

Tribunale di Matera

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA

FALL. N. 27/1991

Giudice Delegato: Dott.ssa **Tiziana Caradonio**

Curatore Fallimentare: Dott.ssa **Marta Brigante**

RISPOSTE ALLE RICHIESTE DI CHIARIMENTI

Esperto alla stima: Ing. GIUSEPPE COSOLA
Codice fiscale: CSLGPP71L21F052N
Studio in: VIA I MAGGIO 31 - 75100 MATERA
Email: giuseppe.cosola@virgilio.it
Pec: giuseppe.cosola@ingpec.eu

- I quattro lotti di cui è composto il complesso immobiliare sono vendibili singolarmente a condizione di sanare le irregolarità urbanistiche che presentano ancora alcuni dei lotti numerati da 1 a 4, condizione necessaria per ottenere l'agibilità dell'immobile. La vendibilità singola è dovuta al fatto che ognuna delle singole unità immobiliari hanno accesso dal vano scala che allo stato attuale non è individuato ancora con un suo sub specifico ma che lo assumerà non appena verrà regolarizzata anche una sola unità immobiliare di quelle presenti. In quella occasione infatti sarà necessario inviare all'Agenzia del Territorio anche l'elaborato planimetrico, mai consegnato per questo immobile, ed il vano scala sarà accatastato con un proprio sub come "bene comune non censibile". Per quanto concerne nello specifico i costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche o planimetriche riportate nelle schede riassuntive per ogni singolo lotto riportate nell'elaborato peritale riassumo brevemente:

1. Lotto n. 1 - Foglio 31 p.la n. 671, sub. 1,2 – I costi per la regolarizzazione della difforme distribuzione planimetrica rispetto agli elaborati progettuali ammonta ad € 1.500,00
2. Lotto n. 2 - Foglio 31 p.la n. 671, sub. 3 - I costi da sostenere per la sanatoria degli abusi e delle difformità rilevate, considerati sia le sanzioni pecuniarie che le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia ammontano a circa € 4.000,00
3. Lotto n. 3 - Foglio 31 p.la n. 671, sub. 4 - I costi da sostenere per ultimare l'iter procedurale per la pratica di sanatoria finalizzata al rilascio della concessione edilizia, ammontano a circa € 2.500,00

- Per quanto concerne la valutazione per quota intera dei singoli lotti avendo allegato le visure catastali con tutti gli intestatari ho dato per scontato che si intuisse quali fossero le singole quote di proprietà. Tuttavia per maggior chiarezza riassumo:

1. Lotto n. 1 - Foglio 31 p.la n. 671, sub. 1,2 - ██████████ proprietario per 9/18
2. Lotto n. 2 - Foglio 31 p.la n. 671, sub. 3 - ██████████ proprietario per 6/9
3. Lotto n. 3 - Foglio 31 p.la n. 671, sub. 4 - ██████████ proprietario per 6/9
4. Lotto n. 4 - Foglio 31 p.la n. 671, sub. 5 - ██████████ proprietario per 6/9
5. Lotto n. 5 - Foglio 26p.la n. 90 - ██████████ proprietario per 0/1 essendo il lotto intestato a ██████████
6. Lotto n. 6 - Foglio 19 p.la n. 110 - ██████████ proprietario per 1/1

- Per quanto concerne il lotto n. 5 ho proceduto alla sua valutazione in quanto lo stesso era già inserito nella precedente CTU riferita allo stesso fallimento pur avendo notato ed evidenziato che l'intestatario del lotto fosse la sig.ra ██████████, coniuge del ██████████. Ho

valutato di procedere solo alla quantificazione del bene non entrando nel merito delle motivazioni giuridiche che avevano inserito il lotto all'interno del fallimento ██████████

- Per quanto concerne i terreni individuati al foglio 12, n. 224 e 225, non ho ritenuto di procedere alla stima in quanto il ██████████ su tali terreni era solo titolare di un diritto di livello insieme al altri oltre venti intestatari oltre alla presenza di n. 2 usufruttuari. La complessità dell'operazione di affrancazione del livello, unita alla presenza di due usufruttuari ed alla esiguità del valore del bene ai fini della sua vendibilità mi ha fatto valutare di escludere questi due beni dalla CTU. Le spese infatti, pur non quantificate, sono certamente maggiori del valore di vendita, considerata l'esiguità del valore del bene.
- Infine per quanto riguarda il Lotto n. 6, ho proceduto alla stima dello stesso pur essendo a conoscenza della nota di trascrizione che ho allegato alla perizia insieme alla visura dalla quale sono partito per valutare le proprietà del ██████████ lasciando all'lll.mo Giudice Caradonio la decisione di inserire o meno tale bene all'interno della vendita essendo tale scelta frutto di aspetti giuridici che non spettano al sottoscritto CTU.

Certo di aver chiarito quanto richiesto dal curatore, Dott.ssa Brigante, rassegno la presente ad integrazione dell'elaborato peritale già consegnato e resto a disposizione per ogni ulteriore chiarimento

In Fede

