituzionale dei valori agricoli medi impiegati per determinare
l'indennità spettante agli espropriati per pubblica utilità (*artt. 40-42 del D.P.R.*
327/2001 ed art. 16 della L. 865/71). La sentenza afferma che «ancorché non possa
escludersi che valore di mercato e valore agricolo-medio (*Vam*) siano talvolta, in

concreto, coincidenti, non v'è dubbio che assai spesso il primo valore risulti (anche notevolmente) superiore al secondo, in quanto l'appetibilità di un terreno sul mercato non dipende solo dalla sua edificabilità ma da molteplici altri fattori, primi fra tutti la sua posizione e le concrete possibilità di suo sfruttamento per fini diversi dalla coltivazione». Sia la giurisprudenza della Corte costituzionale italiana sia quella della Corte europea concordano nel ritenere che il punto di riferimento per determinare l'indennità di espropriazione deve essere il valore di mercato (o venale) del bene abitato. Resta il fatto che i Valori Agricoli Medi dei terreni sono degli standards di riferimento per la determinazione delle indennità di espropriazione delle aree agricole non edificabili. Per ciascun tipo di coltura e per ciascuna regione agraria, la commissione provinciale espropri determina il valore medio annualmente. A titolo orientativo qui si riporta l'ultima tabella dei Vam 2011 deliberata dalla Commissione Provinciale e pubblicata sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, evidenziando comunque che per il lotto di vendita non appaiono condizioni di utilizzo diverso da quello agricolo e di pascolo (Fig. 17).

REGIONE AGRARIA N°: 5				
COLLINE DEL SAURO E DELLA SALANDRELLA				
Comuni di: ALIANO, CRACO, SAN MAURO FORTE, STIGLIANO				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	14420,00			
BOSCO CEDUO				
BOSCO D'ALTO FUSTO	2990,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	2680,00			
FRUTTETO SPECIALIZZATO	14420,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	570,00			
ORTO IRRIGUO	10670,00			
PASCOLO	1140,00			
PASCOLO ARBORATO	1140,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	1140,00			
SEMINATIVO	4540,00	SI	SI	
SEMINATIVO ARBORATO	4640,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	11540,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	10920,00			
ULIVETO	6130,00			
VIGNETO	6030,00			

Fig. 17 - Valori agricoli medi della provincia di Matera anno 2011, regione agraria n.5.

NATURA DEL LOTTO DI VENDITA

Ai precedenti *punto 2.2.h* e *2.2.i* è stata evidenziata la particolare situazione urbanistica del lotto come attestata dal certificato di destinazione urbanistica del 18/10/2012 (*All. 44 di RDC*). Il reale utilizzo dei terreni agricoli è stato rilevato in maggior parte come pascolo ed in parte come seminativo, in proporzioni e quantità diverse dalle descrizioni colturali in Catasto.

Il lotto di 31.525mq è privo di manufatti edilizi ed allo stato attuale è così suddiviso:

- Seminativo 6.000mq
- Pascolo 25.525mq

Tale suddivisione segue quella che è la morfologia del territorio in particolare la sua orografia: i terreni a semina sono quelli in altopiano, quelli a pascolo seguono gli aspri versanti calanchivi, pertanto lo stato attuale rimarca le reali potenzialità del compendio pignorato. Appare dunque corretto stimare il lotto di vendita applicando il valore di mercato delle differenti destinazioni culturali alle loro reali estensioni, piuttosto che ridurre commercialmente l'intero lotto alla destinazione prevalente.

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI ZONA

Sono state analizzate le banche dati relative alle differenti culture del lotto e le operazioni di stima così impostate hanno tenuto conto delle particolari e complementari caratteristiche che distinguono le aree accorpate. Accertato che il lotto sia vendibile a prezzo libero di mercato, il suo valore sarà influenzato da fattori che interverranno con aggiunte o detrazioni rispetto ai valori unitari rilevati, come normalmente avviene per il criterio di valutazione della stima sintetica. I due appezzamenti del lotto superano l'estensione minima prevista dallo strumento urbanistico (5.000mq) per applicarvi gli indici di fabbricabilità di eventuali costruzioni rurali. Rappresentano inoltre le coperture colturali più diffuse nella zona di riferimento come osservabili dalla descrizione ortofotografica del territorio.

I valori dei terreni agricoli seminativi nel 2013 oscillano in zona tra 2.150 €/ha e 3.620

€/ha mentre quelli dei pascoli tra 520 €/ha e 860 €/ha. I valori agricoli medi deliberati nel 2011 per la regione agraria delle colline del Sauro e della Salandrella sono di 4.540 €/ha per i seminativi e di 1.140 €/ha per i pascoli. Si osserva, dunque a parità di coltura una sensibile riduzione del valore dal 2011, dipendente certamente dalla contrazione dei volumi di compravendita e dal perdurare dello stato di crisi economica.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA TERRENO SEMINATIVO

Considerato quanto precede, il CTU considera un valore unitario di partenza di 0,362 €/mq per il terreno seminativo. Tale quotazione è suscettibile di variazioni anche notevoli imputabili a fattori diversi:

Ubicazione:	a 800m dal paese	+40%
Urbanizzazioni:	in prossimità di strada vicinale asfaltata	+10%
Accessibilità:	diretta/difficile	+ 5%
Conformazione del lotto	rettangolare	+ 5%
Dimensioni:	>mq 5.000	+ 5%
Orientamento:	Nord-Est	- 5%
Pendenza:	leggera pendenza	+20%
Esposizione:	libera	0%
Irrigazione:	non presente	- 5%
Altitudine:	collina	0%
Caratteristiche geologiche del sottosuolo	nella media di zona	0%
Recinzioni:	no	- 5%
Presenza di costruzioni accessorie	no	- 20%
Servitù:	servitù da elettrodotto	- 15%
Locazione:	non affittato - occupato	- 5%
Manutenzione:	coltivato a semina	+10%
	COEFFICIENTE TOTALE	+40%

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA TERRENO A PASCOLO

Considerato quanto precede, il CTU considera un valore unitario di partenza di 0,086 €/mq per il terreno a pascolo. Tale quotazione è suscettibile di variazioni anche notevoli imputabili a fattori diversi:

Ubicazione:	a 800m dal paese	+40%
Urbanizzazioni:	in prossimità di strada vicinale asfaltata	+10%
Accessibilità:	diretta/indiretta	+ 5%
Conformazione del lotto	rettangolare	+ 5%
Continuità del terreno	no	- 20%
Dimensioni:	>mq 5.000	+ 5%
Orientamento:	Nord-Est/ Sud-Est	0%
Pendenza:	pendio	- 20%
Esposizione:	libera	0%
Acqua:	presente	+30%
Altitudine:	collina	0%
Caratteristiche geologiche del sottosuolo	nella media di zona	0%
Alberi:	alcuni	+ 5%
Recinzioni:	parziali	+10%
Presenza di costruzioni accessorie	no	- 20%
Servitù:	servitù da elettrodotto	- 15%
Locazione:	non affittato	0%
Manutenzione:	incolto	0%
	COEFFICIENTE TOTALE	+35%

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL TERRENO SEMINATIVO (A)

Valore zona per mq	Coefficiente correttivo	Valore per mq	Superficie mq	Valore dell'area A
€0,362	+40%	€ 0,51	6.000,00	€ 3.060,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL TERRENO A PASCOLO (B)

Valore zona per mq	Coefficiente correttivo	Valore per mq	Superficie mq	Valore dell'area B
€0,086	+35%	€ 0,12	25.525,00	€ 3.063,00

VALORE IN BASE ALLA STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Valore dell'area a semina (A)	Valore dell'area a pascolo (B)	Valore del lotto	Valore del lotto arrotondato
€ 3.060,00	€ 3.063,00	€ 6.123,00	€ 6.000,00

2.2.q ANALISI DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il CTU non ritiene di applicare ulteriori abbattimenti al valore dei terreni così individuati nella loro interezza.

Ovviamente bisogna considerare la riduzione di tale prezzo alla quota effettiva di vendita, cioè i 4/15 dei diritti di proprietà

Ne deriva che il valore finale di stima del lotto è: € 6.000,00 × (4/15) = € 1.600,00

2.2.r PREZZO A BASE D'ASTA

Al prezzo base non vi sono da apportare correzioni relative ad oneri di regolarizzazione per la commerciabilità del lotto.

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 1.600,00

2.2.s DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (30/10/2012)



Foto 13 - Vista da via Diaz dei terreni ai Piani Molani



Foto 14 e 15 - particolari del versante dei terreni verso il paese



Foto 16- Vista del versante opposto al paese dall'altopiano



Foto 17- Altopiano a semina di cui al primo appezzamento (Terreno A)



Foto 18- Vista dal crinale del pascolo sul versante nord (si vede il paese)



Foto 19- Vista del pascolo sul versante sud

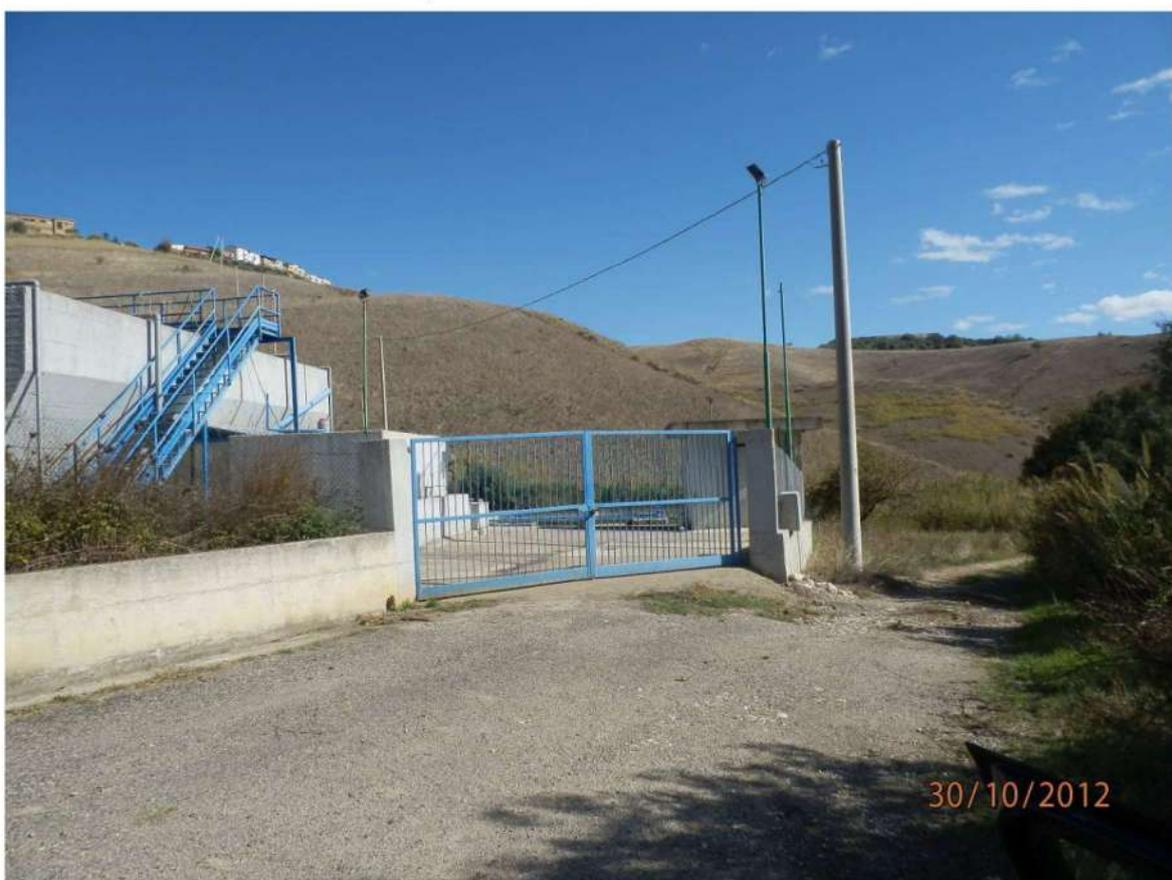


Foto 20- la strada di accesso al fondo procede dalla destra del depuratore

2.3 RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 3

2.3.a	ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO
2.3.b	DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO DI VENDITA E SUOI CONFINI
2.3.c	CONTESTO URBANO
2.3.d	DESCRIZIONE SINTETICA DELL'EDIFICIO
2.3.e	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE
2.3.f	DESCRIZIONE TABELLARE DEL LOTTO 3
2.3.g	STIMA DEI COSTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, CATASTALE E COMMERCIALE DELL'EDIFICIO E DELL'IMMOBILE
2.3.h	VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE
2.3.i	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE
2.3.l	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE DELL'IMMOBILE
2.3.m	ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE
2.3.n	VALUTAZIONE - MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)
2.3.o	VALUTAZIONE - STIMA SINTETICO COMPARATIVA
2.3.p	ANALISI DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
2.3.q	PREZZO A BASE D'ASTA
2.3.r	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (16/10/2012 - 29/04/2013)

2.3.a ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Lotto costituito dall'immobile di seguito individuato compresi i diritti sulle parti comuni (tra parentesi la corrispondenza con gli immobili pignorati come individuati al punto 1.b della Relazione):

Immobile A: intera proprietà di appartamento nel centro urbano di San Mauro Forte, in via Armando Diaz n.219, in NCEU al fg.12, p.lla 342 sub.7(*), piano terra - primo e soffitta, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita €397,67.
(immobile 4.1)

Nota (*) COSTITUZIONE E CLASSAMENTO DA VALIDARSI per soppressione di p.lla 342 sub.4, a seguito di demolizione di accessorio abusivo al primo piano con la correzione di alcune difformità distributive ed accatastamento di accessori indiretti al piano terra e piano soffitta (All.87-88).

Completano il lotto le parti comuni di cui al vano scala, al cortile recintato ed a lastricato esterno di pertinenza dell'edificio.

2.3.b DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO DI VENDITA E SUOI CONFINI

Intera proprietà di appartamento di 99,00mq di sup. calpestabile principale sito nel centro urbano di San Mauro Forte in via A. Diaz n.219, con ingresso al piano primo a sinistra (interno B). L'alloggio è costituito da ampio soggiorno, cucina, tre stanze da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio e quattro balconi al piano primo, ampia soffitta al piano superiore (115mq) e piccolo ripostiglio al piano terreno (10mq) con ingresso dal vano scala. L'immobile è in palazzina bifamiliare con corte recintata scoperta sul retro in comune con appartamento al LOTTO 5 e con lastricato antistante in comune a tutti gli immobili dell'edificio.

Confina con vano scala, LOTTO 4 al pian terreno, via A. Diaz e strada comunale di prg. Classe di prestazione energetica G.

Il tutto descritto in *NCEU di San Mauro Forte al fg.12, p.lla 342 sub.7 (nuova costituzione da validarsi in soppressione di p.lla 342 sub.4).*

2.3.c CONTESTO URBANO

L'edificio è collocato all'estremità ovest del paese sulla strada provinciale per Oliveto Lucano/Accettura, esposto panoramicamente a sud verso le colline in direzione di Stigliano. Via Diaz rappresenta in questo punto periferico il prolungamento del principale asse viario cittadino, in zona B di completamento del vigente PdF. La posizione al bordo del costruito fa del fabbricato il primo edificio del paese per chi proviene da quella direzione, ad una distanza di circa 1km dal centro cittadino in cui risiedono i maggiori servizi. A circa 500mt ci sono le scuole dell'obbligo, a 300mt c'è la sede della Guardia Forestale, a minor distanza ci sono piccoli negozi di prima necessità. La zona urbana è di costituzione relativamente recente, poco densa, caratterizzata da palazzine residenziali che sorgono

principalmente sulle strade maggiori e con propria disponibilità di spazi scoperti sul retro. I terreni all'intorno sono principalmente uliveti, a maggior distanza terreni seminativi e pascoli.

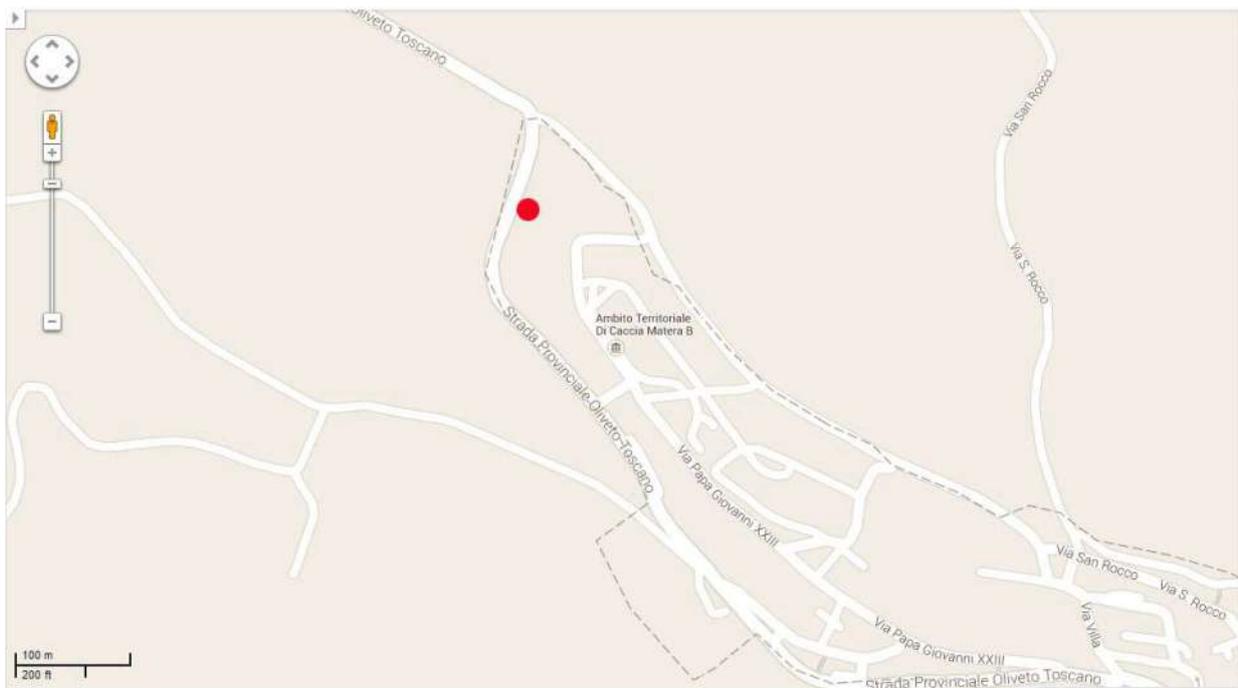


Fig. 18 Localizzazione del lotto di vendita su mappa stradale (<http://maps.google.it>)

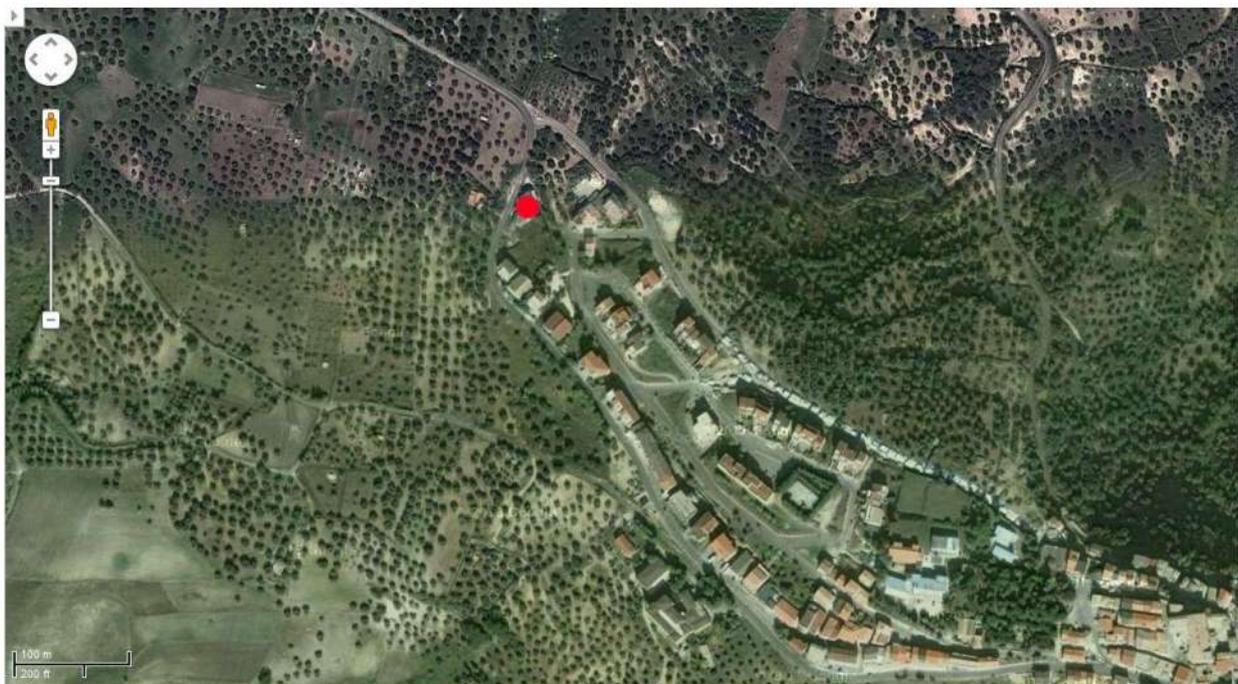


Fig. 19 Localizzazione del lotto di vendita su aerofoto (<http://maps.google.it>)

2.3.d DESCRIZIONE SINTETICA DELL'EDIFICIO

Il fabbricato è parte di una palazzina bifamiliare a due piani fuori terra con un sottotetto praticabile per una altezza media al colmo di 7,5m, all'interno di in un lotto triangolare di 609mq che confina con via Diaz ad ovest, strada sterrata comunale ad est e terreni di proprietà a sud (*All. 32 di RDC*). La costruzione è dei primi anni '80 e si sviluppa simmetricamente rispetto al vano scala che divide in due parti uguali le dipendenze dei due appartamenti al primo piano e permette l'accesso al cortile posteriore recintato. Al pian terreno hanno accesso autonomo dal lato strada due autorimesse (una ridotta nel 2005 per realizzare un monolocale abitativo) e le loro pertinenze che allo stato iniziale ed a quello attuale sono sempre state accessori complementari dei due appartamenti. Il fabbricato ha una struttura mista in muratura di tufo con solai in laterocemento e pilastri di rinforzo in c.a. su fondazioni di tipo continuo e plinti (*All. 49 di RDC*). L'edificio presenta dei prospetti articolati con facciate intonacate a rustico ed imbiancate, balconi con ringhiere in ferro, protetti superiormente da solette aggettanti. La copertura è in tegole di cls con lattonerie in lamiera su tetto a doppia falda con struttura in legno accoppiato a pannelli isolanti sopra soffitte a deposito con accesso dal vano scala centrale. A questo si accede attraverso un portone in legno e si sviluppa con disegno a doppia rampa con rivestimenti in granito, ringhiere e corrimano centrale in metallo, finestre in legno ai pianerottoli. Esternamente il lato su strada è arretrato e lastricato con pavimentazione continua in cls su cui scaricano i pluviali. Tale spazio è in comune tra gli immobili dell'edificio e rappresenta uno spazio di manovra per l'accesso ai garage ed idoneo al parcheggio scoperto di automezzi. Lo spazio retrostante del lotto è recintato da alto muretto sui confini e rappresenta un cortile lastricato in comune ai due appartamenti con ingresso dai piccoli depositi al pian terreno del vano scala.

STATO CONSERVATIVO E DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

Gli immobili sono stati oggetto di ristrutturazione intorno al 2005 con consolidamento delle fondazioni, dei solai, e rifacimento delle facciate. Sono state

apportate anche alcune modifiche della distribuzione e destinazione d'uso dei locali, in particolar modo riguardanti il LOTTO n. 6 con privatizzazione di una porzione del lastricato antistante su strada, che si considera sottoporre a permesso in sanatoria.

Attualmente lo stato di conservazione dell'edificio è discreto. Sono presenti gli allacci impiantistici principali con punti di consegna speculari per le due ali dell'edificio e non esiste una fornitura autonoma dei locali al piano terreno, dipendenti dagli appartamenti soprastanti, né fornitura autonoma degli spazi comuni o la costituzione formale di un condominio, fatto salvo quanto previsto dall'art. 1117 C.C.

2.3.e DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'immobile consta di un appartamento al primo piano (*Immobilabile A*) e due accessori indiretti, un deposito in soffitta (*Accessorio A1*) e un piccolo ripostiglio al piano terreno (*Accessorio A2*), tutti accessibili dal vano scala in comune con il LOTTO 5. Costituiscono pertinenze esterne dell'immobile il cortile recintato posteriore, in comune con il LOTTO 5, ed il lastricato scoperto su lato strada, in comune con i LOTTI 4, 5 e 6.

APPARTAMENTO (IMMOBILE A)

L'appartamento è situato nell'ala nord della palazzina, al primo piano a sinistra, interno B, di via Diaz n.219, non servito da ascensore, anticipato dal generoso pianerottolo ripristinato con la demolizione del lavatoio e l'arretramento dell'ingresso. Dall'ampio salone si distribuisce l'alloggio a partire dall'ampia porta in legno e vetro sulla destra che introduce la cucina/pranzo con piccolo vano dispensa interno. Dal fondo del salone si disimpegnano sulla destra le tre camere con l'unico bagno completo dell'appartamento. I vani e gli accessori principali hanno luce ed aria diretta con affaccio su tre balconi orientati ad ovest sul prospetto principale ed un balcone di servizio alla cucina orientato sul retro. L'altezza interna è di 2,92m.

CARATTERISTICHE DEI COMPONENTI E LORO STATO DI MANUTENZIONE

Il pavimento ed i battiscopa sono in granito grigio e sono continui su tutto

l'appartamento tranne che nei servizi. Le pareti sono intonacate ed imbiancate, a tinta nel salone, con un rivestimento parziale a mosaico in cucina, paraspigoli negli ambienti principali. Le porte interne sono in legno massello, laccate bianche, con cornici di legno scuro e maniglie dorate. Si considera una nuova porta caposcala blindata da installare con il ripristino al piano del vano scala originario. Le finestre, riquadrate da stipiti e soglie in pietra, sono in legno con vetro singolo, zanzariere esterne (alcune) e doppi infissi in anticorodal. Gli oscuramenti sono tapparelle in plastica ad avvolgimento manuale. Il bagno ha rivestimento ceramico a piastrelle a pavimento ed a tutta altezza sul perimetro. I pezzi sanitari sono in ceramica colorata di tipo corrente in dotazione completa con vasca e miscelatori cromati. Nel salone c'è un caminetto rivestito in marmo. I balconi sono pavimentati in marmette con soglie in pietra e battiscopa, sono protetti da inferriate a disegno ed all'affaccio del salone è montata una tenda da sole avvolgibile. Lo stato di manutenzione dei componenti edilizi è generalmente buono, discreto nelle parti in ferro, superate sono le caratteristiche degli infissi esterni.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

La ristrutturazione del 2005 ha riguardato esclusivamente lavori di consolidamento e di rifacimento delle facciate dell'edificio e non ha riguardato gli impianti. L'alloggio ha una dotazione impiantistica confortevole ma la maggior parte dei componenti ha una età di 30 anni. La documentazione di conformità, pur richiesta, non è stata esibita dai debitori, come pure resta da produrre l'attestato di prestazione energetica. Gli impianti sono autonomi ma le forniture attuali coprono anche il fabbisogno dell'autorimessa sottostante di cui si consiglia la vendita separata (LOTTO 4) e l'illuminazione del vano scala, privo di impianto condominiale. L'impianto elettrico è completo, con contratto di fornitura elettrica a 3kW, con dotazione discreta di pulsanti, prese e punti luce. E' presente l'impianto citofonico, telefonico, l'antenna tv e la parabola. L'impianto idrico e di scarico fornisce acqua anche al deposito sottotetto (*Accessorio A1*) e riceve acqua calda sanitaria dalla caldaia sistemata nel piccolo vano a pian terreno (*Accessorio A2*). La caldaia a metano fornisce l'impianto di riscaldamento con

terminali nei radiatori ad elementi di ghisa, con termostato regolatore ed apporto termico possibile anche dal termocamino installato nel salone. Gli infissi sono poco performanti e non è attestata la presenza di opere di coibentazione nelle murature esterne.

SOFFITTA (ACCESSORIO A1)

Il deposito in soffitta ricalca il perimetro dell'appartamento sottostante a cui è collegato dal vano scala centrale attraverso comoda porta in ferro. Il sottotetto non è abitabile e presenta un ambiente unico, con una altezza interna massima di 2,28m ed una minima di 0,95m alla falda. Il pavimento lascia scoperto il massetto e le pareti laterali in blocchi di tufo non sono intonacate. Il tetto ha una struttura in legno con diversi appoggi centrali ed un rivestimento all'interno in pannelli isolanti e barriera al vapore. E' presente una piccola apertura verticale chiusa da infisso in ferro verso l'esterno. E' presente l'adduzione dell'acqua con piccolo lavabo ed una modestissima dotazione elettrica non a norma dall'appartamento sottostante.

RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA (ACCESSORIO A2)

Si tratta di un piccolo ambiente triangolare al piano terra, con ingresso dal vano scala centrale attraverso stretta porta in lega. Funge da vano caldaia e spogliatoio con presenza di un box doccia ed un lavandino. Presenta una porta posteriore in ferro per accedere al cortile recintato sul retro che condivide con l'appartamento di cui al LOTTO 5.

2.3.f DESCRIZIONE TABELLARE DEL LOTTO 3

Visto quanto precede, una volta effettuati gli adattamenti edilizi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, necessari e sufficienti alla valida circolazione giuridica, l'immobile da vendere si presenterebbe con le caratteristiche di seguito riportate in tabella.

PIANO	LOCALE	SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE UNI 10750 (mq)	COEFF. COMM.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	ESPOSIZIONE Luce, Aria, Orientamento	STATO DI MANUTENZIONE
T	Ripostiglio	9,60	13,63	0,4	5,45	L/A diretta Est	sufficiente
1	Salone	28,00	122,45	1	122,45	L/A diretta Ovest	buono
1	Cucina-Pranzo	15,60				L/A diretta Est	buono
1.	Letto 1	20,00				L/A diretta Est	buono
1	Letto 2	12,80				L/A diretta Est	buono
1	Letto 3	8,20				L/A diretta Ovest	buono
1	Bagno	6,40				L/A diretta Ovest	discreto
1	Disimpegno	5,00				L/A indiretta	discreto
1	Ripostiglio	2,70				L/A indiretta	discreto
1	Balcone 1	7,40				22,00	0,25
1	Balcone 2	5,80	Ovest	discreto			
1	Balcone 3	4,40	Ovest	discreto			
1	Balcone 4	4,40	Est	discreto			
2	Soffitta h. med. 1,60	115,00	132,60	0,3	39,80	L/A diretta Est	mediocre
T	Corte recintata-bene comune	87,00/2	43,50	0,2	8,70	scoperto Est	sufficiente
T	Lastricato esterno - bene comune	192,00/4	48,00	0,25	12,00	scoperto Ovest	sufficiente

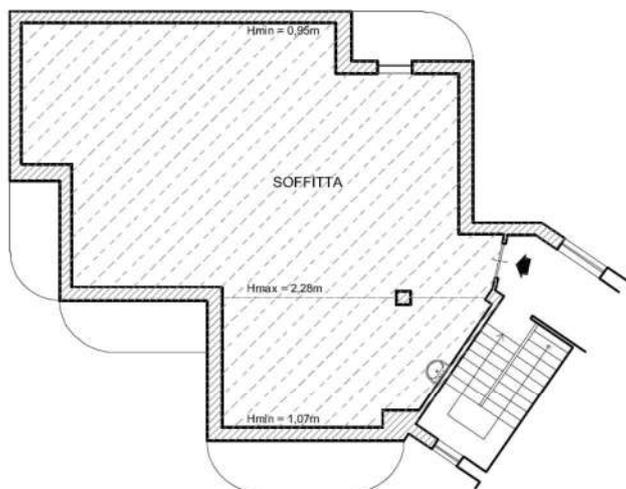
LOTTO 3

Totali approssimati
194,00 mq Sup. commerciale
99,00 mq Sup. netta alloggio
125,00 mq Sup. netta accessori indiretti
22,00 mq Sup. dipendenze esclusive

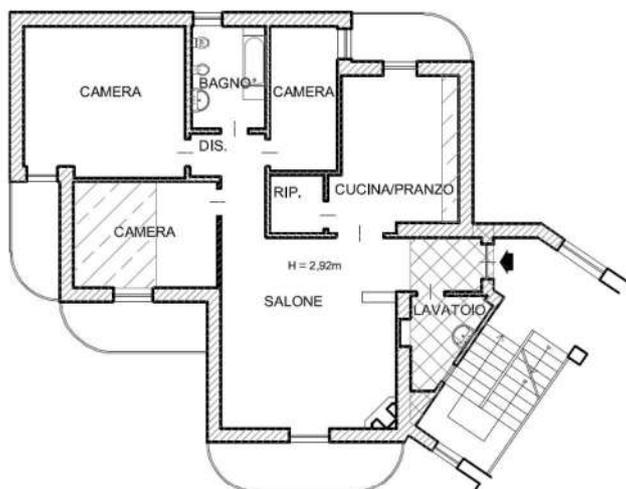
Nota : lo stato di manutenzione considera lo stato risultante dalle condizioni attuali del fabbricato e dai lavori minimi individuati dal CTU per la cancellazione degli abusi edilizi.

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alle norme UNI 10750 ed a coefficienti desunti considerando una serie di variabili determinate dalle caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, partendo dall'attribuzione dei "rapporti mercantili" utilizzati nel mercato immobiliare della zona, come ricavati da dati di agenzie locali.

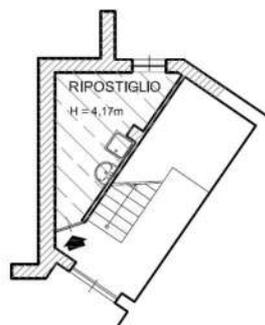
LOTTO 3 - STATO ATTUALE



PIANO SECONDO
Accessorio A1



PIANO PRIMO
Immobile A



PIANO TERRA
Accessorio A2

-  VOLUME NON CONDONABILE DA DEMOLIRE
-  VOLUME CONDONABILE
-  DIFFORMITA' DI SAGOMA DA SANARE
-  SUPERFICIE DA ACCATASTARE

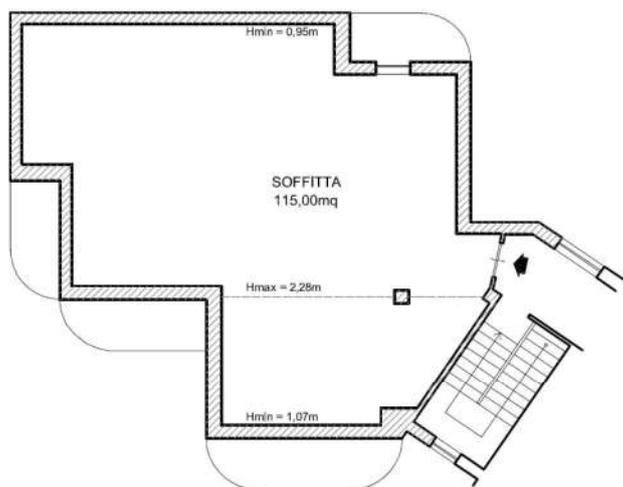


via Diaz n. 219

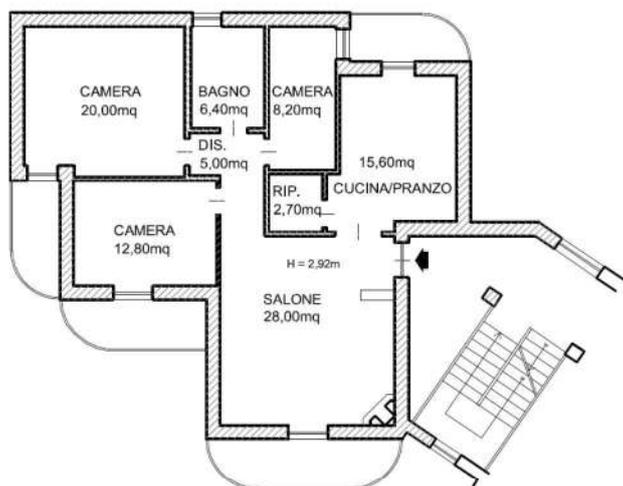


Fig.20 - Stato attuale dell'immobile

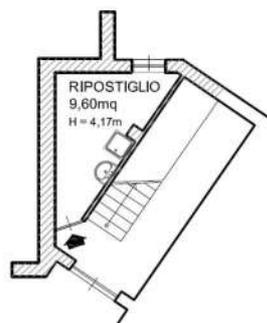
LOTTO 3 - REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA PER LA VENDITA



PIANO SECONDO
Accessorio A1



PIANO PRIMO
Immobile A



PIANO TERRA
Accessorio A2



via Diaz n. 219



Fig.21 - Progetto di adattamento edilizio per la regolarizzazione urbanistica

2.3.g STIMA DEI COSTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, CATASTALE E COMMERCIALE DELL'EDIFICIO E DELL'IMMOBILE

Come rilevato ai *punti 1.d ,1.e, 2.0*, necessarie alla circolazione giuridica dei beni pignorati vi sono delle azioni di natura amministrativa e tecnica-progettuale da ottemperare per la regolarizzazione dell'edificio di cui l'immobile fa parte, a cui vanno accompagnati interventi complementari di trasformazione edilizia. Tali azioni amministrative possono così sintetizzarsi nell'ordine in cui andrebbero svolte:

1. Comunicazione agli uffici comunali di demolizione di opere abusive (demolizione degli ampliamenti degli appartamenti nel vano scala al primo piano);
2. Permesso di costruire in sanatoria ai sensi di art.36 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 degli interventi edilizi sulla palazzina conformi agli strumenti urbanistici vigenti, costruiti in difformità dalla Concessione n.64/78 del 09/10/1978;
3. aggiornamento catastale degli immobili presso l'Agenzia del Territorio di Matera;
4. acquisizione dell'APE ex D.Lgs 192/2005 e s. m. e i.

Le azioni al n.1 e 2 anticipano la formazione dei lotti di vendita perché relative alla sanatoria urbanistica dell'intera palazzina, mentre le azioni n.3 e 4 possono essere svolte singolarmente per ciascuno dei 4 lotti dopo l'avvenuta regolarizzazione dell'edificio.

STIMA DEI COSTI E DELLE SPESE

Dall'unitaria pratica di permesso a costruire in sanatoria dell'edificio è possibile estrarre quote di spesa da addebitare ai singoli lotti di vendita sulla base dell'incidenza che ciascun immobile produce sulle irregolarità urbanistiche complessive della palazzina. Al *punto 1.e* sono stimati i costi per la pratica di sanatoria urbanistica dell'intera palazzina ma sono anche evidenziate le quote di

difformità rilevate in ciascun immobile e che concorrono alla determinazione delle demolizioni e dell'oblazione da corrispondere ai fini dell'*art.36 del D.P.R. 380/2001*.

I lavori sono computati a corpo applicando la *Tariffa unificata di riferimento dei prezzi per l'esecuzione delle opere pubbliche della Regione Basilicata per il 2013*, i costi delle procedure sono derivati da informazioni dirette estratte dagli uffici pubblici, le spese tecniche sono definite considerando le leggi vigenti ed il mercato.

1. LAVORI DI DEMOLIZIONE DEI VOLUMI ABUSIVI INTERNI AL VANO
SCALA AL PIANO DELL'APPARTAMENTO

La demolizione dei volumi abusivi di ampliamento dell'alloggio nel vano scala a livello sono resi necessari per rientrare nei parametri di conformità urbanistica preliminare alla richiesta di sanatoria. Le demolizioni interessano i tramezzi murari dell'attuale lavatoio che confinano con il vano scala e con l'ingresso, anch'esso ridimensionato. Attualmente il lavatoio è pavimentato e rivestito in ceramica con lavabo e attacchi per lavatrice, dotato di una piccola finestrella sul vano scala ed una porta comunicante con l'ingresso all'interno dell'appartamento. Essendoci continuità della pavimentazione di granito del vano scala e dell'appartamento, l'arretramento della porta d'ingresso determina una variazione soltanto nella parte occupata dal lavatoio che necessita dunque un risarcimento di questo rivestimento. Si considera il ripristino delle altre superfici secondo i materiali e le finiture dell'immobile e del vano scala. Unica eccezione è la sostituzione della porta caposcala a doppia anta in legno con una simile blindata, considerando lo scioglimento della comunione dei beni ed i livelli medi dell'edilizia del mercato di riferimento.

<i>CODICE PREZZO</i>	<i>DESCRIZIONE SINTETICA DEI LAVORI</i>	<i>QUANTITA'</i>	<i>PREZZO UNITARIO</i>	<i>IMPORTO TOTALE</i>
B.02.003.01	Demolizione a qualsiasi altezza di tramezzi in mattoni pieni o forati, fino a 12-15cm di spessore finito, compresi intonaci di qualsiasi tipo e spessore, compreso abbassamento e accatastamento in cantiere e carico su automezzo.	mq 27,00	€ 13,75	€ 366,39
B.02.014.07	Demolizione anche parziale di pavimento di piastrelle in gres	mq 6,00	€ 10,79	€ 64,74

B.02.014.01	Demolizione anche parziale di caldaia di sottofondo	mq 6,00	€ 9,09	€ 54,54
B.02.014.12	Demolizione anche parziale di rivestimento in piastrelle in gres, di marmo, compresa malta del letto di posa senza recupero dei materiali	mq 16,00	€ 6,72	€ 107,52
B.02.014.13	Sovrapprezzo a B.02.014.12 per recupero dei materiali compreso pulitura	mq 2,00	€ 3,89	€ 7,78
B.02.019.08	Rimozione di porta di primo ingresso in legno compreso stipiti, contro stipiti e coprifili	mq 2,50	€ 11,24	€ 28,10
B.02.019.04	Rimozione di porta interna in legno compreso stipiti, contro stipiti e coprifili	mq 1,70	€ 6,83	€ 11,61
B.02.022.03	Rimozione di serramenti in metallo con superficie fino a 0,75mq	mq 0,40	€ 17,99	€ 6,00
B.02.025.03	Rimozione di lavandino compreso sifone esterno, rubinetterie e raccordi.	cad 1,00	€ 10,78	€ 10,78
B.02.038	Sovrapprezzo alle demolizioni parziali di qualsiasi tipo fino a 10mc.	€ 675,46	% 18,00	€ 118,34
B.25.002	Trasporto a rifiuto o a discarica autorizzata di materiale di risulta proveniente da demolizioni e rimozioni, compreso scarico.	5mc/ 70km	€ 0,53	€ 185,50
B.25.004.04	Conferimento a sito o discarica autorizzata o impianto di recupero - miscuglio o scorie di cemento, mattoni, mattonelle o ceramiche, cer 17 01 06.	ql 65,00	€ 1,90	€ 123,50
B.04.007.04	Muratura di blocchetti di tufi scelti e squadri dello spessore di cm.32 posti in opera con malta bastarda a qualsiasi altezza o profondità compreso l'onere di ammorsature e spigoli	mq 5,00	€ 59,40	€ 297,00
B.13.008.01	Intonaco rustico su pareti interne piane verticali per spessori fino a 2cm.	mq 20,00	€ 16,07	€ 321,40
B.06.010.01	Massetto di sottofondo a pavimento eseguito in piano su solai intermedi di spessore 4cm.	mq 7,00	€ 12,64	€ 88,48
B.15.001.06	Pavimento in lastre rettangolari in granito grigio spessore cm 1,5 - 2,0, in opera con malta cementizia compresa la suggellatura di giunti, tagli, sfridi, esclusa arrotatura, levigatura e lucidatura.	mq 7,00	€ 84,81	€ 593,67
B.15.003.07	Battiscopa in granito grigio con costa superiore lucida e bisellata, completo in opera, altezza cm 8 - 10	ml 5,00	€ 17,91	€ 89,55
B.14.097.03	Arrotatura e levigatura di pavimenti in granito	mq 7,00	€ 29,52	€ 206,64
B.14.098.03	Lucidatura di pavimenti in granito	mq 7,00	€ 26,70	€ 186,90
B.21.006.01	Pittura di fondo uniformante applicata a pennello o rullo, a base di resine acriliche in fase acquosa.	mq 30,00	€ 2,59	€ 77,70
B.21.013.02	Tinteggiatura con idropittura acrilica al quarzo pigmentata tinte chiare per interni su pareti e soffitti intonacati a civile, data a pennello o rullo in due mani.	mq 30,00	€ 8,70	€ 261,00
B.16.005.03	Ringhiere in profilati normali e a linee dritte date in opera compresa una mano di antiruggine e opere murarie	kg 25,00	€ 4,70	€ 117,50
B.18.094.01	Corrimano per ringhiera di materie plastiche compreso ferramenta e fissaggio in opera.	ml 3,80	€ 12,25	€ 46,55
B.21.047.02	Pittura di finitura per interno su opere metalliche con due mani di smalto colorato a tinte chiare.	mq 3,80	€ 9,83	€ 37,35
B.18.002.02	Portoncino blindato a due ante dimensioni cm. 90-110 x 210-220 fornito e posto in opera completo.	cad 1,00	€ 974,66	€ 974,66

a) Totale lavori di demolizione, smaltimento e ripristino, a corpo	€ 4.383,20
b) Costi per la sicurezza, maggiorazione per piccoli interventi e adeguamenti, somme a disposizione, calcolati per la percentuale del 15%	€ 657,48
c) Spese tecniche e amministrative	€ 250,00
1) <u>Totale approssimato di costi e spese per ripristino vano scala 1P</u>	<u>€ 5.300,00</u>

2. SANATORIA URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Come specificato al *punto 1.e* la pratica di sanatoria urbanistica segue l'intera palazzina depositaria della concessione edilizia violata e, ai fini della stima del deprezzamento che tale pratica produce sui quattro lotti di vendita, si considerano le quote di difformità attribuibili ai singoli immobili. Le spese amministrative e tecniche professionali unitarie si è scelto di attribuirle al LOTTO 6 in quanto risulta maggiormente trasformato ed avvantaggiato dall'acquisizione di una area scoperta comune quale pertinenza esclusiva. Si tratta comunque di una palazzina ad oggi di proprietà indivisa ed i relativi oneri e spese possono essere assunti dalla procedura preliminarmente alla vendita o essere anticipati dal primo acquirente dei quattro lotti costituenti. Tanto premesso si addebita al presente lotto la quota di oblazione stimata in considerazione delle difformità planimetriche dell'appartamento rispetto al progetto di Concessione in variante del 09/10/1978. L'appartamento rilevato in sopralluogo mostra differenze planimetriche e di prospetto, parzialmente cancellate dalla preliminare previsione della demolizione degli ampliamenti nel vano scala al piano dell'alloggio, necessari per accedere ai benefici dell'*art.36 del TUE*. Sovrapponendo le piante del progetto assentito e dell'appartamento rilevato così come modificato dalle demolizioni in previsione, si conteggiano le estensioni di superficie interessate da variazioni di sagoma esterna dell'immobile senza considerare le variazioni di distribuzione interna occorse. Non si considerano le variazioni geometriche dei balconi (meno estesi) e del sottotetto non abitabile, superfici non residenziali comunque assentite. Si aggiungono invece le superfici non residenziali relative all'accessorio abusivamente realizzato al pian terreno del vano scala, computandole

in misura del 60% della superficie pavimentata residenziale. Si calcolano dunque:

$$SU + (0,6 \times Snr) = 9,50mq + 0,6 \times 9,60mq = 15,26mq$$

Dalle informazioni dedotte dall'ufficio tecnico comunale e dalle leggi vigenti si ottiene:

$$15,26mq \times \text{€}177,92/mq \times 2 = \text{€} 5.430,12$$

2) Quota di oblazione stimata ex art.36 del D.P.R. 380/2001 € 5.430,12

3. REGOLARIZZAZIONE CATASTALE DEL FABBRICATO

La regolarizzazione urbanistica del fabbricato deve essere accompagnata dal perfezionamento della pratica catastale con la Dichiarazione di Variazione al NCEU di S. Mauro Forte dell'immobile A con procedura DOCFA 4.0.2. La variazione considera la demolizione parziale degli abusi e la sostituzione della planimetria in atti dell'immobile attraverso la soppressione dell'unità immobiliare attuale e la costituzione di una nuova con consistenza e rendita da validarsi (*All.87-88*). Per informazioni ottenute dagli uffici e dal mercato, tali costi sono così sintetizzabili:

a) Costo pratica di aggiornamento NCEU 1 fabbricato (DOCFA)	€ 50,00
b) Spese tecniche professionali per variazione catastale	€ 350,00
3) <u>Totale approssimato di costi e spese per variazione catastale</u>	<u>€ 400,00</u>

4. ACQUISIZIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato esibito al CTU l'Attestato di Certificazione Energetica *ex D.Lgs 192/2005 e s. m. e i.* né sono state presentati attestati o certificazioni di conformità degli impianti. Date le modifiche apportate dall'art.6 del *D.L. n.63 del 04/06/2013*, all'ACE qualora non sia già stato prodotto si sostituisce l'APE (attestato di prestazione energetica) obbligatorio nel caso di vendita o nuova locazione delle unità immobiliari a cura del proprietario. Sulla base dei sopralluoghi effettuati, dei rilievi quantitativi e qualitativi effettuati, dalle informazioni raccolte e dalle restituzioni effettuate, il CTU ha potuto stilare l'APE del fabbricato residenziale (All.89). Il calcolo, effettuato secondo la metodologia di riferimento nazionale DOCET, ha collocato l'appartamento in classe energetica G. Tuttavia è bene avvertire che si tratta di un attestato che ritiene acquisite

le modifiche qui ritenute necessarie alla commerciabilità del fabbricato in vendita giudiziaria ma allo stato non ancora effettuate. Il costo per l'acquisizione dell'APE è quantificato in base alle caratteristiche dell'immobile ed ai prezzi medi di mercato riportati dall'osservatorio nazionale ([http:// www.qualificazionedenergetica.it](http://www.qualificazionedenergetica.it)). Il prezzo medio rilevato di certificazione energetica in provincia di Matera è di €175 per immobili di circa 100mq (dato medio nazionale €201).

4) Costo approssimato per acquisizione APE € 175,00

5. TOTALE DEI COSTI E DELLE SPESE PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, CATASTALE E COMMERCIALE DEL LOTTO

1) Importo lavori per ripristino vano scala 1P	€ 5.300,00
2) Quota di oblazione per sanatoria urbanistica	€ 5.430,12
3) Costi e spese per variazione catastale	€ 400,00
4) Costo per acquisizione APE	€ 175,00
<u>Totale approssimato dei costi per la regolarizzazione dell'immobile</u>	<u>€ 11.300,00</u>

2.3.h VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

L'immobile è compreso in zona omogenea B di completamento del Piano di Fabbricazione vigente di S. Mauro Forte.

Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati dalla presente procedura:

- vincoli ed oneri giuridici derivanti dalle difformità urbanistiche rilevate dal CTU che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita, i cui costi sono stati stimati al *punto 2.3.g.*

Vincoli risultanti dai pubblici registri che saranno cancellati o regolarizzati dalla presente procedura:

- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera il 14/03/1995 ai nn.1737 R.G./ 154 R.P. a favore di Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.a. con sede in Cosenza, p. iva 00112750781, sul diritto di piena proprietà dell'immobile;
- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera il 28/03/2003 ai nn. 2533 R.G./ 1954 R.P a favore della Banca Popolare del Materano S.p.a. con sede in Matera, p. iva 00038060778, sul diritto di piena proprietà dell'immobile;
- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera il 08/05/2003 ai nn. 4077 R.G./ 3148 R.P. a favore INTESABCI- Gestione Crediti S.p.a. con sede in Milano, p. iva 00169760659, sul diritto di piena proprietà dell'immobile;
- ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera il 20/06/2007 ai nn. 7545 R.G./ 1169 R.P. a favore di Equitalia Matera Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, sui diritti di 1/2 dell'immobile.

Interventi nel procedimento di esecuzione:

- Intervento del 28/04/2005 a favore di RI.TRI.MAT Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, contro _____ per un debito di €11.247,92;
- Intervento del 31/10/2007 a favore di Equitalia Matera Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, contro _____ per un debito di €28.749,78;
- Intervento del 27/05/2011 a favore di Equitalia Basilicata Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, contro _____ per un debito di €22.037,51.

2.3.i STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Le ispezioni del CTU presso gli uffici demografici del Comune di San Mauro Forte hanno dimostrato che sin dal 15/02/1983 ha qui risieduto la famiglia di (All.58 di RDC). Attualmente vi risiede il detto debitore con la moglie con cui è coniugato i regime di comunione dal 20/04/1974 (All.57 di RDC). La situazione di famiglia al 16/10/2012 riporta un numero di residenti presso l'immobile pari a 5, oltre ai citati coniugi anche le due figlie ed un nipote (All.55 di RDC). L'esame del certificato storico e le visite di sopralluogo compiute nell'anno hanno dimostrato che l'immobile staggito è residenza esclusiva del debitore con la moglie e che i loro tre figli, tutti coniugati, abitano altrove e sono soltanto saltuariamente ospitati dai loro genitori (All.56 di RDC).

2.3.I ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE DELL'IMMOBILE

L'appartamento è parte di una palazzina qui suddivisa nel presente lotto e nei lotti 4, 5 e 6. Le parti in comune della palazzina sono il vano scala, il cortile recintato posteriore ed il lastricato anteriore a piano strada, oltre alle parti strutturali previste dal Codice Civile. In particolare, il presente immobile condivide in parti uguali con il LOTTO 5 il vano scala ed il cortile recintato posteriore, mentre il lastricato anteriore a piano strada utilizzato per passaggio ed utilizzabile per parcheggio scoperto è in comune con i LOTTI 4, 5 e 6. Non è mai stato formalmente costituito un condominio, tant'è che la luce delle scale è attualmente fornita da un allacciamento precario con il contatore elettrico del presente immobile, che all'attualità è fornitore di luce, acqua e gas anche dell'autorimessa di cui al LOTTO 4. La produzione dei debitori ha evidenziato l'esistenza di spese quietanzate per i lavori di ristrutturazione dell'edificio nel 2005, sostenute dai due odierni debitori in solido come da loro stessi dichiarato nei sopralluoghi. Non è nota al CTU l'esistenza di spese straordinarie relative all'immobile e deliberate in raggruppamento con gli altri immobili o con terzi, il cui pagamento non sia stato onorato o sia scaduto negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

2.3.m ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Come riportato al *punto 1.a.2* :

ai debitori la proprietà degli immobili dei LOTTI n. 3, 4, 5 e 6 in vendita derivava da atto di donazione della piena proprietà del terreno di 609mq riportato in NCT di San Mauro Forte al fg. 12, p.lla 342, su cui insistono i fabbricati (trascrizione del 16/01/1978 ai nn. 286 R.G./ 238 R.P. della Conservatoria Reg. Imm. MT). Tale atto è certificato nella relazione notarile in atti.

2.3.n VALUTAZIONE - MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'analisi del mercato per la rilevazione delle compravendite recenti di immobili dello stesso segmento di mercato è stata effettuata tramite interrogazione di agenzie immobiliari locali e siti internet di annunci immobiliari. L'analisi effettuata non ha rilevato movimenti di compravendita comparabili recenti nel comune di San Mauro Forte, pertanto l'ambito territoriale di riferimento è stato allargato ai centri urbani del territorio collinare circostante della provincia di Matera.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:	Comune San Mauro Forte	Provincia MT	CAP 75010
Zona:	periferica		
Tipo di contratto:	compravendita		
Livello degli scambi:	scarso		
Destinazione attuale:	residenziale		
Destinazione alternativa:	residenziale		

TIPOLOGIA EDILIZIA

Tipologia edilizia:	appartamento
Tipologia costruttiva:	struttura mista, muratura portante, solai in laterocemento

LIVELLO DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO

Prezzo medio: 750 €/mq per zona e tipologia omogenei e stato di conservazione normale
Dimensione: grande
Fase di ciclo immobiliare: in contrazione
Forma di mercato: concorrenza monopolistica

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

1° livello: fabbricato 2° livello: condominio
Tipo costruzione: usato

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Compratori: privati
Venditori: Asta giudiziaria - Tribunale di Matera
Intermediario: nessuno

PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI

Presenza nel raggio di alcune centinaia di metri di negozi di prima necessità, a circa 500mt ci sono le scuole dell'obbligo, altri principali servizi al cittadino entro 1Km.

INDICI DI MERCATO

Saggio annuale di variazione del livello di piano negli edifici multipiano: 0,01
Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili: -0,05

Tipo di misura: Rilievo metrico
Criterio di misurazioni delle superfici: Superficie Interna Lorda (norma UNI 10750)
Superficie Principale: mq. 122,00

Superfici secondarie annesse e collegate:

	Descrizione	Misura [mq]	Rapporto Mercantile
1	Ripostiglio	13,63	0,40
2	Balcone 1	7,40	0,25
3	Balcone 2	5,80	0,25
4	Balcone 3	4,40	0,25
5	Balcone 4	4,40	0,25
6	Soffitta <i>h. med. 1,60</i>	132,60	0,30
7	Corte recintata	87,00/2	0,20
8	Lastricato esterno	192,00/4	0,25

Superficie commerciale: mq. 194,00

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Anno di costruzione: 1981 parzialmente ristrutturato: 2005
Livello di piano: 1 N. totale piani: 1
N. vani utili: 5 N. servizi: 1
Data di stima: dicembre 2013

IMPIANTI TECNOLOGICI

Impianto elettrico: *Vetustà* 30 anni
Impianto idraulico: *Vetustà* 30 anni
Impianto riscaldamento: *Vetustà* 30 anni

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio: discreto [Punteggio 4]
Presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

Immobile: discreto [Punteggio 4]
Presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico:	assente	[Punteggio 0]
Inquinamento acustico:	assente	[Punteggio 0]
Inquinamento elettromagnetico:	assente	[Punteggio 0]
Prospicenza dell'edificio:	normale	[Punteggio 2]
<i>Prospetta prevalentemente su spazi ordinari quali strade secondarie, cortili aperti, tetti e terrazze.</i>		
Prospicenza dell'immobile:	normale	[Punteggio 2]
<i>Prospetta prevalentemente su spazi ordinari quali strade secondarie, cortili aperti, tetti e terrazze.</i>		
Esposizione:	discreta	[Punteggio 4]
<i>L'immobile presenta una discreta esposizione, prevalentemente compresa tra est nord ovest, e non vi sono a breve distanza ostacoli permanenti che la condizionano.</i>		
Panoramicità:	semipanoramico	[Punteggio 2]
<i>L'immobile gode da un ambiente di scorci di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale - paesaggistico e/o storico-architettonico.</i>		
Luminosità:	discreta	[Punteggio 3]
<i>L'immobile presenta superfici finestrate ridotte per ampiezza e/o altezza ma non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento.</i>		
Funzionalità:	presente	[Punteggio 1]
<i>L'immobile presenta una distribuzione degli ambienti equilibrata ed una razionale localizzazione dei servizi e degli ambienti giorno e notte. La sua funzionalità è idonea al segmento di mercato in cui si inserisce.</i>		
Qualità finiture:	normale	[Punteggio 2]
<i>La qualità delle finiture ed i materiali utilizzati sono di tipo ordinario.</i>		
Stato Locativo:	occupato dai debitori	
Canone di locazione medio annuo di mercato:		5.000 €/anno

IMMOBILE DI CONFRONTO 1

L'immobile è un appartamento di 3 vani ed accessori con deposito, caratterizzato da una superficie commerciale di mq.65,00, compravenduto nel mese di aprile 2012 per un valore di €90.000 e localizzato in via Carlo Levi nel comune di Garaguso.

IMMOBILE DI CONFRONTO 2

L'immobile è un appartamento di 3 vani ed accessori, caratterizzato da una superficie commerciale di mq.64,00, compravenduto nel mese di luglio 2013 per un valore di €40.000 e localizzato in via San Martino a Stigliano.

TABELLA DEI DATI*(SALES SUMMARY GRID)*

prezzo e caratteristica	Immobile di confronto 1	Immobile di confronto 2	Immobile da stimare
Prezzo di mercato (Euro)	90.000	40.000	
Data (mesi)	34	6	0
Superficie principale (mq)	65	64	122
Sup. sec. Balcone (mq)	37	6	22
Sup. sec. Terrazzo/Corte (mq)	0	0	43
Sup. sec. Soffitta (mq)	0	0	133
Sup. sec. Cantina/Deposito (mq)	0	0	14
Sup. sec. Garage (mq)	56	0	0
Sup. sec. Area esterna (mq)	0	0	48
Stato di Manutenzione Imm. (N)	4	3	4

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI*(ADJUSTMENTS)*

prezzo e caratteristica	Immobile di confronto 1	Immobile di confronto 2
Prezzo di mercato (Euro)	90.000	40.000
Data (Euro)	375	166,67
Superficie principale (Euro)	610,69	610,69
Sup. sec. Balcone (Euro)	152,67	152,67
Sup. sec. Terrazzo/Corte (Euro)	122,14	122,14
Sup. sec. Soffitta (Euro)	183,21	183,21
Sup. sec. Cantina/Deposito (Euro)	244,28	244,28
Sup. sec. Garage (Euro)	305,34	0
Sup. sec. Area esterna (Euro)	152,67	152,67
Stato di Manutenzione Imm. (Euro)	0	20.000

TABELLA DI VALUTAZIONE*(SALES ADJUSTMENTS GRID)*

prezzo e caratteristica	Immobile di confronto 1	Immobile di confronto 2
Prezzo di mercato (Euro)	90.000	40.000
Data (Euro)	-12.750	-1.000,02
Superficie principale (Euro)	34.809,33	35.420,02
Sup. sec. Balcone (Euro)	-2.290,05	-2.442,72
Sup. sec. Terrazzo/Corte (Euro)	5.252,02	5.252,02

Sup. sec. Soffitta (Euro)	24.366,93	24.366,93
Sup. sec. Cantina/Deposito (Euro)	3.419,92	3.419,92
Sup. sec. Garage (Euro)	-17.099,04	0
Sup. sec. Area esterna (Euro)	7.328,16	7.328,16
Stato di Manutenzione Imm. (Euro)	0	20.000
PREZZO CORRETTO (Euro)	133.037,27	137.229,75
Pesi per il calcolo della media ponderata	50%	50%

VALORE STIMATO (Euro) (RECONCILIATION)

Valore medio dei prezzi corretti arrotondato ai € 1.000	€ 135.000,00
---	---------------------

2.3.0 VALUTAZIONE - STIMA SINTETICO COMPARATIVA

FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE

Le fonti di informazione utilizzate sono agenzie immobiliari locali, siti internet di annunci immobiliari, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Matera. I valori considerati hanno riguardato il centro urbano di San Mauro Forte ed i comuni vicini, con riferimento ad abitazioni civili in uno stato conservativo normale.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA

Piano senza ascensore:	primo	0%
Orientamento:	Nord-Est / Nord-Ovest	- 10%
Esposizione:	su più lati	+ 5%
Esposizione principale:	su strada	0%
Balconi:	con più balconi	+ 5%
Taglio:	> mq100 con 1 bagno	- 10%
Distribuzione:	normale	0%
Luminosità:	normale	0%
Finitura:	ordinaria	0%
Riscaldamento:	autonomo	+ 5%

Efficienza energetica:	classe G	-10%
Manutenzione edificio:	normale	0%
Manutenzione immobile:	normale	0%
Locazione:	non affittato	0%
Stabile:	civile	0%
Parcheggio:	normale	0%
Trasporti:	normale	0%
Traffico:	normale	0%
Zona:	migliore della media della zona	+5%
	COEFFICIENTE TOTALE	-10%

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE (Euro)

Valore zona per mq	Coefficiente correttivo	Valore per mq	Superficie commerciale	Valore dell'immobile
€750,00	-10%	€ 675,00	194,00	€ 130.950,00

2.3.p ANALISI DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

L'utilizzo dei due metodi scelti ha restituito valori differenziati da una forbice di soli €4.000,00. Generalmente è preferibile riferirsi ad un *IVS* come il metodo *MCA* basato su dati reali di compravendita, sebbene nel caso in esame gli immobili di confronto trovati, pur nelle vicinanze, non appartengono al comune in oggetto. Nella valutazione sintetica però rientra negativamente il fattore della prestazione energetica del fabbricato, la cui influenza al momento non è particolarmente apprezzata dal mercato provinciale in genere e manca una reale comparazione nei dati sul campo. Si preferisce dunque adottare il valore approssimato ottenuto dalla stima con metodo *MCA* di € 135.000,00.

In considerazione delle opere edili già necessarie alla regolarizzazione degli immobili, il CTU ritiene possa applicarsi un abbattimento forfettario di circa il **7,5%** del valore, pari a **€10.000,00**, dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva (*per i maggiori oneri tributari*), all'assenza di garanzie per vizi occulti (*in considerazione degli interventi in difformità dai titoli abilitativi e delle seguenti parziali demolizioni di opere abusive*), nonché ad eventuali spese condominiali insolute non note (*riguardanti la palazzina*).
Ne deriva che il valore finale di stima è: € 135.000,00 - € 10.000,00 = € 125.000,00.

2.3.g PREZZO A BASE D'ASTA

Al prezzo base vanno applicate, secondo le diverse ipotesi, le correzioni relative agli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale descritte al *punto 2.3.g* per determinare il prezzo a base d'asta.

*VALORE FINALE DEL BENE CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE
URBANISTICA - CATASTALE ASSUNTI DALLA PROCEDURA*

€ 125.000,00 - € 11.300,00 = € 113.700,00

*VALORE FINALE DEL BENE CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE
URBANISTICA - CATASTALE LASCIATI ALL'AQUIRENTE* **€ 125.000,00**

2.3.r DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (16/10/2012 – 29/04/2013)



Foto 21- La palazzina bifamiliare in via A. Diaz n.219



Foto 22- prospetto ovest dell'appartamento al primo piano a sinistra



Foto 23- prospetto est dell'appartamento

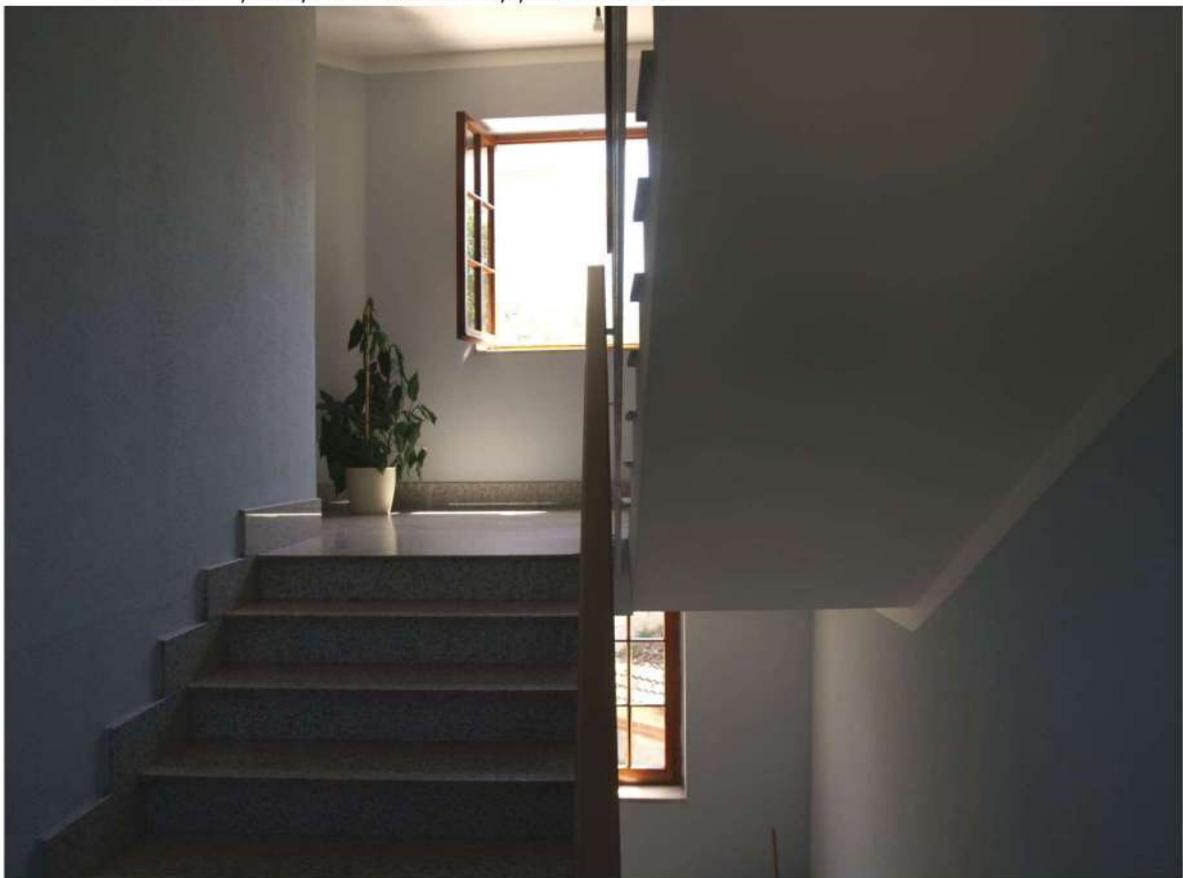


Foto 24 - vano scala da ampliare per demolizione dell'abuso al piano primo



Foto 25 - Il salone all'ingresso dell'abitazione di via Diaz n.219/B



Foto 26 - cucina



Foto 27 - bagno



Foto 28 - lavatoio abusivo da demolire



Foto 29 - sottotetto a deposito (Accessorio A1)



Foto 30 - ripostiglio nel vano scala al piano terreno (Accessorio A2)

2.4 RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 4

2.4.a	ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO
2.4.b	DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO DI VENDITA E SUOI CONFINI
2.4.c	CONTESTO URBANO
2.4.d	DESCRIZIONE SINTETICA DELL'EDIFICIO
2.4.e	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE
2.4.f	DESCRIZIONE TABELLARE DEL LOTTO 4
2.4.g	STIMA DEI COSTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DELL'EDIFICIO E DELL'IMMOBILE
2.4.h	VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE
2.4.i	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE
2.3.l	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE DELL'IMMOBILE
2.4.m	ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE
2.4.n	VALUTAZIONE - MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)
2.4.o	VALUTAZIONE - STIMA SINTETICO COMPARATIVA
2.4.p	ANALISI DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
2.4.q	PREZZO A BASE D'ASTA
2.4.r	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (16/10/2012 - 29/04/2013)

2.4.a ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Lotto costituito dall'immobile di seguito individuato compresi i diritti sulle parti comuni (tra parentesi la corrispondenza con gli immobili pignorati come individuati al punto 1.b della Relazione):

Immobile A: intera proprietà di autorimessa nel centro urbano di San Mauro Forte, in via Armando Diaz n.219, in NCEU al fg.12, p.lla 342 sub.8 (*), piano terra, categoria C/6, classe 1, consistenza di 102mq, rendita €189,64.

Nota (*) COSTITUZIONE E CLASSAMENTO AUTOMATICO DA VALIDARSI per sostituzione della planimetria in atti con variazione della consistenza e conseguente soppressione della p.lla 342 sub.2, attualmente classe 2, di 87mq e €193,21 di rendita (All.90-91).

Completano il lotto le parti comuni di cui al lastricato esterno di pertinenza dell'edificio e le parti strutturali come da art.1117 C.C.

2.4.b DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO DI VENDITA E SUOI CONFINI

Intera proprietà di autorimessa di 102mq netti sita nel centro urbano di San Mauro Forte in via A. Diaz n.219, con doppio ingresso carrabile autonomo a livello stradale. L'immobile è costituito da un locale unico alto 4,17m, a sinistra del portone di edificio bifamiliare, e si affaccia su un lastricato pertinenziale comune, arretrato dal ciglio stradale. Confina attraverso detta area con via A. Diaz, con strada comunale di prg, con vano scala e corte recintata di pertinenza dei LOTTI 3 e 5 ed è sottoposto al LOTTO 3 al primo piano. Certificazione energetica non obbligatoria.

Il tutto descritto in *NCEU di San Mauro Forte al fg.12, p.lla 342 sub.8 (nuova costituzione da validarsi in soppressione di p.lla 342 sub.2).*

2.4.c CONTESTO URBANO

L'edificio è collocato all'estremità ovest del paese sulla strada provinciale per Oliveto Lucano/Accettura, esposto panoramicamente a sud verso le colline in direzione di Stigliano. Via Diaz rappresenta in questo punto periferico il prolungamento del principale asse viario cittadino, in zona B di completamento del vigente PdF. La posizione al bordo del costruito fa del fabbricato il primo edificio del paese per chi proviene da quella direzione, ad una distanza di circa 1km dal centro cittadino in cui risiedono i maggiori servizi. A circa 500mt ci sono le scuole dell'obbligo, a 300mt c'è la sede della Guardia Forestale, a minor distanza ci sono piccoli negozi di prima necessità. La zona urbana è di costituzione relativamente recente, poco densa, caratterizzata da palazzine residenziali che sorgono principalmente sulle strade maggiori, ampiamente accessoriate e con propria disponibilità di spazi scoperti sul retro, tanto da non necessitare l'ulteriore pertinenza dei locali al pian terreno che in più casi sono utilizzati a destinazioni autonome commerciali, artigianali o di deposito. I terreni all'intorno sono principalmente uliveti, a maggior distanza terreni seminativi e pascoli.

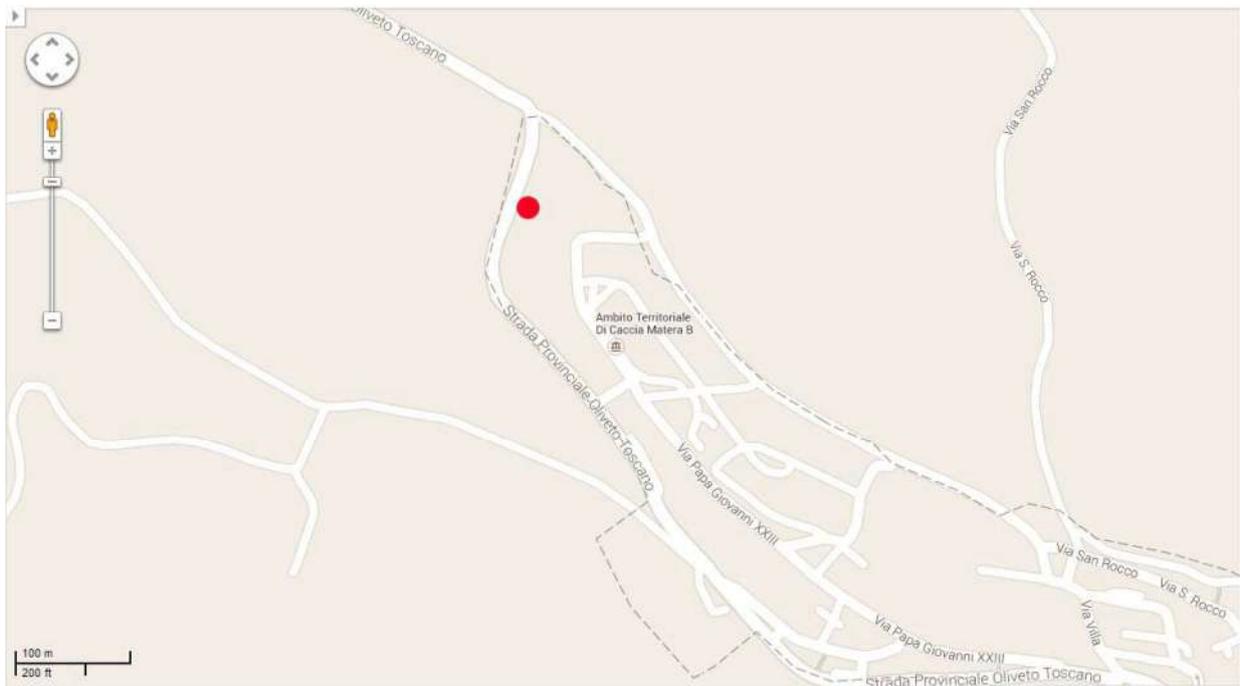


Fig.22 Localizzazione del lotto di vendita su mappa stradale (<http://maps.google.it>)

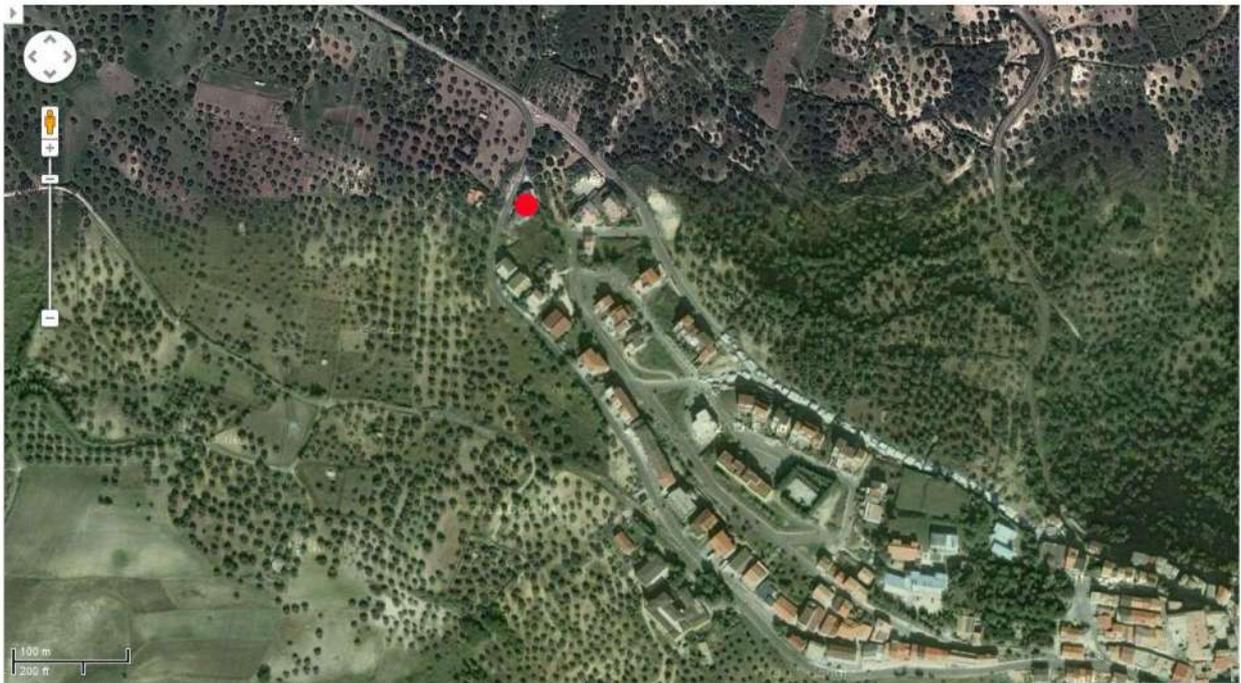


Fig.23 Localizzazione del lotto di vendita su aerofoto (<http://maps.google.it>)

2.4.d DESCRIZIONE SINTETICA DELL'EDIFICIO

Il fabbricato è parte di una palazzina bifamiliare a due piani fuori terra con un sottotetto praticabile per una altezza media al colmo di 7,5m, all'interno di in un lotto

triangolare di 609mq che confina con via Diaz ad ovest, strada sterrata comunale ad est e terreni di proprietà Merletto a sud (*All. 32 di RDC*). La costruzione è dei primi anni '80 e si sviluppa simmetricamente rispetto al vano scala che divide in due parti uguali le dipendenze dei due appartamenti al primo piano e permette l'accesso al cortile posteriore recintato. Al pian terreno hanno accesso autonomo dal lato strada due autorimesse (una ridotta nel 2005 per realizzare un monolocale abitativo) e le loro pertinenze che allo stato iniziale ed a quello attuale sono sempre state accessori complementari ai due appartamenti. Il fabbricato ha una struttura mista in muratura di tufo con solai in laterocemento e pilastri di rinforzo in c.a. su fondazioni di tipo continuo e plinti (*All. 49 di RDC*). L'edificio presenta dei prospetti articolati con facciate intonacate a rustico ed imbiancate, balconi con ringhiere in ferro, protetti superiormente da solette aggettanti. La copertura è in tegole di cls con lattonerie in lamiera su tetto a doppia falda con struttura in legno accoppiato a pannelli isolanti sopra soffitte a deposito con accesso dal vano scala centrale. A questo si accede attraverso un portone in legno e si sviluppa con disegno a doppia rampa con rivestimenti in granito, ringhiere e corrimano centrale in metallo, finestre in legno ai pianerottoli. Esternamente il lato su strada è arretrato e lastricato con pavimentazione continua in cls su cui scaricano i pluviali. Tale spazio è in comune tra gli immobili dell'edificio e rappresenta uno spazio di manovra per l'accesso ai garage ed idoneo al parcheggio scoperto di automezzi. Lo spazio retrostante del lotto è recintato da alto muretto sui confini e rappresenta un cortile lastricato in comune ai due appartamenti con ingresso dai piccoli depositi al pian terreno del vano scala.

STATO CONSERVATIVO E DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

Gli immobili sono stati oggetto di ristrutturazione intorno al 2005 con consolidamento delle fondazioni, dei solai, e rifacimento delle facciate. Sono state apportate anche alcune modifiche della distribuzione e destinazione d'uso dei locali, in particolar modo riguardanti il LOTTO n. 6 con privatizzazione di una porzione del lastricato antistante su strada che si considera sottoporre a permesso in sanatoria. Attualmente lo stato di conservazione dell'edificio è discreto. Sono presenti gli allacci

impiantistici principali con punti di distribuzione speculari per le due ali dell'edificio e non esiste una fornitura autonoma dei locali al piano terreno, dipendenti dagli appartamenti soprastanti, né fornitura autonoma degli spazi comuni o la costituzione formale di un condominio, fatto salvo quanto previsto dall'art. 1117 C.C.

2.4.e DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'immobile è situato nell'ala nord della palazzina, consta di un locale unico dalla pianta articolata di 102mq (*Immobilie A*), alto 4,17m, con due ingressi autonomi dal lastricato antistante, uno a nord al livello stradale ed uno fronte strada ad ovest sottoposto di 20cm. Gli accessi avvengono per ampi portoni in ferro a doppio battente, con apertura sezionata pedonale/carrabile (3,26x4,17 e 3,48x3,39). Il lastricato scoperto sul lato strada costituisce pertinenza esterna in comune con i LOTTI 3, 5 e 6. Esso consente lo stallo di alcuni autoveicoli in adiacenza dell'immobile o innanzi ai suoi ingressi. Il locale presenta inoltre tre finestre poste sotto il soffitto ed affaccianti sul retro.

CARATTERISTICHE DEI COMPONENTI, DOTAZIONE IMPIANTISTICA E STATO DI MANUTENZIONE

Il pavimento è in marmette senza battiscopa, le pareti ed il soffitto sono intonacati ed imbiancati. Le finestre sono oscurate da ante in ferro con rete antintrusione esterna. Manca un servizio igienico ma sono presenti derivazioni degli allacci a rete dell'appartamento soprastante (LOTTO 3), tutti non certificati. L'uso attuale dell'immobile è di garage e deposito, lo stato di manutenzione è sufficiente per tale uso a meno dell'adeguamento impiantistico. La ristrutturazione del 2005 ha riguardato esclusivamente lavori di consolidamento e di rifacimento delle facciate dell'edificio.

2.4.f DESCRIZIONE TABELLARE DEL LOTTO 4

Visto quanto precede, una volta effettuati gli adempimenti tecnico-amministrativi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, necessari e sufficienti

alla valida circolazione giuridica, l'immobile da vendere si presenterebbe con le caratteristiche di seguito riportate in tabella.

PIANO	LOCALE	SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE UNI 10750 (mq)	COEFF. COMM.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	ESPOSIZIONE Luce, Aria, Orientamento	STATO DI MANUTENZIONE
T	Autorimessa	102,00	121,79	1	121,79	L/A diretta Ovest Nord Est	mediocre
T	Lastricato esterno - bene comune	192,00/4	48,00	0,25	12,00	scoperto Ovest	sufficiente

LOTTO 4 *Totale approssimato* **134,00 mq** *Sup. commerciale*
102,00 mq *Sup. netta autorimessa*

Nota : lo stato di manutenzione considera lo stato risultante dalle condizioni attuali del fabbricato, sufficienti, e dai lavori minimi di adeguamento e di messa a norma degli impianti.

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alle norme UNI 10750 ed a coefficienti desunti considerando le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto ed il mercato immobiliare della zona, come ricavati da dati di agenzie locali.



Fig.24 - *Difformità urbanistica da regolarizzare*

2.4.g STIMA DEI COSTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DELL'EDIFICIO E DELL'IMMOBILE

Come rilevato ai *punti 1.d ,1.e, 2.0*, necessarie alla circolazione giuridica dei beni pignorati vi sono delle azioni di natura amministrativa e tecnica-progettuale da ottemperare per la regolarizzazione dell'edificio di cui l'immobile fa parte, a cui vanno accompagnati interventi complementari di trasformazione edilizia. Tali azioni amministrative possono così sintetizzarsi nell'ordine in cui andrebbero svolte:

1. Comunicazione agli uffici comunali di demolizione di opere abusive (demolizione degli ampliamenti degli appartamenti nel vano scala al primo piano);
2. Permesso di costruire in sanatoria ai sensi di art.36 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 degli interventi edilizi sulla palazzina conformi agli strumenti urbanistici vigenti, costruiti in difformità dalla Concessione n.64/78 del 09/10/1978;
3. aggiornamento catastale degli immobili presso l'Agenzia del Territorio di Matera;
4. l'acquisizione dell'APE ex D.Lgs 192/2005 e s. m. e i, nel caso specifico non è obbligatoria in quanto è una autorimessa ai sensi di art.3 del D.L. 63/2013.

Le azioni al n.1 e 2 anticipano la formazione dei lotti di vendita perché relative alla sanatoria urbanistica dell'intera palazzina, mentre le azioni n.3 e 4 possono essere svolte singolarmente per ciascuno dei 4 lotti dopo l'avvenuta regolarizzazione dell'edificio.

STIMA DEI COSTI E DELLE SPESE

Dall'unitaria pratica di permesso a costruire in sanatoria dell'edificio è possibile estrarre quote di spesa da addebitare ai singoli lotti di vendita sulla base dell'incidenza che ciascun immobile produce sulle irregolarità urbanistiche complessive della palazzina. Al punto 1.e sono stimati i costi per la pratica di sanatoria urbanistica dell'intera palazzina ma sono anche evidenziate le quote di

difficoltà rilevate in ciascun immobile e che concorrono alla determinazione delle demolizioni e dell'oblazione da corrispondere ai fini dell'*art.36 del D.P.R. 380/2001*.

I lavori sono computati a corpo applicando la *Tariffa unificata di riferimento dei prezzi per l'esecuzione delle opere pubbliche della Regione Basilicata per il 2013*, i costi delle procedure sono derivanti da informazioni dirette estratte dagli uffici pubblici, le spese tecniche sono definite considerando le leggi vigenti ed il mercato.

1. LAVORI DI DEMOLIZIONE DEI VOLUMI ABUSIVI INTERNI AL VANO SCALA AL PIANO DELL'APPARTAMENTO

I costi di demolizione dei volumi abusivi di ampliamento degli alloggi nel vano scala al primo piano, necessari per rientrare nei parametri di conformità urbanistica preliminare alla richiesta di sanatoria dell'edificio, sono addebitati interamente a quegli appartamenti e computati nelle relative relazioni di stima (LOTTO 3 e LOTTO 5).

2. QUOTA STIMATA PER LA SANATORIA URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Come specificato al *punto 1.e* la pratica di sanatoria urbanistica segue l'intera palazzina depositaria della concessione edilizia violata e, ai fini della stima del deprezzamento che tale pratica produce sui quattro lotti di vendita, si considerano le quote di difficoltà attribuibili ai singoli immobili. Le spese amministrative e tecniche professionali unitarie si è scelto di attribuirle al LOTTO 6 in quanto risulta maggiormente trasformato ed è avvantaggiato dall'acquisizione di una area scoperta comune quale pertinenza esclusiva. Si tratta comunque di una palazzina ad oggi di proprietà indivisa ed i relativi oneri e spese possono essere assunti dalla procedura preliminarmente alla vendita o essere anticipati dal primo acquirente dei quattro lotti costituenti. Tanto premesso si addebita al presente lotto la quota di oblazione stimata in considerazione delle difficoltà planimetriche del locale rispetto al progetto di *Concessione in variante del 09/10/1978*. L'immobile rilevato in sopralluogo mostra differenze planimetriche e di prospetto simili a quelle dell'appartamento soprastante (LOTTO 3). Sovrapponendo le piante del progetto assentito e dell'autorimessa si

conteggiano le estensioni di superficie interessate da variazioni di sagoma esterna dell'immobile senza considerare le variazioni di distribuzione interna occorse.

Si calcola dunque: $(0,6 \times \text{Snr}) = 0,6 \times 9,20\text{mq} = 5,52\text{mq}$

Dalle informazioni dedotte dall'ufficio tecnico comunale e dalle leggi vigenti si ottiene:

$$5,52\text{mq} \times \text{€}177,92/\text{mq} \times 2 = \text{€} 1.964,24$$

Quota di oblazione stimata ex art.36 del D.P.R. 380/2001 € 1.964,24

3. REGOLARIZZAZIONE CATASTALE DEL FABBRICATO

La regolarizzazione urbanistica del fabbricato deve essere accompagnata dal perfezionamento della pratica catastale con la Dichiarazione di Variazione al NCEU di S. Mauro Forte dell'immobile A con procedura DOCFA 4.0.2. La variazione considera la sostituzione della planimetria in atti dell'immobile con correzione della consistenza e della rendita da validarsi con la costituzione di una nuova unità immobiliare in sostituzione della precedente (*All.90-91*). Per informazioni ottenute dagli uffici e dal mercato, tali costi sono così sintetizzabili:

a) Costo pratica di aggiornamento NCEU 1 fabbricato (DOCFA)	€ 50,00
b) Spese tecniche professionali per variazione catastale	€ 350,00
<u>3) Totale approssimato di costi e spese per variazione catastale</u>	<u>€ 400,00</u>

4. ACQUISIZIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è obbligatoria la certificazione energetica dell'immobile ai sensi di *art.3 del D.L. 63/2013*.

5. TOTALE DEI COSTI E DELLE SPESE PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, CATASTALE E COMMERCIALE DEL LOTTO

Quota di oblazione per sanatoria urbanistica	€ 1.964,24
Costi e spese per variazione catastale	€ 400,00
<u>Totale approssimato dei costi per la regolarizzazione dell'immobile</u>	<u>€ 2.400,00</u>

2.4.h VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

L'immobile è compreso in zona omogenea B di completamento del Piano di Fabbricazione vigente di S. Mauro Forte.

Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati dalla presente procedura:

- vincoli ed oneri giuridici derivanti dalle difformità urbanistiche rilevate dal CTU che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita, i cui costi sono stati stimati al punto 2.4.g.

Vincoli risultanti dai pubblici registri che saranno cancellati o regolarizzati dalla presente procedura:

- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera il 14/03/1995 ai nn.1737 R.G./ 154 R.P. a favore di Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.a. con sede in Cosenza, p. iva 00112750781, sul diritto di piena proprietà dell'immobile;
- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera il 28/03/2003 ai nn. 2533 R.G./ 1954 R.P a favore della Banca Popolare del Materano S.p.a. con sede in Matera, p. iva 00038060778, sul diritto di piena proprietà dell'immobile;
- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera il 08/05/2003 ai nn. 4077 R.G./ 3148 R.P. a favore di INTESABCI- Gestione Crediti S.p.a. con sede in Milano, p. iva 00169760659, sul diritto di piena proprietà dell'immobile;
- ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera il 20/06/2007 ai nn. 7545 R.G./ 1169 R.P. a favore di Equitalia Matera Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, sui diritti di 1/2 dell'immobile.

Interventi nel procedimento di esecuzione:

- Intervento del 28/04/2005 a favore di RI.TRI.MAT Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, contro per un debito di €11.247,92;
- Intervento del 31/10/2007 a favore di Equitalia Matera Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, contro per un debito di €28.749,78;
- Intervento del 27/05/2011 a favore di Equitalia Basilicata Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, contro per un debito di €22.037,51.

2.4.i STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Le ispezioni del CTU presso gli uffici demografici del Comune di San Mauro Forte hanno dimostrato che sin dal 15/02/1983 la famiglia di ha risieduto nell'appartamento soprastante (*All.58 di RDC*). Le visure camerali delle società F.lli Bruno - Commercio cereali Srl (dal 04/05/1982 al 22/03/2002) e dell'impresa di (dal 01/10/2001 al 04/09/2002) riportano come sedi legali la palazzina in via Armando Diaz n. 175 e via Armando Diaz n. 203, numeri civici che in precedenza individuavano l'attuale n. 219. I debitori non hanno dichiarato al CTU un precedente uso dei locali al piano terreno della palazzina quali depositi di granaglie o ad altri usi collegati alle loro attività commerciali. Dai sopralluoghi effettuati e dalle dichiarazioni raccolte il CTU ha potuto constatare che l'uso del locale è collegato da tempo all'appartamento soprastante, come pertinenza residenziale della famiglia di utilizzata principalmente quale deposito e garage coperto. A conferma dello stato di possesso e di utilizzo c'è che il locale, pur autonomo per gli ingressi è allacciato alle reti dell'appartamento soprastante. Tuttavia, come analizzato al *punto 1b*, data la generosa dotazione dell'alloggio al LOTTO 3, la indipendenza distributiva dell'autorimessa suggerisce una autonoma e più vantaggiosa collocazione commerciale.

2.4.1 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE DELL'IMMOBILE

L'immobile è parte di una palazzina qui suddivisa nel presente lotto e nei lotti 3, 5 e 6. Le parti in comune della palazzina sono il vano scala, il cortile recintato posteriore ed il lastricato anteriore a piano strada, oltre alle parti strutturali previste dal Codice Civile. In particolare, il presente immobile condivide con i LOTTI 3, 5 e 6 il lastricato anteriore a piano strada utilizzato per passaggio carrabile ed utilizzabile per parcheggio scoperto. Non è mai stato formalmente costituito un condominio, inoltre le forniture a rete dell'immobile sono al momento allacciate ai contatori del LOTTO 3. La produzione dei debitori ha evidenziato l'esistenza di spese quietanzate per i lavori di ristrutturazione dell'edificio nel 2005, sostenute dai due odierni debitori in solido come da loro stessi dichiarato nei sopralluoghi. Non è nota al CTU l'esistenza di spese straordinarie relative all'immobile e deliberate in raggruppamento con gli altri immobili o con terzi, il cui pagamento non sia stato onorato o sia scaduto negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

2.4.m ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Come riportato al *punto 1.a.2* :

ai debitori la proprietà degli immobili dei LOTTI n. 3, 4, 5 e 6 in vendita, derivava da atto di donazione della piena proprietà del terreno di 609mq riportato in NCT di San Mauro Forte al fg. 12, p.lla 342, su cui insistono i fabbricati (trascrizione del 16/01/1978 ai nn. 286 R.G./ 238 R.P. della Conservatoria Reg. Imm. MT). Tale atto è certificato nella relazione notarile in atti.

2.4.n VALUTAZIONE - MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'analisi del mercato esperita non ha permesso di effettuare una valutazione MCA per l'assenza di dati disponibili comparabili, non essendo state rilevate compravendite recenti di immobili dello stesso segmento di mercato. La ricerca è stata effettuata tramite interrogazione di agenzie immobiliari locali e siti internet di annunci immobiliari. L'ambito territoriale di riferimento è stato allargato sul territorio collinare dell'intera provincia di Matera senza produrre dati rilevanti od affidabili. Non sono emersi movimenti di compravendita recenti comparabili della stessa categoria e destinazione, pertanto è stato possibile ottenere soltanto valori medi di mercato facendo riferimento alle tabelle mercuriali ed ai rapporti mercantili in uso con cui la categoria C/6 od i depositi riducono il proprio valore rispetto ad una superficie residenziale di una abitazione civile. In tal senso si segnala che dati reali di compravendita di immobili residenziali sono stati analizzati e comparati nelle perizie di stima degli appartamenti del LOTTO 3 e del LOTTO 5, contigui al presente immobile. Si è rilevato che l'apprezzamento del mercato locale rispetto a garage, cantine o depositi anche di altezza commerciale oscilla tra il 50% del valore di superficie residenziale se si tratta di semplici autorimesse pertinenziali ed il 75% se si tratta di depositi commerciali o laboratori artigianali, fin quasi ad annullarsi se si tratta invece di negozi.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:	Comune San Mauro Forte	Provincia MT	CAP 75010
Zona:	periferica		
Tipo di contratto:	compravendita		
Livello degli scambi:	scarso		
Destinazione attuale:	autorimessa		
Destinazione alternativa:	deposito, commerciale, artigianale non molesta		(PdF vigente)

TIPOLOGIA EDILIZIA

Tipologia edilizia: locale unico
Tipologia costruttiva: struttura mista, muratura portante, solai in laterocemento

LIVELLO DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO

Prezzo medio: 400 €/mq per zona e tipologia omogenei e stato di conservazione normale
Dimensione: media
Fase di ciclo immobiliare: in contrazione
Forma di mercato: concorrenza monopolistica

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

1° livello: fabbricato 2° livello: condominio
Tipo costruzione: usato

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Compratori: privati
Venditori: Asta giudiziaria - Tribunale di Matera
Intermediario: nessuno

PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI

Presenza nel raggio di alcune centinaia di metri di negozi di prima necessità, a circa 500mt ci sono le scuole dell'obbligo, altri principali servizi al cittadino entro 1Km.

INDICI DI MERCATO

Saggio annuale di variazione del livello di piano negli edifici multipiano: 0,01
Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili: -0,05

Tipo di misura: Rilievo metrico
 Criterio di misurazioni delle superfici: Superficie Interna Lorda (norma UNI 10750)
 Superficie Principale: mq. 122,00
 Superfici secondarie annesse e collegate: mq. 12,00

	Descrizione	Misura [mq]	Rapporto Mercantile
1	Lastricato esterno	192,00/4	0,25

Superficie commerciale: mq. 134,00

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Anno di costruzione: 1981 parzialmente ristrutturato: 2005
 Livello di piano: T N. totale piani: 1
 N. vani utili: 1 N. servizi: 0
 Data di stima: dicembre 2013

IMPIANTI TECNOLOGICI

Impianto elettrico: *Vetustà* 30 anni
 Impianto idraulico: *Vetustà* 30 anni
 Impianto riscaldamento: *assente*

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio: discreto [Punteggio 4]
Presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

Immobile: mediocre [Punteggio 2]
Presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale (in particolare per l'adeguamento delle reti impiantistiche)

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico:	assente	[Punteggio 0]
Inquinamento acustico:	assente	[Punteggio 0]
Inquinamento elettromagnetico:	assente	[Punteggio 0]
Prospicienza dell'edificio:	normale	[Punteggio 2]
<i>Prospetta prevalentemente su spazi ordinari quali strade secondarie, cortili aperti, tetti e terrazze.</i>		
Prospicienza dell'immobile:	normale	[Punteggio 2]
<i>Prospetta prevalentemente su spazi ordinari quali strade secondarie, cortili aperti, tetti e terrazze.</i>		
Esposizione:	discreta	[Punteggio 4]
<i>L'immobile presenta una discreta esposizione, prevalentemente compresa tra est nord ovest, e non vi sono a breve distanza ostacoli permanenti che la condizionano.</i>		
Panoramicità:	normale	[Punteggio 1]
<i>L'immobile non gode di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale - paesaggistico e/o storico-architettonico.</i>		
Luminosità:	discreta	[Punteggio 3]
<i>L'immobile presenta superfici finestrate ridotte per ampiezza e/o altezza ma non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento.</i>		
Funzionalità:	presente	[Punteggio 1]
<i>La sua funzionalità è idonea al segmento di mercato in cui si inserisce.</i>		
Qualità finiture:	scadente	[Punteggio 1]
<i>La qualità delle finiture è scadente ed i materiali utilizzati sono di seconda o terza scelta.</i>		
Stato Locativo:	occupato dai debitori	
Canone di locazione medio annuo di mercato:	2.400 €/anno	

2.4.0 VALUTAZIONE - STIMA SINTETICO COMPARATIVA

FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE

Le fonti di informazione utilizzate sono agenzie immobiliari locali, siti internet di annunci immobiliari, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Matera. I valori considerati hanno riguardato il centro urbano di San Mauro Forte ed i comuni vicini, con riferimento ad edifici civili a destinazione residenziale o

commerciale di tipologia autorimesse, box o magazzini in uno stato conservativo normale.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA

Orientamento:	Nord-Est / Nord-Ovest	- 10%
Esposizione:	su più lati	+ 5%
Esposizione principale:	su strada	0%
Distribuzione:	normale	0%
Luminosità:	poco luminoso	- 5%
Finitura:	mediocre	- 10%
Manutenzione edificio:	normale	0%
Manutenzione immobile:	mediocre	- 15%
Locazione:	non affittato	0%
Stabile:	civile	0%
Parcheggio:	facile	+10%
Trasporti:	normale	0%
Traffico:	normale	0%
Zona:	migliore della media della zona	+5%
	COEFFICIENTE TOTALE	- 20%

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE (Euro)

Valore zona per mq	Coefficiente correttivo	Valore per mq	Superficie commerciale	Valore dell'immobile
€400,00	- 20%	€ 320,00	134,00	€ 42.880,00

2.4.p ANALISI DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Generalmente è preferibile riferirsi ad un *IVS* come il metodo *MCA*, basato su dati reali di compravendita, ma nel caso in esame non sono stati trovati immobili di confronto comparabili per ottenere un risultato attendibile. Pertanto ci si è affidati al valore ottenuto dalla stima sintetico-comparativa. In conclusione dell'analisi effettuata, a tale valore si ritiene di applicare l'abbattimento forfettario del 5% del valore, pari a circa €2.000,00, dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva (*per i maggiori oneri tributari*) nonché ad eventuali spese condominiali insolute non note (*riguardanti la palazzina*).

Il valore finale approssimato di stima è: € 43.000,00 - € 2.000,00 = € 41.000,00.

2.4.q PREZZO A BASE D'ASTA

Al prezzo base vanno applicate, secondo le diverse ipotesi, le correzioni relative agli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale descritte al *punto 2.4.g* per determinare il prezzo a base d'asta.

VALORE FINALE DEL BENE CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE
URBANISTICA - CATASTALE ASSUNTI DALLA PROCEDURA

€ 41.000,00 - € 2.400,00 = € 38.600,00

VALORE FINALE DEL BENE CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE
URBANISTICA - CATASTALE LASCIATI ALL'AQUIRENTE **€ 41.000,00**

2.4.r DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (16/10/2012 – 29/04/2013)



Foto 31- ingresso nord della autorimessa su via A. Diaz n.219



Foto 32- ingresso ovest della autorimessa



Foto 33- interno dell'autorimessa vista dall'ingresso ovest

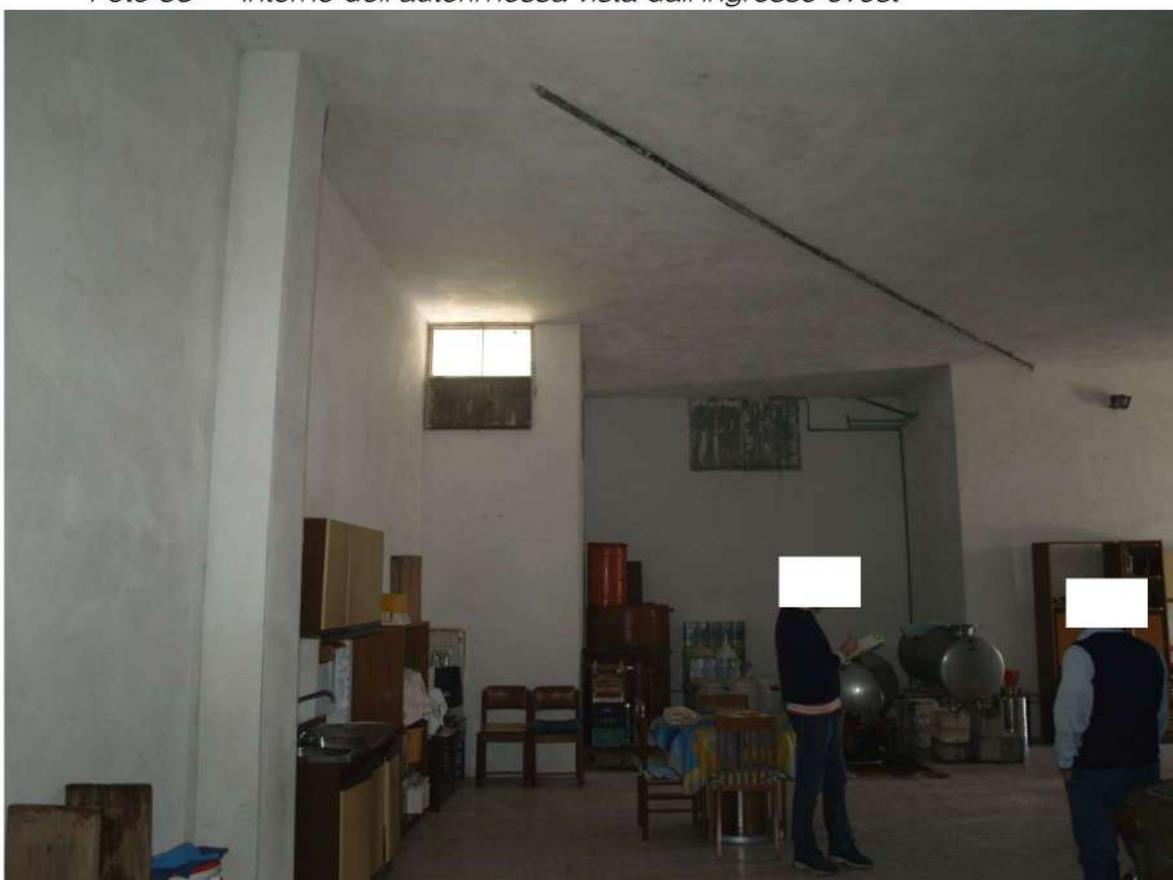


Foto 34 - interno dell'autorimessa vista dall'ingresso nord

2.5 RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 5

2.5.a	ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO
2.5.b	DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO DI VENDITA E SUOI CONFINI
2.5.c	CONTESTO URBANO
2.5.d	DESCRIZIONE SINTETICA DELL'EDIFICIO
2.5.e	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE
2.5.f	DESCRIZIONE TABELLARE DEL LOTTO 5
2.5.g	STIMA DEI COSTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, CATASTALE E COMMERCIALE DELL'EDIFICIO E DELL'IMMOBILE
2.5.h	VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE
2.5.i	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE
2.5.l	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE DELL'IMMOBILE
2.5.m	ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE
2.5.n	VALUTAZIONE - MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)
2.5.o	VALUTAZIONE - STIMA SINTETICO COMPARATIVA
2.5.p	ANALISI DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
2.5.q	PREZZO A BASE D'ASTA
2.5.r	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (16/10/2012 - 29/04/2013)

2.5.a ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Lotto costituito dall'immobile di seguito individuato compresi i diritti sulle parti comuni (tra parentesi la corrispondenza con gli immobili pignorati come individuati al punto 1.b della Relazione):

Immobile A: intera proprietà di appartamento nel centro urbano di San Mauro Forte, in via Armando Diaz n.219, in NCEU al fg.12, p.lla 342 sub.9(*), piano terra - primo e soffitta, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita €369,27.
(immobile 4.3)

Nota (*) COSTITUZIONE E CLASSAMENTO DA VALIDARSI per soppressione di p.lla 342 sub.5, a seguito di demolizione di accessorio abusivo al primo piano con la correzione di alcune difformità distributive ed accatastamento di accessori indiretti al piano terra e piano soffitta (All.92-93).

Completano il lotto le parti comuni di cui al vano scala, al cortile recintato ed a lastricato esterno di pertinenza dell'edificio.

2.5.b DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO DI VENDITA E SUOI CONFINI

Intera proprietà di appartamento di 98,00mq di sup. calpestabile principale sito nel centro urbano di San Mauro Forte in via A. Diaz n.219, con ingresso al piano primo a destra (interno A). L'alloggio è costituito da ampio soggiorno/cucina, salone, disimpegno, due stanze da letto, bagno, quattro balconi al piano primo, ampia soffitta al piano superiore (113mq) e piccolo ripostiglio al piano terreno (10mq) con ingresso dal vano scala. L'immobile è in palazzina bifamiliare con corte recintata scoperta sul retro in comune con appartamento al LOTTO 3 e con lastricato antistante in comune a tutti gli immobili dell'edificio.

Confina con vano scala, LOTTO 6 al pian terreno, via A. Diaz e terreno di proprietà Merletto. Classe di prestazione energetica G.

Il tutto descritto in *NCEU di San Mauro Forte al fg.12, p.lla 342 sub.9 (nuova costituzione da validarsi in soppressione di p.lla 342 sub.5).*

2.5.c CONTESTO URBANO

L'edificio è collocato all'estremità ovest del paese sulla strada provinciale per Oliveto Lucano/Accettura, esposto panoramicamente a sud verso le colline in direzione di Stigliano. Via Diaz rappresenta in questo punto periferico il prolungamento del principale asse viario cittadino, in zona B di completamento del vigente PdF. La posizione al bordo del costruito fa del fabbricato il primo edificio del paese per chi proviene da quella direzione, ad una distanza di circa 1km dal centro cittadino in cui risiedono i maggiori servizi. A circa 500mt ci sono le scuole dell'obbligo, a 300mt c'è la sede della Guardia Forestale, a minor distanza ci sono piccoli negozi di prima necessità. La zona urbana è di costituzione relativamente recente, poco densa, caratterizzata da palazzine residenziali che sorgono principalmente sulle strade maggiori e con propria disponibilità di spazi scoperti sul

retro. I terreni all'intorno sono principalmente uliveti, a maggior distanza terreni seminativi e pascoli.

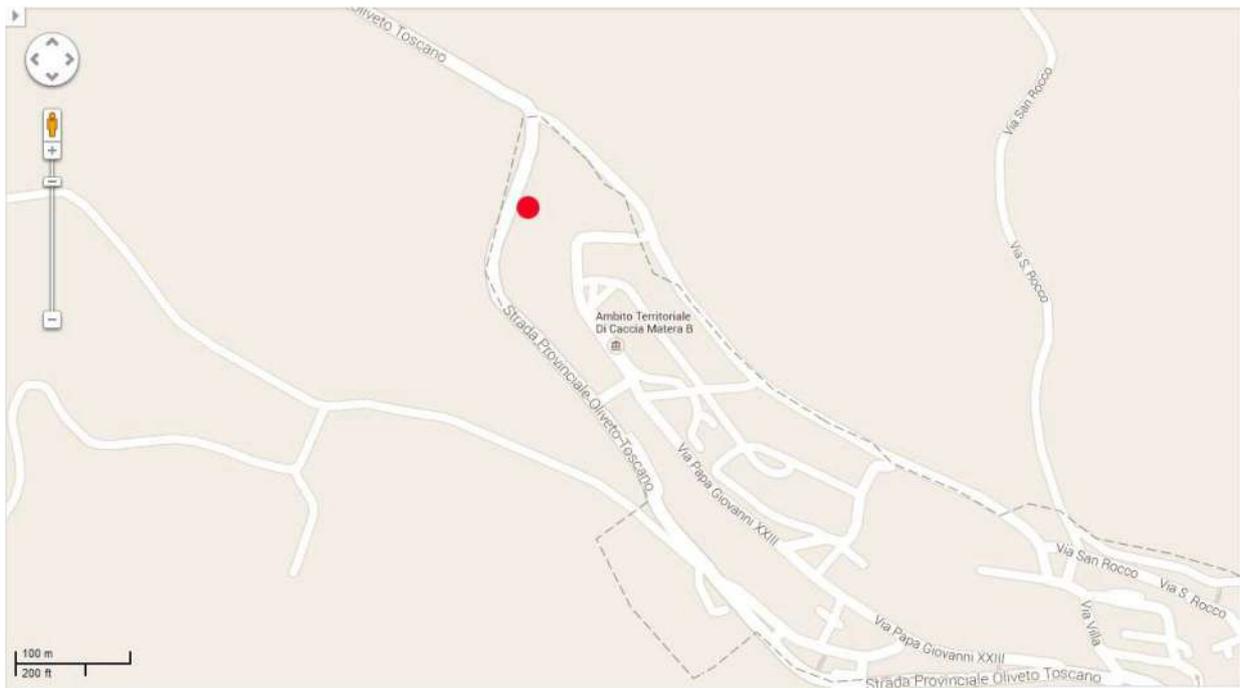


Fig.25 Localizzazione del lotto di vendita su mappa stradale (<http://maps.google.it>)

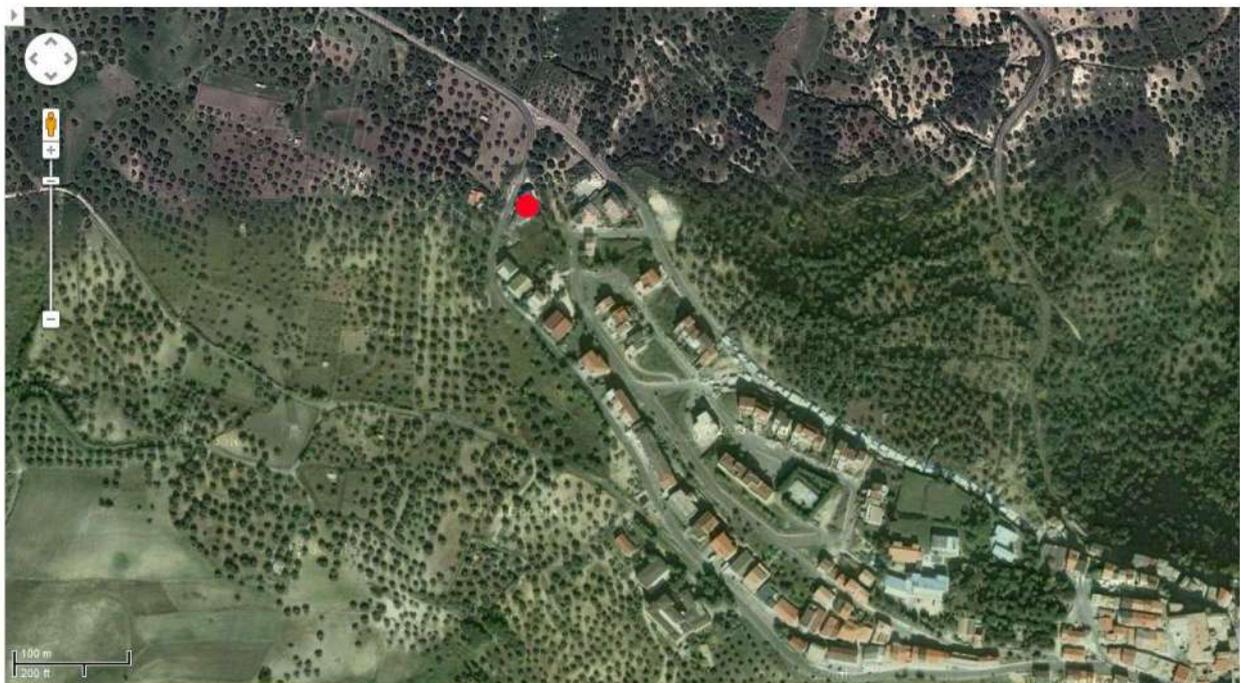


Fig.26 Localizzazione del lotto di vendita su aerofoto (<http://maps.google.it>)

2.5.d DESCRIZIONE SINTETICA DELL'EDIFICIO

Il fabbricato è parte di una palazzina bifamiliare a due piani fuori terra con un sottotetto praticabile per una altezza media al colmo di 7,5m, all'interno di in un lotto triangolare di 609mq che confina con via Diaz ad ovest, strada sterrata comunale ad est e terreni di proprietà Merletto a sud (*All. 32 di RDC*). La costruzione è dei primi anni '80 e si sviluppa simmetricamente rispetto al vano scala che divide in due parti uguali le dipendenze dei due appartamenti al primo piano e permette l'accesso al cortile posteriore recintato. Al pian terreno hanno accesso autonomo dal lato strada due autorimesse (una ridotta nel 2005 per realizzare un monolocale abitativo) e le loro pertinenze che allo stato iniziale ed a quello attuale sono sempre state accessori complementari dei due appartamenti. Il fabbricato ha una struttura mista in muratura di tufo con solai in laterocemento e pilastri di rinforzo in c.a. su fondazioni di tipo continuo e plinti (*All. 49 di RDC*). L'edificio presenta dei prospetti articolati con facciate intonacate a rustico ed imbiancate, balconi con ringhiere in ferro, protetti superiormente da solette aggettanti. La copertura è in tegole di cls con lattonerie in lamiera su tetto a doppia falda con struttura in legno accoppiato a pannelli isolanti sopra soffitte a deposito con accesso dal vano scala centrale. A questo si accede attraverso un portone in legno e si sviluppa con disegno a doppia rampa con rivestimenti in granito, ringhiere e corrimano centrale in metallo, finestre in legno ai pianerottoli. Esternamente il lato su strada è arretrato e lastricato con pavimentazione continua in cls su cui scaricano i pluviali. Tale spazio è in comune tra gli immobili dell'edificio e rappresenta uno spazio di manovra per l'accesso ai garage ed idoneo al parcheggio scoperto di automezzi. Lo spazio retrostante del lotto è recintato da alto muretto sui confini e rappresenta un cortile lastricato in comune ai due appartamenti con ingresso dai piccoli ripostigli al pian terreno del vano scala.

STATO CONSERVATIVO E DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

Gli immobili sono stati oggetto di ristrutturazione intorno al 2005 con consolidamento delle fondazioni, dei solai, e rifacimento delle facciate. Sono state apportate anche alcune modifiche della distribuzione e destinazione d'uso dei locali,

in particolar modo riguardanti il LOTTO n. 6 con privatizzazione di una porzione del lastricato antistante su strada, che si considera sottoporre a permesso in sanatoria. Attualmente lo stato di conservazione dell'edificio è discreto. Sono presenti gli allacci impiantistici principali con punti di distribuzione speculari per le due ali dell'edificio e non esiste una fornitura autonoma dei locali al piano terreno, dipendenti dagli appartamenti soprastanti, né fornitura autonoma degli spazi comuni o la costituzione formale di un condominio, fatto salvo quanto previsto dall'art. 1117 C.C.

2.5.e DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'immobile consta di un appartamento al primo piano (*Immobile A*) e due accessori indiretti, un deposito in soffitta (*Accessorio A1*) e un piccolo ripostiglio al piano terreno (*Accessorio A2*), tutti accessibili dal vano scala in comune con il LOTTO 3. Costituiscono pertinenze esterne dell'immobile il cortile recintato posteriore, in comune con il LOTTO 3, ed il lastricato scoperto su lato strada, in comune con i LOTTI 3, 4 e 6.

APPARTAMENTO (IMMOBILE A)

L'appartamento è situato nell'ala sud della palazzina, al primo piano a destra interno A di via Diaz n.219, non servito da ascensore, anticipato dal generoso pianerottolo ripristinato con la demolizione del cucinino e l'arretramento dell'ingresso. Dall'ingresso integrato con soggiorno e cucina si distribuisce l'alloggio a partire dall'ampia porta in legno e vetro sulla sinistra che introduce l'ampio salone. Attraverso un passaggio ad arco si sviluppa un disimpegno sulla sinistra che serve due camere con l'unico bagno completo dell'appartamento. I vani e gli accessori principali hanno luce ed aria diretta con affaccio su tre balconi orientati ad ovest sul prospetto principale ed un balcone orientato sul retro. L'altezza interna è di 2,91m.

CARATTERISTICHE DEI COMPONENTI E LORO STATO DI MANUTENZIONE

Il pavimento ed i battiscopa sono in granito grigio e sono continui su tutto l'appartamento tranne che nei servizi. Le pareti sono intonacate, tinteggiate chiare

con decorazione orizzontale a mezza altezza. Le porte interne sono in legno massello, laccate bianche, con cornici di legno scuro e maniglie dorate. Si considera una nuova porta caposcala blindata da installare con il ripristino al piano del vano scala originario. Le finestre, riquadrate da stipiti e soglie in pietra, sono in legno con vetro singolo, zanzariere esterne (alcune) e doppi infissi in anticorodal. Gli oscuramenti sono tapparelle in plastica ad avvolgimento manuale. Il bagno ha rivestimento ceramico a piastrelle a pavimento ed a tutta altezza sul perimetro. I pezzi sanitari sono in ceramica colorata di tipo corrente in dotazione completa con vasca e miscelatori cromati. I balconi sono pavimentati in marmette con soglie in pietra e battiscopa, sono protetti da inferriate a disegno ed all'affaccio del salone è montata una tenda da sole avvolgibile. Lo stato di manutenzione dei componenti edilizi è generalmente buono, discreto nelle parti in ferro, superate sono le caratteristiche degli infissi esterni.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

La ristrutturazione del 2005 ha riguardato esclusivamente lavori di consolidamento e di rifacimento delle facciate dell'edificio e non ha riguardato gli impianti. L'alloggio ha una dotazione impiantistica sufficiente, essenziale per quanto riguarda i servizi se si considera che per ottenere la sanatoria urbanistica è necessario demolire il cucinino che era stato ricavato nel vano scala ed in cui era stata anche riposizionata la caldaia. Nel progetto di sanatoria si prevede di riportare quest'ultima nel ripostiglio al piano terreno e di riportare gli attacchi impiantistici della cucina sul muro del soggiorno attiguo al cucinino da demolirsi. La maggior parte dei componenti esistenti ha una età di 30 anni. La documentazione di conformità, pur richiesta, non è stata esibita dai debitori, come pure resta da produrre l'attestato di prestazione energetica. Gli impianti sono autonomi ma le forniture attuali coprono anche il fabbisogno del monolocale abitativo sottostante (utilizzato quale cucina e soggiorno dalla famiglia del debitore) e dell'autorimessa, accessori di cui si consiglia la vendita separata (LOTTO 6). L'impianto elettrico è completo, con contratto di fornitura elettrica a 3kW, con dotazione discreta di pulsanti, prese e punti luce. E' presente l'impianto citofonico,

telefonico, l'antenna tv. L'impianto idrico e di scarico fornisce acqua anche al deposito sottotetto (*Accessorio A1*) e al piccolo vano a pian terreno (*Accessorio A2*). La caldaia a metano, da risistemarsi nei predetti accessori, fornisce acqua calda sanitaria e l'impianto di riscaldamento con terminali in radiatori ad elementi di ghisa. Gli infissi sono poco performanti e non è attestata la presenza di opere di coibentazione nelle murature esterne.

SOFFITTA (ACCESSORIO A1)

Il deposito in soffitta ricalca il perimetro dell'appartamento sottostante a cui è collegato dal vano scala centrale attraverso regolare porta in legno. Il sottotetto non è abitabile e presenta un ambiente unico, con una altezza interna massima di 2,30m ed una minima di 1,00m alla falda. Il pavimento lascia scoperto il massetto e le pareti laterali in blocchi di tufo non sono intonacate. Il tetto ha una struttura in legno con diversi appoggi centrali ed un rivestimento all'interno in pannelli isolanti e barriera al vapore. Sono presenti due piccole finestre chiuse da infisso in ferro. E' presente l'adduzione dell'acqua con piccolo lavabo ed una modestissima dotazione elettrica non a norma dall'appartamento sottostante.

RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA (ACCESSORIO A2)

Si tratta di un piccolo ambiente triangolare al piano terra, con ingresso dal vano scala centrale attraverso stretta porta in lega. Funge da spogliatoio con presenza di un box doccia ed un lavandino, eventualmente ospiterebbe la caldaia dopo la demolizione del cucinino al piano superiore in quanto sono già presenti gli attacchi. Presenta una porta posteriore in ferro per accedere al cortile recintato sul retro che condivide con l'appartamento di cui al LOTTO 3.

2.5.f DESCRIZIONE TABELLARE DEL LOTTO 5

Visto quanto precede, una volta effettuati gli adattamenti edilizi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, necessari e sufficienti alla valida circolazione giuridica, l'immobile da vendere si presenterebbe con le caratteristiche di seguito riportate in tabella.

PIANO	LOCALE	SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE UNI 10750 (mq)	COEFF. COMM.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	ESPOSIZIONE Luce, Aria, Orientamento	STATO DI MANUTENZIONE
T	Ripostiglio	9,70	13,10	0,4	5,24	L/A diretta Est	mediocre
1	Salone	27,70	121,40	1	121,40	L/A diretta Est	buono
1	Cucina- Pranzo	26,20				L/A diretta Ovest	<i>discreto (*)</i>
1.	Letto 1	12,70				L/A diretta Est	buono
1	Letto 2	18,90				L/A diretta Est	buono
1	Bagno	6,40				L/A diretta Ovest	discreto
1	Disimpegno	6,40				L/A indiretta	discreto
1	Balcone 1	7,40				23,20	0,25
1	Balcone 2	5,40	Ovest	discreto			
1	Balcone 3	5,40	Ovest	discreto			
1	Balcone 4	5,00	Est	discreto			
2	Soffitta <i>h. med. 1,65</i>	113,00	131,90	0,3	39,57	L/A diretta Est	mediocre
T	Corte recintata- <i>bene comune</i>	87,00/2	43,50	0,2	8,70	scoperto Est	sufficiente
T	Lastricato esterno - <i>bene comune</i>	192,00/4	48,00	0,25	12,00	scoperto Ovest	sufficiente

LOTTO 5

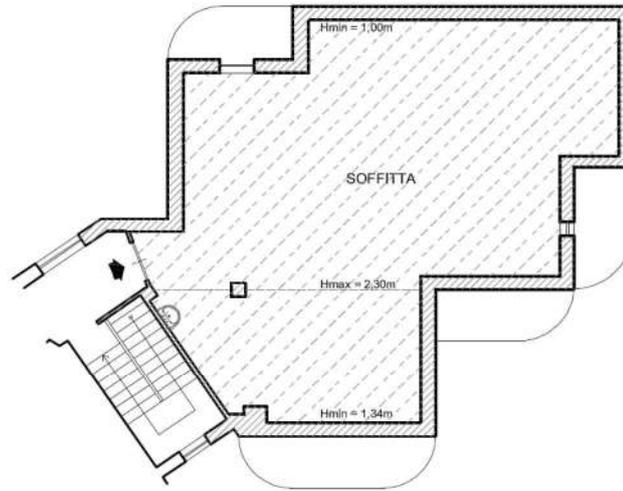
Totali approssimati
193,00 mq Sup. commerciale
98,00 mq Sup. netta alloggio
123,00 mq Sup. netta accessori indiretti
23,00 mq Sup. dipendenze esclusive

Nota (): lo stato di manutenzione considera la cancellazione degli abusi edilizi e lo stato risultante dalla demolizione prevista del cucinino e dalle necessità di provvedere con lavori minimi ad un adeguamento degli attacchi della cucina nel vano soggiorno.*

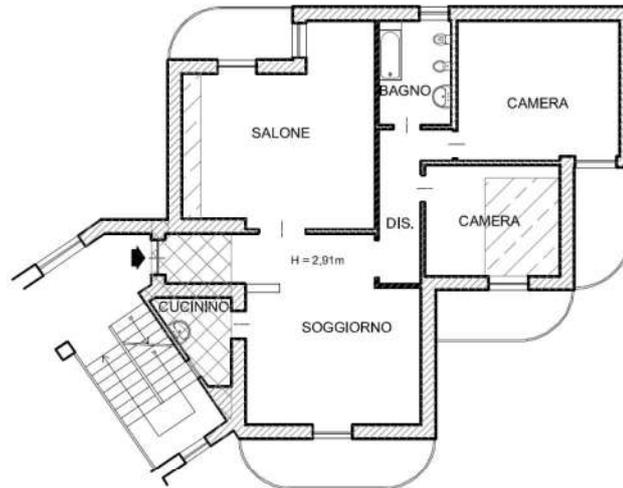
Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alle norme UNI 10750 ed a coefficienti desunti considerando una serie di variabili determinate dalle caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, partendo dall'attribuzione dei "rapporti mercantili" utilizzati nel mercato immobiliare della zona, come ricavati da dati di agenzie locali.

LOTTO 5 - STATO ATTUALE

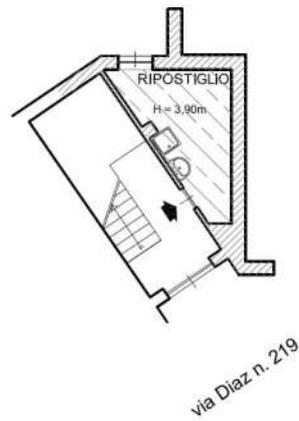
PIANO SECONDO
Accessorio A1



PIANO PRIMO
Immobile A



PIANO TERRA
Accessorio A2



-  VOLUME NON CONDONABILE DA DEMOLIRE
-  VOLUME CONDONABILE
-  DIFFORMITA' DI SAGOMA DA SANARE
-  SUPERFICIE DA ACCATASTARE



Fig.27 - Stato attuale dell'immobile

LOTTO 5 - REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA PER LA VENDITA

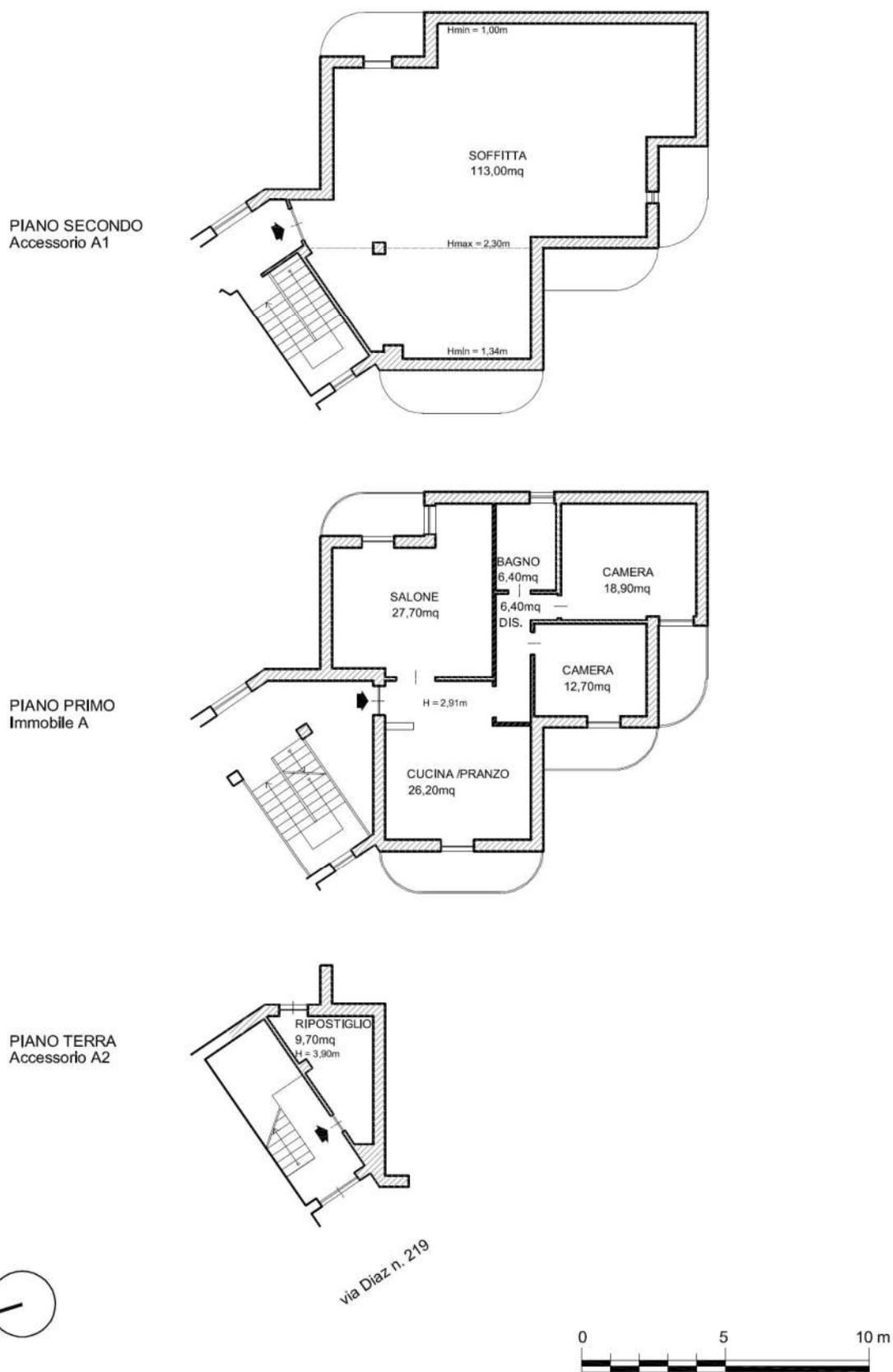


Fig.28 - Progetto di adattamento edilizio per la regolarizzazione urbanistica

2.5.g STIMA DEI COSTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, CATASTALE E COMMERCIALE DELL'EDIFICIO E DELL'IMMOBILE

Come rilevato ai *punti 1.d ,1.e, 2.0*, necessarie alla circolazione giuridica dei beni pignorati vi sono delle azioni di natura amministrativa e tecnica-progettuale da ottemperare per la regolarizzazione dell'edificio di cui l'immobile fa parte, a cui vanno accompagnati interventi complementari di trasformazione edilizia. Tali azioni amministrative possono così sintetizzarsi nell'ordine in cui andrebbero svolte:

1. Comunicazione agli uffici comunali di demolizione di opere abusive (demolizione degli ampliamenti degli appartamenti nel vano scala al primo piano);
2. Permesso di costruire in sanatoria ai sensi di art.36 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 degli interventi edilizi sulla palazzina conformi agli strumenti urbanistici vigenti, costruiti in difformità dalla Concessione n.64/78 del 09/10/1978;
3. aggiornamento catastale degli immobili presso l'Agenzia del Territorio di Matera;
4. acquisizione dell'APE ex D.Lgs 192/2005 e s. m. e i.

Le azioni al n.1 e 2 anticipano la formazione dei lotti di vendita perché relative alla sanatoria urbanistica dell'intera palazzina, mentre le azioni n.3 e 4 possono essere svolte singolarmente per ciascuno dei 4 lotti dopo l'avvenuta regolarizzazione dell'edificio.

STIMA DEI COSTI E DELLE SPESE

Dall'unitaria pratica di permesso a costruire in sanatoria dell'edificio è possibile estrarre quote di spesa da addebitare ai singoli lotti di vendita sulla base dell'incidenza che ciascun immobile produce sulle irregolarità urbanistiche complessive della palazzina. Al *punto 1.e* sono stimati i costi per la pratica di

sanatoria urbanistica dell'intera palazzina ma sono anche evidenziate le quote di difformità rilevate in ciascun immobile e che concorrono alla determinazione delle demolizioni e dell'oblazione da corrispondere ai fini dell'*art.36 del D.P.R. 380/2001*.

I lavori sono computati a corpo applicando la *Tariffa unificata di riferimento dei prezzi per l'esecuzione delle opere pubbliche della Regione Basilicata per il 2013*, i costi delle procedure sono derivanti da informazioni dirette estratte dagli uffici pubblici, le spese tecniche sono definite considerando le leggi vigenti ed il mercato.

1. LAVORI DI DEMOLIZIONE DEI VOLUMI ABUSIVI INTERNI AL VANO SCALA AL PIANO DELL'APPARTAMENTO

La demolizione dei volumi abusivi di ampliamento dell'alloggio nel vano scala a livello sono resi necessari per rientrare nei parametri di conformità urbanistica preliminare alla richiesta di sanatoria. Le demolizioni interessano i tramezzi murari dell'attuale cucinino che confinano con il vano scala e con l'ingresso, anch'esso ridimensionato. Attualmente il cucinino presenta il lavello, gli attacchi per la lavatrice, la caldaia e la cucina a gas. E' pavimentato e rivestito in ceramica, è dotato di una piccola finestrella sul vano scala ed una porta comunicante con il soggiorno dell'appartamento. Essendoci continuità della pavimentazione di granito del vano scala e dell'appartamento, l'arretramento della porta d'ingresso determina una variazione soltanto nella parte occupata dal cucinino che necessita dunque un risarcimento di questo rivestimento, oltre che una nuova schematura degli attacchi della cucina che si considera di riportare sul muro attiguo del soggiorno. Si considera il ripristino delle altre superfici secondo i materiali e le finiture dell'immobile e del vano scala. Unica eccezione è la sostituzione della porta caposcala a doppia anta in legno con una simile blindata, considerando lo scioglimento della comunione dei beni ed i livelli medi dell'edilizia del mercato di riferimento.

<i>CODICE PREZZO</i>	<i>DESCRIZIONE SINTETICA DEI LAVORI</i>	<i>QUANTITA'</i>	<i>PREZZO UNITARIO</i>	<i>IMPORTO TOTALE</i>
B.02.003.01	Demolizione a qualsiasi altezza di tramezzi in mattoni pieni o forati, fino a 12-15cm di spessore finito, compresi intonaci di qualsiasi tipo e spessore, compreso abbassamento e accatastamento in cantiere e carico su automezzo.	mq 27,00	€ 13,75	€ 366,39
B.02.014.07	Demolizione anche parziale di pavimento di piastrelle in gres	mq 6,00	€ 10,79	€ 64,74
B.02.014.01	Demolizione anche parziale di caldana di sottofondo	mq 6,00	€ 9,09	€ 54,54
B.02.014.12	Demolizione anche parziale di rivestimento in piastrelle in gres, di marmo, compresa malta del letto di posa senza recupero dei materiali	mq 16,00	€ 6,72	€ 107,52
B.02.014.13	Sovraprezzo a B.02.014.12 per recupero dei materiali compreso pulitura	mq 2,00	€ 3,89	€ 7,78
B.02.019.08	Rimozione di porta di primo ingresso in legno compreso stipiti, contro stipiti e coprifili	mq 2,50	€ 11,24	€ 28,10
B.02.019.04	Rimozione di porta interna in legno compreso stipiti, contro stipiti e coprifili	mq 1,70	€ 6,83	€ 11,61
B.02.022.03	Rimozione di serramenti in metallo con superficie fino a 0,75mq	mq 0,40	€ 17,99	€ 6,00
B.02.025.03	Rimozione di lavandino compreso sifone esterno, rubinetterie e raccordi.	cad 1,00	€ 10,78	€ 10,78
B.02.038	Sovraprezzo alle demolizioni parziali di qualsiasi tipo fino a 10mc.	€ 675,46	%. 18,00	€ 118,34
B.25.002	Trasporto a rifiuto o a discarica autorizzata di materiale di risulta proveniente da demolizioni e rimozioni, compreso scarico.	5mc/ 70km	€ 0,53	€ 185,50
B.25.004.04	Conferimento a sito o discarica autorizzata o impianto di recupero - miscuglio o scorie di cemento, mattoni, mattonelle o ceramiche, cer 17 01 06.	ql 65,00	€ 1,90	€ 123,50
B.04.007.04	Muratura di blocchetti di tufi scelti e quadrati dello spessore di cm.32 posti in opera con malta bastarda a qualsiasi altezza o profondità compreso l'onere di ammorsature e spigoli	mq 5,00	€ 59,40	€ 297,00
B.13.008.01	Intonaco rustico su pareti interne piane verticali per spessori fino a 2cm.	mq 20,00	€ 16,07	€ 321,40
B.06.010.01	Massetto di sottofondo a pavimento eseguito in piano su solai intermedi di spessore 4cm.	mq 7,00	€ 12,64	€ 88,48
B.15.001.06	Pavimento in lastre rettangolari in granito grigio spessore cm 1,5 - 2,0, in opera con malta cementizia compresa la suggellatura di giunti, tagli, sfridi, esclusa arrotatura, levigatura e lucidatura.	mq 7,00	€ 84,81	€ 593,67
B.15.003.07	Battiscopa in granito grigio con costa superiore lucida e bisellata, completo in opera, altezza cm 8 - 10	ml 5,00	€ 17,91	€ 89,55
B.14.097.03	Arrotatura e levigatura di pavimenti in granito	mq 7,00	€ 29,52	€ 206,64
B.14.098.03	Lucidatura di pavimenti in granito	mq 7,00	€ 26,70	€ 186,90
B.21.006.01	Pittura di fondo uniformante applicata a pennello o rullo, a base di resine acriliche in fase acquosa.	mq 30,00	€ 2,59	€ 77,70
B.21.013.02	Tinteggiatura con idropittura acrilica al quarzo pigmentata tinte chiare per interni su pareti e soffitti intonacati a civile, data a pennello o rullo in due mani.	mq 30,00	€ 8,70	€ 261,00

B.16.005.03	Ringhiere in profilati normali e a linee dritte date in opera compresa una mano di antiruggine e opere murarie	kg 25,00	€ 4,70	€ 117,50
B.18.094.01	Corrimano per ringhiera di materie plastiche compreso ferramenta e fissaggio in opera.	ml 3,80	€ 12,25	€ 46,55
B.21.047.02	Pittura di finitura per interno su opere metalliche con due mani di smalto colorato a tinte chiare.	mq 3,80	€ 9,83	€ 37,35
B.18.002.02	Portoncino blindato a due ante dimensioni cm. 90-110 x 210-220 fornito e posto in opera completo.	cad 1,00	€ 974,66	€ 974,66
D2.01.005.03	Fornitura e posa in opera di tubazione di rame per fluidi e gas in pressione, Ø16x1, compresi pezzi speciali.	ml 10,00	€ 13,51	€ 135,10
D2.02.002.01	Fornitura e posa in opera di valvole di intercettazione a flusso avviato in ghisa da 3/4".	cad. 2,00	€ 80,82	€ 161,64
D1.03.003.02	Fornitura e posa in opera di schematura di adduzione con tubazione il polipropilene per acqua calda e fredda compreso rivestimento mm9 per cucina (lavello e lavastoviglie).	cad. 1,00	€ 181,41	€ 181,41
D1.03.011.02	Fornitura e posa in opera di schematura di scarico con tubazione il polipropilene DN 40 PN4 per cucina (lavello e lavastoviglie).	cad. 1,00	€ 270,15	€ 270,15

a) Totale lavori di demolizione, smaltimento e ripristino, a corpo € 5.131,50

b) Costi per la sicurezza, maggiorazione per piccoli interventi e adeguamenti impiantistici, tracce, spostamento caldaia, somme a disposizione, calcolati per la percentuale del 20% € 1.026,30

c) Spese tecniche e amministrative € 350,00

1) Totale approssimato di costi e spese per ripristino vano scala 1P € 6.500,00

2. SANATORIA URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Come specificato al *punto 1.e* la pratica di sanatoria urbanistica segue l'intera palazzina depositaria della concessione edilizia violata e, ai fini della stima del deprezzamento che tale pratica produce sui quattro lotti di vendita, si considerano le quote di difformità attribuibili ai singoli immobili. Le spese amministrative e tecniche professionali unitarie si è scelto di attribuirle al LOTTO 6 in quanto risulta maggiormente trasformato ed avvantaggiato dall'acquisizione di una area scoperta comune quale pertinenza esclusiva. Si tratta comunque di una palazzina ad oggi di proprietà indivisa ed i relativi oneri e spese possono essere assunti dalla procedura preliminarmente alla vendita o essere anticipati dal primo acquirente dei quattro lotti costituenti. Tanto premesso si addebita al presente lotto la quota di oblazione stimata

in considerazione delle difformità planimetriche dell'appartamento rispetto al progetto di Concessione in variante del 09/10/1978. L'appartamento rilevato in sopralluogo mostra differenze planimetriche e di prospetto, parzialmente cancellate dalla preliminare previsione della demolizione degli ampliamenti nel vano scala al piano dell'alloggio, necessari per accedere ai benefici dell'art.36 del TUE. Sovrapponendo le piante del progetto assentito e dell'appartamento rilevato così come modificato dalle demolizioni in previsione, si conteggiano le estensioni di superficie interessate da variazioni di sagoma esterna dell'immobile senza considerare le variazioni di distribuzione interna occorse. Non si considerano le variazioni geometriche dei balconi (meno estesi) e del sottotetto non abitabile, superfici non residenziali comunque assentite. Si aggiungono invece le superfici non residenziali relative all'accessorio abusivamente realizzato al pian terreno del vano scala, computandole in misura del 60% della superficie pavimentata residenziale. Si calcolano dunque:

$$SU + (0,6 \times S_{nr}) = 8,50mq + 0,6 \times 9,70mq = 14,32mq$$

Dalle informazioni dedotte dall'ufficio tecnico comunale e dalle leggi vigenti si ottiene:

$$14,32mq \times \text{€}177,92/mq \times 2 = \text{€} 5.095,63$$

2) Quota di oblazione stimata ex art.36 del D.P.R. 380/2001 € 5.095,63

3. REGOLARIZZAZIONE CATASTALE DEL FABBRICATO

La regolarizzazione urbanistica del fabbricato deve essere accompagnata dal perfezionamento della pratica catastale con la Dichiarazione di Variazione al NCEU di S. Mauro Forte dell'immobile A con procedura DOCFA 4.0.2. La variazione considera la demolizione parziale degli abusi e la sostituzione della planimetria in atti catastali attraverso la soppressione dell'unità immobiliare attuale e la costituzione di una nuova con consistenza e rendita da validarsi (All.92-93). Per informazioni ottenute dagli uffici e dal mercato, tali costi sono così sintetizzabili:

a) Costo pratica di aggiornamento NCEU 1 fabbricato (DOCFA)	€ 50,00
b) Spese tecniche professionali per variazione catastale	€ 350,00
3) <u>Totale approssimato di costi e spese per variazione catastale</u>	<u>€ 400,00</u>

4. ACQUISIZIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato esibito al CTU l'Attestato di Certificazione Energetica *ex D.Lgs 192/2005 e s. m. e i.* né sono state presentati attestati o certificazioni di conformità degli impianti. Date le modifiche apportate dall'art.6 del *D.L. n.63 del 04/06/2013*, all'ACE qualora non sia già stato prodotto si sostituisce l'APE (attestato di prestazione energetica) obbligatorio nel caso di vendita o nuova locazione delle unità immobiliari a cura del proprietario. Sulla base dei sopralluoghi effettuati, dei rilievi quantitativi e qualitativi, dalle informazioni raccolte e dalle restituzioni effettuate, il CTU ha potuto stilare l'APE del fabbricato residenziale (All.94). Il calcolo, effettuato secondo la metodologia di riferimento nazionale DOCET, ha collocato l'appartamento in classe energetica G. Tuttavia è bene avvertire che si tratta di un attestato che ritiene acquisite le modifiche qui ritenute necessarie alla commerciabilità del fabbricato in vendita giudiziaria ma allo stato non ancora effettuate. Il costo per l'acquisizione dell'APE è quantificato in base alle caratteristiche dell'immobile ed ai prezzi medi di mercato riportati dall'osservatorio nazionale ([http:// www.qualificazioneenergetica.it](http://www.qualificazioneenergetica.it)). Il prezzo medio rilevato di certificazione energetica in provincia di Matera è di €175 per immobili di circa 100mq (dato medio nazionale €201).

4) Costo approssimato per acquisizione APE € 175,00

5. TOTALE DEI COSTI E DELLE SPESE PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, CATASTALE E COMMERCIALE DEL LOTTO

1) Importo lavori per ripristino vano scala 1P	€ 6.500,00
2) Quota di oblazione per sanatoria urbanistica	€ 5.095,63
3) Costi e spese per variazione catastale	€ 400,00
4) Costo per acquisizione APE	€ 175,00
<u>Totale approssimato dei costi per la regolarizzazione dell'immobile</u>	<u>€ 12.200,00</u>

2.5.h VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

L'immobile è compreso in zona omogenea B di completamento del Piano di Fabbricazione vigente di S. Mauro Forte.

Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati dalla presente procedura:

- vincoli ed oneri giuridici derivanti dalle difformità urbanistiche rilevate dal CTU che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita, i cui costi sono stati stimati al *punto 2.5.g.*

Vincoli risultanti dai pubblici registri che saranno cancellati o regolarizzati dalla presente procedura:

- *ipoteca volontaria* iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera il 14/03/1995 ai nn.1738 R.G./ 155 R.P. a favore di Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.a. con sede in Cosenza, p. iva 00112750781, sul diritto di piena proprietà dell'immobile;
- *pignoramento* trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera il 28/03/2003 ai nn. 2533 R.G./ 1954 R.P a favore della Banca Popolare del Materano S.p.a. con sede in Matera, p. iva 00038060778, sul diritto di piena proprietà dell'immobile;
- *pignoramento* trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera il 08/05/2003 ai nn. 4077 R.G./ 3148 R.P. a favore di INTESABCI- Gestione Crediti S.p.a. con sede in Milano, p. iva 00169760659, sul diritto di piena proprietà dell'immobile;
- *ipoteca legale* iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera il 20/06/2007 ai nn. 7545 R.G./ 1169 R.P. a favore di Equitalia Matera Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, sui diritti di 1/2 dell'immobile.

Interventi nel procedimento di esecuzione:

- Intervento del 28/04/2005 a favore di RI.TRI.MAT Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, contro per un debito di €11.247,92;
- Intervento del 31/10/2007 a favore di Equitalia Matera Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, contro per un debito di €28.749,78;
- Intervento del 27/05/2011 a favore di Equitalia Basilicata Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, contro per un debito di €22.037,51.

2.5.i STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Le ispezioni del CTU presso gli uffici demografici del Comune di San Mauro Forte hanno dimostrato che sin dal 15/02/1983 ha qui risieduto la famiglia di

(All.62 di RDC). Attualmente vi risiede il detto debitore con la moglie Giordano Lucia con cui è coniugato i regime di comunione dal 02/04/1975 (All.61 di RDC). La situazione di famiglia al 16/10/2012 riporta come residenti presso l'immobile solo i citati coniugi (All.59 di RDC). Le visite di sopralluogo compiute nell'anno hanno dimostrato che l'immobile staggito è residenza esclusiva del debitore con la moglie.

2.5.I ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE DELL'IMMOBILE

L'appartamento è parte di una palazzina qui suddivisa nel presente lotto e nei lotti 3, 4 e 6. Le parti in comune della palazzina sono il vano scala, il cortile recintato posteriore ed il lastricato anteriore a piano strada, oltre alle parti strutturali previste dal Codice Civile. In particolare, il presente immobile condivide in parti uguali con il LOTTO 3 il vano scala ed il cortile recintato posteriore, mentre il lastricato anteriore a piano strada utilizzato per passaggio ed utilizzabile per parcheggio scoperto è in comune con i LOTTI 3, 4 e 6. Non è mai stato formalmente costituito un condominio, tant'è che la luce delle scale è attualmente fornita da un allacciamento precario con il contatore elettrico dell'appartamento al LOTTO 3. La produzione dei debitori ha evidenziato l'esistenza di spese quietanzate per i lavori di ristrutturazione dell'edificio

nel 2005, sostenute dai due odierni debitori in solido come da loro stessi dichiarato nei sopralluoghi. Non è nota al CTU l'esistenza di spese straordinarie relative all'immobile e deliberate in raggruppamento con gli altri immobili o con terzi, il cui pagamento non sia stato onorato o sia scaduto negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

2.5.m ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Come riportato al *punto 1.a.2* :

ai debitori la proprietà degli immobili dei LOTTI n. 3, 4, 5 e 6 in vendita, derivava da atto di donazione della piena proprietà del terreno di 609mq riportato in NCT di San Mauro Forte al fg. 12, p.lla 342, su cui insistono i fabbricati (trascrizione del 16/01/1978 ai nn. 286 R.G./ 238 R.P. della Conservatoria Reg. Imm. MT). Tale atto è certificato nella relazione notarile in atti.

2.5.n VALUTAZIONE - MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'analisi del mercato per la rilevazione delle compravendite recenti di immobili dello stesso segmento di mercato è stata effettuata tramite interrogazione di agenzie immobiliari locali e siti internet di annunci immobiliari. L'analisi effettuata non ha rilevato movimenti di compravendita comparabili recenti nel comune di San Mauro Forte, pertanto l'ambito territoriale di riferimento è stato allargato ai centri urbani del territorio collinare circostante della provincia di Matera.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:	Comune San Mauro Forte	Provincia MT	CAP 75010
Zona:	periferica		
Tipo di contratto:	compravendita		

Livello degli scambi: scarso
Destinazione attuale: residenziale
Destinazione alternativa: residenziale

TIPOLOGIA EDILIZIA

Tipologia edilizia: appartamento
Tipologia costruttiva: struttura mista, muratura portante, solai in laterocemento

LIVELLO DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO

Prezzo medio: 750 €/mq per zona e tipologia omogenei e stato di conservazione normale
Dimensione: grande
Fase di ciclo immobiliare: in contrazione
Forma di mercato: concorrenza monopolistica

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

1° livello: fabbricato 2° livello: condominio
Tipo costruzione: usato

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Compratori: privati
Venditori: Asta giudiziaria - Tribunale di Matera
Intermediario: nessuno

PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI

Presenza nel raggio di alcune centinaia di metri di negozi di prima necessità, a circa 500mt ci sono le scuole dell'obbligo, altri principali servizi al cittadino entro 1Km.

INDICI DI MERCATO

Saggio annuale di variazione del livello di piano negli edifici multipiano: 0,01

Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili: -0,05

Tipo di misura: Rilievo metrico

Criterio di misurazioni delle superfici: Superficie Interna Lorda (norma UNI 10750)

Superficie Principale: mq. 121,00

Superfici secondarie annesse e collegate:

	Descrizione	Misura [mq]	Rapporto Mercantile
1	Ripostiglio	13,10	0,40
2	Balcone 1	7,40	0,25
3	Balcone 2	5,40	0,25
4	Balcone 3	5,40	0,25
5	Balcone 4	5,00	0,25
6	Soffitta <i>h. med. 1,65</i>	131,90	0,30
7	Corte recintata	87,00/2	0,20
8	Lastricato esterno	192,00/4	0,25

Superficie commerciale: mq. 193,00

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Anno di costruzione: 1981 parzialmente ristrutturato: 2005

Livello di piano: 1 N. totale piani: 3

N. vani utili: 4 N. servizi: 1

Data di stima: dicembre 2013

IMPIANTI TECNOLOGICI

Impianto elettrico:	<i>Vetustà</i>	30 anni
Impianto idraulico:	<i>Vetustà</i>	30 anni
Impianto riscaldamento:	<i>Vetustà</i>	30 anni

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio: discreto [Punteggio 4]
Presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

Immobile: discreto [Punteggio 4]
Presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico: assente [Punteggio 0]

Inquinamento acustico: assente [Punteggio 0]

Inquinamento elettromagnetico: assente [Punteggio 0]

Prospicienza dell'edificio: normale [Punteggio 2]
Prospetta prevalentemente su spazi ordinari quali strade secondarie, cortili aperti, tetti e terrazze.

Prospicienza dell'immobile: normale [Punteggio 2]
Prospetta prevalentemente su spazi ordinari quali strade secondarie, cortili aperti, tetti e terrazze.

Esposizione: buona [Punteggio 5]
L'immobile presenta una buona esposizione , prevalentemente compresa tra sudest e sudovest, e non vi sono a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento.

Panoramicità: semipanoramico [Punteggio 2]
L'immobile gode da un ambiente di scorci di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale - paesaggistico e/o storico-architettonico.

Luminosità: discreta [Punteggio 3]
L'immobile presenta superfici finestrate ridotte per ampiezza e/o altezza ma non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento.

Funzionalità: presente [Punteggio 1]
L'immobile presenta una distribuzione degli ambienti equilibrata ed una razionale localizzazione dei servizi e degli ambienti giorno e notte. La sua funzionalità idonea al segmento di mercato in cui si inserisce.

Qualità finiture: normale [Punteggio 2]
La qualità delle finiture ed i materiali utilizzati sono di tipo ordinario.

Stato Locativo:

occupato dai debitori

Canone di locazione medio annuo di mercato:

5.000 €/anno

IMMOBILE DI CONFRONTO 1

L'immobile è un appartamento di 3 vani ed accessori con deposito, caratterizzato da una superficie commerciale di mq.65,00, compravenduto nel mese di aprile 2012 per un valore di €90.000 e localizzato in via Carlo Levi nel comune di Garaguso.

IMMOBILE DI CONFRONTO 2

L'immobile è un appartamento di 3 vani ed accessori, caratterizzato da una superficie commerciale di mq.64,00, compravenduto nel mese di luglio 2013 per un valore di €40.000 e localizzato in via San Martino a Stigliano.

TABELLA DEI DATI

(SALES SUMMARY GRID)

prezzo e caratteristica	Immobile di confronto 1	Immobile di confronto 2	Immobile da stimare
Prezzo di mercato (Euro)	90.000	40.000	
Data (mesi)	34	6	0
Superficie principale (mq)	65	64	121
Sup. sec. Balcone (mq)	37	6	23
Sup. sec. Terrazzo/Corte (mq)	0	0	44
Sup. sec. Soffitta (mq)	0	0	132
Sup. sec. Cantina/Deposito (mq)	0	0	14
Sup. sec. Garage (mq)	56	0	0
Sup. sec. Area esterna (mq)	0	0	48
Stato di Manutenzione Imm. (N)	4	3	4

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI*(ADJUSTMENTS)*

prezzo e caratteristica	Immobile di confronto 1	Immobile di confronto 2
Prezzo di mercato (Euro)	90.000	40.000
Data (Euro)	375	166,67
Superficie principale (Euro)	610,69	610,69
Sup. sec. Balcone (Euro)	152,67	152,67
Sup. sec. Terrazzo/Corte (Euro)	122,14	122,14
Sup. sec. Soffitta (Euro)	183,21	183,21
Sup. sec. Cantina/Deposito (Euro)	244,28	244,28
Sup. sec. Garage (Euro)	305,34	0
Sup. sec. Area esterna (Euro)	152,67	152,67
Stato di Manutenzione Imm. (Euro)	0	20.000

TABELLA DI VALUTAZIONE*(SALES ADJUSTMENTS GRID)*

prezzo e caratteristica	Immobile di confronto 1	Immobile di confronto 2
Prezzo di mercato (Euro)	90.000	40.000
Data (Euro)	-12.750	-1.000,02
Superficie principale (Euro)	34.198,64	34.809,33
Sup. sec. Balcone (Euro)	-2.137,38	-2.595,39
Sup. sec. Terrazzo/Corte (Euro)	5.374,16	5.374,16
Sup. sec. Soffitta (Euro)	24.183,72	24.183,72
Sup. sec. Cantina/Deposito (Euro)	3.419,92	3.419,92
Sup. sec. Garage (Euro)	-17.099,04	0
Sup. sec. Area esterna (Euro)	7.328,16	7.328,16
Stato di Manutenzione Imm. (Euro)	0	20.000
PREZZO CORRETTO (Euro)	132.518,18	136.710,66
Pesi per il calcolo della media ponderata	50%	50%

VALORE STIMATO (Euro)*(RECONCILIATION)*

Valore medio dei prezzi corretti arrotondato ai € 1.000	€ 135.000,00
---	--------------

2.5.0 VALUTAZIONE - STIMA SINTETICO COMPARATIVA

FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE

Le fonti di informazione utilizzate sono agenzie immobiliari locali, siti internet di annunci immobiliari, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agazia del Territorio di Matera. I valori considerati hanno riguardato il centro urbano di San Mauro Forte ed i comuni vicini, con riferimento ad abitazioni civili in uno stato conservativo normale.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA

Piano senza ascensore:	primo	0%
Orientamento:	Sud-Est / Sud-Ovest	- 5%
Esposizione:	su più lati	+ 5%
Esposizione principale:	su strada	0%
Balconi:	con più balconi	+ 5%
Taglio:	> mq100 con 1 bagno	- 10%
Distribuzione:	mediocre	- 2,5%
[*] <i>La demolizione del cucinino abusivo costringe ad un ripensamento dello schema distributivo degli ambienti.</i>		
Luminosità:	normale	0%
Finitura:	ordinaria	0%
Riscaldamento:	autonomo	+ 5%
[]* <i>Si considerano come eseguiti i lavori descritti al punto 2.5.g che saranno poi decurtati al valore di stima finale.</i>		
Efficienza energetica:	classe G	-10%
Manutenzione edificio:	normale	0%
Manutenzione immobile:	normale	0%
Locazione:	non affittato	0%
Stabile:	civile	0%
Parcheggio:	normale	0%
Trasporti:	normale	0%

Traffico:	normale	0%
Zona:	migliore della media della zona	+5%
	COEFFICIENTE TOTALE	-7,5%

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE (Euro)

Valore zona per mq	Coefficiente correttivo	Valore per mq	Superficie commerciale	Valore dell'immobile
€750,00	-7,5%	€ 693,75	193,00	€ 133.893,75

2.5.p ANALISI DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

L'utilizzo dei due metodi scelti ha restituito valori molto vicini. Generalmente è preferibile riferirsi ad un *IVS* come il metodo *MCA* basato su dati reali di compravendita, sebbene nel caso in esame gli immobili di confronto trovati, pur nelle vicinanze, non appartengono al comune in oggetto. Nella valutazione sintetica però rientra negativamente il fattore della prestazione energetica del fabbricato, la cui influenza al momento non è particolarmente apprezzata dal mercato provinciale in genere e manca una reale comparazione nei dati sul campo. Si adotta dunque il valore approssimato ottenuto dalla stima con metodo *MCA* di € 135.000,00.

In considerazione delle opere edili già necessarie alla regolarizzazione degli immobili, il CTU ritiene possa applicarsi un abbattimento forfettario di circa il 7,5% del valore, pari a €10.000,00, dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva (*per i maggiori oneri tributari*), all'assenza di garanzie per vizi occulti (*in considerazione degli interventi in difformità dai titoli abilitativi e delle seguenti parziali demolizioni di opere abusive*), nonché ad eventuali spese condominiali insolute non note (*riguardanti la palazzina*). Ne deriva che il valore finale di stima è: € 135.000,00 - € 10.000,00 = € 125.000,00.

2.5.g PREZZO A BASE D'ASTA

Al prezzo base vanno applicate, secondo le diverse ipotesi, le correzioni relative agli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale descritte al *punto 2.5.g* per determinare il prezzo a base d'asta.

*VALORE FINALE DEL BENE CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE
URBANISTICA - CATASTALE ASSUNTI DALLA PROCEDURA*

€ 125.000,00 - € 12.200,00 = € 112.800,00

*VALORE FINALE DEL BENE CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE
URBANISTICA - CATASTALE LASCIATI ALL'AQUIRENTE* € 125.000,00

2.5.r DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (16/10/2012 – 29/04/2013)



Foto 35- La palazzina bifamiliare in via A. Diaz n.219



Foto 36- vista sudovest dell'appartamento al primo piano



Foto 37- prospetto est dell'appartamento

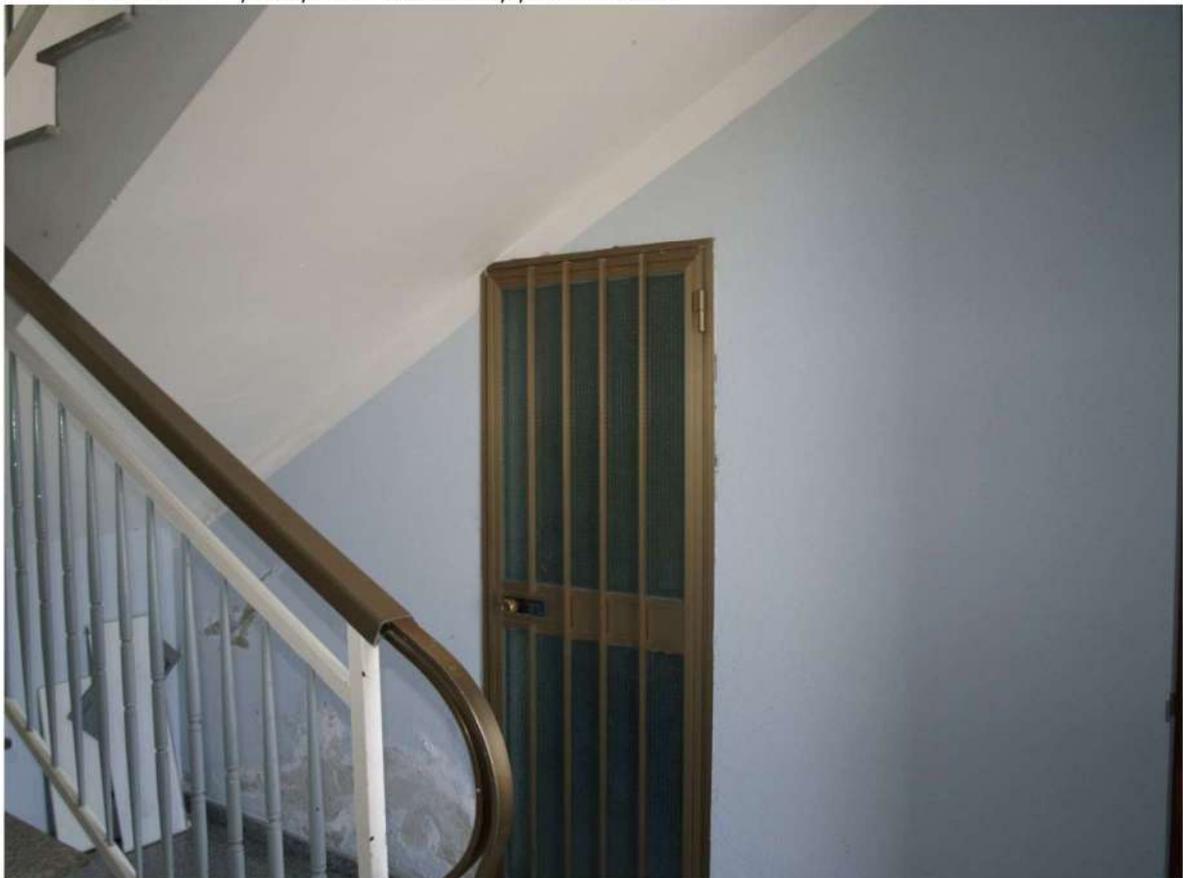


Foto 38 - ingresso sottoscala all'Accessorio A2 al piano terra



Foto 39 - Ingresso dell'abitazione di via Diaz n.219/A



Foto 40 - soggiorno



Foto 41 - *salone*



Foto 42 - *cucinino abusivo da demolire*



Foto 43 - bagno



Foto 44 - sottotetto a deposito (Accessorio A1)

2.6 RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 6

2.6.a	ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO
2.6.b	DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO DI VENDITA E SUOI CONFINI
2.6.c	CONTESTO URBANO
2.6.d	DESCRIZIONE SINTETICA DELL'EDIFICIO
2.6.e	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE
2.6.f	DESCRIZIONE TABELLARE DEL LOTTO 6
2.6.g	STIMA DEI COSTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DELL'EDIFICIO E DELL'IMMOBILE
2.6.h	VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE
2.6.i	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE
2.6.l	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE DELL'IMMOBILE
2.6.m	ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE
2.6.n	VALUTAZIONE - MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)
2.6.o	VALUTAZIONE - STIMA SINTETICO COMPARATIVA
2.6.p	ANALISI DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
2.6.q	PREZZO A BASE D'ASTA
2.6.r	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (16/10/2012 - 29/04/2013)

2.6.a ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Lotto costituito dall'immobile di seguito individuato compresi i diritti sulle parti comuni (tra parentesi la corrispondenza con gli immobili pignorati come individuati al punto 1.b della Relazione):

Immobile A: intera proprietà di autorimessa nel centro urbano di San Mauro Forte, in via Armando Diaz n.219, in NCEU al fg.12, (immobile 4.4) p.lla 342 sub.10 (*), piano terra, categoria C/6, classe 2, consistenza di 98mq, rendita €217,63.

Nota (*) COSTITUZIONE E CLASSAMENTO DA VALIDARSI per soppressione di p.lla 342 sub.3, a seguito di sanatoria urbanistica di difformità planimetriche e distributive da categoria C/6, classe 2, consistenza 97mq, €215,41 di rendita (All.95-96).

Completano il lotto le parti comuni di cui al vano scala, al cortile recintato, al lastricato esterno di pertinenza dell'edificio e le parti strutturali come da art.1117 C.C.

2.6.b DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO DI VENDITA E SUOI CONFINI

Intera proprietà di autorimessa sita nel centro urbano di San Mauro Forte in via A. Diaz n.219, con ingresso a destra del portone principale di edificio bifamiliare. L'immobile è costituito da un locale principale di 60,00mq di superficie carrabile e 3,90m di altezza e da un adiacente locale accessorio non comunicante di 38mq di superficie calpestabile, costituito da una cantina e da un bagno completo, con accesso autonomo da parcheggio scoperto recintato di pertinenza esclusiva (40mq). Gli accessi si affacciano su un'area di manovra lastricata arretrata dal ciglio stradale, comune alla palazzina.

L'immobile confina con via A. Diaz, terreno di proprietà Merletto, vano scala e corte recintata di pertinenza dei LOTTI 3 e 5 ed è sottoposto al LOTTO 5 al primo piano. Certificazione energetica non obbligatoria.

Il tutto descritto in *NCEU di San Mauro Forte al fg.12, p.lla 342 sub.10 (nuova costituzione da validarsi in soppressione di p.lla 342 sub.3).*

2.6.c CONTESTO URBANO

L'edificio è collocato all'estremità ovest del paese sulla strada provinciale per Oliveto Lucano/Accettura, esposto panoramicamente a sud verso le colline in direzione di Stigliano. Via Diaz rappresenta in questo punto periferico il prolungamento del principale asse viario cittadino, in zona B di completamento del vigente PdF. La posizione al bordo del costruito fa del fabbricato il primo edificio del paese per chi proviene da quella direzione, ad una distanza di circa 1km dal centro cittadino in cui risiedono i maggiori servizi. A circa 500mt ci sono le scuole dell'obbligo, a 300mt c'è la sede della Guardia Forestale, a minor distanza ci sono piccoli negozi di prima necessità. La zona urbana è di costituzione relativamente recente, poco densa, caratterizzata da palazzine residenziali che sorgono principalmente sulle strade maggiori, ampiamente accessoriate e con propria

disponibilità di spazi scoperti sul retro, tanto da non necessitare l'ulteriore pertinenza dei locali al pian terreno che in più casi sono utilizzati a destinazioni autonome commerciali, artigianali o di deposito. I terreni all'intorno sono principalmente uliveti, a maggior distanza terreni seminativi e pascoli.

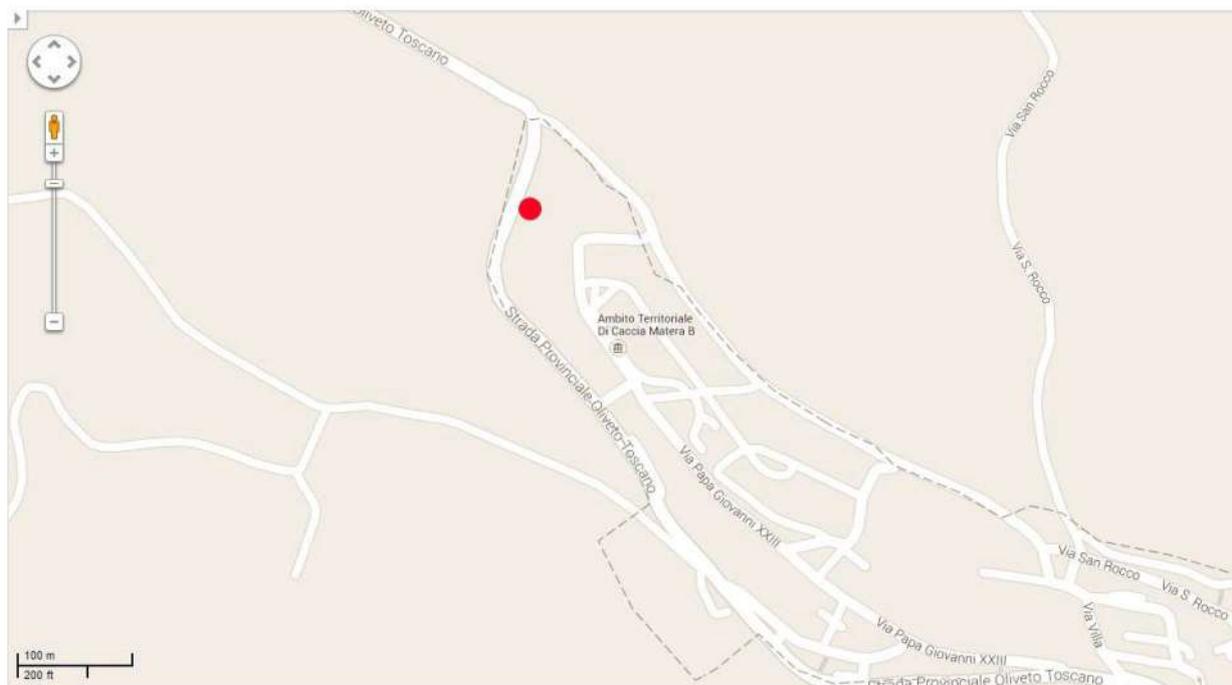


Fig.29 Localizzazione del lotto di vendita su mappa stradale (<http://maps.google.it>)

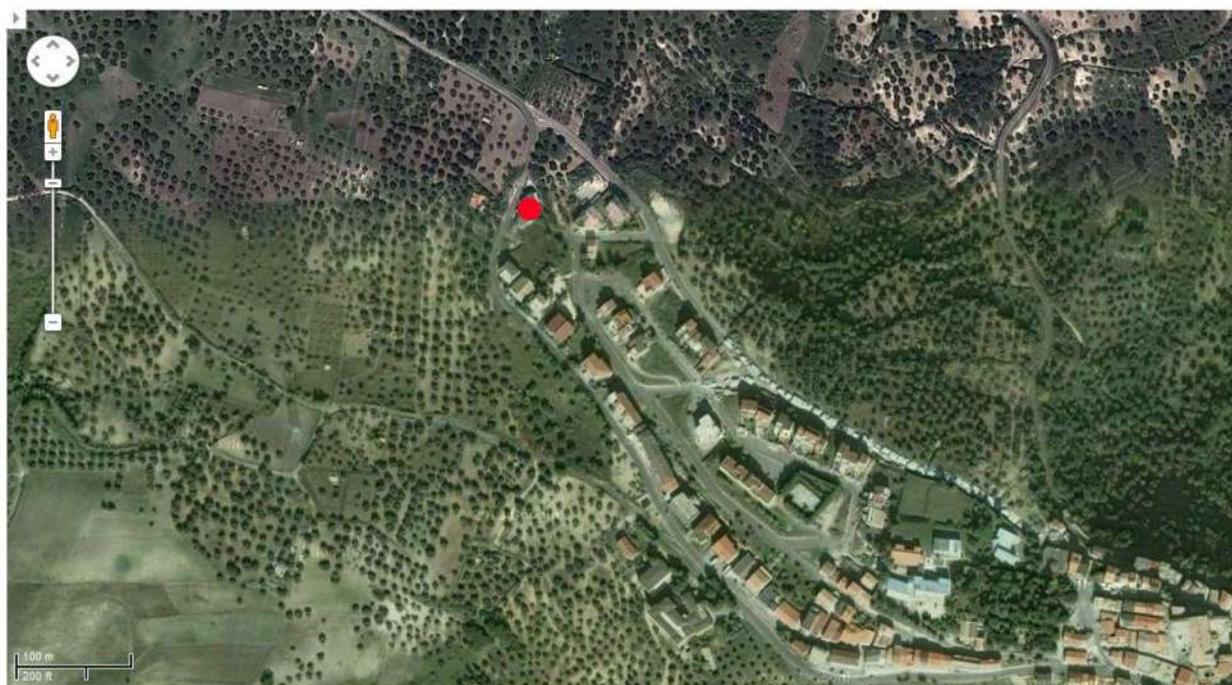


Fig.30 Localizzazione del lotto di vendita su aerofoto (<http://maps.google.it>)

2.6.d DESCRIZIONE SINTETICA DELL'EDIFICIO

Il fabbricato è parte di una palazzina residenziale a due piani fuori terra con un sottotetto praticabile per una altezza media al colmo di 7,5m, all'interno di in un lotto triangolare di 609mq che confina con via Diaz ad ovest, strada sterrata comunale ad est e terreni di proprietà Merletto a sud (*All. 32 di RDC*). La costruzione è dei primi anni '80 e si sviluppa simmetricamente rispetto al vano scala che divide in due parti uguali le dipendenze dei due appartamenti al primo piano e permette l'accesso al cortile posteriore recintato. Al pian terreno hanno accesso autonomo dal lato strada due autorimesse (*quella in oggetto ridotta nel 2005 per realizzare un monolocale abitativo abusivo qui declassato a cantina*) e le loro pertinenze che allo stato iniziale ed a quello attuale sono sempre state accessori complementari dei due appartamenti. Il fabbricato ha una struttura mista in muratura di tufo con solai in laterocemento e pilastri di rinforzo in c.a. su fondazioni di tipo continuo e plinti (*All. 49 di RDC*). L'edificio presenta dei prospetti articolati con facciate intonacate a rustico ed imbiancate, balconi con ringhiere in ferro, protetti superiormente da solette aggettanti. La copertura è in tegole di cls con lattennerie in lamiera su tetto a doppia falda con struttura in legno accoppiato a pannelli isolanti sopra soffitte a deposito con accesso dal vano scala centrale. A questo si accede attraverso un portone in legno e si sviluppa con disegno a doppia rampa con rivestimenti in granito, ringhiere e corrimano centrale in metallo, finestre in legno ai pianerottoli. Esternamente il lato su strada è arretrato e lastricato con pavimentazione continua in cls su cui scaricano i pluviali. Tale spazio è in comune tra gli immobili dell'edificio e rappresenta uno spazio di manovra per l'accesso ai garage ed idoneo al parcheggio scoperto di automezzi. Lo spazio retrostante del lotto è recintato da alto muretto sui confini e rappresenta un cortile lastricato in comune ai due appartamenti con ingresso dai piccoli ripostigli al pian terreno del vano scala.

STATO CONSERVATIVO E DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

Gli immobili sono stati oggetto di ristrutturazione intorno al 2005 con consolidamento delle fondazioni, dei solai, e rifacimento delle facciate. Sono state apportate anche alcune modifiche della distribuzione e destinazione d'uso dei locali, in particolar modo riguardanti il LOTTO n. 6 con privatizzazione di una porzione del lastricato antistante su strada, che si considera sottoporre a permesso in sanatoria. Attualmente lo stato di conservazione dell'edificio è discreto. Sono presenti gli allacci impiantistici principali con punti di distribuzione speculari per le due ali dell'edificio e non esiste una fornitura autonoma dei locali al piano terreno (dipendenti dagli appartamenti soprastanti) né fornitura autonoma degli spazi comuni o la costituzione formale di un condominio, fatto salvo quanto previsto dall'art. 1117 C.C.

2.6.e DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'immobile consta di una autorimessa (*Immobile A*) con adiacente cantina non comunicante al piano terra (*Accessorio A1*), collegata con pertinenza esclusiva scoperta e recintata. Tutte le parti dell'immobile sono accessibili tramite il lastricato scoperto sul lato strada, bene in comune con i LOTTI 3, 4 e 5 dell'edificio.

AUTORIMESSA (IMMOBILE A)

Ha ingresso a piano strada a destra del portone della palazzina, per ampio varco chiuso da porta a battenti in ferro, ad apertura sezionata pedonale/carrabile (3,47x3,32). E' un locale unico di 60mq, alto 3,90m, con pianta ad L di cui la superficie all'ingresso è larga 5m per 10m di profondità circa. Le dimensioni e lo spazio di manovra esterno rendono l'autorimessa idonea allo stallo di più autoveicoli (due automobili con manovra libera, quattro con manovra condizionata) o di mezzi agricoli. Il locale presenta due finestre poste sotto il soffitto ed affaccianti sul retro, oscurate da ante in ferro con rete antintrusione esterna. Il pavimento è in marmette senza battiscopa, le pareti ed il soffitto sono intonacati ed imbiancati. Sono presenti derivazioni degli allacci a rete dell'appartamento soprastante (LOTTO 5), tutti non certificati. L'uso attuale del locale è di garage e deposito, lo stato di manutenzione è

sufficiente per tale uso a meno dell'adeguamento impiantistico. La ristrutturazione del 2005 ha riguardato lavori di consolidamento e di rifacimento delle facciate dell'edificio, non dei componenti interni a questo volume.

Il lastricato scoperto esterno sul lato strada costituisce pertinenza in comune con i LOTTI 3, 4, 5 e consente anche la fermata o lo stallo di alcuni autoveicoli in adiacenza all'immobile o innanzi ai suoi ingressi.

CANTINA (ACCESSORIO A1)

Il locale è situato all'estremità dell'ala sud della palazzina di via Diaz n.219, adiacente all'autorimessa (*Immobilie A*) da cui è separato da semplice tramezzo realizzato abusivamente nel 2005 e di cui si chiede sanatoria. L'accesso è per un recinto scoperto, ritagliato dal lastricato comune dell'edificio che si affaccia sulla strada. Il fabbricato è parzialmente interrato sul lato sud a contatto con il terreno di proprietà

per il resto è contenuto dai muretti di recinzione del lotto. L'ingresso è riparato dalla proiezione superiore di un balcone ed il locale prende luce ed aria dal portoncino e dal suo sopraffuce. La superficie aeroilluminante è insufficiente per un utilizzo del vano di 34mq a fini abitativi, seppure sia dotato di angolo cottura con cucina completa e camino a legna. Dal fondo del locale si accede al bagno con finestra che si affaccia nel cortile sul retro. L'altezza interna è di 3,68m.

Il pavimento ed i battiscopa sono in gres, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro. Il portoncino e gli infissi sono in alluminio con vetri singoli, con zanzariere o retine esterne ma senza oscuramenti. Il bagno ha rivestimento ceramico a piastrelle a pavimento e fino a 2mt di altezza sul perimetro. I pezzi sanitari sono in ceramica di serie economica in dotazione completa di lavabo, bidet, vaso e doccia, con rubinetteria cromata. Lo stato di manutenzione dei componenti edilizi è generalmente buono, trattandosi di materiali messi in opera nella ristrutturazione del 2005. Superate sono le caratteristiche degli infissi esterni. La dotazione impiantistica è generosa per la categoria in oggetto ma senza una fornitura autonoma delle reti, che attualmente sono allacciate ai contatori dell'appartamento soprastante (LOTTO 5). I servizi sono completi, manca però qualsiasi certificazione degli impianti.

RECINTO SCOPERTO (PERTINENZA ESCLUSIVA)

L'ingresso della cantina avviene da un recinto scoperto che perimetra la porzione del lotto contenuta tra il fabbricato, il confine di proprietà il ciglio stradale di via Diaz ed il lastricato comune antistante la palazzina su cui si apre il cancello d'accesso. Da quest'ultimo bene comune dell'edificio è ritagliato lo spazio del recinto che la procedura di vendita giudiziaria intende accordare ad esclusiva pertinenza del LOTTO 6. Si tratta effettivamente di una superficie che non riveste particolare utilità per le altre unità immobiliari ma che altrimenti sarebbe servitù di passaggio del lotto in questione, sempre ricordando che la presente lottizzazione giudiziaria divide per la prima volta i diritti di proprietà dell'intero edificio. La cancellata di ferro battuto ad apertura manuale, ampia 4m, consente l'utilizzo di questo recinto quale ulteriore parcheggio scoperto per lo stallo comodo di una autovettura. La recinzione ha altri due lati ad altezza d'uomo costituiti da muretti, con inferriata superiore quello su strada ed a contenere il terreno di proprietà il secondo. Contro di essi è realizzata una stretta fioriera, mentre la pavimentazione del lastricato è in cemento come il resto dell'area di manovra comune antistante l'edificio. Lo smaltimento delle acque pluviali avviene con pendenza verso il ciglio stradale.

2.6.f DESCRIZIONE TABELLARE DEL LOTTO 6

Visto quanto precede, una volta effettuati gli adattamenti edilizi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, necessari e sufficienti alla valida circolazione giuridica, l'immobile da vendere si presenterebbe con le caratteristiche di seguito riportate in tabella.

PIANO	LOCALE	SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE UNI 10750 (mq)	COEFF. COMM.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	ESPOSIZIONE Luce, Aria, Orientamento	STATO DI MANUTENZIONE
T	Autorimessa	59,60	69,00	1	69,00	L/A diretta Ovest Nord Est	mediocre
T	Cantina	33,80	49,60	1	49,60	L/A diretta Ovest	discreto
T	Bagno	4,60				L/A diretta Est	discreto
T	Recinto scoperto (parcheggio)	40,00	40,00	0,30	12,00	scoperto SudOvest	sufficiente
T	Lastricato esterno - bene comune	192,00/4	48,00	0,25	12,00	scoperto Ovest	sufficiente

LOTTO 6

Totali approssimati
143,00 mq Sup. commerciale
 60,00 mq Sup. netta autorimessa
 38,00 mq Sup. netta accessori indiretti
 40,00 mq Sup. pertinenze scoperte escl.

Nota : lo stato di manutenzione considera lo stato risultante dalle condizioni attuali del fabbricato, sufficienti, e dai lavori minimi di adeguamento e di messa a norma degli impianti.

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alle norme UNI 10750 ed a coefficienti desunti considerando una serie di variabili determinate dalle caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, partendo dall'attribuzione dei "rapporti mercantili" utilizzati nel mercato immobiliare della zona, come ricavati da dati di agenzie locali.

LOTTO 6 - STATO ATTUALE

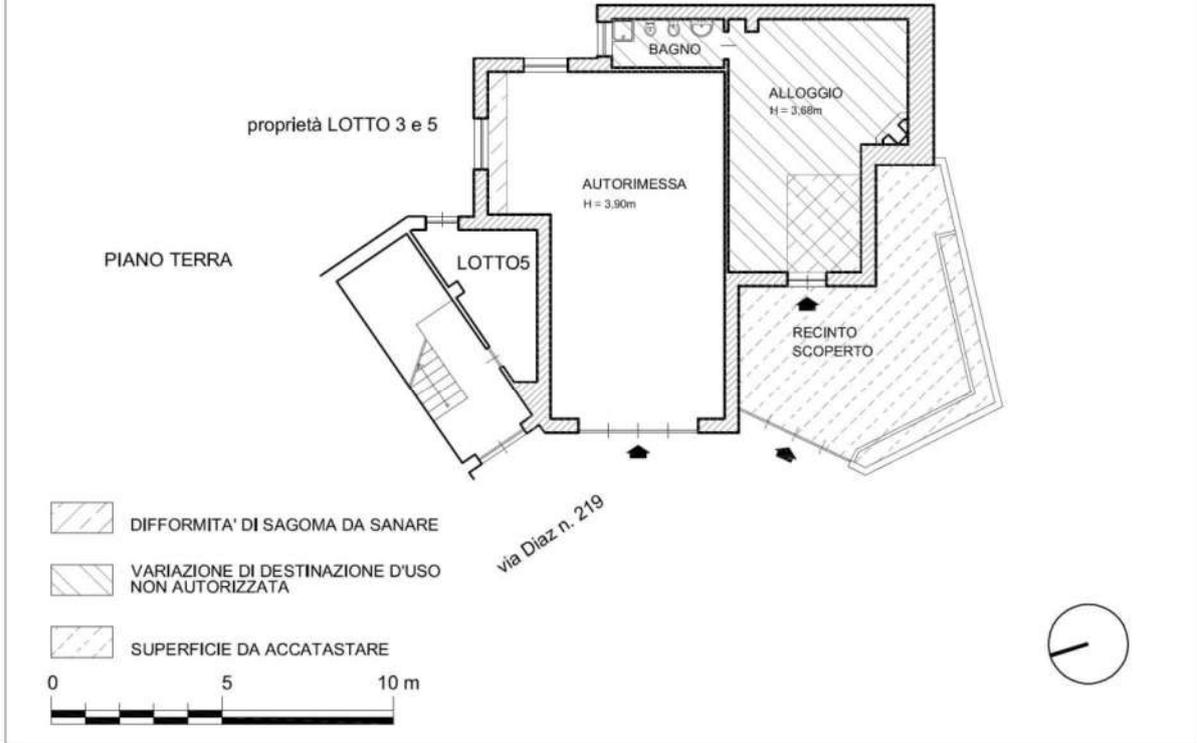


Fig.31 - Stato attuale dell'immobile

LOTTO 6 - REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA PER LA VENDITA

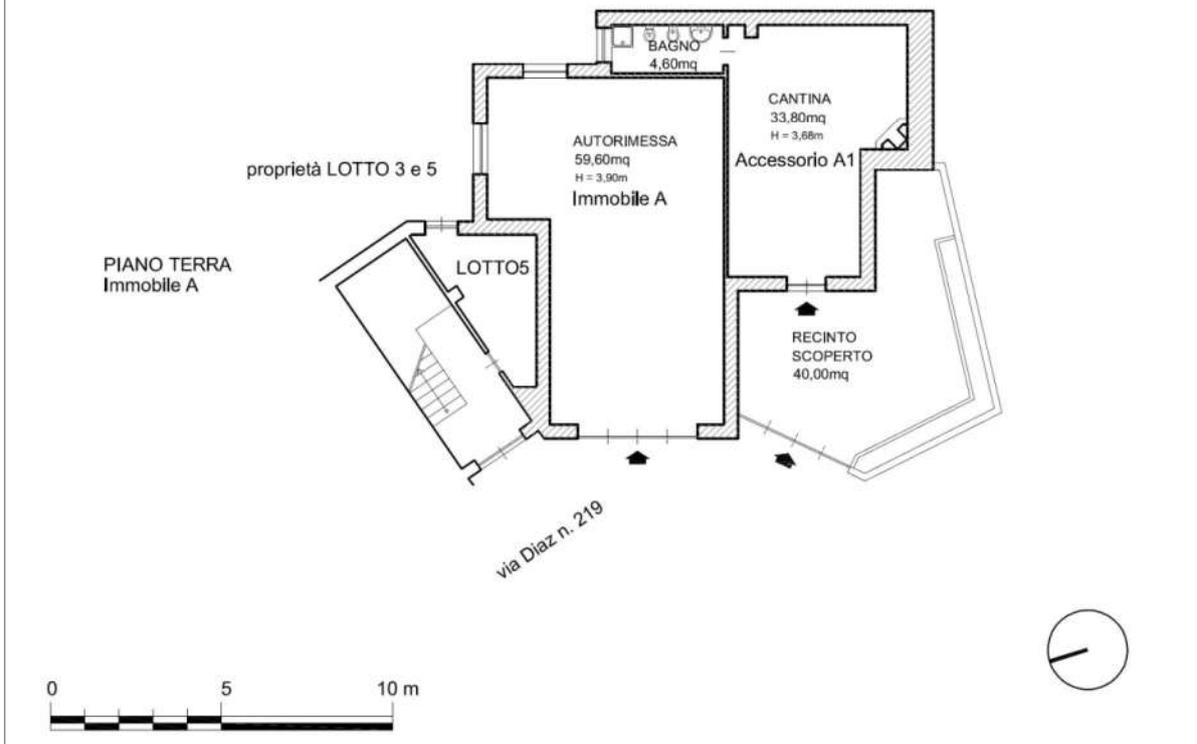


Fig.32 - Progetto di adattamento edilizio per la regolarizzazione urbanistica

2.6.g STIMA DEI COSTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DELL'EDIFICIO E DELL'IMMOBILE

Come rilevato ai *punti 1.d ,1.e, 2.0*, necessarie alla circolazione giuridica dei beni pignorati vi sono delle azioni di natura amministrativa e tecnica-progettuale da ottemperare per la regolarizzazione dell'edificio di cui l'immobile fa parte, a cui vanno accompagnati interventi complementari di trasformazione edilizia. Tali azioni amministrative possono così sintetizzarsi nell'ordine in cui andrebbero svolte:

1. Comunicazione agli uffici comunali di demolizione di opere abusive (demolizione degli ampliamenti degli appartamenti nel vano scala al primo piano);
2. Permesso di costruire in sanatoria ai sensi di art.36 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 degli interventi edilizi sulla palazzina conformi agli strumenti urbanistici vigenti, costruiti in difformità dalla Concessione n.64/78 del 09/10/1978;
3. aggiornamento catastale degli immobili presso l'Agenzia del Territorio di Matera;
4. l'acquisizione dell'APE ex D.Lgs 192/2005 e s. m. e i. nel caso specifico non è obbligatoria in quanto è una autorimessa ai sensi di art.3 del D.L. 63/2013.

Le azioni al n.1 e 2 anticipano la formazione dei lotti di vendita perché relative alla sanatoria urbanistica dell'intera palazzina, mentre le azioni n.3 e 4 possono essere svolte singolarmente per ciascuno dei 4 lotti dopo l'avvenuta regolarizzazione dell'edificio.

STIMA DEI COSTI E DELLE SPESE

Dall'unitaria pratica di permesso a costruire in sanatoria dell'edificio è possibile estrarre quote di spesa da addebitare ai singoli lotti di vendita sulla base dell'incidenza che ciascun immobile produce sulle irregolarità urbanistiche

complessive della palazzina. Al *punto 1.e* sono stimati i costi per la pratica di sanatoria urbanistica dell'intera palazzina ma sono anche evidenziate le quote di difformità rilevate in ciascun immobile e che concorrono alla determinazione delle demolizioni e dell'oblazione da corrispondere ai fini dell'*art.36 del D.P.R. 380/2001.*

I lavori sono computati a corpo applicando la *Tariffa unificata di riferimento dei prezzi per l'esecuzione delle opere pubbliche della Regione Basilicata per il 2013*, i costi delle procedure sono derivanti da informazioni dirette estratte dagli uffici pubblici, le spese tecniche sono definite considerando le leggi vigenti ed il mercato.

1. LAVORI DI DEMOLIZIONE DEI VOLUMI ABUSIVI INTERNI AL VANO SCALA AL PIANO DELL'APPARTAMENTO

I costi di demolizione dei volumi abusivi di ampliamento degli alloggi nel vano scala al primo piano, necessari per rientrare nei parametri di conformità urbanistica preliminare alla richiesta di sanatoria dell'edificio, sono addebitati interamente a quegli appartamenti e computati nelle relative relazioni di stima (LOTTO 3 e LOTTO 5).

2. QUOTA STIMATA PER LA SANATORIA URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Come specificato al *punto 1.e* la pratica di sanatoria urbanistica segue l'intera palazzina depositaria della concessione edilizia violata e, ai fini della stima del deprezzamento che tale pratica produce sui quattro lotti di vendita, si considerano le quote di difformità attribuibili ai singoli immobili. Le spese amministrative e tecniche professionali unitarie si è scelto di attribuirle equitativamente al LOTTO 6 in quanto risulta maggiormente trasformato e perché avvantaggiato dall'acquisizione di parte dell'area scoperta comune quale pertinenza esclusiva attraverso la sanatoria della recinzione abusiva. Si tratta comunque di una palazzina ad oggi di proprietà indivisa ed i relativi oneri e spese possono essere assunti dalla procedura preliminarmente alla vendita o essere anticipati dal primo acquirente dei quattro lotti costituenti. Tanto premesso, si addebita al presente lotto la quota di oblazione stimata in considerazione delle difformità planimetriche del locale rispetto al progetto di

Concessione in variante del 09/10/1978. L'immobile rilevato in sopralluogo mostra differenze di sagoma simili a quelle dell'appartamento soprastante (LOTTO 5), cui si aggiungono modifiche planimetriche e di prospetto oltre alla già citata accessione della recinzione di una porzione dell'area estera comune. Sovrapponendo le piante del progetto assentito e dell'autorimessa si conteggiano le estensioni di superficie interessate da variazioni di sagoma esterna dell'immobile senza considerare le variazioni di distribuzione interna e di sistemazione esterna occorse.

Si calcola dunque: $(0,6 \times \text{Snr}) = 0,6 \times 8,50\text{mq} = 5,10\text{mq}$

Dalle informazioni dedotte dall'ufficio tecnico comunale e dalle leggi vigenti si ottiene:

$$5,10\text{mq} \times \text{€}177,92/\text{mq} \times 2 = \text{€} 1.814,78$$

Da quanto precede ed in considerazione delle spese tecniche di mercato si sommano:

a) Diritti di segreteria per richiesta di permesso di costruire in sanatoria + marche da bollo	€ 350,00
b) Quota di oblazione stimata ex art.36 del D.P.R. 380/2001	€ 1.814,78
c) Spese tecniche professionali	€ 1.500,00
2) <u>Totale approssimato della quota stimata per la sanatoria dell'immobile</u>	€ 3.700,00

3. REGOLARIZZAZIONE CATASTALE DEL FABBRICATO

La regolarizzazione urbanistica del fabbricato deve essere accompagnata dal perfezionamento della pratica catastale con la dichiarazione al NCEU di S. Mauro Forte dell'immobile A con procedura DOCFA 4.0.2. La variazione considera la sostituzione della planimetria in atti dell'immobile attraverso la soppressione dell'unità immobiliare attuale e la costituzione di una nuova con consistenza e rendita da validarsi (All.95-96). Per informazioni ottenute dagli uffici e dal mercato, tali costi sono così sintetizzabili:

a) Costo pratica di aggiornamento NCEU 1 fabbricato (DOCFA)	€ 50,00
b) Spese tecniche professionali per variazione catastale	€ 350,00
3) <u>Totale approssimato di costi e spese per variazione catastale</u>	€ 400,00

4. ACQUISIZIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è obbligatoria la certificazione energetica dell'immobile ai sensi di *art.3 del D.L. 63/2013*).

5. TOTALE DEI COSTI E DELLE SPESE PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, CATASTALE E COMMERCIALE DEL LOTTO

Quota stimata per la sanatoria urbanistica dell'immobile	€ 3.700,00
Costi e spese per variazione catastale	€ 400,00
<u>Totale approssimato dei costi per la regolarizzazione dell'immobile</u>	<u>€ 4.100,00</u>

2.6.h VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

L'immobile è compreso in zona omogenea B di completamento del Piano di Fabbricazione vigente di S. Mauro Forte.

Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati dalla presente procedura:

- vincoli ed oneri giuridici derivanti dalle difformità urbanistiche rilevate dal CTU che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita, i cui costi sono stati stimati al *punto 2.6.g.*

Vincoli risultanti dai pubblici registri che saranno cancellati o regolarizzati dalla presente procedura:

- *ipoteca volontaria* iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera il 14/03/1995 ai nn.1738 R.G./ 155 R.P. a favore di Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.a. con sede in Cosenza, p. iva 00112750781, sul diritto di piena proprietà dell'immobile;
- *pignoramento* trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera il 28/03/2003 ai nn. 2533 R.G./ 1954 R.P a favore della Banca Popolare del

Materano S.p.a. con sede in Matera, p. iva 00038060778, sul diritto di piena proprietà dell'immobile;

- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera il 08/05/2003 ai nn. 4077 R.G./ 3148 R.P. a favore di INTESABCI - Gestione Crediti S.p.a. con sede in Milano, p. iva 00169760659, sul diritto di piena proprietà dell'immobile;
- ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera il 20/06/2007 ai nn. 7545 R.G./ 1169 R.P. a favore di Equitalia Matera Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, sui diritti di 1/2 dell'immobile.

Interventi nel procedimento di esecuzione:

- Intervento del 28/04/2005 a favore di RI.TRI.MAT Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, contro _____ per un debito di €11.247,92;
- Intervento del 31/10/2007 a favore di Equitalia Matera Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, contro _____ per un debito di €28.749,78;
- Intervento del 27/05/2011 a favore di Equitalia Basilicata Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, contro _____ per un debito di €22.037,51.

2.6.i STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Le ispezioni del CTU presso gli uffici demografici del Comune di San Mauro Forte hanno dimostrato che sin dal 15/02/1983 la famiglia di _____ ha risieduto nell'appartamento soprastante (*All.62 di RDC*). Le visure camerali delle società _____ - Commercio cereali Srl (dal 04/05/1982 al 22/03/2002) e dell'impresa d _____ (dal 01/10/2001 al 04/09/2002) riportano come loro sedi legali la palazzina in via Armando Diaz n.175 e via Armando Diaz n.203, numeri civici che in precedenza individuavano l'attuale

n.219. I debitori non hanno dichiarato al CTU un precedente uso dei locali al piano terreno della palazzina quali depositi di granaglie o ad altri usi collegati alle loro attività commerciali. Dai sopralluoghi effettuati e dalle dichiarazioni raccolte il CTU ha potuto constatare che l'uso del locale è collegato da tempo all'appartamento soprastante in uso alla famiglia di _____ sicuramente dal 2005 come pertinenza residenziale utilizzata principalmente quale deposito e garage coperto la superficie principale, quale cucina e soggiorno la tavernetta, con uso del recinto scoperto per parcheggio e cortile privato. A conferma dello stato di possesso e di utilizzo c'è che i due locali, pur autonomi per gli ingressi, sono allacciati alle reti dell'appartamento soprastante che nell'ultima ristrutturazione aveva da parte sua ridotto lo spazio della cucina. Tuttavia, come analizzato al *punto 1b*, data la generosa dotazione dell'alloggio al LOTTO 5, la indipendenza distributiva dell'autorimessa e le potenzialità alternative dei due locali al piano terreno suggeriscono una autonoma e più vantaggiosa collocazione commerciale.

2.6.1 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE DELL'IMMOBILE

L'immobile è parte di una palazzina qui suddivisa nel presente lotto e nei lotti 3, 4 e 5. Le parti in comune della palazzina sono il vano scala, il cortile recintato posteriore ed il lastricato anteriore a piano strada, oltre alle parti strutturali previste dal Codice Civile. In particolare, il presente immobile condivide con i LOTTI 3, 4 e 5 il lastricato anteriore a piano strada utilizzato per passaggio carrabile ed utilizzabile per parcheggio scoperto. Non è mai stato formalmente costituito un condominio, inoltre le forniture a rete dell'immobile sono al momento allacciate ai contatori del LOTTO 5.

La produzione dei debitori ha evidenziato l'esistenza di spese quietanzate per i lavori di ristrutturazione dell'edificio nel 2005, sostenute dai due odierni debitori in solido come da loro stessi dichiarato nei sopralluoghi. Non è nota al CTU l'esistenza di spese straordinarie relative all'immobile e deliberate in raggruppamento con gli altri immobili o con terzi, il cui pagamento non sia stato onorato o sia scaduto negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

2.6.m ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Come riportato al *punto 1.a.2* :

ai debitori la proprietà degli immobili dei LOTTI n. 3, 4, 5 e 6 in vendita, derivava da atto di donazione della piena proprietà del terreno di 609mq riportato in NCT di San Mauro Forte al fg. 12, p.lla 342, su cui insistono i fabbricati (trascrizione del 16/01/1978 ai nn. 286 R.G./ 238 R.P. della Conservatoria Reg. Imm. MT). Tale atto è certificato nella relazione notarile in atti.

2.6.n VALUTAZIONE - MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'analisi del mercato esperita non ha permesso di effettuare una valutazione MCA per l'assenza di dati disponibili comparabili, non essendo state rilevate compravendite recenti di immobili dello stesso segmento di mercato. La ricerca è stata effettuata tramite interrogazione di agenzie immobiliari locali e siti internet di annunci immobiliari. L'ambito territoriale di riferimento è stato allargato sul territorio collinare dell'intera provincia di Matera senza produrre dati rilevanti od affidabili. Non sono emersi movimenti di compravendita recenti comparabili della stessa categoria e destinazione, pertanto è stato possibile ottenere soltanto valori medi di mercato facendo riferimento alle tabelle mercuriali ed ai rapporti mercantili in uso con cui la categoria C/6 od i depositi riducono il proprio valore rispetto ad una superficie residenziale di una abitazione civile. In tal senso si segnala che dati reali di compravendita di immobili residenziali sono stati analizzati e comparati nelle perizie di stima degli appartamenti del LOTTO 3 e del LOTTO 5, contigui al presente immobile. Si è rilevato che l'apprezzamento del mercato locale rispetto a garage, cantine o depositi anche di altezza commerciale oscilla tra il 50% del valore di superficie residenziale se si tratta di semplici autorimesse pertinenziali ed il 75% se si tratta di

depositi commerciali o laboratori artigianali, fin quasi ad annullarsi se si tratta invece di negozi.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione: Comune San Mauro Forte Provincia MT CAP 75010
Zona: periferica
Tipo di contratto: compravendita
Livello degli scambi: scarso
Destinazione attuale: autorimessa
Destinazione alternativa: deposito, commerciale, artigianale non molesta (*PdF vigente*)

TIPOLOGIA EDILIZIA

Tipologia edilizia: locale accessoriato
Tipologia costruttiva: struttura mista, muratura portante, solai in laterocemento

LIVELLO DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO

Prezzo medio: 400 €/mq per zona e tipologia omogenei e stato di conservazione normale
Dimensione: media
Fase di ciclo immobiliare: in contrazione
Forma di mercato: concorrenza monopolistica

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

1° livello: fabbricato 2° livello: condominio
Tipo costruzione: usato

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Compratori: privati
Venditori: Asta giudiziaria - Tribunale di Matera
Intermediario: nessuno

PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI

Presenza nel raggio di alcune centinaia di metri di negozi di prima necessità, a circa 500mt ci sono le scuole dell'obbligo, altri principali servizi al cittadino entro 1Km.

INDICI DI MERCATO

Saggio annuale di variazione del livello di piano negli edifici multipiano: 0,01
Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili: -0,05

Tipo di misura: Rilievo metrico
Criterio di misurazioni delle superfici: Superficie Interna Lorda (norma UNI 10750)
Superficie Principale: mq. 69,00
Superfici secondarie annesse e collegate:

	Descrizione	Misura [mq]	Rapporto Mercantile
1	Cantina	49,60	1
2	Recinto scoperto	40,00	0,30
3	Lastricato esterno	192,00/4	0,25

Superficie commerciale: mq. 143,00

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Anno di costruzione: 1981 parzialmente ristrutturato: 2005
Livello di piano: T N. totale piani: 1
N. vani utili: 2 N. servizi: 1
Data di stima: dicembre 2013

IMPIANTI TECNOLOGICI

Impianto elettrico:	<i>Vetustà</i>	10-30 anni
Impianto idraulico:	<i>Vetustà</i>	10-30 anni
Impianto riscaldamento:	<i>assente</i>	

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio: discreto [Punteggio 4]
Presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

Immobile: sufficiente [Punteggio 3]
Presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico: assente [Punteggio 0]

Inquinamento acustico: assente [Punteggio 0]

Inquinamento elettromagnetico: assente [Punteggio 0]

Prospicienza dell'edificio: normale [Punteggio 2]
Prospetta prevalentemente su spazi ordinari quali strade secondarie, cortili aperti, tetti e terrazze.

Prospicienza dell'immobile: normale [Punteggio 2]
Prospetta prevalentemente su spazi ordinari quali strade secondarie, cortili aperti, tetti e terrazze.

Esposizione: discreta [Punteggio 4]
L'immobile presenta una discreta esposizione, prevalentemente compresa tra est sud ovest, e non vi sono a breve distanza ostacoli permanenti che la condizionano.

Panoramicità: normale [Punteggio 1]
L'immobile non gode di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale - paesaggistico e/o storico-architettonico.

Luminosità: discreta [Punteggio 3]
L'immobile presenta superfici finestrate ridotte per ampiezza e/o altezza ma non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento.

Funzionalità: presente [Punteggio 1]
La sua funzionalità idonea al segmento di mercato in cui si inserisce.

Qualità finiture: normale [Punteggio 2]
La qualità delle finiture ed i materiali utilizzati sono di tipo ordinario.

Stato Locativo: occupato dai debitori

Canone di locazione medio annuo di mercato: 3.000 €/anno

2.6.0 VALUTAZIONE - STIMA SINTETICO COMPARATIVA

FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE

Le fonti di informazione utilizzate sono agenzie immobiliari locali, siti internet di annunci immobiliari, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agazia del Territorio di Matera. I valori considerati hanno riguardato il centro urbano di San Mauro Forte ed i comuni vicini, con riferimento ad edifici civili a destinazione residenziale o commerciale di tipologia autorimesse, box o magazzini in uno stato conservativo normale.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA

Orientamento:	Sud-Est / Sud-Ovest	- 5%
Esposizione:	su più lati	+ 5%
Esposizione principale:	su strada	0%
Distribuzione:	normale	0%
Luminosità:	poco luminoso	- 5%
Finitura:	ordinaria	0%
Manutenzione edificio:	normale	0%
Manutenzione immobile:	quasi sufficiente	- 5%
[*] Si considera una media tra la manutenzione dell'autorimessa e della cantina, considerando comunque che gli impianti non sono certificati e vanno adeguati ad una utenza autonoma.		
Taglio:	con bagno	+ 5%
Locazione:	non affittato	0%
Stabile:	civile	0%
Parcheggio:	facile	+10%
Trasporti:	normale	0%
Traffico:	normale	0%
Zona:	migliore della media della zona	+5%
COEFFICIENTE TOTALE		+10%

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE (Euro)

Valore zona per mq	Coefficiente correttivo	Valore per mq	Superficie commerciale	Valore dell'immobile
€400,00	+10%	= €440,00	× 143,00	= € 62.920,00

2.6.p ANALISI DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Generalmente è preferibile riferirsi ad un *IVS* come il metodo *MCA*, basato su dati reali di compravendita, ma nel caso in esame non sono stati trovati immobili di confronto comparabili per ottenere un risultato attendibile. Pertanto ci si è affidati al valore ottenuto dalla stima sintetico-comparativa. In conclusione dell'analisi effettuata, a tale valore si ritiene di applicare l'abbattimento forfettario di circa l'8% del valore, pari a circa €5.000,00, dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva (*per i maggiori oneri tributari*), all'assenza di garanzie per vizi occulti (*in considerazione degli interventi in difformità dai titoli abilitativi da sanare*), nonché ad eventuali spese condominiali insolute non note (*riguardanti la palazzina*).

Il valore finale approssimato di stima è: € 63.000,00 - € 5.000,00 = € 58.000,00.

2.6.q PREZZO A BASE D'ASTA

Al prezzo base vanno applicate, secondo le diverse ipotesi, le correzioni relative agli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale descritte al *punto 2.6.g* per determinare il prezzo a base d'asta.

*VALORE FINALE DEL BENE CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE
URBANISTICA - CATASTALE ASSUNTI DALLA PROCEDURA*

€ 58.000,00 - € 4.100,00 = € 53.900,00

*VALORE FINALE DEL BENE CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE
URBANISTICA - CATASTALE LASCIATI ALL'AQUIRENTE* **€ 58.000,00**



Foto 45- Ingressi dell'immobile a destra del portone di via A. Diaz n.219



Foto 46- interno dell'autorimessa

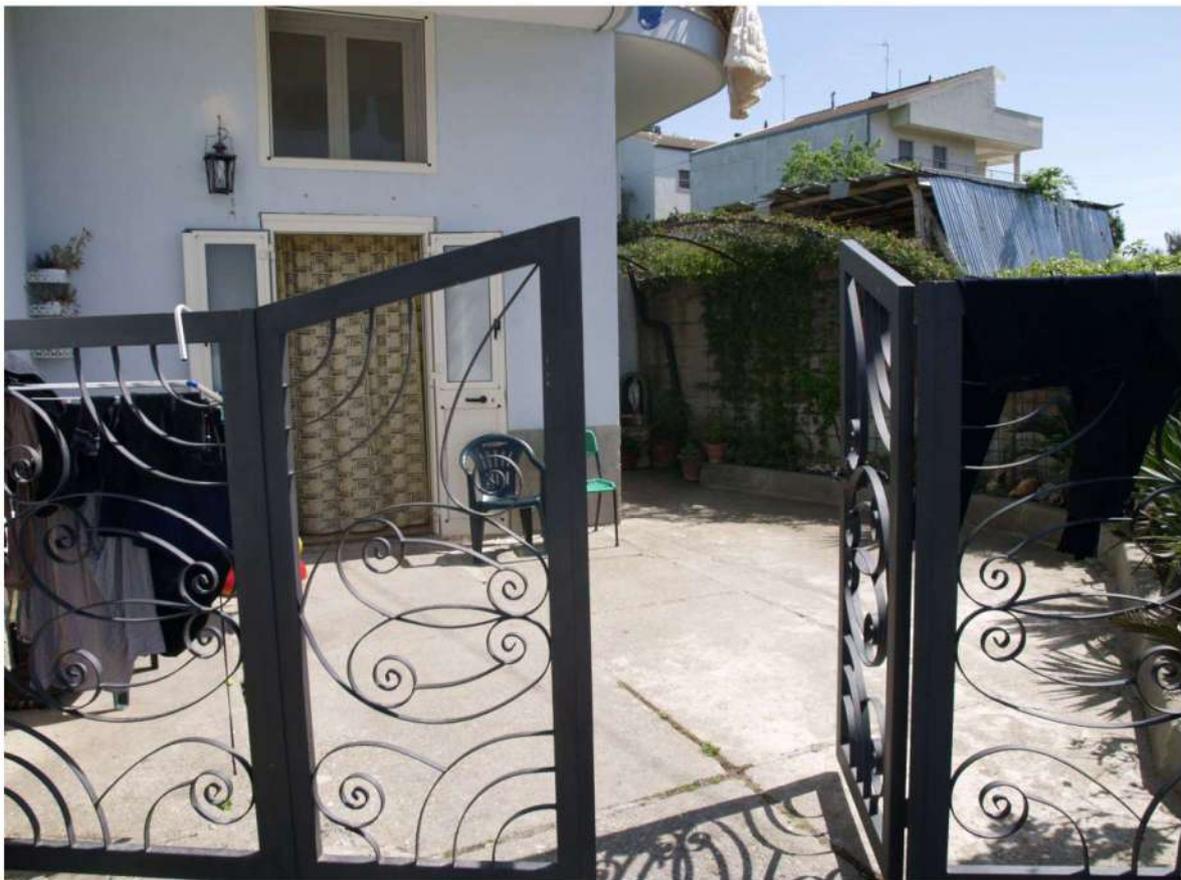


Foto 47- ingresso al recinto scoperto collegato alla cantina



Foto 48 - il vano cantina (Accessorio A1)



Foto 49 - camino nella cantina (Accessorio A1)



Foto 50 - bagno completo in cantina (Accessorio A1)

2.7 RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 7

2.7.a	ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO
2.7.b	DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO DI VENDITA E SUOI CONFINI
2.7.c	CONTESTO URBANO
2.7.d	CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E STRUTTURALI DEL FABBRICATO
2.7.e	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE
2.7.f	DESCRIZIONE TABELLARE DEL LOTTO 7
2.7.g	STIMA DEI COSTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE E COMMERCIALE DELL'IMMOBILE
2.7.h	VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE
2.7.i	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE
2.7.l	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE DELL'IMMOBILE
2.7.m	ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE
2.7.n	VALUTAZIONE - MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)
2.7.o	VALUTAZIONE - STIMA SINTETICO COMPARATIVA
2.7.p	ANALISI DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
2.7.q	PREZZO A BASE D'ASTA
2.7.r	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (30/10/2012 - 19/11/2012)

2.7.a ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Lotto costituito dall'immobile di seguito individuato compresi i diritti sulle parti comuni (tra parentesi la corrispondenza con gli immobili pignorati come individuati al punto 1.b della Relazione):

Immobile A: proprietà di 2/15 di abitazione nel centro storico di San Mauro Forte, in C.so Umberto I n.87(*), in NCEU al fg.17, p.lla 685 sub.1, piano terra, categoria A/4, classe 5, consistenza di 1,5 vani, rendita €69,72(**).

Nota (*) Correzione del numero civico n.97 riportato in Catasto;

Nota (**)
Dichiarazione catastale da integrarsi con la presentazione di planimetria mancante agli atti (All.97).

2.7.b DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO DI VENDITA E SUOI CONFINI

Proprietà di 2/15 di casa per civile abitazione di tipo popolare sita nel centro storico di San Mauro Forte al n.87 di C.so Umberto I, composta da un vano principale, un deposito ed un servizio igienico per un totale di 40mq di superficie calpestabile. L'unità immobiliare, tipica del luogo, è posta al piano terra di una costruzione di due piani, accessibile da uno stretto percorso pedonale antistante e sottoposto alla strada carrabile, da cui è visibile e da cui riceve esclusivamente luce ed aria. L'ingresso è indipendente e l'immobile è autonomo tranne che per i muri perimetrali e le parti strutturali come da art.1117 C.C.

Confina con detta strada, con proprietà

Classe di prestazione energetica G.

Il tutto descritto in *NCEU di San Mauro Forte al fg.17, p.lla 685 sub. 1.*

2.7.c CONTESTO URBANO

Il fabbricato è inserito nel centro storico del comune di San Mauro Forte, in un comparto edilizio omogeneo (zona A di PdF), costituito da tipi edilizi simili aggregati in serie, costituiti da costruzioni a due piani e soffitta talora unifamiliari, che si affacciano allineati sulla strada principale. La sede carrabile di quest'ultima è rialzata di circa un metro rispetto alla quota originaria e rappresenta l'accesso principale al centro storico cittadino che ha come terminale la piazza Caduti distante circa 300m da qui. Tale piazza rappresenta il principale attrattore turistico del paese e ne rappresenta il centro civico e religioso, mentre molti servizi pubblici e privati (ufficio postale, banca) si trovano proprio lungo Corso Umberto I, a poche decine di metri dall'immobile che è posto quasi a metà strada rispetto al crocevia di ingresso del centro urbano, a sua volta il punto più trafficato e significativo per le destinazioni commerciali.

2.7.d CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E STRUTTURALI DEL FABBRICATO

Il fabbricato è evidentemente una costruzione ante '67. Possiede le caratteristiche dell'edilizia popolare storica di San Mauro Forte ed è costruito con sistemi tradizionali in muratura portante mista di pietra e mattoni con volta a botte al piano terreno e tetto in legno a falde con soffitta sopra il primo piano. Il corpo rettangolare della costruzione è incastrato su pendio con affaccio principale dal lato corto su Corso Umberto I ed è seminterrato sul retro, da cui sale il vico I Umberto I che lo collega a Corso Magnante. I muri laterali portanti sono solidali con le costruzioni adiacenti, simili per tipologia. I due piani principali della verticale costruttiva non sono collegati ed hanno ingressi indipendenti, con il piano primo che accede da un ingresso laterale aperto su vico Il Magnante. Quest'ultimo immobile risulta catastalmente come abitazione ma il sopralluogo ne ha evidenziato uno stato di abbandono piuttosto prolungato, tuttavia non sembrano esserci emergenze di tipo statico e conservativo per l'immobile sottostante. Il CTU ha potuto osservare dal retro le falde del tetto rivestito in tegole non ravvisando falle del manto di copertura, come anche sono apparsi funzionali i pluviali che scaricano sul lato strada. Al piano primo manca l'inferriata di protezione del balcone soprastante l'ingresso dell'immobile in vendita e la portafinestra che vi si affaccia è oscurata da tapparella in plastica, mentre sono prive di infissi le finestre del sottotetto. Tracce di intonaco e di scialbo lasciano ampie zone scoperte del paramento murario ed in generale lo stato di conservazione esterno del fabbricato è mediocre. L'ingresso principale del fabbricato avviene da una rampa pedonale con accesso all'altezza del numero 81 di Corso Umberto I. La pavimentazione del camminamento è in pietra ed è in discreto stato di conservazione.

2.7.e DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'unico ingresso è visibile dalla strada carrabile cui è sottoposto ed è costituito da un semplice portale a rilievo con arco a tutto sesto, cui si accede salendo un gradino dalla rampa pedonale esterna. L'immobile è costituito da un vano principale, un piccolo servizio igienico in facciata ed un deposito in fondo per un totale di 40mq di superficie calpestabile. Il locale è sotteso da una volta a botte lunettata di altezza massima di 3,70m e di 1,68m all'imposta, prende aria e luce dal portoncino d'ingresso con sopra luce e da una piccola finestra dall'unica facciata esposta a sud. Le dotazioni sono in genere di qualità economica e popolare. I pavimenti ed i battiscopa sono in gres, le pareti sono imbiancate con segni di risalita d'umidità fino a 40cm. Gli infissi esterni sono tradizionali e poco efficienti: il portone in legno è tradizionale del luogo con raggiera sotto l'arco ed è anticipato da infisso in alluminio a doppio battente e vetri singoli; la finestra è in legno con vetro singolo ed inferriata esterna. Le porte interne sono di qualità economica ma in buono stato. Il servizio igienico è rivestito in ceramica a mezza altezza ed ha una piccola presa d'aria in facciata; il lavabo ed il vaso non sono funzionanti perché manca l'allaccio alla rete idrica e di scarico. L'impianto elettrico è completamente fuori traccia, con canaline e portafrutti esterni in dotazione essenziale. E' assente l'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria mentre è presente la linea telefonica. Non sono stati esibiti certificati di conformità e l'unico impianto in uso è quello elettrico, comunque non a norma. In facciata ci sono le nicchie dei contatori di acqua e gas, mentre il contatore elettrico si trova all'interno a fianco della porta di ingresso. Il vano deposito, comunicante in fondo col vano principale è privo di aperture verso l'esterno e presenta i maggiori effetti di umidità di risalita con sfarinamento di intonaco.

2.7.f DESCRIZIONE TABELLARE DEL LOTTO 7

Visto quanto precede, l'immobile da vendere si presenta con le caratteristiche di seguito riportate in tabella.

PIANO	LOCALE	SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE UNI 10750 (mq)	COEFF. COMM.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	ESPOSIZIONE Luce, Aria, Orientamento	STATO DI MANUTENZIONE
T	Alloggio	28,00	54,00	1	54,00	L/A diretta Sud	mediocre
T	Deposito	10,70				L/A diretta Ovest	mediocre
T	Bagno	1,30				L/A diretta Est	mediocre

LOTTO 7

Totali approssimati

54,00 mq Sup. commerciale

40,00 mq Sup. netta residenziale

Nota: lo stato di manutenzione considera lo stato risultante dalle condizioni attuali del fabbricato e dai lavori minimi necessari all'adeguamento ed alla messa a norma degli impianti.

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alle norme UNI 10750 ed a coefficienti desunti considerando una serie di variabili determinate dalle caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, partendo dall'attribuzione dei "rapporti mercantili" utilizzati nel mercato immobiliare della zona, come ricavati da dati di agenzie locali.

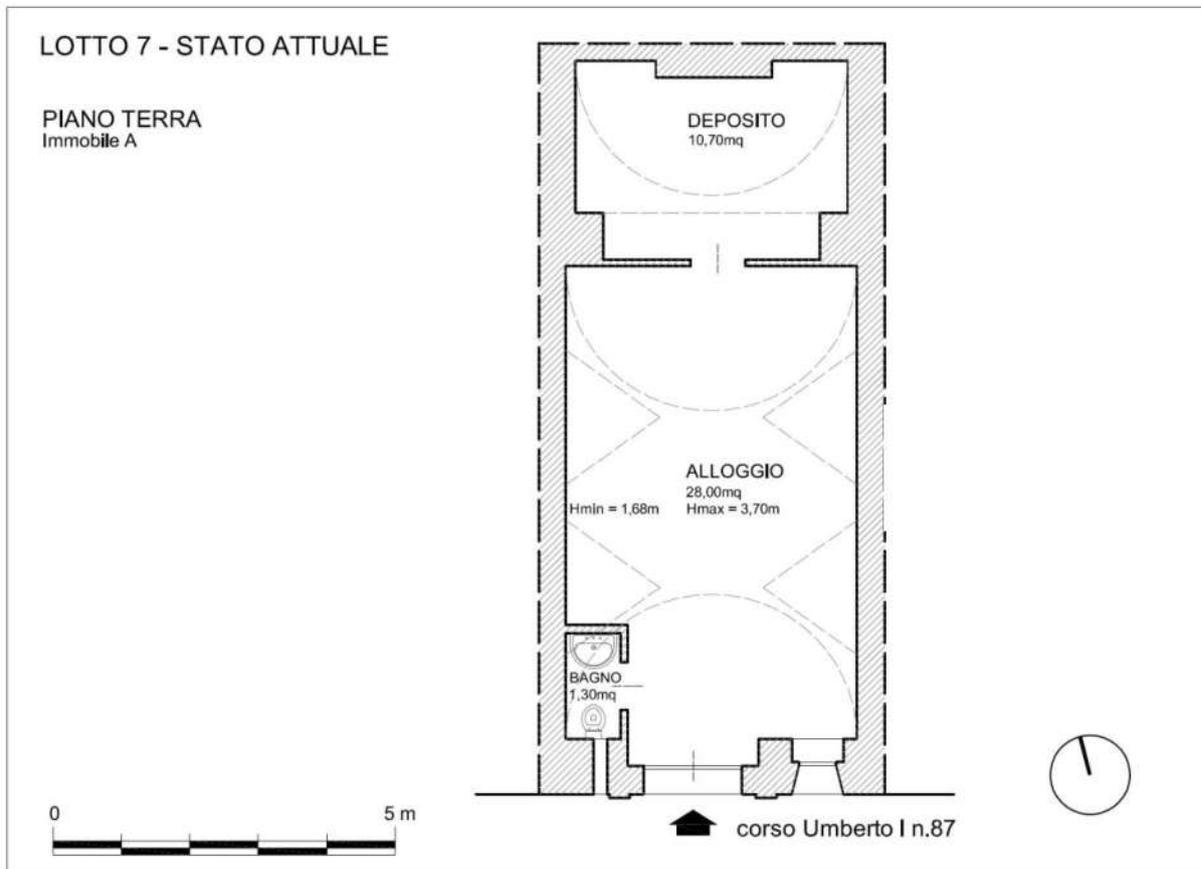


Fig.35 - Stato attuale dell'immobile

2.7.g STIMA DEI COSTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE E COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Come rilevato ai *punti 1.d , 2.0*, necessarie alla circolazione giuridica del bene pignorato pro quota vi sono delle azioni tecniche-amministrative da ottemperare per la regolarizzazione dell'immobile di causa. Tali azioni possono così sintetizzarsi:

1. aggiornamento catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di
Matera;
2. acquisizione dell'APE ex D.Lgs 192/2005 e s. m. e i.

1. REGOLARIZZAZIONE CATASTALE DEL FABBRICATO

L'aggiornamento catastale consiste nella rettifica del numero civico all'indirizzo dell'immobile (da correggere in *C.so Umberto I n.87, PT*) e nella presentazione della planimetria mai depositata, tutto attraverso la procedura DOCFA (*All.97*).

Per informazioni ottenute dagli uffici e dal mercato, tali costi sono così sintetizzabili:

a) Costo pratica di aggiornamento NCEU 1 fabbricato (DOCFA)	€ 50,00
b) Spese tecniche professionali per variazione catastale	€ 350,00
1) <u>Totale approssimato di costi e spese per aggiornamento catastale</u>	€ 400,00

2. ACQUISIZIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato esibito al CTU l'Attestato di Certificazione Energetica *ex D.Lgs 192/2005 e s. m. e i.* né sono state presentati attestati o certificazioni di conformità degli impianti. Date le modifiche apportate dall'art.6 del *D.L. n.63 del 04/06/2013*, all'ACE qualora non sia già stato prodotto si sostituisce l'APE (attestato di prestazione energetica) obbligatorio nel caso di vendita o nuova locazione delle unità immobiliari a cura del proprietario. Sulla base dei sopralluoghi effettuati, dei rilievi quantitativi e qualitativi, dalle informazioni raccolte e dalle restituzioni effettuate, il CTU ha potuto stilare l'APE del fabbricato residenziale (All.98). Il calcolo, effettuato secondo la metodologia di riferimento nazionale DOCET, ha collocato l'appartamento in classe

energetica G. Il costo per l'acquisizione dell'APE è quantificato in base alle caratteristiche dell'immobile ed ai prezzi medi di mercato riportati dall'osservatorio nazionale ([http:// www.qualificazioneenergetica.it](http://www.qualificazioneenergetica.it)). Il prezzo medio rilevato di certificazione energetica in provincia di Matera è di €175 per immobili di circa 100mq (dato medio nazionale €201).

2) Costo approssimato per acquisizione APE € 120,00

3. TOTALE DEI COSTI E DELLE SPESE PER LA REGOLARIZZAZIONE
CATASTALE E COMMERCIALE DEL LOTTO

1) Costi e spese per aggiornamento catastale	€ 400,00
2) Costo per acquisizione APE	€ 120,00
<u>Totale approssimato dei costi per la regolarizzazione dell'immobile</u>	<u>€ 500,00</u>

Il sopralluogo ha evidenziato la necessità di adeguare gli impianti all'uso residenziale e di acquisire le necessarie certificazioni, tuttavia, trattandosi della vendita di solo 2/15 di una piccola proprietà il cui uso effettivo attuale è ad ufficio, il CTU non ritiene di stimare analiticamente tali costi ma di considerare soltanto l'uso di coefficienti correttivi di deprezzamento del valore finale in virtù di quanto lo stato attuale diverga da uno stato di conservazione ritenuto normale dal mercato.

2.7.h VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

L'immobile è compreso in zona A del Piano di Fabbricazione vigente di S. Mauro Forte.

Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati dalla presente procedura:

- vincoli ed oneri giuridici derivanti dalle necessità di regolarizzazione rilevate dal CTU che saranno cancellati e regolati al momento della vendita, i cui costi sono stati stimati al punto 2.7.g.

Vincoli risultanti dai pubblici registri che saranno cancellati o regolarizzati dalla presente procedura:

- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera il 28/03/2003 ai nn. 2533 R.G./ 1954 R.P a favore della Banca Popolare del Materano S.p.a. con sede in Matera, p. iva 00038060778, sui diritti di 2/15 di proprietà dell'immobile;
- ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera il 20/06/2007 ai nn. 7545 R.G./ 1169 R.P. a favore di Equitalia Matera Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, sui diritti di 1/15 dell'immobile.

Interventi nel procedimento di esecuzione:

- Intervento del 28/04/2005 a favore di RI.TRI.MAT Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, contro _____ per un debito di €11.247,92;
- Intervento del 31/10/2007 a favore di Equitalia Matera Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, contro _____ per un debito di €28.749,78;
- Intervento del 27/05/2011 a favore di Equitalia Basilicata Spa con sede in Matera, p. iva 00489929777, contro _____ per un debito di €22.037,51.

2.7.i STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'utilizzo dell'immobile è da anni nella disponibilità esclusiva della comproprietaria _____ sorella dei debitori e residente in Salandra, che la esercita attraverso il figlio _____ che qui esercita le proprie attività lavorative per conto della ditta del padre _____ con sede in Salandra, società operante nel settore della distribuzione di servizi. Dalle informazioni raccolte a verbale non è stata comunicata la presenza di alcun contratto ed è dichiarato che l'occupazione del locale avviene per tacito accordo con le altre componenti familiari

proprietarie, senza pagamento di rette (All. 11 di RDC). Le attività dell'occupante, unico utilizzatore del bene, si sono trasferite in quest'immobile a partire dagli anni 2001/02 circa. L'ufficio funziona quale sportello di riscossione di bollette del gas per conto della società sopra menzionata con apertura saltuaria al pubblico. Il sig.

non ha dichiarato rendite dall'immobile ed a riguardo delle spese di gestione ha dichiarato che in virtù del suo uso esclusivo ha provveduto da parte sua alla manutenzione straordinaria dei locali circa 6/7 anni fa, senza presentare rendiconto o spese agli altri comproprietari.

2.7.1 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE DELL'IMMOBILE

L'immobile non è costituito in condominio e non è nota al CTU l'esistenza di un eventuale costituzione temporanea che possa aver deliberato spese straordinarie ed il cui pagamento non sia stato onorato o sia scaduto negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. Le parti in comune dell'immobile sono i muri perimetrali e le parti strutturali previste dal Codice Civile. L'unica utenza attiva ai tempi del sopralluogo era la fornitura elettrica.

2.7.m ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Come riportato al *punto 1.a.2* :

ai debitori la proprietà di 2/15 dell'immobile al presente lotto in vendita, allora riportato in NCEU di San Mauro Forte, fg.17, p.lla 685 sub.1 e p.lla 1228 sub. 1 graffate insieme, derivava da dichiarazione di successione aperta il 29/06/1982 in morte di (trascrizione del 05/11/1982 ai nn. 8281 R.G./ 7182 R.P della Conservatoria Reg. Imm. MT). Tale atto è certificato nella relazione notarile in atti.

2.7.n VALUTAZIONE - MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'analisi del mercato per la rilevazione delle compravendite recenti di immobili dello stesso segmento di mercato è stata effettuata tramite interrogazione di agenzie immobiliari locali e siti internet di annunci immobiliari. L'analisi effettuata non ha rilevato movimenti di compravendita comparabili recenti nel comune di San Mauro Forte, pertanto l'ambito territoriale di riferimento è stato allargato ai centri urbani del territorio collinare circostante della provincia di Matera.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:	Comune San Mauro Forte	Provincia MT	CAP 75010
Zona:	centrale		
Tipo di contratto:	compravendita		
Livello degli scambi:	scarso		
Destinazione attuale:	residenziale		
Destinazione alternativa:	terziaria, commerciale		

TIPOLOGIA EDILIZIA

Tipologia edilizia:	abitazione tipica del luogo
Tipologia costruttiva:	muratura tradizionale

LIVELLO DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO

Prezzo medio:	800 €/mq	per zona e tipologia omogenei e stato di conservazione normale
Dimensione:	piccola	
Fase di ciclo immobiliare:	in contrazione	
Forma di mercato:	concorrenza monopolistica	

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

1° livello: fabbricato 2° livello: condominio
Tipo costruzione: usato

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Compratori: privati
Venditori: Asta giudiziaria - Tribunale di Matera
Intermediario: nessuno

PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI

Presenza di strutture amministrative, terziarie e di attività commerciali.

INDICI DI MERCATO

Saggio annuale di variazione del livello di piano negli edifici multipiano: 0,01
Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili: -0,05

DATO IMMOBILIARE – INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

Tipo di misura: Rilievo metrico
Criterio di misurazioni delle superfici: Superficie Interna Lorda (norma UNI 10750)
Superficie Principale: mq. 54,00
Superfici secondarie annesse e collegate: mq. 0,00
Superficie commerciale: mq. 54,00

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Anno di costruzione: ante 1967 parzialmente ristrutturato: 2006
Livello di piano: T N. totale piani: 1
N. vani utili: 1 N. servizi: 1
Data di stima: dicembre 2013

IMPIANTI TECNOLOGICI

Impianto elettrico:	<i>Vetustà</i>	30 anni
Impianto idraulico:	<i>assente</i>	
Impianto riscaldamento:	<i>assente</i>	

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio: mediocre [Punteggio 2]
Presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non di tipo strutturale.

Immobile: mediocre [Punteggio 2]
Presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non di tipo strutturale.

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico: assente [Punteggio 0]

Inquinamento acustico: assente [Punteggio 0]

Inquinamento elettromagnetico: assente [Punteggio 0]

Prospicienza dell'edificio: buona [Punteggio 3]
Prospetta prevalentemente su spazi ampi e di gradevole percezione, su strada principale

Prospicienza dell'immobile: buona [Punteggio 3]
Prospetta prevalentemente su spazi ampi e di gradevole percezione, su strada principale.

Esposizione: discreta [Punteggio 4]
L'immobile presenta una buona esposizione ma la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza ne consente un parziale godimento.

Panoramicità: normale [Punteggio 1]
L'immobile non gode di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale - paesaggistico e/o storico-architettonico.

Luminosità: normale [Punteggio 2]
L'immobile presenta superfici finestrate sufficienti ma la presenza a breve distanza di ostacoli permanenti ne consente un parziale godimento.

Funzionalità: presente [Punteggio 1]
La sua funzionalità idonea al segmento di mercato in cui si inserisce.

Qualità finiture: normale [Punteggio 2]
La qualità delle finiture ed i materiali utilizzati sono di tipo ordinario.

Stato Locativo: occupato dai comproprietari

Canone di locazione medio annuo di mercato: 1.600 €/anno

IMMOBILE DI CONFRONTO 1

L'immobile è un appartamento di 3 vani ed accessori con deposito, caratterizzato da una superficie commerciale di mq.65,00, compravenduto nel mese di aprile 2012 per un valore di €90.000 e localizzato in via Carlo Levi nel comune di Garaguso.

IMMOBILE DI CONFRONTO 2

L'immobile è un appartamento di 3 vani ed accessori, caratterizzato da una superficie commerciale di mq.64,00, compravenduto nel mese di luglio 2013 per un valore di €40.000 e localizzato in via San Martino a Stigliano.

TABELLA DEI DATI

(SALES SUMMARY GRID)

prezzo e caratteristica	Immobile di confronto 1	Immobile di confronto 2	Immobile da stimare
Prezzo di mercato (Euro)	90.000	40.000	
Data (mesi)	34	6	0
Superficie principale (mq)	65	64	54
Sup. sec. Balcone (mq)	37	6	0
Sup. sec. Garage (mq)	56	0	0
Stato di Manutenzione Imm. (N)	4	3	2
Stato di Manutenzione Edificio (N)	4	4	2
Riscaldamento Autonomo	1	1	0
Impianto idraulico	1	1	0

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

(ADJUSTMENTS)

prezzo e caratteristica	Immobile di confronto 1	Immobile di confronto 2
Prezzo di mercato (Euro)	90.000	40.000
Data (Euro)	375	166,67
Superficie principale (Euro)	610,69	610,69
Sup. sec. Balcone (Euro)	152,67	152,67
Sup. sec. Garage (Euro)	305,34	0
Stato di Manutenzione Imm. (Euro)	-17.000	-4.000
Stato di Manutenzione Edificio (Euro)	-4.000	-4.000

*TABELLA DI VALUTAZIONE**(SALES ADJUSTMENTS GRID)*

prezzo e caratteristica	Immobile di confronto 1	Immobile di confronto 2
Prezzo di mercato (Euro)	90.000	40.000
Data (Euro)	-12.750	-1.000,02
Superficie principale (Euro)	-6.717,59	-6.106,90
Sup. sec. Balcone (Euro)	-5.648,79	-916,02
Sup. sec. Garage (Euro)	-17.099,04	0
Stato di Manutenzione Imm. (Euro)	-17.000	-4.000
Stato di Manutenzione Edificio (Euro)	-4.000	-4.000
PREZZO CORRETTO (Euro)	26.784,58	23.977,06
Pesi per il calcolo della media ponderata	50%	50%

*VALORE STIMATO (Euro)**(RECONCILIATION)*

Valore medio dei prezzi corretti arrotondato ai € 1.000	€ 25.000,00
---	-------------

2.7.0 VALUTAZIONE - STIMA SINTETICO COMPARATIVA*FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE*

Le fonti di informazione utilizzate sono agenzie immobiliari locali, siti internet di annunci immobiliari, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia del Territorio di Matera. I valori considerati hanno riguardato il centro urbano di San Mauro Forte ed i comuni vicini, con riferimento ad abitazioni civili in uno stato conservativo normale.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA

Piano senza ascensore:	terra	- 10%
Orientamento:	Sud-Est Est Sud	0%
Esposizione:	su un lato	- 5%
Esposizione principale:	su strada	0%

Balconi:	senza balconi	- 10%
Taglio:	< mq 60	+10%
Distribuzione:	scadente	- 5%
Luminosità:	poco luminoso	- 5%
Finitura:	ordinaria	0%
Riscaldamento:	senza	- 5%
Efficienza energetica:	classe G	-10%
Manutenzione edificio:	mediocre	- 5%
Manutenzione immobile:	mediocre	-10%
Locazione:	comodato d'uso gratuito	- 5%
Stabile:	d'epoca	+ 5%
Parcheggio:	difficile	- 10%
Trasporti:	vicini	+ 5%
Traffico:	normale	0%
Zona:	migliore della media della zona	+5%
	COEFFICIENTE TOTALE	- 55%

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE (Euro)

Valore zona per mq	Coefficiente correttivo	Valore per mq	Superficie commerciale	Valore dell'immobile
€800,00	-55%	€ 360,00	54,00	€ 19.440,00

2.7.p ANALISI DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

L'utilizzo dei due metodi scelti ha restituito valori differenziati da una forbice di circa €5.500,00. Il metodo *MCA* è basato su dati reali di compravendita, pertanto è preferibile sebbene nel caso in esame gli immobili di confronto trovati, pur nelle

vicinanze, non appartengono al comune in oggetto. Nella valutazione sintetica, inoltre, rientra negativamente il fattore della prestazione energetica del fabbricato, la cui influenza al momento non è particolarmente apprezzata dal mercato provinciale in genere e manca una reale comparazione nei dati sul campo. Si adotta dunque il valore approssimato ottenuto dalla stima con metodo MCA di € 25.000,00.

Si ritiene di applicare un abbattimento forfettario di circa l' 8% del valore, pari a €2.000,00, dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva (*per i maggiori oneri tributari*), all'assenza di garanzie per vizi occulti nonché ad eventuali spese condominiali insolute (*riguardanti l'edificio e le strutture in comune con le proprietà adiacenti*).

Dagli adeguamenti si ottiene che il valore di stima dell'intera proprietà degli immobili è: € 25.000,00 - € 2.000,00 = € 23.000,00.

Ovviamente bisogna considerare la riduzione di tale prezzo alla quota effettiva di vendita, cioè i 2/15 dei diritti di proprietà.

Il valore finale approssimato di stima del lotto è: € 23.000,00 x (2/15) = € 3.000,00

2.7.g PREZZO A BASE D'ASTA

Al prezzo base vanno applicate, secondo le diverse ipotesi, le correzioni relative agli oneri di regolarizzazione catastale-commerciale descritte al *punto 2.7.g* per determinare il prezzo a base d'asta.

*VALORE FINALE DEL BENE CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE
CATASTALE- COMMERCIALE ASSUNTI DALLA PROCEDURA*

€ 3.000,00 - € 500,00 = € 2.500,00

*VALORE FINALE DEL BENE CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE
CATASTALE- COMMERCIALE LASCIATI ALL'AQUIRENTE* € 3.000,00

2.7.r DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (30/10/2012 – 19/11/2012)



Foto 51- Il prospetto su c.so Umberto I

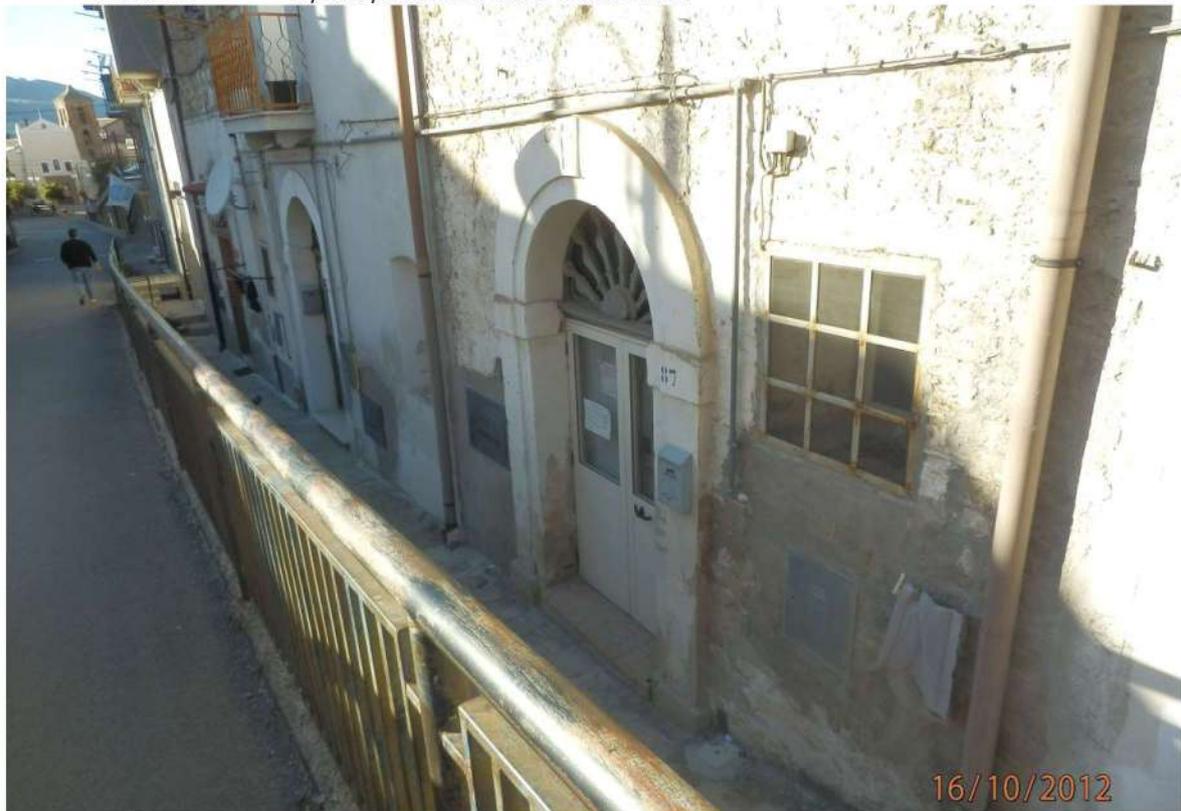


Foto 52- ingresso al piano terra di c.so Umberto I n. 87

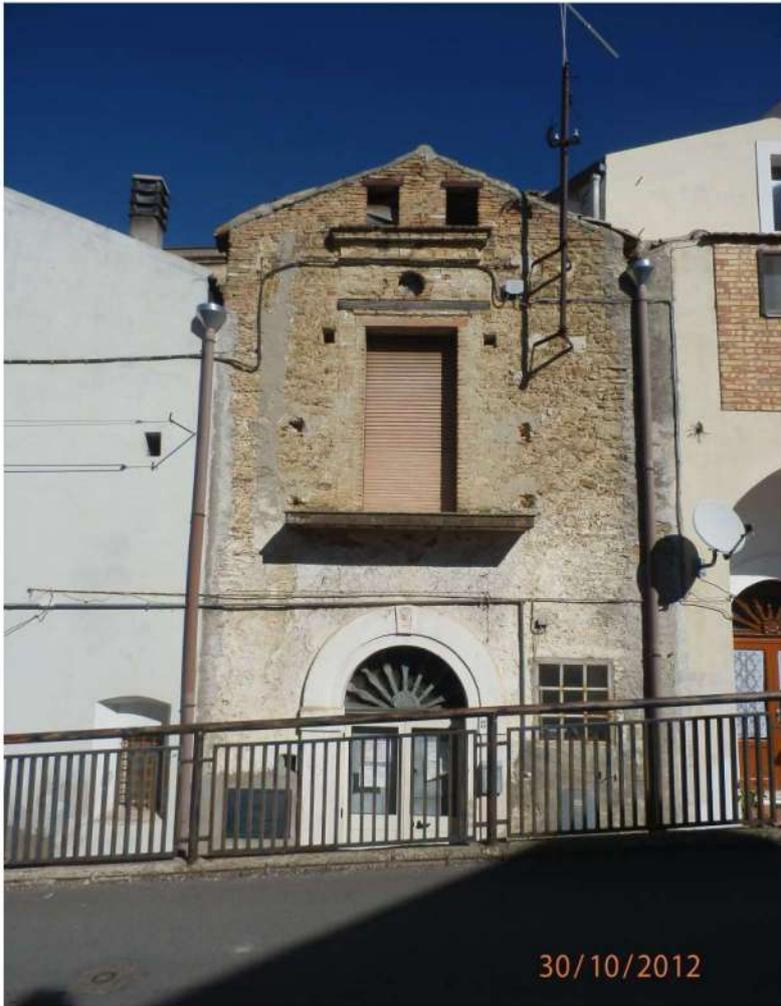


Foto 53 -
Il fabbricato di
c.so Umberto I n.87

Foto 54 -
Il retro del fabbricato su
vico Il Magnante





Foto 55 - Interno del locale in c.so Umberto I n.87



Foto 56 - Interno del locale in c.so Umberto I n.87



Foto 57 - deposito in fondo al locale



Foto 58 - servizio igienico in testa al locale

3. ELENCO DEGLI ALLEGATI

La presente RELAZIONE DEL CTU si riferisce in maggior parte agli allegati della RELAZIONE DEL CUSTODE n.1 (RDC) depositata il 17/12/2012, secondo l'elenco seguente e che per snellezza non si ripropongono in copia. Tanto per non generare equivoci gli allegati in copia alla CTU presentano continuità di numerazione rispetto alla RDC.

3.a ALLEGATI ALLA RELAZIONE DEL CUSTODE N.1 (RDC)

1. Comunicazione per raccomandata a.r. di inizio operazioni peritali al 12/10/2012 con ricevute di ritorno dai debitori e dai creditori precedenti;
2. Processo verbale delle operazioni peritali di apertura del 12/10/2012 ex art 195 Cpc, con nuova convocazione al 16/10/2012;
3. Richiesta documentazione catastale all'Agenzia del Territorio di Matera del 02/10/12;
4. Richiesta di documentazione tecnica relativa agli immobili sottoposti ad esecuzione e di certificato di destinazione urbanistica presentata al Comune di S. Mauro Forte il 16/10/2012;
5. Richiesta di documentazione anagrafica concernente i debitori, gli occupanti ed i comproprietari degli immobili pignorati, presentata al Comune di S.Mauro Forte il 16/10/2012;
6. Verbale di accesso agli immobili n.1 del 16/10/2012;
7. Comunicazione per e-mail e raccomandata a.r. di nuovo sopralluogo al giorno 30/10/2012 con ricevute di ritorno dai comproprietari;
8. E-mail di pro-memoria ai debitori ed ai creditori precedenti di nuovo sopralluogo;
9. Verbale di accesso agli immobili n.2 del 30/10/2012;
10. Comunicazione per e-mail di nuovo sopralluogo al giorno 19/11/2012;
11. Verbale di accesso agli immobili n.3 del 19/11/2012;

12. Trasmissione di verbale n.3 per PEC del 20/11/2012;
13. Visura catastale per soggetto di _____ in provincia di Matera del 02/10/2012;
14. Visura catastale per soggetto di _____ in provincia di Matera del 02/10/2012;
15. estratto di mappa relativo al foglio 16 del NCT di S.Mauro Forte, del 02/10/2012, con individuazione delle particelle nn. 532, 533, 534, 535, 629, 631, 681;
16. visura storica per immobile al fg. 16, p.lla 532 al NCT di S.Mauro F. del 02/10/12;
17. visura storica per immobile al fg. 16, p.lla 533 al NCT di S.Mauro F. del 02/10/12;
18. visura storica per immobile al fg. 16, p.lla 534 al NCT di S.Mauro F. del 02/10/12;
19. visura storica per immobile al fg. 16, p.lla 535 al NCT di S.Mauro F. del 02/10/12;
20. visura storica per immobile al fg. 16, p.lla 629 al NCT di S.Mauro F. del 02/10/12;
21. visura storica per immobile al fg. 16, p.lla 631 al NCT di S.Mauro F. del 02/10/12;
22. visura storica per immobile al fg. 16, p.lla 681 al NCT di S.Mauro F. del 02/10/12;
23. visura storica per immobile al fg. 16, p.lla 681 sub.1 al NCEU di S.Mauro F. del 02/10/12 con planimetria presentata il 09/03/2011;
24. estratto di mappa relativo al foglio 15 del NCT di S.Mauro Forte, del 02/10/2012, con individuazione delle particelle nn. 169, 173, 177, 183;
25. visura storica per immobile al fg. 15, p.lla 169 al NCT di S.Mauro F. del 02/10/12;
26. visura storica per immobile al fg. 15, p.lla 173 al NCT di S.Mauro F. del

- 02/10/12;
27. visura storica per immobile al fg. 15, p.lla 177 al NCT di S.Mauro F. del
02/10/12;
28. visura storica per immobile al fg. 15, p.lla 183 al NCT di S.Mauro F. del
02/10/12;
29. estratto di mappa relativo al foglio 15 del NCT di S.Mauro Forte, del
02/10/2012, con individuazione della particella n. 180;
30. visura storica per immobile al fg. 15, p.lla 180 al NCT di S.Mauro F. del
02/10/12;
31. visura storica per immobile al fg. 15, p.lla 186 al NCT di S.Mauro F. del
02/10/12;
32. estratto di mappa relativo al foglio 12 del NCEU di S.Mauro Forte, del
02/10/2012, con individuazione della particella n. 342;
33. elenco immobili relativo al foglio 12 del NCEU di S.Mauro Forte, particella n.
342 del 02/10/2012;
34. visura storica per immobile al fg. 12, p.lla 342 sub.2 al NCEU di S.Mauro F. del
02/10/12 con planimetria presentata il 29/08/1991;
35. visura storica per immobile al fg. 12, p.lla 342 sub.3 al NCEU di S.Mauro F. del
02/10/12 con planimetria presentata il 29/08/1991;
36. visura storica per immobile al fg. 12, p.lla 342 sub.4 al NCEU di S.Mauro F. del
02/10/12 con planimetria presentata il 29/08/1991;
37. visura storica per immobile al fg. 12, p.lla 342 sub.5 al NCEU di S.Mauro F. del
02/10/12 con planimetria presentata il 29/08/1991;
38. visura storica per immobile al fg. 12, p.lla 342 al NCT di S.Mauro F. del
02/10/12;
39. estratto di mappa relativo al foglio 17 del NCEU di S.Mauro Forte, del
02/10/2012, con individuazione della particella n. 685;
40. elenco immobili relativo al foglio 17 del NCEU di S.Mauro Forte, particella n.
685 del 02/10/2012;

41. visura storica per imm. al fg.17, p.lla 685 sub.1 al NCEU di S.Mauro F. del 02/10/12;
42. visura storica per imm. al fg.17 p.lla 1228 sub.1 al NCEU di S.Mauro F. del 02/10/12;
43. dichiarazione dell'Agenzia del Territorio di Matera *prot. n.8035 del 09/10/2012;*
44. Certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati rilasciato dall'Ufficio Tecnico di S. Mauro Forte il 18/10/2012;
45. Certificazione di conformità urbanistica rilasciata dall'Ufficio Tecnico di S. Mauro Forte il 18/10/2012;
46. *Concessione n. 38 del 10/06/1978, prot. n.1265/76, pratica n.9/76;*
47. *Concessione n. 42 del 19/07/1978, prot. n.2682, pratica n.53/78;*
48. *Concessione del 09/10/1978, pratica n.64/78;*
49. *"Progetto di variante di un fabbricato di civile abitazione in contrada Matinoli", disegni e relazione tecnica del 21/06/1978;*
50. *Concessione n. 14 del 02/05/1989, prot. n.1690, pratica n.31/89;*
51. *"Progetto per la recinzione di un terreno nella zona esterna dell'abitato", relazione e planimetria di concessione n. 14 del 02/05/1989;*
52. *Richiesta di permesso di costruire in sanatoria di deposito cerealicolo, prot.n.5062 del 09/10/2012;*
53. visura storica per immobile al fg.16, p.lla 653 al NCT di S.Mauro F. del 20/11/2012;
54. Stralcio di *Programma di Fabbricazione del Comune di S. Mauro Forte*
con: - *planimetria di zona di vincolo e rispetto cimiteriale;*
 - *stralcio normativa e planimetria di zona B di completamento;*
55. SITUAZIONE DI FAMIGLIA del sig. _____ coniugato con _____

 rilasciata il 16/10/2012;
56. SITUAZIONE DI FAMIGLIA STORICA del sig. _____ coniugato con _____

 rilasciata il 16/10/2012;

57. ESTRATTO PER RIASSUNTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO del sig. _____ rilasciato il 16/10/2012;
58. CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO ANAGRAFICO del sig. _____ rilasciato il 30/10/2012;
59. SITUAZIONE DI FAMIGLIA del sig. _____ coniugato con _____ rilasciata il 16/10/2012;
60. SITUAZIONE DI FAMIGLIA STORICA del sig. _____ coniugato con _____ rilasciata il 16/10/2012;
61. ESTRATTO PER RIASSUNTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO del sig. _____ rilasciato il 16/10/2012;
62. CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO ANAGRAFICO del sig. _____ rilasciato il 30/10/2012;
63. SITUAZIONE DI FAMIGLIA del sig. _____ , celibe, rilasciata il 16/10/2012;
64. SITUAZIONE DI FAMIGLIA della sig.ra _____ vedova di _____ rilasciata il 16/10/2012;
65. SITUAZIONE DI FAMIGLIA del sig. _____ coniugato con _____ rilasciata il 16/10/2012;
66. ESTRATTO PER RIASSUNTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO del sig. _____ e della sig.ra _____ rilasciato il 16/10/2012;
67. ESTRATTO PER RIASSUNTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO del sig. _____ e della sig.ra _____ rilasciato il 16/10/2012;
68. ESTRATTO PER RIASSUNTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO del sig. _____ e della sig.ra _____ rilasciato il 16/10/2012;
69. SITUAZIONE DI FAMIGLIA del sig. _____ coniugato con _____ rilasciata il 19/11/2012;
70. Visura camerale storica della società _____ - *Commercio* _____ del 08/10/2012;

71. Visura camerale storica dell'impresa del
08/10/2012;
72. Visura camerale storica dell'impresa del 08/10/2012;
73. Visura camerale storica dell'impresa del 22/10/2012;

3.b ALLEGATI ALLA RELAZIONE DEL CTU (CTU)

74. Comunicazione di deposito per PEC e fax della RELAZIONE DEL CUSTODE n.1 ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti ed ai debitori del 17/12/2012, con relative ricevute di consegna;
75. Richieste ai creditori procedenti di preventivo parere in ordine all'ipotesi di locazioni temporanee dei beni pignorati ed occupati da terzi a seguito di provvedimento del GE del 04/03/2013;
76. Comunicazione per e-mail di nuovo sopralluogo al giorno 29/04/2013;
77. Verbale di accesso agli immobili n.4 del 29/04/2013;
78. Trasmissione di verbale n.4 per e-mail del 29/04/2013;
79. Certificato ipotecario speciale, *prot. n. MT 26706 del 28/08/2013* rilasciato dalla Conservatoria dei Registri II. Della provincia di Matera;
80. visura per immobile al fg. 12, p.lla 342 sub.1 al NCEU di S.Mauro F. del 27/08/2013;
81. visura per immobile al fg. 12, p.lla 342 sub.6 al NCEU di S.Mauro F. del 27/08/2013;
82. Richiesta di aggiornamenti al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di S. Mauro Forte del 30/08/2013 (*prot. n. 4609 del 05/09/2013*);
83. *Permesso di costruire in sanatoria n.02/13 del 27/06/2013* del deposito cerealicolo su p.lla 681 del fg.16 al Catasto di San Mauro Forte;
84. Verbale di *deliberazione C.C. n.33 del 29/11/2012* di San Mauro Forte;
85. Relazione tecnica dell'UTC di San Mauro Forte del 09/10/2012 per la *riduzione della zona di rispetto del cimitero da ml.150,00 a ml. 100,00*;
86. Stralcio planimetrico di documentazione tecnica dell'UTC di San Mauro Forte

del 07/11/2012 per *richiesta di deroga allo strumento urbanistico per riduzione limite cimiteriale*.

87. Stampa di presentazione di procedura DOCFA per aggiornamento del Catasto Fabbricati di San Mauro Forte, con soppressione di unità immobiliare al fg. 12, p.lla 342 sub.4, e COSTITUZIONE DI NUOVA UNITA' IMMOBILIARE fg. 12, p.lla 342 sub.7, redatta su proposta del CTU, da dichiararsi e validarsi, previo assenso del G.E. e del Creditore procedente;
88. Stampa fac simile di PLANIMETRIA DI NUOVA UNITA' IMMOBILIARE al fg. 12, p.lla 342 sub.7, redatta su proposta del CTU, da dichiararsi e validarsi, previo assenso del G.E. e del Creditore procedente;
89. Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento al fg. 12, p.lla 342 sub.7, emesso dal CTU;
90. Stampa di presentazione di procedura DOCFA per aggiornamento del Catasto Fabbricati di San Mauro Forte, con soppressione di unità immobiliare al fg. 12, p.lla 342 sub.2, e COSTITUZIONE DI NUOVA UNITA' IMMOBILIARE fg. 12, p.lla 342 sub.8, redatta su proposta del CTU, da dichiararsi e validarsi, previo assenso del G.E. e del Creditore procedente;
91. Stampa fac simile di PLANIMETRIA DI NUOVA UNITA' IMMOBILIARE al fg. 12, p.lla 342 sub.8, redatta su proposta del CTU, da dichiararsi e validarsi, previo assenso del G.E. e del Creditore procedente;
92. Stampa di presentazione di procedura DOCFA per aggiornamento del Catasto Fabbricati di San Mauro Forte, con soppressione di unità immobiliare al fg. 12, p.lla 342 sub.5, e COSTITUZIONE DI NUOVA UNITA' IMMOBILIARE fg. 12, p.lla 342 sub.9, redatta su proposta del CTU, da dichiararsi e validarsi, previo assenso del G.E. e del Creditore procedente;
93. Stampa fac simile di PLANIMETRIA DI NUOVA UNITA' IMMOBILIARE al fg. 12, p.lla 342 sub.9, redatta su proposta del CTU, da dichiararsi e validarsi, previo assenso del G.E. e del Creditore procedente;
94. Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento al fg. 12, p.lla 342 sub.9,

emesso dal CTU;

95. Stampa di presentazione di procedura DOCFA per aggiornamento del Catasto Fabbricati di San Mauro Forte, con soppressione di unità immobiliare al fg. 12, p.lla 342 sub.3, e COSTITUZIONE DI NUOVA UNITA' IMMOBILIARE fg. 12, p.lla 342 sub.10, redatta su proposta del CTU, da dichiararsi e validarsi, previo assenso del G.E. e del Creditore procedente;
96. Stampa fac simile di PLANIMETRIA DI NUOVA UNITA' IMMOBILIARE al fg. 12, p.lla 342 sub.10, redatta su proposta del CTU, da dichiararsi e validarsi, previo assenso del G.E. e del Creditore procedente;
97. Stampa fac simile di PLANIMETRIA DI UNITA' IMMOBILIARE al fg. 17, p.lla 685 sub.1, redatta dal CTU, da presentarsi al Catasto perché mancante, previo assenso del G.E. e del Creditore procedente.
98. Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento al fg. 17, p.lla 685 sub.1, emesso dal CTU;
99. N.3 ricevute di consegna a mano a creditore procedente, a creditore intervenuto ed a debitore della Relazione del CTU il 28 ed il 30/12/2013;
100. N.2 avvisi di ricevimento da creditore procedente e da debitore della Relazione del CTU inviata per raccomandata a/r il 30/12/2013;
101. Cd-rom con copia della Relazione del CTU.

4. CHIUSURA

Con la presente relazione, costituita da 258 pagine dattiloscritte e 28 allegati, cui vanno aggiunti i 73 allegati già in *Relazione del Custode n.1 del 17/12/2012* che vanno intesi come parte integrante, lo scrivente CTU ritiene di aver assolto il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento. In quanto CUSTODE, in ossequio del provvedimento del G.E del 04/03/2013, il sottoscritto ritiene di aver fornito tutte le indicazioni necessarie agli interessati circa l'ipotesi di locazioni temporanee dei beni pignorati ed attende di raccogliere l'eventuale parere dei creditori.

Il CTU ha inviato 5 copie della perizia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti ed ai debitori, già depositari della citata *Relazione del Custode n.1 del 17/12/2012*. La trasmissione dei documenti è avvenuta nei modi e nei tempi consentiti, riavendone regolari ricevute di consegna (*All. 99-100*). Il CTU deposita in cancelleria del Tribunale di Matera la presente perizia relativa ai procedimenti riuniti n. 35/03 e n. 45/03 R.E.I., nota la prossima udienza fissata per il giorno 17/06/2014.

Matera, 22/01/2014

Il CTU

arch. Alessandro Delia

ALLEGATI