

[REDACTED]

**TRIBUNALE DI MATERA
GIUDICE DOTT.SSA FRANCESCAPATRIZIA BERLOCO**

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA-

Esecuzione immobiliare RG. 55/2019

**OGGETTO: RISPOSTA AI QUESTITI RICHIESTI DALL' ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA
FRANCESCAPATRIZIA BERLOCO NELL'UDIENZA DEL 22/06/2021**

1.Premessa

Nell'udienza del 22 giugno 2021 a seguito del già avvenuto deposito della perizia di stima, l'ill.mo Giudice dott.ssa Francescapatrizia Berloco poneva i seguenti quesiti allo scrivente:

1. Effettuare nuovo sopralluogo nel contraddittorio delle Parti al fine di verificare la natura delle lesioni e l'incidenza delle stesse sul valore di mercato.
2. verificare la conformità edilizia del lotto n. 2 al fine di escludere eventuali abusi.

2. Dati identificativi degli immobili

L'immobile oggetto della presente relazione sorge a Nova Siri (MT) in contrada Taverna.

L'immobile destinato ai prodotti ortofrutticoli è censito al catasto Fabbricati di Matera al foglio 48, particella 53, subalterno 3, categoria D/10 di proprietà

[REDACTED]
Il fabbricato, destinato a stabilimento vinicolo ed uffici, è censito al foglio 48, sub. 537, sub.2, categoria D/10, di proprietà [REDACTED]

3. Quesito n.1 – NATURA DELLE LESIONI E INCIDENZA DELLE STESSE SUL VALORE DI MERCATO

In data 10/06/2022, alle ore 10:30, presso gli immobili oggetto della presente relazione, è stato dato avvio al secondo sopralluogo peritale in cui sono convenuti la [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Dall'analisi effettuata presso i locali destinati all'azienda ortofrutticola (LOTTO N.1), così come evidenziato dall'ing. De Rosa, le strutture, seppur in generale in discreto stato di conservazione, presentano delle criticità che si manifestano soprattutto nei nodi strutturali (trave-pilastro) e nel degrado materico dei pilastri.

In particolare sono emerse problematiche nella disposizione e nella dimensione degli elementi verticali, che in condizioni di eventi sismici e forze orizzontali possono risultare labili e compromettere la stabilità della struttura.

Oltre a questo si è accertato che i pilastri, soprattutto quelli perimetrali, presentano fenomeni di degrado del copriferro (che a volte risulta assente), esponendo i ferri di armatura alla corrosione e quindi a maggiore fragilità.

A fronte di quanto emerso, considerando le "carenze" strutturali, non rispondenti alle recenti norme e alle tecnologie di protezione sismica, e considerando le stesse obsolete e vetuste, si può accertare che esse hanno un'incidenza sul valore di mercato.

In particolare, considerando quindi l'inattualità, la vetustà e lo stato di manutenzione delle strutture, avremo:

- costo al mq secondo la relazione peritale: 216 €/mq.

A tale valore, associando un ulteriore deprezzamento pari a 0,8 per vetustà e manutenzione delle strutture si ottiene che il **valore medio statistico di riferimento è pari a: 173 €/mq.**

Di conseguenza il valore complessivo del compendio immobiliare sarà pari a: € 743.900,00, a cui, aggiungendo il valore degli accessori, si otterrà:

€ 971.260,00

pari al valore complessivo di diritto e quota del lotto N.1

4. Quesito n.2 – VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA LOTTO N.2

Al fine di poter rispondere al quesito n. 2 posto dall'Ill.mo Giudice, lo scrivente ha contattato a mezzo PEC e telefonicamente sia l'Ufficio Tecnico del Comune di Nova Siri, nella persona del Responsabile Tecnico [REDACTED], sia la Regione Basilicata – Dipartimento Infrastrutture e Mobilità, nella persona della [REDACTED]

In data 21/12/2021 il sottoscritto inviava, a mezzo Pec, [REDACTED], come da intese telefoniche precedenti, la richiesta della documentazione tecnica dell'immobile configurato con il lotto n. 2 della relazione peritale, senza però mai ricevere risposta, anche a seguito di solleciti telefonici.

In data 10/05/2022 lo scrivente inviava nuovamente Pec di sollecito all'ufficio tecnico di Nova Siri, al fine di ottenere nel più breve tempo possibile, la documentazione tecnica (licenza edilizia, agibilità, eventuali pratiche edilizie)



necessaria per accertare la conformità edilizia dell'immobile evidenziato nel paragrafo n.2 della presente relazione.

Alla data odierna, a fronte di nuovo colloquio telefonico nel mese di settembre 2022 con [REDACTED], che si rendeva disponibile nella ricerca della documentazione tecnica richiesta, l'Ufficio tecnico del Comune di Nova Siri (MT) non ha fornito allo scrivente la documentazione pretesa, mostrando, al contrario, un atteggiamento poco collaborativo.

A fronte di ciò, lo scrivente ha contattato il *Dipartimento Infrastrutture e Mobilità della Regione Basilicata*, per cercare di recuperare il materiale tecnico depositato presso gli uffici regionali.

Con Pec del 12/09/2022 lo scrivente inviava alla Regione Basilicata istanza di richiesta di documentazione tecnica riferita all'immobile accatastato al foglio 48 part. 537 sub. 2.

La regione Basilicata, individuata nella persona della [REDACTED], accoglieva l'istanza e, a seguito di colloquio telefonico, fissava l'appuntamento presso gli uffici della Regione per il giorno 15/09/2022.

A seguito di ricerca negli archivi della Regione della pratica edilizia depositata, lo scrivente identificava il fascicolo riferito all'immobile oggetto di studio, avente i seguenti estremi: n. 114 del 18/07/2006 a nome di [REDACTED]

Individuata la pratica edilizia, come da intenti con la dott.ssa La Rocca, si poteva procedere con l'invio di copia degli elaborati grafici in tempi brevi.

A seguito di ripetuti solleciti per via telefonica e a mezzo PEC, il sottoscritto riceveva in data 27/09/2022 copia degli elaborati grafici, depositati presso la Regione Basilicata - Dipartimento Difesa del Suolo.

Dall'analisi delle tavole di progetto, allegate alla presente relazione, si può affermare che lo stato dei luoghi è corrispondente allo stato di progetto depositato, salvo piccole modifiche che hanno riguardato alcuni interventi di divisione degli spazi di servizio interni e leggere modifiche ai prospetti, che non pregiudicano la conformità edilizia.

Le lievi modifiche apportate possono essere regolamentate con una Cila in sanatoria ad un costo totale di circa €1.500,00, da sottrarre al prezzo base d'asta pari a € 470.000,00.

5. Conclusioni

Con l'auspicio di aver ottemperato all'incarico conferitomi con chiarezza ed in maniera esaustiva, ma nella certezza di aver operato con scienza e coscienza, salvo inesattezze di natura formale e non sostanziale, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.



Allegati:

- 1). PEC inviata all' UTC di Nova Siri del 21/12/2022
- 2). PEC inviata all'UTC di Nova siri del 10/05/2022
- 3). PEC inviata alla Regione Basilicata del 12/09/2022
- 4). Email ordinaria inviata alla dott.ssa La Rocca del 22/09/2022
- 5). PEC inviata alla Regione Basilicata del 23/09/2022
- 6). Elaborati grafici di progetto lotto n.2
- 7). Verbale di sopralluogo n.2

Matera, il 27/09/2022

CTU incaricato

