



TRIBUNALE DI MATERA

Area Esecuzioni Immobiliari

Procedimento: n. 14/86 del R.G.E.I.

Vertente: tra _____

Giudice Esecutore: dott. Remo Lisco;

c.t.u. FILARDI geom. Giuseppe;

Collaboratore del c.t.u. Abalsamo Ing. Pasquale;

Data conferimento incarico: 01 luglio 2008;

Data deposito perizia: 02 gennaio 2012.

Consulenza tecnica d'ufficio

Il sottoscritto **geom. Giuseppe Filardi**, nato a Nova Siri il 09/10/57, codice fiscale FLRGPP57R09A942F, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri della provincia di Matera con numero 682, e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Matera, nominato c.t.u. per il procedimento in epigrafe, dopo aver dato inizio alle operazioni peritali, aver condotto i sopralluoghi presso il bene per cui è causa, effettuati i rilievi del caso e reperita l'opportuna documentazione, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulatogli dall'III.mo G.E. Dott. Remo Lisco in occasione dell'udienza avvenuta in data 01 luglio 2008:

1. Considerato che non risultano stimati i beni in proprietà di _____ e che la custodia fallimentare è intervenuta nella presente procedura, si deve richiamare il ctu Filardi perché provveda alla stima anche di tali beni;

2. Con riguardo ai fabbricati siti in Montalbano Ionico alla via Carlo Alberti, riportati al foglio n° 42, particelle n° 333, 772 e 790/1, al vicolo Manzoni n° 32, riportati al foglio n° 42, particella n° 769/1, al vicolo Manzoni n° 21 riportati al foglio n° 42, particella n° 526/1, va detto che il ctu deve chiarire se siano o meno conformi alla disciplina urbanistico-edilizia e nella negativa se siano

- sanabili e a quali costi e, pertanto il ctu Filardi dovrà rispondere anche a tali quesiti. Anche per la particella n° 156 del foglio n° 24 vale quanto detto circa la conformità urbanistico-edilizia;*
- 3. Con riguardo al fabbricato di cui al foglio n° 28, particella n° 665 e relativi subalterni occorre che il ctu chiarisca se i subalterni, come indicati e descritti in relazione ed emergenti a seguito delle variazioni, siano comunque riconducibili ai beni indicati nei due pignoramenti, nei quali non sempre si fa riferimento ai subalterni ma alle denunce UTE;*
- 4. Chiarisca inoltre il ctu come mai i beni riportati al foglio n° 28, particella n° 665 sub. 5, 6, 7 e 8 sono indicati anche in catasto con numero civico 10 e nelle raffigurazioni fotografiche, invece, sembra che il portone di accesso alle unità dei piani superiori riporti il n° civico 5;*
- 5. Considerate le modifiche a tali fabbricati di cui parla il dott. Poli, chiarisca il ctu il senso dell'affermazione della conformità urbanistico-edilizia riferita alla concessione del 1968 per le unità site al primo piano;*
- 6. Chiarisca ancora il ctu se il bene riportato al foglio n° 28, particella n° 665/2 si trovi in via Pascoli o in via Carducci, considerati i rilievi contenuti nella relazione del dott. Poli e quanto emerge dalle visure catastali."*

In assolvimento al mandato assegnatomi, il sottoscritto ctu produce la seguente relazione tecnica così di seguito organizzata, per una corretta e semplice illustrazione.

- ***Premessa;***
- ***Capitolo I: Risposta ai quesiti;***
- ***Capitolo II: Schema bando di Vendita.***

PREMESSA

La presente relazione tecnica di stima è redatta a seguito di ulteriore incarico, conferito allo scrivente geom. Giuseppe Filardi, all'udienza del 01/07/2008. In occasione di tale udienza allo scrivente veniva conferito incarico di procedere alla valutazione dei beni di proprietà del sig. ricompresi nella custodia fallimentare intervenuta nella procedura esecutiva in

oggetto. In aggiunta l'incarico prevedeva anche di fornire dei chiarimenti tecnici, integrativi di precedente perizia redatta da altro consulente tecnico.

In fase di sopralluogo, coadiuvato dal proprio collaboratore professionale Ing. Pasquale Abalsamo si è provveduto ad effettuare un rilievo metrico dei beni, al fine di verificarne le superfici e la volumetria, e un rilievo fotografico delle unità, al fine di accertarne lo stato, la tipologia strutturale, l'impiantistica, le funzionalità e il grado di finitura. Ulteriori ricerche sono state condotte presso l'Agenzia del Territorio di Matera e il locale Ufficio Tecnico del Comune di Montalbano Jonico, al fine di acquisire ulteriori elementi necessari ad accertare la conformità dei beni e la loro sanabilità.

RISPOSTA AI QUESITI

1.1. Risposta al quesito 1

"Considerato che non risultano stimati i beni in proprietà di _____ e che la custodia fallimentare è intervenuta nella presente procedura, si deve richiamare il ctu Filardi perché provveda alla stima anche di tali beni"

1.1.1. Identificazione catastale dei beni: consistenza, diritti e quote reali di proprietà

I beni oggetto del seguente procedimento, come indicato nell'atto di pignoramento, sono costituiti da immobili ubicati in agro di Montalbano Jonico, così identificati e censiti in catasto:

- 1. Immobile** al piano terra ad uso *autorimessa*, sito in Montalbano Jonico alla via Giovanni Pascoli, riportato nel N.C.E.U. di Montalbano Jonico al foglio 28 particella n° 665, sub. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza di mq. 78,00, rendita catastale di euro 249,76;
- 2. Immobile** al piano terra ad uso *civile abitazione*, sito in Montalbano Jonico alla via Kennedy, riportato nel N.C.E.U. di Montalbano Jonico al foglio 28 particella n° 665, sub. 3, categoria A/4, classe 6, consistenza di 4 vani, rendita catastale di euro 159,07;
- 3. Immobile** al piano secondo ad uso *civile abitazione*, sito in Montalbano Jonico alla via Kennedy, riportato nel N.C.E.U. di Montalbano Jonico al foglio 28 particella n° 665, sub. 5, categoria

A/2, classe 3, consistenza di 8,5 vani, rendita catastale di euro 812,13;

4. Immobile al piano secondo ad uso *civile abitazione*, sito in Montalbano Ionico alla via Kennedy, riportato nel N.C.E.U. di Montalbano Ionico al foglio 28 particella n° 665, sub. 6, categoria A/2, classe 2, consistenza di 7 vani, rendita catastale di euro 560,36;

5. Immobile al piano primo ad uso *civile abitazione*, sito in Montalbano Ionico alla via Kennedy, riportato nel N.C.E.U. di Montalbano Ionico al foglio 28 particella n° 665, sub. 7, categoria A/2, classe 2, consistenza di 4 vani, rendita catastale di euro 320,20 (*unità derivante dalla particella n° 665, sub. 4 del foglio n° 28*);

6. Immobile al piano primo ad uso *civile abitazione*, sito in Montalbano Ionico alla via Kennedy, riportato nel N.C.E.U. di Montalbano Ionico al foglio 28 particella n° 665, sub. 8, categoria A/2, classe 2, consistenza di 5,5 vani, rendita catastale di euro 440,28 (*unità derivante dalla particella n° 665, sub. 4 del foglio n° 28*);

7. Immobile al piano terra ad uso *civile abitazione*, sito in Montalbano Ionico alla via C. Alberto n° 26; riportato nel N.C.E.U. di Montalbano Ionico al foglio n° 42 particella n° 333 sub.2/334 sub.4, categoria A/4, classe 4 della consistenza di 3,5 vani e rendita catastale di euro 101,23 (*unità derivante dalla particella n° 333-772-790; sub 1 del foglio n° 28*);

8. Immobile al piano terra ad uso *civile abitazione*, sito in Montalbano Ionico alla via Alessandro Manzoni n° 32; riportato nel N.C.E.U. di Montalbano Ionico al foglio n° 42 particella n° 325 sub. 34, categoria A/4, classe 4 della consistenza di 1 vano e rendita catastale di euro 28,92 (*unità derivante dalla particella n° 769; sub 1 del foglio n° 42*);

9. Immobile al piano terra ad uso *civile abitazione*, sito in Montalbano Ionico alla via Alessandro Manzoni n° 21; riportato nel N.C.E.U. di Montalbano Ionico al foglio n° 42 particella n° 307 sub. 8, categoria A/6, classe 1 della consistenza di 1 vano e rendita catastale di euro 31,50 (*unità derivante dalla particella n° 526; sub 1 del foglio n° 42*);

10. Fondo rustico riportato in catasto terreni del comune di Montalbano Ionico (MT) al foglio n°

24, particella n° 155; superficie di ha 00.57.47, qualità agrumeto di classe 2;

11. Fabbricato rurale riportato in catasto terreni del comune di Montalbano Ionico (MT) al foglio n° 24, particella n° 156; superficie di ha 00.00.49;

12. Fondo rustico riportato in catasto terreni del comune di Montalbano Ionico (MT) al foglio n° 24, particella n° 157; superficie di ha 00.45.44, qualità uliveto di classe 1;

13. Fondo rustico riportato in catasto terreni del comune di Montalbano Ionico (MT) al foglio n° 24, particella n° 158; superficie di ha 00.08.00, qualità frutteto di classe 3;

14. Fondo rustico riportato in catasto terreni del comune di Montalbano Ionico (MT) al foglio n° 24, particella n° 322; **SOPPRESSO** (*Frazionamento del 10/04/1991 n° 152.16/1991 che ha originato le particelle n° 524 e 525 del foglio n° 24*);

15. Fondo rustico riportato in catasto terreni del comune di Montalbano Ionico (MT) al foglio n° 23, particella n° 42; superficie di ha 00.21.35, qualità seminativo di classe 3;

16. Fondo rustico riportato in catasto terreni del comune di Montalbano Ionico (MT) al foglio n° 23, particella n° 145; superficie di ha 00.56.260, qualità uliveto di classe 2.

Di tutti gli immobili sopra elencati, di cui alcuni in comproprietà degli esecutati, la quota in ditta alla sig.ra _____ è stata già valutata con precedente perizia di stima redatta dal Dott. Poli nell'anno 1988 e aggiornata nei valori di mercato con successiva perizia integrativa redatta dallo scrivente nell'anno 2006. Nei paragrafi che seguono, in risposta ai nuovi quesiti richiesti, si procederà alla stima della quota dei beni in ditta al sig. _____ e pertanto sarà valutato il valore dei beni riportati ai punti 1, 2, 3, 4, 5 e 6, considerando anche l'aggiornamento del valore di mercato della quota già stimata ed in ditta ad _____ (*Beni in ditta sia a*

1.1.2. Descrizione analitica dei beni in ditta al sig. Grieco Mario

Le unità immobiliari in oggetto, ubicate in ambito urbano di Montalbano Ionico, alla via Kennedy angolo via Pascoli sono identificabili in un unico complesso edilizio realizzato in virtù della

realità è identificabile in un laboratorio artigianale, giusta concessione edilizia n° 44 del 1987 (*tale variazione che interessò anche il sub. 2, fu effettuata solo presso l'Ufficio Tecnico Comunale e non anche presso l'Agenzia del Territorio*). All'attualità consta di un unico ambiente asservito ad un locale ufficio e un locale igienico in uso agli esecutati.

Immobile al piano primo particella n° 665 sub. 7

La prima abitazione al piano primo, della superficie lorda di mq. 124,00 circa, presenta una distribuzione interna, semplice e funzionale e si caratterizza per un bagno, una stanza da letto, un ambiente soggiorno/pranzo e un ripostiglio il tutto collegato da un corridoio centrale. Tutte le pareti interne degli ambienti sono intonacate e tinteggiate con idropittura acrilica di colore chiaro. Le porte interne sono in legno tamburato nel colore marrone mentre le finestre sono del tipo in legno con vetro semplice. L'abitazione è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari al vivere civile: l'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da un radiatore a gas del tipo a combustione interna, l'impianto elettrico è completo e funzionante, con frutti di discreta qualità, l'impianto idrico presente e completo è in buone condizioni. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato.

Immobile al piano primo particella n° 665 sub. 8

La seconda abitazione al piano primo della superficie lorda di mq. 105 circa, presenta una distribuzione interna, semplice e funzionale e si caratterizza per un ingresso, un bagno, due stanze da letto, un ambiente soggiorno, un cucinino e un ripostiglio il tutto collegato da un corridoio centrale. Tutte le pareti interne degli ambienti sono intonacate e tinteggiate con idropittura acrilica di colore chiaro. Le porte interne sono in legno tamburato nel colore marrone mentre le finestre sono del tipo in legno con vetro semplice. L'abitazione è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari al vivere civile: l'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da un radiatore a gas del tipo a combustione interna, l'impianto elettrico è completo e funzionante, con frutti di discreta qualità, l'impianto idrico presente e completo è in buone condizioni. Al momento

del sopralluogo l'immobile risulta occupato.

Immobile al piano secondo particella n° 665 sub. 5

L'abitazione al piano secondo, della superficie lorda di mq. 229, circa, presenta una distribuzione interna, semplice e funzionale e si caratterizza per un ingresso, un bagno, due stanze da letto, una cucina abitabile, un ambiente soggiorno e due ripostigli il tutto accessibile da un corridoio centrale. Tutte le pareti interne degli ambienti sono intonacate e tinteggiate con idropittura acrilica di colore chiaro. Le porte interne sono in legno tamburato nel colore marrone mentre le finestre sono del tipo in legno con vetro semplice. L'abitazione è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari al vivere civile: l'impianto di riscaldamento autonomo l'impianto elettrico è completo e funzionante, con frutti di discreta qualità, l'impianto idrico presente e completo è in buone condizioni. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato.

Immobile al piano terzo particella n° 665 sub. 6

L'abitazione al piano terzo, della superficie lorda di mq. 213, circa presenta una distribuzione interna, semplice e funzionale e si caratterizza per un ingresso, un bagno, due stanze da letto, una cucina abitabile, un ambiente soggiorno e un ripostigli il tutto accessibile da un corridoio centrale. Tutte le pareti interne degli ambienti sono intonacate e tinteggiate con idropittura acrilica di colore chiaro. Le porte interne sono in legno tamburato nel colore marrone mentre le finestre sono del tipo in legno con vetro semplice. L'abitazione è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari al vivere civile: l'impianto di riscaldamento è autonomo, l'impianto elettrico è completo e funzionante, con frutti di discreta qualità, l'impianto idrico presente e completo è in buone condizioni. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato.

1.1.3. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

Per quanto attiene la legittimità urbanistica degli immobili in ditta a _____ e oggetto della presente relazione, le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalbano Ionico, hanno rilevato quanto segue:

➤ per le unità immobiliari censite in catasto al foglio n° 28 particelle n° 665 sub. 2 e 3 interessate da lavori di ristrutturazione in virtù della concessione edilizia n° 44 del 1987, sono state rilevate delle incongruenze rispetto al progetto all'epoca depositato, consistenti nella chiusura di una porta e nella traslazione di una parete divisoria. pertanto i lavori, pur autorizzati essendo stati realizzati in difformità al progetto depositato rendono di fatto l'unità difforme;

➤ per le unità immobiliari destinate ad abitazione ed ubicate al piano primo, censite in catasto fabbricati al foglio n° 28, particella n° 665, subb. 7 e 8, derivanti dal frazionamento e successiva ristrutturazione dell' originaria particella 665, sub. 4, non risultano presenti nell'archivio comunale richieste di autorizzazione dei lavori eseguiti, pertanto i lavori sono stati eseguiti in assenza di autorizzazione rendendo di fatto le unità difformi.

In merito alle difformità urbanistiche riscontrate, trattandosi di opere interne e non strutturali, che non alterano la volumetria e le superfici, ma solo la distribuzione degli ambienti (*subb. 7 e 8*) o la relativa destinazione d'uso (*subb. 2 e 3*), va detto che le stesse sono sanabili con la richiesta di un permesso di costruire in sanatoria. Il costo occorrente per l'istruttoria della pratica di sanatoria (*si precisa che occorre effettuare due distinte pratiche di sanatoria, la prima per i subb. 2 e 3 e la seconda per i subb. 7 e 8*) ammonta a circa € 3.000,00 (*oltre I.V.A. e Cassa*) oltre oblazioni e diritti di segreteria da quantificare all'atto della presentazione della pratica presso l'Ufficio tecnico Comunale.

In aggiunta a quanto sopra, le indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio di Matera, hanno rilevato quanto segue:

➤ l'unità immobiliare censita in catasto al foglio n° 28, particella n° 665, sub. 3, è attualmente destinata a laboratorio artigianale e non ad abitazione come riportato in catasto;

➤ dell'unità immobiliare censita in catasto al foglio n° 28, particella n° 665, sub. 3, attualmente non risulta in catasto la corrispondente planimetria catastale;

➤ considerato inoltre che i subb. 2 e 3 sono comunicanti e all'attualità destinati a laboratorio artigianale occorre procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali individuando un unico subalterno catastale contraddistinto da un'unica destinazione d'uso.

In merito alle difformità catastali riscontrate, occorre procedere all'aggiornamento delle nuove planimetrie catastali e conseguente revisione dell'elenco dei subalterni presso gli Uffici dell'Agenzia del territorio di Matera. Il costo occorrente (*soppressione dei vecchi subalterni e formazione di nuovi subalterni*) ammonta a circa € 1.000,00 (*oltre I.V.A. e Cassa*) comprensivo dei diritti di segreteria spettanti all'Ufficio di competenza.

NOTI BENE: Si fa rilevare che tutte le unità immobiliari, facenti parte del compendio, sono prive dell'attestato di certificato energetico, secondo quanto previsto dal dlgs n° 192/2005 art. 6, comma I-bis, lettera C e s.m.i. (*Dal 1° Luglio scatta l'obbligo di dotare dell'attestato di certificazione energetica tutti gli edifici o porzioni di edifici trasferiti a titolo oneroso*). Per dotare le unità di codesto certificato occorrono dai 500,00 ai 1.000,00 euro ad unità. Nell'occasione lo scrivente informa che è provvisto di tutte le competenze e strumentazioni utili al rilascio del suddetto certificato.

1.1.4. Stima dei beni in ditta a

1.1.4.1. Metodologia di calcolo

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto, esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie.

Il metodo di stima adottato, nel caso dei beni immobili quali fabbricati, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

Valore del bene = Superficie dell'immobile x Valore medio di mercato (Equazione 1)

Valore del bene = 213,00 (mq.) x 850,00 (€/mq) = € 181.050,00

Valore della quota in ditta a € 90.525,00

Civile abitazione (Foglio 28 particella n° 665, sub. 7)

Valore del bene = 124,00 (mq.) x 850,00 (€/mq) = € 105.400,00

Valore della quota in ditta a € 52.700,00

Civile abitazione (Foglio 28 particella n° 665, sub. 8)

Valore del bene = 105,00 (mq.) x 850,00 (€/mq) = € 89.250,00

Valore della quota in ditta a € 44.625,00

1.1.4.3. Sintesi

In sintesi il valore totale dei beni in ditta a è di €

656.475,00 (*diconsi euro seicentocinquantesimilaquattrocentosettantacinque / 00cent*).

Considerando la comproprietà tra i sigg. il valore di ciascuna quota ammonta ad

€ 328.237,50 (*diconsi euro trecento ventottomiladuecentotrentasette/50cent*).

1.2. Risposta al quesito 2

"Con riguardo ai fabbricati siti in Montalbano Ionico alla via Carlo Alberti, riportati al foglio n° 42, particelle n° 333, 772 e 790/1, al vico Manzoni n° 32, riportati al foglio n° 42, particella n° 769/1, al vico Manzoni n° 21 riportati al foglio n° 42, particella n° 562/1, va detto che il ctu deve chiarire se siano o meno conformi alla disciplina urbanistico-edilizia e nella negativa se siano sanabili e a quali costi e, pertanto il ctu Filardi dovrà rispondere anche a tali quesiti. Anche per la particella n° 156 del foglio n° 24 vale quanto detto circa la conformità urbanistico-edilizia"

• Unità immobiliari

In premessa occorre precisare che i fabbricati in oggetto sono stati interessati da variazioni catastali. In dettaglio, come da indagine tecniche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Matera, si ha quanto segue:

1. gli immobili sito in via Carlo Alberto e riportati in catasto fabbricati al foglio n° 42, particella

n° 333, 772 e 790, sub. 1, all'attualità sono censiti in catasto al foglio n° 42, particella n° 333, sub. 2 e n° 334 sub. 4;

2. l'immobile sito in vico Manzoni al n° 32 e riportato in catasto fabbricati al foglio n° 42, particella n° 769, sub. 1, all'attualità è censito in catasto al foglio n° 42, particella n° 325, sub. 34;

3. l'immobile sito in vico Manzoni al n° 21 e riportato in catasto fabbricati al foglio n° 42, particella n° 526, sub. 1, all'attualità è censito in catasto al foglio n° 42, particella n° 307, sub. 8.

Per quando attiene la loro conformità urbanistico-edilizia, le ricerche effettuate presso il locale Ufficio Tecnico del Comune di Montalbano Ionico, hanno evidenziato che trattandosi di immobili ubicati nel centro storico e quindi edificati prima del 1967, non sussisteva nessun obbligo di richiesta di titolo abilitativo e pertanto gli stessi ne sono privi. Tuttavia, nonostante la mancanza di un titolo abilitativo, gli immobili sono da considerare conformi al regolamento urbanistico edilizio.

• **Fabbricato Rurale**

In riferimento al fabbricato rurale riportato in catasto al foglio n° 24, particella n° 156, le ricerche effettuate presso il locale Ufficio Tecnico del Comune di Montalbano Ionico, hanno evidenziato che trattandosi di immobile edificato prima del 1967, non sussisteva nessun obbligo di richiesta di titolo abilitativo e pertanto lo stesso ne è privo. Tuttavia trattandosi di un fabbricato rurale, occorre regolarizzare lo stesso ai fini catastali ossia con il censimento del fabbricato nel catasto edilizio urbano. Tale operazione comporterebbe la redazione del tipo mappale, l'inserimento in mappa del fabbricato e la redazione delle planimetrie catastali dell'unità (*all'attualità inesistente*) con un costo complessivo di € 3.500,00 (*oltre I.V.A. e Cassa*) comprensivo dei diritti di segreteria spettanti all'Ufficio di competenza.

1.3. Risposta al quesito 3

"Con riguardo al fabbricato di cui al foglio n° 28, particella n° 665 e relativi subalterni occorre che

il ctu chiarisca se i subalterni, come indicati e descritti in relazione ed emergenti a seguito delle variazioni, siano comunque riconducibili ai beni indicati nei due pignoramenti, nei quali non sempre si fa riferimento ai subalterni ma alle denunce UTE"

I beni in oggetto, appaiono confusi nella loro identificazione poiché originariamente l'unità al foglio nr. 28 ed identificata come 665 sub 1 fu soppressa (*Ampliamento del 04/06/1987 n° 189/1987 in atti dal 15/07/1989 come frazionamento di unità*) originando le particelle n° 655 sub. 3 e n° 655 sub. 4. Quest' ultima a sua volta fu anch'essa soppressa (*Variazione del 17/09/1991 n° 130.1/1991 in atti dal 01/12/1994 come frazionamento di unità*) originando le particelle n° 655 sub. 7 e n° 655 sub. 8. Nel susseguirsi di tali variazioni, restarono inalterate le particelle n° 655, subb. 2, 5 e 6. Riepilogando, con riguardo al fabbricato di cui al foglio n° 28, particella n° 665 e relativi subb. 2, 3, 5, 6, 7 e 8 lo scrivente conferma che le nuove unità catastali sono riconducibili ai beni indicati nei due pignoramenti.

1.4. Risposta al quesito 4

"Chiarisca inoltre il ctu come mai i beni riportati al foglio n° 28, particella n° 665 sub. 5, 6, 7 e 8 sono indicati anche in catasto con numero civico 10 e nelle raffigurazioni fotografiche, invece, sembra che il portone di accesso alle unità dei piani superiori riporti il numero civico 5"

In riferimento all'incongruenza del numero civico relativo ai beni immobili censiti al foglio n° 28, particella n° 665 sub. 5, 6, 7 e 8, va sottolineato che si tratta di una variazione della numerazione civica effettuata dal Comune nel corso degli anni e non regolarizzata in catasto. All'attualità, come riportato nella documentazione fotografica allegata (*Cfr. Allegato n° 3*) il portone di accesso alle unità immobiliari sopra indicate riporta il numero civico 5 (*numero civico effettivo*).

In sintesi, accertata la discordanza tra la numerazione civica reale e quella riportata in catasto si renderebbe necessaria una variazione toponomastica per ciascuna unità immobiliare, da effettuarsi presso l'Agenzia del Territorio di Matera. Circa i costi necessari alla richiesta di correzione della numerazione civica, l'importo occorrente per l'istruttoria della pratica ammonta a

circa € 1.000,00 (*oltre I.V.A. e Cassa*) comprensivo dei diritti di segreteria spettanti all'Ufficio di competenza.

1.5. Risposta al quesito 5

"Considerate le modifiche a tali fabbricati di cui parla il dott. Poli, chiarisca il ctu il senso dell'affermazione della conformità urbanistico-edilizia riferita alla concessione del 1968 per le unità site al primo piano"

In riferimento alle unità del piano primo dell'immobile censito al foglio n° 28 particella n° 665 (*trattasi dei sub. 7 e 8*), certamente il dott. Poli, quando parla di conformità urbanistico-edilizia si riferisce alla conformità plano-volumetrica delle unità alla concessione edilizia del 1968 con cui veniva autorizzata l'intera costruzione. Le incongruenze riscontrate, consistevano in un intervento finalizzato a frazionare l'originario appartamento in due distinte unità immobiliari, intervento non autorizzato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalbano Jonico. All'attualità, le ricerche effettuate presso il locale Ufficio Tecnico, hanno evidenziato che l'intero complesso edilizio è stato interessato da ulteriori interventi edilizi autorizzati con regolare titolo abilitativo, ma nessuno dei titoli riscontrati riportava l'intervento di frazionamento dell'appartamento al piano primo, ne consegue che le variazioni sono state effettuate in assenza di titolo abilitativo, e pertanto le due unità, pur censite in catasto (*è presente regolare planimetria catastale*) risultano difformi al progetto originario presentato a corredo del rilascio della concessione edilizia del 1968.

In sintesi, accertata la conformità urbanistico-edilizia, alla concessione edilizia del 1968, dell'intera costruzione in termini plano-volumetrici, rimane in atto una situazione di difformità degli ambienti interni, sanabile con una richiesta di permesso di costruire in sanatoria. Circa i costi necessari alla richiesta di sanatoria considerato che trattasi di opere interne e non strutturali, l'importo occorrente per l'istruttoria della pratica ammonta a circa € 1.500,00 (*oltre I.V.A. e Cassa*) oltre oblazioni e diritti di segreteria da quantificare all'atto della presentazione della pratica presso l'Ufficio tecnico Comunale.

1.6. Risposta al quesito 6

"Chiarisca ancora il ctu se il bene riportato al foglio n° 28, particella n° 665/2 si trovi in via Pascoli o in via Carducci, considerati i rilievi contenuti nella relazione del dott. Poli e quanto emerge dalle visure catastali "

In riferimento all'incongruenza dell'ubicazione del bene immobile censito al foglio n° 28, particella n° 665 sub. 2, va precisato che l'unità è accessibile sia da via Pascoli che da Via Carducci e che all'atto dell'accatastamento si optò come accesso principale quello su via Pascoli.

SCHEMA BANDO DI VENDITA

Considerando le metodiche e i beni già valutati nella presente perizia di stima, si procede a redigere il bando di vendita degli stessi (*si tratta di medesimi beni immobili in ditta per ½ a* -), raggruppandoli in più lotti essendo le unità immobiliari ben definite e distinte in catasto, il tutto al fine di rendere più appetibile la vendita.

In aggiunta, considerato che all'udienza del 01 luglio 2008 allo scrivente venne richiesto di stimare i beni del sig. _____ essendo la custodia fallimentare intervenuta nel procedimento di esecuzione in oggetto, nel bando di vendita che segue si riporta la vendita dell'intero compendio in ditta al sig. _____ ciascuno proprietario per i propri diritti, aggiornando i valori di mercato stimati nelle precedenti perizie di consulenza tecnica.

Lotto a)

Vendita di locale deposito di mq. 95,00 circa, posta al piano terra e censito in catasto fabbricati al foglio di mappa nr. 28 particelle n°665 sub. 2, il tutto sito alla via Pascoli del Comune di Montalbano Ionico (MT). Prezzo base **€ 33.250,00**. L'unità risulta occupata.

Lotto b)

Vendita di locale artigianale di mq. 117,50 circa, posta al piano terra e censito in catasto fabbricati al foglio di mappa nr. 28 particelle n°665 sub. 3, il tutto sito alla via Kennedy del Comune di

Montalbano Ionico (MT). Prezzo base € 52.875,00. L'unità risulta occupata.

Lotto c)

Vendita di civile abitazione di mq. 229,00 circa, posta al piano secondo e censita in catasto fabbricati al foglio di mappa nr. 28 particelle n°665 sub. 5, il tutto sito alla via Kennedy del Comune di Montalbano Ionico (MT). Prezzo base € 194.650,00. L'unità risulta occupata.

Lotto d)

Vendita di civile abitazione di mq. 213,00 circa, posta al piano terzo e censita in catasto fabbricati al foglio di mappa nr. 28 particelle n°665 sub. 6, il tutto sito alla via Kennedy del Comune di Montalbano Ionico (MT). Prezzo base € 181.050,00. L'unità risulta occupata.

Lotto e)

Vendita di civile abitazione di mq. 124,00 circa, posta al piano primo e censita in catasto fabbricati al foglio di mappa nr. 28 particelle n°665 sub. 7, il tutto sito alla via Kennedy del Comune di Montalbano Ionico (MT). Prezzo base € 105.400,00. L'unità risulta occupata.

Lotto f)

Vendita di civile abitazione di mq. 105,00 circa, posta al piano primo e censita in catasto fabbricati al foglio di mappa nr. 28 particelle n°665 sub. 8, il tutto sito alla via Kennedy del Comune di Montalbano Ionico (MT). Prezzo base € 89.250,00. L'unità risulta occupata.

Ritenendo di aver assolto compiutamente l'incarico gentilmente concessomi e rimanendo a disposizione per ogni ulteriore o eventuale chiarimento, si rassegna la presente perizia.

Marina di Nova Siri lì 02 gennaio 2012

Il c.t.u.

Filardi geom. Giuseppe

ELENCO ALLEGATI

Allegato nr. 1: Verbale di sopralluogo;

Allegato nr. 2: Visure e planimetrie catastali;

Allegato nr. 3: Documentazione fotografica;

Allegato nr. 4: Documentazione tecnica;

Allegato nr. 5 : Distinta spese;

Allegato nr. 6: Onorario.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

DEI Tipogr. *"Osservatorio del Mercato Immobiliare"* 1^o sem. 2011;

Tamborrino M.(2002) *Come si stima il valore degli immobili Il ed.;*

Iovine A. (2002), *Manuale pratico di stima*, Sistemi Editoriali.