

TRIBUNALE DI MATERA

Giudice: Dott.ssa Francesca BERLOCO



C.T.U.

(Geom. Nicola Mario FRACCALVIERI)



**INTEGRAZIONI ALLA RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
REDATTA DAL GEOM. NICOLA MARIO FRACCALVIERI, C.T.U. PER LA
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI ALL'ATTIVO NEL
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE, N. 117-129/2007 R.E.I. DEL
TRIBUNALE DI MATERA.**

CREDITORE PROCEDENTE: BANCA DI ROMA SPA

ESECUTA

GIUDICE E.: SIG.RA DOTT.SSA FRANCESCA BERLOCO.

PREMESSA

In ottemperanza all'incarico conferitomi dalla sig.ra G.E. dott.ssa Francesca BERLOCO, io sottoscritto Geom. Nicola Mario FRACCALVIERI, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Matera al n. 1183 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Matera, dopo vari tentativi di accedere al fondo, falliti per impraticabilità dello stesso, in data 20/04/2020 effettuo accesso indipendente per poter rilevare topograficamente quanto richiestomi. A seguito di sopralluoghi e successivo rilievo topografico dei luoghi, ho riscontrato che il locale in corso di costruzione da adibire a ristorante e una parte dell'altro locale adiacente, sconfinavano sulla particella 27 del foglio 75 del Comune di Montescaglioso e che tale particella è di proprietà del Comune di Montescaglioso. Prontamente, il CTU in data 20 Maggio 2020, inviava via pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Montescaglioso una richiesta per



sapere se era possibile frazionare tale porzione dov'è stato edificato il corpo di fabbrica di proprietà d n data 13 Ottobre 2020, il Comune di Montescaglioso, autorizzava il Tribunale di Matera ad effettuare anche la procedura di frazionamento utile per il successivo inserimento della porzione di locali realizzati sulla particella del Comune di Montescaglioso, premesso che: "...omissis... e che tutte le spese sostenute, saranno esclusivamente a carico del predetto, senza alcuna pretesa di rimborso spese, o altro."

SVILUPPO RILIEVO TOPOGRAFICO

Giunto sui luoghi oggetto di pignoramento, accompagnato dal mio collaboratore di fiducia, Geom. Marco Berdini, effettuiamo una prima ricognizione dei luoghi realizzando opportuna documentazione fotografica degli stessi.

E' possibile notare una fitta vegetazione che ha reso l'arrivo presso i corpi di fabbrica, oggetto di rilievo topografico per inserimento in mappa, molto difficoltoso.

Una volta terminate le prime fasi di sopralluogo, si procede alle fasi topografiche mediante opportuna strumentazione GPS Leica.

Terminate le fasi di rilievo topografico sul sito, si è provveduto a rilevare i PF (Punti fiduciali) della zona, per meglio determinare il posizionamento dell'immobile sulle mappe catastali.

Un volta completate tutte le operazioni di "campagna", si è provveduto ad elaborare i dati prodotti ed esportare gli stessi su Autocad per meglio individuare graficamente gli immobili sulla mappa catastale.



E' emerso che parte del corpo di fabbrica destinato a zona ristorante e parte del locale adiacente, non risultano sulla particella 137 del foglio 75 del Comune di Montescaglioso (particella oggetto di pignoramento) ma, sulla particella adiacente, p.lla 27 che è intestata al Comune di Montescaglioso.

ACCATAMENTO

E' stato opportunamente effettuato l'inserimento in mappa dei locali, come innanzi descritti e come meglio riportati graficamente nelle planimetrie di rilievo topografico.

A seguito di inserimento in mappa, le particelle sono così modificate:

- Comune di Montescaglioso (Ex p.lla 27 fg. 75): oggi p.lla 341, 342 e 343

- 0

METODO DI STIMA

Il criterio di stima è il SINTETICO COMPARATIVO PER VALORI DI MERCATO.

Al valore si giungerà attraverso le indagini di mercato che scaturirà dall'applicazione della proporzione:

$$\Sigma V : \Sigma P = x : p$$

dove:

ΣV sta ad indicare la sommatoria dei beni simili a quello oggetto di valutazione,

ΣP sta ad indicare la sommatoria dei parametri dei beni a quello oggetto di valutazione,



p il parametro da considerare che nella fattispecie sarà la superficie,

x l'incognita del valore del bene oggetto di valutazione.

Al valore ottenuto potranno essere effettuate aggiunte o detrazioni, qualora l'immobile non si trovi nelle condizioni di ordinarietà.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di fondo rustico con annesso parco giochi acquatici.

La zona dedicata al ristorante self-service risulta incompleta. Come meglio specificato anche in fase di accatastamento, il corpo di fabbrica del ristorante self-service e una parte di un locale dei servizi igienici, ricade su terreno di proprietà del Comune di Montescaglioso in difformità al progetto esecutivo depositato, non come dimensionamento del bene ma come posizionamento dello stesso.

La superficie del locale ristorante (in corso di costruzione) e del locale adiacente da adibire a servizi igienici (in corso di costruzione) che risultano sulla particella del Comune di Montescaglioso sono pari a mq. 375,00 su un totale di **mq. 85,00** (locale servizi igienici) e **mq. 412,00** (locale ristorante) oltre a **mq. 1050,00** di cortile cementato adiacente il locale ristorante.

Data l'attuale situazione dei locali, in avanzato stato di degrado ed abbandono, in assenza di impiantistica, caldaie e infissi, non è possibile effettuare un'indagine energetica e quindi quantificare l'IPE e la classe energetica di appartenenza.



VALORE

Il valore del compendio immobiliare, non varia rispetto alla quantificazione che fu effettuata.

Confermandola completamente.

Resta inteso, che il ristorante può essere venduto solo per la porzione ricadente nella ex p.lla

137.

