

## *Indice*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO .....	1
RELAZIONE .....	1
PREMESSA .....	1
OPERAZIONE PRELIMINARI .....	5
ANALISI CRONOLOGICA DOCUMENTALE .....	8
RISPOSTE AL QUESITO .....	14
CAPITOLO I .....	15
DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONI COMPLESSIVE .....	15
1.1 L'INDIVIDUAZIONE .....	15
1.2 L'UBICAZIONE .....	15
1.3 DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI .....	18
1.4 LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE .....	21
1.5 IL COMPENDIO IMMOBILIARE RILEVATO E LE DIFFORMITÀ CATASTALI .....	23
1.6 REGOLARITÀ URBANISTICA DELL'IMMOBILE .....	27
1.7 DEFINIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA .....	34
CAPITOLO II .....	37
LOTTO "A" – RELAZIONE DI STIMA .....	37
2.1 DEFINIZIONE DEL LOTTO .....	37
2.2 STATO DI POSSESSO ATTUALE E PREGRESSO DELL'IMMOBILE .....	40
2.4 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINIMENTO DELL'IMMOBILE IN RAPPORTO AL LOTTO "A" .....	41
2.5 DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA INTERNA E FINITURE DEL LOTTO DELL'IMMOBILE .....	42
2.5.1 DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI .....	44
2.6 LE DIFFORMITÀ URBANISTICO-CATASTALI DEL LOTTO "A" DELL'IMMOBILE .....	45
2.6.1 CRITERI GENERALI DEL PROCEDIMENTO DI STIMA .....	47
2.7 STIMAECONOMICA DEL BENE DEL LOTTO .....	48
2.7.1 RICERCA DEL VALORE DI MERCATO PER TIPOLOGIE RESIDENZIALI ASSIMILABILI .....	49
2.7.2 STIMA DEI LAVORI DA FARSÌ PER IL RIPRISTINO DEL NORMALE STATO MANUTENTIVO DEL LOTTO .....	52
2.7.3 IL VALORE DI MERCATO COME MEDIA DEI VALORI ATTENUTI CON I DUE PROCEDIMENTI .....	54
2.8 CALCOLO DEL VALORE PREGRESSO DEL BENE DEL LOTTO .....	55
CAPITOLO III .....	56
CONCLUSIONI .....	56

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**RELAZIONE**

nel procedimento di esecuzione immobiliare: **Intesa Gestione Crediti S.p.a.**, già [REDACTED]  
ora **Banca Carime S.p.a.**, rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Viti - creditore procedente-  
contro [REDACTED] - debitore,

**Tribunale Civile di Matera – Sez. Fall e Esec.**

G.E. Dott. Remo Lisco.

Iscritto al n. 5/96 del R.G.E.I.

**Oggetto: “Individuazione dei beni pignorati e relazione di stima”**

***Premessa***

In data 06/07/2005, previa comunicazione di convocazione, il Giudice Dott. Remo Lisco mi nominava Consulente Tecnico di Ufficio per il procedimento di esecuzione immobiliare contro [REDACTED] di cui al n° 5/96 del R.G.E.I.; dopo essermi dichiarato disposto ad accettare l'incarico prestavo il giuramento di rito. Il Giudice mi autorizzava a servirvi di mezzo proprio e ad avvalermi dell'ausilio di un collaboratore; mi concedeva il termine di giorni 150 (centocinquanta) per il deposito della relazione scritta.

Fissava l'acconto sul compenso in euro 500/00, che poneva a carico del creditore procedente.

Il Giudice mi affidava, quindi, il seguente mandato [c]6] :

**1) (provvedere)**

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- b) alla verifica della irregolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'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;
- c) all'identificazione catastale dell'immobile/ degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1249/39, oltre ad acquistare la relativa scheda, ovvero predisponendola ove mancante;
- d) a determinare, ai fini del calcolo dell'INVIM (d.p.r. n.643/72), il valore iniziale di ciascun bene o lotto di beni, tenendo conto di ogni maggiorazione di legge, nonché il valore dell'immobile alla data del 31.12.1992.

**2) (redigere)** quindi, per capitoli separati quanti sono i lotti individuati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, la relazione di stima, indicando, in ciascuno di tali capitoli:

- 1) l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, nel corrispondente capitolo, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- 2) una breve descrizione complessiva dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
- 3) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- 4) i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, gli eventuali costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

a) per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge ecc.)

b) per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

c) per eventuali difformità urbanistico-catastali;

- Difformità urbanistico-edilizie;
- Difformità Catastali;

5) la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

6) la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e n.724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

7) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.)" e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto di stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, str, Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale, Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta di ingresso, Scale interne, Impianto elettrico, Impianto idrico, Impianto termico, precisando per ciascun elemento

l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento). Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posto auto comune, giardino, ecc.)

8) la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;

9) nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca, altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

**3) (allegare)** a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, i certificati catastali, e la restante documentazione necessaria, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi, in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene.

**4) (segnalare)** tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata.

Al fine di valutare la produzione documentale nonché la corretta rispondenza con i dati del pignoramento acquisivo presso la Cancelleria delle E.I. del Tribunale di Matera l'intero corpo documentale prodotto dalle parti e/o loro legali rappresentanti contenuto all'interno del fascicolo.

L'intero corpo documentale, così acquisito e riconsegnato in data 12/01/2005 presso la Cancelleria stessa, consta della produzione dei seguenti documenti:

a) Produzione della parte creditrice procedente, [redacted] rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] – Istanza di vendita immobiliare depositata in Cancelleria in data 20/07/1995:

- ✓ Atto di precetto di pagamento del 20/07/2005, notificato il 16/10/1995 ( data dell'avviso di ricevimento ) all'indirizzo di [redacted];
- ✓ N° 1 ( uno ) avviso di ricevimento del 27/09/1995, all'indirizzo di [redacted] della notifica del 25/09/2005;
- ✓ N° 1 ( uno ) avviso di ricevimento del 16/10/1995, all'indirizzo di [redacted] della notifica del 16/10/2005;

- ✓ N° 1 ( uno ) lettera racc. a.r. di notifica del 16/10/1995, all'indirizzo di [REDACTED] della notifica del 16/10/2005;
- ✓ Contratto di mutuo del 26/04/1991, registrato a Matera il 03/05/1991 al n° [REDACTED] comprensivo del capitolato formante parte integrante del contratto di mutuo ( allegato "A" n° 857 ) e collazionato il 26/04/1991;
- ✓ Atto di erogazione e quietanza del 25/07/1991, registrato a Matera il 29/07/1991 al n°1372 e collazionato il 27/08/1991, comprensivo dell'allegato "A" e "B" n° 921;
- ✓ Nota di iscrizione di ipoteca eseguita il 30/04/1991 c/o la Conservatoria dei RR.II. di Matera ai nn° 3136/249;
- ✓ Copia della procura alle liti del 15/01/1993.

b) Produzione della parte creditrice procedente, Intesa Gestione Crediti S.p.a già Ca.Ri.Cal. S.p.a., rappresentata e difesa dall'avv. Francesco Viti – Istanza di intervento depositata in Cancelleria in data 22/12/2000:

- ✓ Atto di intervento per Intesa Gestione Crediti S.p.a., depositata il 22/21/2000;
- ✓ Copia del conferimento di ramo di azienda del 31/12/1997, registrato a Milano il 20/01/1998 al n° 1037 E/1;
- ✓ Copia della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale a data del 16/03/1998 dell'atto di conferimento del ramo d'azienda bancaria;
- ✓ Copia della procura del Notaio Lanzillotti Stefania registrato il 07/02/2000 a Cosenza al n° 664;
- ✓ Copia della procura della Banca Carime S.p.a., registrato a Cosenza il 26/07/1999 al n° 3468;
- ✓ Documentazione ipocatastale consegnata c/o la cancelleria del Tribunale di Matera il 22/12/2000;

### ***Operazione preliminari***

Preso atto della documentazione prodotta dalle parti creditrici, acquisita presso la Cancelleria del Tribunale, e verificata la rispondenza dei dati relativi ai beni pignorati, ho avviato le operazioni peritali preliminari acquisendo presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera la

documentazione catastale relativa all'immobile oggetto di pignoramento distinto alla particella n° 472 sub 1 e sub2, foglio 78, del N.C.E.U. del Comune di Irsina.

La documentazione così acquisita ed allegata alla presente relazione di consulenza tecnica consta di:

- ✓ visura di mappa del foglio 78, prot. n° MT0073158/2005;
- ✓ visura storica
- ✓ visura per immobile;
- ✓ planimetrie relativa alla p.lla 472 sub 1 e sub 2;

Verificata la collocazione territoriale e la consistenza dichiarata degli immobili ho proseguito gli accertamenti preliminari presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Irsina inoltrando formale istanza di acquisizione della strumentazione urbanistica vigente nella zona di interesse, degli atti documentali relativi al rilascio dei titoli edilizi abilitativi, di eventuali pratiche di condono edilizio per l'immobile per cui è causa [c]7).

Preso atto delle specificità urbanistico-ambientali degli immobili ho proseguito le operazioni peritali prendendo contatto telefonico con le parti in causa, creditrici e debitori, al fine di concordare la data del sopralluogo in sito finalizzato ad accertare l'effettiva consistenza quantitativa e qualitativa degli stessi.

Quindi, previa comunicazione a mezzo raccomandata e via fax ai legali rappresentanti delle parti creditrici [c]1] ed a mezzo raccomandata postale a.r. alla parte debitrice [c]2], partecipata in via preventiva attraverso colloquio telefonico, ho dato inizio alle operazioni peritali di sopralluogo in sito il giorno 25/10/2005. Come da verbale n°1 [c]3], a tale sopralluogo però non è convenuta nessuna delle due parti, né le loro rappresentanze, tanto da dover chiudere il verbale senza poter effettuare lo stesso; in allegato alla presente relazione è qui trascritto integralmente il verbale, per comodità di lettura:

#### **v1) Verbale di 1° sopralluogo del 25/10/2005.**

*“ orario di apertura: ore 10,00*

*In data 25/10/2005 io ingegnere Luigi Fiore, in qualità di C.T.U. nel procedimento esecutivo n° 5/96 R.G.E.I., incarico affidatomi dal Dott. Remo Lisco in data 06/07/2005, ed accettato con giuramento di rito, mi sono recato presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in via Brigata Partigiana n° 21 del Comune di Irsina ed identificato in catasto al foglio 78, particella 472, sub 1 e sub 2, in compagnia dell'ingegnere Pietro Paolo Lo schiavo in qualità di collaboratore. Dopo lunga attesa, aspettando che giungessero i diretti interessati al procedimento esecutivo o loro rappresentanti, non essendo convenuto sul posto nessuno si è chiuso il verbale alle ore 12:20 senza poter effettuare il sopralluogo in oggetto.*

*Il C.T.U. Luigi Fiore*

*Il collaboratore Pietro Paolo Loschiavo”*

Rientrando in sede, ho ricevuto una telefonata dal Sig. [REDACTED] che mi avvisava di un contrattempo accaduto alla coniuge [REDACTED] in viaggio per raggiungere il comune di Irsina oggetto del sopralluogo. Rientrato in sede mi sono apprestato a comunicare al più presto alle parti ( per via telefonica e a mezzo fax [c]5 ) la data del secondo sopralluogo, che per il buon esito della procedura, è stata fissata per il giorno seguente 26/10/2005; il verbale stilato in tale sopralluogo [c]4 è allegato alla presente relazione e qui trascritto integralmente per comodità di lettura:

**v2) Verbale di 2° sopralluogo del 26/10/2005.**

*“ orario di apertura: ore 10,15*

*A seguito dell’assenza delle parti in causa nel giorno fissato per il primo sopralluogo ovvero il giorno 25/10/2005, io sottoscritto Ing. Fiore Luigi C.T.U., mi sono attivato per contattare mediante via telefono e fax, sia il [REDACTED] sia lo Studio Legale Associato “ Viti, Notarangelo” legali rappresentanti della Intesa Gestione Crediti S.p.a. per il buon esito della procedura esecutiva si fissato il 2° sopralluogo per il giorno odierno 26/10/2005. In data 26/10/2005 il sottoscritto Ing. Fiore Luigi, in qualità di C.T.U. nel procedimento esecutivo n° 5/96 R.G.E.I., con incarico affidatomi dal Giudice Dott. Remo Lisco in data 07/06/2005 ed accettato con giuramento di rito, mi sono recato presso l’immobile oggetto di pignoramento ubicato nel Comune di Irsina alla via Brigata Partigiana n° 21 e n° 21 bis ed identificato nel N.C.E.U. al foglio 78, particella 472, sub1 e sub2.*

*Alla presenza del collaboratore Ing. Pietro Paolo Loschiavo e della Sig.ra [REDACTED], parte in causa, ho eseguito gli accertamenti constatando la consistenza qualitativa e quantitativa dell’immobile attraverso il rilievo visivo, metrico e fotografico dei vani rispettivamente dei locali seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo.*

*Le operazioni peritali così condotte si sono concluse alle ore 11:35.*

*In caso di successiva verifica sull’immobile, ai fini delle indagini peritali, verrà data tempestiva comunicazione alle parti circa la data e l’ora del sopralluogo.*

*Il C.T.U. Luigi Fiore*

*Il collaboratore Pietro Paolo Lo schiavo”*

Constatata l’ubicazione dell’ immobile in questione nell’ambito del territorio del Comune di Irsina, nonché le condizioni ambientali esterne, provate attraverso il rilievo fotografico riprodotto nella presente relazione di consulenza, ed effettuata infine l’attività di rilievo allo scopo di accertare



l'effettiva consistenza metrica e qualitativa dell'immobile, in rapporto anche alle planimetrie catastale e di progetto allegate, ho ritenuto sufficienti i dati rilevati *in situ* non provvedendo ad ulteriori sopralluoghi.

Nello stesso giorno si è fatta richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Irsina della documentazione [c7].

Al fine di recuperare tutti i dati necessari per rispondere al mandato conferitomi le operazioni di accertamento sono proseguite con l'acquisizione dei dati relativi ai valori di mercato noti per immobili simili a quelli oggetto di stima per la zona della via Brigata Partigiana, finalizzata all'applicazione del metodo di stima comparativo.

*Quindi, ho ritenuto ultimate le operazioni peritali preliminari.*

### ***Analisi cronologica documentale***

<b>02.01.1963</b> <b>[d1]</b>	Domanda per ottenere il permesso di esecuzione dei lavori edili, di una casa per civile abitazione, presentata dai [redacted] in via Brigata Partigiana traversa Mulino Favale.
<b>02.01.1963</b> <b>[d2]</b>	Progetto di una casa per civile abitazione, presentata dai [redacted] in via Brigata Partigiana traversa Mulino Favale firma del Geom. A. Orsi .
<b>19.08.1975</b> <b>[e1]</b>	Richiesta del nullaosta edile per la costruzione del piano primo e soffitta per l'ampliamento della civile abitazione sita nel Comune di Irsina alla via Brigata Partigiana.
<b>19.08.1975</b> <b>[e2]</b>	Domanda per ottenere il permesso di esecuzione dei lavori edili, di un vano al primo piano per l'ampliamento della casa per civile abitazione, sita nel Comune di Irsina alla via Brigata Partigiana, presentata dai Sigg.ri [redacted].
<b>19.08.1975</b> <b>[e3]</b>	Progetto di ampliamento di una casa per civile abitazione, presentata dai Sigg.ri Sigg.ri [redacted] e sita nel Comune di Irsina alla via Brigata Partigiana a firma del Geom.

	Domenico Altieri .
<b>26.04.1976</b> <b>[e)4]</b>	Autorizzazione a costruire emessa dall' Ingegnere Capo A. Aralla dell'Ufficio del Genio Civile di Matera che autorizza i [REDACTED] ad eseguire i lavori di sopraelevazione del fabbricato per civile abitazione, di 2 piani sull'esistente piano terra in via Brigata Partigiana nel Comune di Irsina.
<b>26.04.1976</b> <b>[e)5]</b>	Pratica edilizia emessa dal Sindaco del Comune di Irsina che autorizza i [REDACTED] ad eseguire i lavori di costruzione del fabbricato per civile abitazione, composto da 2 vani ed accessori al primo piano di via Brigata Partigiana.
<b>26.04.1991</b> <b>[a)1]</b>	Sottoscrizione del contratto di mutuo per Notaio Carriero Brunella, registrato a Matera il 03.05.1991 al n° 982 con formula esecutiva apposta il 15.5.1991; - parte mutuante: Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania – Gestione di Credito Fondiario- - parte mutuatrice: [REDACTED]. Somma concessa a titolo di mutuo ipotecario: £ 60.000.000. Beni da ipotecare a favore del mutuante, siti nel Comune di Irsina alla via Brigata Partigiana n° 21( piano seminterrato) e n° 21 bis ( piano rialzato, piano primo e piano secondo).
<b>30.04.1991</b> <b>[a)2]</b>	Registrazione alla Conservatoria dei RR.II. di Matera al n° 3136 del Reg. Gen. e n° 249 del Reg. Part. Della nota di iscrizione per Notaio Brunella Carriero di Irsina, consentita con il contratto di mutuo del 26.04.1991 a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania – Gestione di Credito Fondiario- contro [REDACTED] sui beni immobili siti nel Comune di Irsina alla via Brigata Partigiana n° 21 e n° 21 bis, individuati nel N.C.E.U. al foglio 78 particella 472 sub1 e sub2. Ipoteca costituita per la somma di £ 120.000.000.
<b>25.07.1991</b> <b>[a)3]</b>	Atto di erogazione e quietanza per Notaio Carriero Brunella, registrato a Matera il 29.07.1991 al n° 1372 ; - parte mutuante: Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania – Gestione di Credito Fondiario- - parte mutuatrice: [REDACTED]. - terzi datori di ipoteca: [REDACTED].

	Somma concessa a titolo di mutuo ipotecario: £ 60.000.000. Somma corrisposta dalla parte mutuante alla mutuaria: £ 60.000.000 mediante assegno circolare non trasferibile per l' acquisto dell'immobile.
<b>29.07.1991</b> <b>[f]8</b>	Registrazione alla Conservatoria dei RR.II. di Matera al n° 5249 del Reg. Gen. e n° 4431 del Reg. Part. della nota di trascrizione per Notaio Brunella Carriero di Irsina, relativa al rogito del 25.07.1991 rep. 3491/922.
<b>30.07.1991</b> <b>[b]5</b>	Registrazione alla Conservatoria dei RR.II. di Matera al n° 5321 del Reg. Gen. e n° 379 del Reg. Part. della nota a margine dell' iscrizione ipotecaria per Notaio Brunella Carriero di Irsina, consentita con il contratto di mutuo del 26.04.1991 a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania –
<b>15.01.1993</b> <b>[a]4</b>	Procura alle liti, l'avv. Chidichimo Rinaldo in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della ██████████ ██████ nomina con il presente atto suo procuratore alle liti l'avv. ██████████.
<b>20.07.1995</b> <b>[a]5</b>	Formulazione dell'Atto di Precetto dall'Avv. Viti Francesco, procuratore e difensore Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.a., a ██████████ del pagamento del debito residuo contratto con la sottoscrizione del contratto di mutuo ipotecario del 03.0.1991, degli interessi e dei relativi costi ed oneri aggiuntivi, per la somma complessiva di <b>£ 18.137.454</b> , oltre quelle dovute fino al soddisfo.
<b>27.09.1995</b> <b>[a]6</b>	Avviso di ricevimento per racc. a/r della Notifica dell'Atto di Precetto di pagamento del 20.07.1995 all'indirizzo distintamente di ██████████ ██████████ ritirata il giorno 05.10.1995.
<b>16.10.1995</b> <b>[a]7</b>	Raccomandata a/r della Notifica dell'Atto di Precetto di pagamento del 20.07.1995 all'indirizzo distintamente di ██████████ ██████████ con avviso di ricevuta della stessa.
<b>26.01.1996</b> <b>[b]5</b>	Registrazione alla Conservatoria dei RR.II. di Matera al n° 726 del Reg. Gen. e n° 641 del Reg. Part. della nota di trascrizione ipotecaria per Notaio Brunella Carriero di Irsina, dell'atto di pignoramento immobiliare del 15.12.1995.
<b>31.12.1997</b> <b>[b]1</b>	Conferimento ramo di azienda per Notaio Miserocchi Augusto e registrato a Milano il 20.01.1998 al n° 1037/E1 dove la società

	<p>██████████ con delibera assembleare del 03.11.1997 aumenta il proprio capitale sociale mediante versamento da parte di ██████████ e conferimento di ramo di azienda di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.a.</li> <li>- Cassa di Risparmio di Puglia –Caripuglia S.p.a.-</li> <li>- Cassa di Risparmio Salernitana – Carisalerno S.p.a.-</li> </ul> <p>oltre che a prevedere una nuova denominazione sociale “Banca Carime S.p.a.</p>
<p><b>16.03.1998</b> <b>[b]2]</b></p>	<p>Copia della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale a data del 16/03/1998 dell’atto di conferimento del ramo d’azienda bancaria.</p>
<p><b>16.07.1999</b> <b>[b]3]</b></p>	<p>Copia conforme all’originale della procura conferita con atto e autenticata al n° 46001 Rep. e n° 13680 Racc., registrata a Cosenza il 26/07/1999 al n°3468, dove Banca Carime S.p.a. appartenente al “Gruppo Intesa” nomina e costituisce procuratore della medesima la società Intesa Gestione Crediti ( già Cassa di Risparmio Salernitana S.p.a.) nonché appartenente al “Gruppo Intesa”</p>
<p><b>03.02.2000</b> <b>[b]4]</b></p>	<p>Copia della procura per Notaio Lanzillotti Stefania registrato a Cosenza il 07.02.2000 al n° 664 serie 1, dove Intesa Gestione Crediti S.p.a. (già Cassa di Risparmio Salernitana S.p.a.) in qualità di mandataria con rappresentanza della Banca Carime S.p.a. (con appartenenza al “Gruppo Intesa”) in tutti gli atti sostanziali giudiziali e stragiudiziali aventi ad oggetto ogni posizione di credito ed ogni rapporto giuridico, attivo o passivo, di cui la mandante risulti titolare.</p>
<p><b>09.10.2000</b> <b>[b]5]</b></p>	<p>Pratica di Pignoramento Immobiliare promossa da ██████████, per l’Avv. ██████████, suo procuratore e difensore contro i Sigg.ri ██████████, depositata in data 22.12.2000 presso la Cancelleria del Tribunale di Matera.</p>
<p><b>22.12.2000</b> <b>[b]6]</b></p>	<p>Copia dell’Istanza di intervento depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Matera, nella procedura di esecuzione immobiliare n° 5/96 promossa da ██████████, per l’Avv. Viti Francesco, suo procuratore e difensore contro i Sigg.ri ██████████.</p>
<p><b>06.07.2005</b> <b>[c]6]</b></p>	<p>Nomina del C.T.U. Ing. Luigi Fiore nel procedimento n° 5/96 R.G.E.I. del Tribunale Civile di Matera ed acquisizione delle produzioni agli atti.</p>

<b>11.10.2005</b> <b>[f1] [f2]</b> <b>[f3] [f4]</b>	Accertamenti catastali – Acquisizione della documentazione catastale presso l’Agenzia del Territorio: - planimetria catastale.
<b>13.10.2005</b> <b>[c1]</b>	Raccomandata A.R. all’indirizzo dello Studio Legale Associato “ <b>██████████</b> ” – Comunicazione di primo accesso-sopralluogo presso l’immobile oggetto di pignoramento in data 25/10/2005.
<b>13.10.2005</b> <b>[c2]</b>	Raccomandata A.R. all’indirizzo di <b>██████████</b> – Comunicazione di primo accesso-sopralluogo presso l’immobile oggetto di pignoramento in data 25/10/2005.
<b>25.10.2005</b> <b>[c3]</b>	Primo sopralluogo all’immobile – Verbale di sopralluogo n°1
<b>25.10.2005</b> <b>[c5]</b>	Raccomandata via fax all’indirizzo dei legali rappresentanti della parte creditrice – Comunicazione del secondo accesso-sopralluogo presso l’immobile oggetto di pignoramento in data 26/10/2005.
<b>25.10.2005</b>	Comunicazione a mezzo telefono al Sig. <b>██████████</b> del secondo accesso-sopralluogo presso l’immobile oggetto di pignoramento in data 26/10/2005.
<b>26.10.2005</b> <b>[c4]</b>	Secondo accesso-sopralluogo all’immobile – Verbale di sopralluogo n°2
<b>26.10.2005</b> <b>[c7]</b>	Istanza di acquisizione documentale delle pratiche edilizie dell’immobile oggetto di accertamento e della strumentazione urbanistica e vincolistica in vigore sul territorio, inoltrata al protocollo del Comune di Irsina dal C.T.U. Ing. Luigi Fiore.
<b>26.10.2005</b> <b>[g1]</b>	Acquisizione di parte della documentazione richiesta dall’Ufficio Tecnico del Comune di Irsina: - aerofotogrammetria dell’abitato di Irsina; - piano regolatore; - regolamento urbanistico.
<b>10.11.2005</b> <b>[f5]</b> <b>[f6]</b>	Accertamenti catastali – Acquisizione della documentazione catastale presso l’Agenzia del Territorio: - estratto legale di mappa; - visura catastale.
<b>11.11.2005</b> <b>[c8]</b>	Istanza di acquisizione documentale delle pratiche relative al procedimento esecutivo nei confronti dei Sigg.ri <b>██████████</b> <b>██████████</b> inoltrata alla <b>██████████</b>

<p><b>15.11.2005</b></p> <p><b>[d]1</b></p> <p><b>[d]2</b></p> <p><b>[e]1</b></p> <p><b>[e]2</b></p> <p><b>[e]3</b></p> <p><b>[e]4</b></p> <p><b>[e]5</b></p>	<p>Acquisizione di un'altra parte della documentazione richiesta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Irsina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- denuncia di opere edili per una casa per civile abitazione;</li> <li>- progetto di una casa per civile abitazione;</li> <li>- richiesta di nulla osta edile;</li> <li>- denuncia di opere edili per sopraelevazione di abitazione;</li> <li>- progetto di sopraelevazione dell'abitazione;</li> <li>- autorizzazione a costruire;</li> <li>- pratica edilizia.</li> </ul>
<p><b>22.11.2005</b></p> <p><b>[c]9</b></p>	<p>Istanza di proroga della data di deposito della relazione tecnica estimativa, inoltrato al Giudice Dott. Remo Lisco, per permettere il completamento della ricerca dei progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Irsina.</p>
<p><b>09.12.2005</b></p>	<p>Ricerca personale, senza alcun esito, nell'archivio del Comune di Irsina del progetto relativo al piano seminterrato e piano rialzato oltre ad eventuali condoni o sanatorie relativo all'immobile suddetto.</p>
<p><b>20.12.2005</b></p> <p><b>[g]2</b></p> <p><b>[g]3</b></p>	<p>Acquisizione di un'altra parte della documentazione richiesta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Irsina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- regolamento edilizio in vigore nel 1975.</li> <li>-P.R.G. in vigore nel 1975</li> </ul>
<p><b>27.12.2005</b></p> <p><b>[f]7</b></p>	<p>Accertamenti catastali – Acquisizione della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- visura storica terreni della particella n° 472 del foglio 78 del Comune di Irsina.</li> </ul>
<p><b>28.12.2005</b></p> <p><b>[f]8</b></p>	<p>Accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Acquisizione di documentazione presso la conservatoria dei RR.II.:</p> <p>Nota di trascrizione dell'atto di compravendita per Notaio Brunella Carriero di Irsina tra i venditori [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
<p><b>18.01.2006</b></p>	<p>Conclusioni delle operazioni peritali di cui al mandato.</p>

### ***Risposte al quesito***

Per un migliore ordine espositivo, la trattazione delle argomentazioni in risposta al quesito è stata approntata in maniera distinta per specifici capitoli e paragrafi, sia in relazione ai lotti individuati, come indicato nel mandato, sia in relazione alla descrizione delle contestualità e della consistenza complessiva dell'immobile facente parte di un edificio residenziale unifamiliare sito alla via Brigata Partigiana n°21 e n°21 bis nel Comune di Irsina.

Nel primo capitolo (Cap.I) della presente relazione di consulenza tecnica, pertanto, sono esposte le argomentazioni relative all'individuazione ed alla derivazione del bene pignorato sia dal punto di vista planimetrico e urbanistico, avendo avuto cura di esaminare le caratteristiche ubicali dell'edificio e la strumentazione urbanistica vigente sull'area, sia dal punto di vista planimetrico-catastale al fine di individuare e valutare la consistenza attuale del cespite, riscontrata in fase di sopralluogo e qui riprodotta in forma grafica e descrittiva.

Al fine di rendere immediato il raffronto planimetrico tra l'immobile rilevato in fase di sopralluogo e quello concesso ed accatastato, valutandone già in questa prima fase la conformità o meno di natura urbanistico-edilizia e catastale, si è ritenuto opportuno provvedere alla sovrapposizione grafica degli elaborati prodotti in forma di **rilievo** dello stato dei luoghi e di quelli **acquisiti** presso i relativi Enti mettendo in luce le eventuali difformità e la loro entità.

Nel successivo capitolo (Cap.II), per il lotto individuato nel Cap.I, è stata predisposta la **Relazione di Stima** per il bene pignorato rispondendo per singoli paragrafi alle richieste indicate nel mandato ed allegandovi il rilievo fotografico interno ed esterno, gli elaborati grafici rappresentativi dello stato dei luoghi e le visure catastali.

## *Capitolo I*

### *Descrizione del bene e valutazioni complessive*

#### *1.1 L'individuazione*

Ottemperando al quesito ed in aderenza alla disciplina estimativa, nel presente capitolo è descritta quella pluralità di fattori necessari a definire le caratteristiche di unicità del bene<sup>1</sup>.

Questo, oggetto di pignoramento, consta di **un** solo cespite facente parte di un fabbricato urbano unifamiliare sito nel Comune di Irsina, prospiciente via Brigata Partigiana sul lato sud-ovest, mentre i lati nord-ovest, sud-est e nord-est non prospettano su alcuna visuale libera essendo il primo in aderenza per tutta l' altezza all'edificio adiacente, mentre gli altri risultano solamente nella parte inferiore in aderenza con un'altre costruzioni edificate sui lotti adiacenti, come posto in rilievo nell'allegato stralcio planimetrico.

Le unità immobiliari, individuate in:

- una unità immobiliare ad uso residenziale, sita al piano seminterrato dell'edificio residenziale con accesso indipendente da via Brigata Partigiana n° 21, individuata al N.C.E.U. al foglio **78** particella **472** sub**1** categoria **A/4**<sup>2</sup>;
- una unità immobiliare ad uso residenziale, sita al piano rialzato, piano primo e piano secondo dell'edificio residenziale con accesso indipendente da via Brigata Partigiana n° 21 bis, individuata al N.C.E.U. al foglio **78** particella **472** sub**2** categoria **A/4**;

#### *1.2 L'Ubicazione*

L'intero edificio residenziale, strutturato in tre piani fuori terra ed uno seminterrato<sup>3</sup>, è servito da due accessi su via Brigata Partigiana, uno dal civico 21 per accedere al piano seminterrato e l'altro dal civico 21 bis per i tre piani fuori terra. La comunicazione dei tre livelli fuori terra avviene mediante

---

<sup>1</sup> Un bene immobiliare, infatti, ancorché assimilabile ad un altro bene analogo mantiene sempre degli elementi di peculiarità che lo rendono unico ed irripetibile.

<sup>2</sup> Il classamento catastale di tipo A/4 si riferisce alla categoria dei "Abitazioni di tipo popolare".;

<sup>3</sup> L'edificio è costituito da un piano seminterrato, un piano rialzato (primo fuori terra), un piano primo (secondo fuori terra) ed un piano soffitta (terzo fuori terra).



una scala interna all'edificio stesso. L'edificio sorge nell'ambito della zona semicentrale, infatti via Brigata Partigiana è parallela a Corso Umberto I e dista da quest'ultimo di circa 50 m.

In un'area a destinazione prettamente residenziale, la zona è servita da vico Molino che da diretto accesso a Corso Umberto I, il quale costituisce uno dei principali accessi all'abitato del Comune di Irsina, come rilevato negli allegati planimetrici.

L'edificio è inserito in un comparto edilizio di completamento di non recente costruzione e completato presumibilmente a fine degli anni settanta.

L'area su cui insiste il fabbricato rientra nella perimetrazione del centro urbano edificabile di seconda espansione ad isolato allungato; non classificabile come zona di particolare pregio storico né di elevata qualità ambientale né tanto meno critica dal punto di vista geologico, è comunque di facile accessibilità e fruibilità per essere facilmente raggiungibile dalla su accennata via Molino.

I fabbricati che ne definiscono il contesto urbano sono adibiti prevalentemente a residenza con la presenza sporadica di box auto ai piani terra; le aree limitrofe a sud-ovest, nord-ovest, e nord-est sono interamente urbanizzate, mentre a sud-est salvo le aree adiacenti a quello oggetto di indagini peritali risultano libere da insediamenti e definiti dal regolamento urbanistico come verde pubblico.

**ALLEGATI**

**TAVOLE FOTOGRAFICHE - STRALCI PLANIMETRICI DI MAPPA  
E AEROFOTOGRAMMETRICI**

### 1.3 Dati identificativi catastali

Dagli accertamenti condotti presso l’Agenzia del Territorio Provinciale di Matera (N.C.E.U.) è stato possibile accertare l’effettiva consistenza catastale dell’unità immobiliare oggetto del procedimento, per come denunciata ed accatastata salvo una tramezzatura di circa 2 m abbattuta nella zona sala del piano rialzato che separava gli ambienti fungendo da ingresso.

L’originario immobile dal quale risulta l’ampliamento attuale, ovvero il piano seminterrato ed il piano rialzato era costituito dalla particella n° 472, foglio 78 del Catasto nel Comune di Irsina, successivamente con variazione del 14/11/1990 (di frazionamento, ampliamento e classamento) si avrà la formazione di due particelle:

- n° 472 sub1 relativa al piano seminterrato;
- n° 472 sub2 relativa al piano rialzato, primo e secondo.

Come risulta dagli accertamenti condotti presso l’Agenzia del Territorio Provinciale di Matera, di cui si allegano la visura di mappa, il certificato e la planimetria dell’immobile, i Sigg.ri [REDACTED] sono proprietari dell’unità immobiliare così distinta e classificata:

**Tabella A)** Unità immobiliare sita al piano seminterrato:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
78	472	1	A/4	2	1,5 vani	€ 34,09
	Indirizzo:	Via Brigata Partigiana n°21 - Piano: S1 <sup>4</sup>				

Sulla scorta dei dati così accertati<sup>5</sup> [f1] [f2] [f3] [f4] [f5] [f6] è definita la consistenza catastale dell’attuale particella nonché i rispettivi intestati attuali:

**Tabella B)** Unità immobiliare sita al piano seminterrato:

N°	Intestati attuali	Diritti e Oneri Reali	Piano	Unità immobiliari
1	[REDACTED]	Proprietà 1/2	S1	p.lla 472 sub 1
2	[REDACTED]	Proprietà 1/2	S1	p.lla 472 sub 1

**Tabella C)** Unità immobiliare sita al piano rialzato, primo e secondo:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
78	472	2	A/4	3	4 vani	€ 107,42
	Indirizzo:	Via Brigata Partigiana n°21 - Piano: T-1-2				

<sup>4</sup> Si specifica che la dizione “S1” riportata nel certificato è da intendersi come seminterrato.

<sup>5</sup> Cfr. visure di seguito allegate e piante catastali originali.

Sulla scorta dei dati così accertati<sup>6</sup> [f1] [f2] [f3] [f4] [f5] [f6] è definita la consistenza catastale dell'attuale particella nonché i rispettivi intestati attuali:

*Tabella D)* Unità immobiliare sita al piano rialzato, primo e secondo:

N°	Intestati attuali	Diritti e Oneri Reali	Piano	Unità immobiliari
1	[REDACTED]	Proprietà 1/2	T-1-2	p.lla 472 sub 2
2	[REDACTED]	Proprietà 1/2	T-1-2	p.lla 472 sub 2

Come si evince dalle visure effettuate la proprietà dell'unità immobiliare risulta essere intestata a [REDACTED].

---

<sup>6</sup> Cfr. visure di seguito allegate e piante catastali originali.

**ALLEGATI**

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE IDENTIFICATIVA**

## 1.4 La strumentazione urbanistica vigente

L'intero edificio che contiene l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicato nell'attuale "zona territoriale omogenea di completamento B" normata dallo strumento urbanistico **oggi** vigente nel Comune di Irsina, cioè il **Regolamento Urbanistico** del 2003 (RU 2003), ed i principi che ne hanno ispirato la predisposizione nel rispetto delle norme contenute nella Legge Urbanistica Regionale LUR 23/1999 e di quanto indicato nel Regolamento di Attuazione della stessa Legge. Si ricorda che il precedente strumento di pianificazione generale era il Programma di Fabbricazione approvato nel 1972.

Per detta zona la tabella delle norme attuative oggi vigenti stabilisce quanto di seguito trascritto:

Tabella E)

Denom.	Ubicazione	N° piani	Distacchi pareti finestrate	Osservazioni
<b>B</b>	Via Brigata Partigiana	2	6 ml	Per tale zona fermo restando il n° massimo di piani, l'attività edilizia sarà regolata dal disposto degli artt. 7-8 e 9 del D.M. 1444 del 2/4/1968

Gli artt. 7-8 e 9 del D.M. 1444 del 2/4/1968 sono di seguito riportati:

### **Art. 7. Limiti di densità edilizia.**

I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

1) Zone A):

per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zone e fondiariae non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;

per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq;

2) Zone B): le densità territoriali e fondiariae sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste dagli articoli 3,4 e 5.

Qualora le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondiariae superiori ai seguenti limiti:

7 mc/mq per comuni superiori ai 200 mila abitanti;

6 mc/mq per comuni tra 200 mila e 50 mila abitanti;

5 mc/mq per comuni al di sotto dei 50 mila abitanti.

Gli abitanti sono riferiti alla situazione del comune alla data di adozione del piano.

Sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedano il 70% delle densità preesistenti.

3) Zone C): i limiti di densità edilizia di zona risulteranno determinati dalla combinata applicazione delle norme di cui agli artt. 3, 4 e

5 e di quelle di cui agli artt. 8 e 9, nonché dagli indici di densità fondiaria che dovranno essere stabiliti in sede di formazione degli strumenti urbanistici, e per i quali non sono posti specifici limiti.

4) Zone E): è prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di mc. 0,03 per mq.

**Art. 8. Limiti di altezza degli edifici.**

Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

2) Zone B): l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7.

3) Zone C): contigue o in diretto rapporto visuale con zone del tipo A): le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A) predette.

4) Edifici ricadenti in altre zone: le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al successivo art. 9.

**Art. 9. Limiti di distanza tra i fabbricati.**

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12. Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;  
ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;  
ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Per il suddetto immobile, il giorno 19/08/1975 era stato richiesto il nulla osta edile da parte dei Sigg. [REDACTED], per una costruzione in sopraelevazione del piano primo e soffitta comprensivo di copertura sui già esistenti piano seminterrato e piano rialzato, in via Brigata Partigiana nel Comune di Irsina. In data 23/01/1976 viene rilasciata l'autorizzazione a costruire quanto richiesto, da parte del Provveditorato Regionale alle OO.PP. di Potenza, salvo restando il rispetto del piano regolatore, del regolamento edilizio e delle vigenti norme urbanistiche. In data 26/04/1976 viene rilasciata anche l'autorizzazione da parte del Sindaco di Irsina ad effettuare

i lavori richiesti. In merito invece al progetto ed alla relativa autorizzazione a costruire del piano seminterrato e piano rialzato a tutto oggi non si è riusciti a risalire al progetto depositato presso gli Enti preposti; mentre è stato trovato il progetto depositato nel 02/01/1963 ed approvato, per la costruzione di un edificio per civile abitazione a nome dei Sigg. [REDACTED] [REDACTED] **mai realizzato**, il quale ricadeva sul lotto attuale e su altri adiacenti.

### ***1.5 Il compendio immobiliare rilevato e le difformità catastali***

Le unità immobiliari sono site in un edificio ad uso residenziale e precisamente a livello seminterrato, rialzato, primo e secondo fuori terra di via Brigata Partigiana, con accessi indipendenti. Infatti per il livello seminterrato l'accesso avviene da via Brigata Partigiana n°21 mentre per gli altri livelli fuori terra l'accesso è da via Brigata Partigiana n°21 bis.

Completato presumibilmente alla fine degli anni settanta<sup>7</sup>, perciò *non recente*<sup>8</sup>, l'intero manufatto come oggi risulta strutturato e suddiviso è stato realizzato in struttura portante in muratura di tufi, solai latero-cementizio e copertura in parte a terrazzo ed in parte a tetto monofalda.

Dai rilievi effettuati, pertanto, si è potuto accertare che l'immobile sito in via Brigata Partigiana n°21 e n°21 bis, adibito a residenza, corrisponde al cespite distinto al N.C.E.U. al foglio 78 particella n° 472 sub 1 e sub 2.

Gli accessi alle due unità immobiliari in oggetto, sono posti sulla facciata anteriore del fabbricato prospiciente via Brigata Partigiana, ma contrapposti alle due estremità della stessa. L'unità immobiliare posta al piano seminterrato presenta una distribuzione planimetrica semplice, essendo un unico locale con accesso diretto su via Brigata Partigiana, all'interno della quale è ricavato uno sgabuzzino. Tale ambiente ha un apertura finestrata che affaccia direttamente su via Brigata Partigiana a livello del marciapiedi. L'unità immobiliare posta ai tre livelli fuori terra è articolata in differenti vani, adibiti all'uso comune (sala, bagno e ripostiglio -al piano rialzato-, corridoio di accesso e due camere -al piano primo-, cucina, bagno centrale termica -al piano secondo-.

Tutti gli ambienti risultano areati ed illuminati direttamente con portefinestre, salvo i due bagni mediante finestre.

Le portefinestre del piano primo accedono su di un balcone lungo quasi quanto l'intero prospetto, mentre la portafinestra del secondo piano accede direttamente sul terrazzo.

---

<sup>7</sup> E' stata assunta come data di completamento dell'intero manufatto edilizio quella deducibile dai tempi tecnici di realizzazione dalla data di approvazione del progetto oltre da informazioni reperite.

<sup>8</sup> Nella pratica estimativa l'età degli immobili residenziali è così ripartita: nuovo (mai utilizzato), recentissimo (già utilizzato con età inferiore ai 10 anni), recente (da 10 a 20 anni), non recente (oltre 20 anni).



Come già detto tutte le aperture sono su via Brigata Partigiana ed orientate a sud-ovest, mentre le altre tre pareti risultano cieche. Allo stato attuale l'intero immobile si presenta praticamente immutato rispetto alla residenza accatastata, salvo una tramezzatura di circa 2 m abbattuta nella zona sala del piano rialzato che separava gli ambienti fungendo da ingresso ed uno spostamento della muratura di tomagno al piano secondo, di circa 30 cm arretrata rispetto a quanto accatastato.

Si riscontra per l'immobile in oggetto l'inesistenza di altra pertinenza quale giardino, posto auto o altro.

Per una maggiore comprensione delle comparazioni effettuate per il cespite, la planimetria catastale è stata posta a raffronto con quella di rilievo, rappresentativa della consistenza attuale dell'immobile, con il metodo della sovrapposizione grafica.

Trascurando le differenze metriche, dovute alle distorsioni inevitabili dei processi di fotocopiatura, risulta evidente che sebbene non vi siano difformità distributive sostanziali per l'unità immobiliare tuttavia si constata l'esistenza di una **difformità planimetrica** dovuta all'abbattimento della tramezzatura nella zona di ingresso antistante la "Sala" posta al piano rialzato, ed in ultimo una differenza di posizione della muratura di tomagno al piano secondo.

**ALLEGATI**

**IL COMPENDIO IMMOBILIARE RILEVATO**

**ALLEGATI**

**SOVRAPPOSIZIONE GRAFICA: ELABORATO DI RILIEVO  
PLANIMETRIA CATASTALE**

## 1.6 Regolarità urbanistica dell'immobile

Dalla documentazione rinvenuta, a seguito di istanza di richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Irsina, si è riscontrato che in data 05/12/1962 e con protocollo n° 6744 [d1], fu chiesto il permesso allo stesso Ufficio Tecnico, per edificare una casa per civile abitazione da parte dei [redacted]

[redacted] con progetto [d2] a firma dei Tecnici: [redacted]

[redacted] Tale abitazione sorgeva su più lotti compreso quello sul quale sorge attualmente l'immobile oggetto di stima. A tale progetto fu dato parere favorevole dalla Commissione Edilizia in data 02/01/1963, **ma mai fu realizzato**.

A seguito di una compravendita tra i [redacted]

[redacted], avvenuta in data 20/08/1969 con atto n° 40600/11840 del Notaio Digiesi in Gravina, ed ivi registrato il giorno 08/09/1969 al n° 460, si avrà l'acquisto da parte degli ultimi del lotto individuato alla particella 472 del foglio 78 nel Comune di Irsina, relativamente al piano seminterrato e al piano primo.

Successivamente in data 19/08/1975 viene fatta istanza al Sindaco del Comune di Irsina [e1] [e2], da parte dei coniugi [redacted], di costruire un primo piano e soffitta per l'ampliamento dell'abitazione sita in via Brigata Partigiana. A tale progetto, a firmato dal

Tecnico Geom. D. Altieri [e3], fu dato parere favorevole dalla Commissione Edilizia in data 24/04/1976. In data 23/01/1976 i Sigg. [redacted] furono

autorizzati dal Provveditorato Regionale OO.PP. di Potenza uff. del Genio Civile di Matera ad eseguire le opere richieste [e4]. In data 26/04/1976 i [redacted]

[redacted] sono autorizzati [e5] dal Sindaco del Comune di Irsina ad eseguire i lavorisuddetti.

Non risulta mai depositato, ne tanto meno si è riusciti a ritrovare il progetto relativo al piano seminterrato e piano rialzato, sicuramente antecedente a quello del 19/08/1975 in quanto in quest'ultimo è esplicitamente indicato " Progetto di ampliamento di casa per civile abitazione, relativamente al piano primo e sottotetto ".

In quanto al confronto tra l'attuale configurazione dell'immobile rispetto al progetto assentito con l'ultimo permesso di esecuzione dei lavori, e quindi dal raffronto operato tra i grafici di progetto ed il rilievo condotto per l'immobile oggetto di stima, , si è constatata la sussistenza delle seguenti difformità urbanistico-edilizie:

- 1) la posizione delle portefinestre, prospicienti su via Brigata Partigiana con esposizione sud-ovest relativamente al piano rialzato e piano primo ed il portoncino di ingresso sempre del piano rialzato, risultano in posizione più esterna di circa 50 cm rispetto alle posizioni da progetto;
- 2) la portafinestra progettata per l'attuale vano "Sala", risulta attualmente in posizione centrale relativamente al prospetto dell'abitazione, rispetto al progetto, mentre si sarebbe dovuta trovare allineata a quella del piano superiore;
- 3) l'esistenza del portoncino di accesso al piano seminterrato e della relativa finestra a livello marciapiedi, del finestrino del WC del piano rialzato, della portafinestra della cucina al piano secondo e della finestra del WC sempre del piano secondo, tutte inesistenti nel progetto assentito;
- 4) la distribuzione planimetrica progettata per il piano primo dell'alloggio risulta essere differente da quella attuale sia per dimensioni che per numero dei vani stessi, che dai previsti tre sono divenuti due, mentre per il piano secondo non risulta alcuna distribuzione planimetrica;
- 5) la scala di accesso progettata dal piano rialzato al primo da progetto risulta essere a due rampe mentre l'attuale è ad unica rampa;
- 6) la larghezza del prospetto principale attuale risulta di 6,50 m, quindi minore di quella di progetto prevista di 7,50 m; mentre l'altezza massima del fabbricato attuale risulta di 11,33 m dal piano stradale, mentre in progetto tale altezza risulta di 8,70 m (come si può riscontrare dal prospetto) o 10,70 (come da sezione), in quanto detto progetto depositato è impreciso sulle dimensioni; in ultimo, la profondità di tale fabbricato risulta di 7,05 m contro i 7,50 m di progetto.

Trascurando le differenze metriche, dovute alle distorsioni inevitabili dei processi di fotocopiatura, i grafici di sovrapposizione di seguito allegati mostrano con tutta evidenza le difformità descritte.

Per le ragioni esposte, quindi, **l'immobile residenziale** distinto alla particella n° 472 sub.1 e sub. 2 , foglio 78 del N.C.E.U. del Comune di Irsina è **da ritenersi difforme** dal progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 24/04/1976.

**ALLEGATI**

**PROGETTO DEL 1963 – prot. n° 6744**

**ISTANZA, PROGETTO e PARERI**

**ALLEGATI**

**PROGETTO DEL 1975 –  
ISTANZA, PROGETTO, PARERI ed AUTORIZZAZIONI**

**ALLEGATI**

**SOVRAPPOSIZIONI GRAFICHE: ELABORATI DI RILIEVO  
PROGETTO DEL 1975**



Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risulta, che per l'immobile in questione, sia stata inoltrata alcuna richiesta di concessione edilizia **in sanatoria** fino a tutto il 26/10/2005, data di presentazione di formale istanza di acquisizione della documentale edilizia da parte del sottoscritto C.T.U. [c]7].

Tutte le difformità urbanistiche riscontrate risultano **sanabili** ai sensi delle norme vigenti.

Per quel che concerne le difformità urbanistiche di cui ai punti 1), 2), 3), 4) e 5) del precedente elenco, le tipologie di illecito edilizio in cui ricadono sono di differente natura e classificazione in ragione della vigente normativa in materia di sanabilità degli abusi edilizi, *Legge 24.11.2003, n°326* di conversione con modificazioni del *Decreto Legge 30.09.2003, n°269*<sup>9</sup>:

1) la posizione delle portefinestre, relativamente al piano rialzato e piano primo, che risultano in posizione più esterna rispetto alle posizioni da progetto rientra nell'ambito dell'illecito edilizio classificato come **Tipologia 6** dall'Allegato 1 della L.n°326/2003:

*“Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera b, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380<sup>10</sup>, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, opere e modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.”;*

2) la portafinestra progettata per l'attuale vano “Sala”, che risulta attualmente in posizione centrale relativamente al prospetto dell'abitazione, rispetto al progetto, rientra anch'esso nell'ambito dell'illecito edilizio classificato come **Tipologia 6** già esposto per il precedente;

3) l'esistenza del portoncino di accesso al piano seminterrato e della relativa finestra a livello marciapiedi, del finestrino del WC del piano rialzato, della portafinestra della cucina al piano secondo e della finestra del WC sempre del piano secondo, tutte inesistenti nel progetto assentito, rientrano anch'esse nell'ambito dell'illecito edilizio classificato come **Tipologia 6** già esposto per il precedente ;

---

<sup>9</sup> Con l'emanazione del dispositivo di legge n°326/2003, di conversione con modificazione del *D.Lgs. n°269/2003*, dal 01.01.2004 è vigente il nuovo regime normativo in materia di sanatoria degli illeciti edilizi realizzati **fino al 31.03.2003** e che “*non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 mc.*”, come disposto dal comma 25, art.32 della suddetta legge. Le nuove disposizioni, contenute all'articolo 32 della citata legge, (*Misure per la riqualificazione ambientale e paesaggistica, per l'incentivazione dell'attività di repressione dell'abusivismo edilizio, nonché per la definizione degli illeciti e delle occupazioni di aree demaniali*), modificano ed integrano quelle di cui ai *Capi IV e V della Legge n°47/1985*, come ulteriormente modificate dall'*articolo 39 della Legge n°724/1994*. Pertanto, le valutazioni sulla condonabilità delle opere illecite riscontrate per l'immobile oggetto della presente relazione di consulenza sono qui state analizzate in aderenza a questa più recente norma.

<sup>10</sup> La citata lettera b dell'art.3, comma 1, del D.P.R.n°380/2001 e s.m. e i. recita testualmente: “*interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.*”

Tra queste rientrano le modifiche alla distribuzione dei vani interni.

- 4) la **distribuzione planimetrica** attuale, differente da quella progettata per il piano primo dell'alloggio, rientra nell'ambito dell'illecito edilizio classificato come **Tipologia 6** già esposto per il precedente
- 5) la scala di accesso progettata dal piano rialzato al primo da progetto risulta essere a due rampe mentre l'attuale è ad unica rampa, , rientra nell'ambito dell'illecito edilizio classificato come **Tipologia 6** già esposto per il precedente.

A norma del comma 26 dell'art.32 della citata Legge n°326/2003 “Sono suscettibili di sanatoria edilizia le tipologie di illecito di cui all'allegato 1:

a) numeri da 1 a 3, nell'ambito dell'intero territorio nazionale, fermo restando quanto previsto alla lettera e) del comma 27<sup>11</sup> [omissis];

b) numeri 4,5 e 6, nelle aree non soggette ai vincoli di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n.47, in attuazione di legge regionale, da emanarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, con la quale è determinata la possibilità, le condizioni e le modalità per l'ammissibilità a sanatoria di tali tipologie di abuso edilizio.”

Per gli effetti dell'articolo 32 del disposto normativo su citato le modifiche eseguite in difformità della concessione edilizia **risultano essere sanabili** con l'obbligo del versamento dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori disciplinati dall'Allegato 1, rispettivamente alla *Tabella C* ed alla *Tabella D*, come disposto al comma 38 della stessa norma.

Il calcolo della misura degli importi dell'oblazione e degli oneri è oggetto del successivo capitolo, specificatamente dedicato alle valutazioni monetarie concernenti l'immobile distinto alla particella n° 472, sub.1 e sub. 2, foglio 78 del N.C.E.U. del Comune di Irsina.

Le differenze dimensionali tra quanto realizzato e quanto approvato, non generano difformità in quanto non aumentano il volume dell'immobile, anche l'altezza attuale pur risultando maggiore di quella di progetto rispetta il Regolamento Edilizio.

---

<sup>11</sup> La lettera e) del comma 27, art.32, L.n°326/2003, stabilisce l'impossibilità di sanare le opere abusive che “siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente rilevante ai sensi degli articoli 6 e 7 del d.lgs. 29 ottobre 1999, n.490”. L'immobile del caso in specie non è soggetto al regime vincolistico del D.Lgs. n°490/1999.

### 1.7 Definizione dei lotti di vendita

Sulla scorta di quanto riscontrato e rilevato, il cespite si presenta con caratteristiche di non stretta unicità, ma comunque a seguito di alcune considerazioni del sottoscritto tali da poter essere definito “un solo lotto di vendita”, salvo specifiche richieste da parte del [REDACTED].

Infatti le unità immobiliari pur appartenendo alla stessa struttura, si presentano distinte e separate con ingressi indipendenti, uno per il piano seminterrato ed uno per i tre piani fuori terra senza nessun'altra comunicazione. Risultano invece comuni alle due unità immobiliari l'impianto elettrico e quello idrico, che con mirati interventi è possibile renderli indipendenti ed autonomi per le due distinte unità immobiliari.

In definitiva, come riportato nel grafico di seguito allegato, **il lotto di vendita è unico** e così composto e siglato in funzione dell'immobile che lo costituisce:

*Tabella F)*

**LOTTO "A"** =

SIGLA IDENTIF. Unità immobiliare	PARTICELLA	TIPOLOGIA	PIANO
<b>"A"</b>	<b>472 sub 1</b>	residenziale	Seminterrato
<b>"B"</b>	<b>472 sub 2</b>	residenziale	I-II-III f.t.

**ALLEGATI**

**TAVOLA GRAFICA IDENTIFICATIVA DEL LOTTO DI VENDITA**

**ALLEGATI**

**ISTANZA DI ACQUISIZIONE DOCUMENTALE c/o U.T. COMUNALE**

**COMUNICAZIONI DI SOPRALLUOGO**

**TITOLI DI PROPRIETA'**

**VERBALE DI SOPRALLUOGO**

## Capitolo II

### Lotto “A” – Relazione di stima

#### 2.1 Definizione del lotto

.

Il lotto si compone dell'unità immobiliare classificato come residenziale, ubicato al piano seminterrato con accesso diretto da via Brigata Partigiana al civico 21, e comprensivo del seguente immobile:

Tabella G)

SIGLA IDENTIF.	PARTICELLA	TIPOLOGIA	UBICAZIONE	CIVICO	PIANO
<b>A</b>	472 sub 1	residenza	Via Brigata Partigiana	21	seminterrato

e dell'unità immobiliare classificato come residenziale, ubicato al piano rialzato (1° f.t.) con accesso diretto da via Brigata Partigiana al civico 21 bis oltre il piano primo (2° f.t.) e secondo (3° f.t.) , e comprensivo del seguente immobile:

Tabella H)

SIGLA IDENTIF.	PARTICELLA	TIPOLOGIA	UBICAZIONE	CIVICO	PIANO
<b>B</b>	472 sub 2	residenza	Via Brigata Partigiana	21 bis	Piano rialz. 1°e 2°

L'immobile si configura come un alloggio ad uso residenziale composto da:

- 1- un immobile ad uso residenziale (A), con accesso da via Brigata Partigiana, ubicato al piano seminterrato dell'edificio di cui al civico 21, della seguente consistenza:

- superficie commerciale piano seminterrato <sup>12</sup> :			<b>mq 45,83</b>
- superficie utile netta <sup>13</sup> :	<i>principali</i>	ambiente unico	mq 27,80
	<i>accessori</i>	ripostiglio	mq 4,44
-totale superficie netta coperta			<b>mq 32,24</b>

- 2- un immobile ad uso residenziale (B), con accesso da via Brigata Partigiana, ubicato al piano rialzato, primo e secondo dell'edificio di cui al civico 21 bis, della seguente consistenza:

- superficie commerciale piano rialzato:			<b>mq 45,83</b>
- superficie utile netta:	<i>principali</i>	sala	mq 22,26
	<i>accessori</i>	bagno	mq 4,17
		ripostiglio	mq 3,80
- superficie commerciale piano primo:			<b>mq 45,83</b>
- superficie piano primo:	<i>principali</i>	camera da letto	mq 7,41
	<i>accessori</i>	camera da letto	mq 13,26
	<i>scoperte</i>	disimpegno	mq 5,40
		balconi	mq 3,78
- superficie commerciale piano secondo:			<b>mq 31,85</b>
- superficie piano secondo:	<i>principali</i>	cucina	mq 13,02
	<i>accessori</i>	bagno	mq 3,72
		centrale termica	mq 1,52
	<i>scoperte</i>	terrazzo	mq 15,39
-totale superficie netta coperta			<b>mq 74,56</b>
-totale superficie netta scoperta			<b>mq 19,17</b>

Le tavole grafiche e fotografiche nonché il certificato catastale, d'appresso allegati, restituiscono la consistenza qualitativa e quantitativa del bene costituente il lotto.

<sup>12</sup> E' qui intesa come superficie di piano quella complessivamente calcolata al lordo dei muri interni e di quelli esterni, per ½ quelli comuni, comprese le superfici esterne lorde dei balconi che configurano l'immobile; sono ovviamente escluse dal computo le parti comuni condominiali.

<sup>13</sup> Sono intese superfici utili nette quelle date dalla somma delle superfici calpestabili escludendo i muri interni e perimetrali, esterni ed interni all'edificio, ed i vani porta.

**ALLEGATI**

**TAVOLE GRAFICHE, FOTOGRAFICHE E VISURE CATASTALI**

**IMMOBILE AFFERENTE AL LOTTO**



## ***2.2 Stato di possesso attuale e pregresso dell'immobile***

**Attualmente l'immobile che costituisce il lotto di vendita**, distinto alla particella catastale n° 472 sub 1 e sub 2, foglio 78, del N.C.E.U. del Comune di Irsina, **è di proprietà ½ di** [REDACTED]

La proprietà del fondo rustico sul quale è situata l'unità immobiliare residenziale, era originariamente intestata a [REDACTED] in regime di comunione di beni, ed individuata alla particella catastale n° 472, foglio 78, del Catasto terreni nel Comune di Irsina, successivamente a seguito di costruzione di un fabbricato per civile abitazione su tale fondo ( il cui progetto non è stato trovato ), si è avuto il passaggio al Catasto Edilizio Urbano della particella catastale n° 472, foglio 78 con categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, relativamente al piano seminterrato e piano rialzato. Successivamente con compravendita avvenuta in data 20/08/1969 con atto n° 40600/11840 del Notaio Digiesi in Gravina ed ivi registrati il giorno 08/09/1969 al n° 460, tale proprietà è stata venduta dai [REDACTED]

[REDACTED] Dopo qualche anno a seguito del progetto presentato al Comune di Irsina in data 19/8/1975 e successivamente approvato, relativamente alla sopraelevazione del piano primo e sottotetto, si è avuto al N.C.E.U. in data 14/11/1990 un frazionamento ampliamento e classamento, infatti il piano seminterrato viene individuato nel N.C.E.U. al foglio 78, particella n° 472 sub 1 mentre i piani rialzato (1° f.t.), primo (2° f.t.) e secondo (3° f.t.) sono individuati nel N.C.E.U. al foglio 78 particella n° 472 sub 2.

In data 25/07/1991 dinanzi al Notaio Carriero in Irsina si è avuta la compravendita dell'immobile in oggetto, individuato nel N.C.E.U. nel Comune di Irsina al foglio 78, con il piano seminterrato particella n° 472 sub 1 mentre i piani rialzato (1° f.t.), primo (2° f.t.) e secondo (3° f.t.) sono individuati nel N.C.E.U. al foglio 78, particella n° 472 sub 2, tra i Sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] ed ivi registrati alla Conservatoria dei RR.II. di Matera al n° 5249 del Reg. Gen. e n° 4431 del Reg. Part..

Inoltre da tale data l'immobile risulta sempre agli attuali intestatari.

Allo stato attuale l'immobile che costituisce il lotto di vendita risulta non occupato dagli stessi proprietari, parte debitrice nel procedimento di cui alla presente relazione di consulenza tecnica.

## ***2.3 Vincoli ed oneri giuridici dell'immobile del lotto "A"***

Dallo studio della documentazione avuta dal tribunale e dalle ricerche fatte per proprio conto non ci sono particolari vincoli e oneri gravanti sul bene tranne l'ipoteca giudiziale messa dalla Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania che verrà cancellata con la vendita dell'immobile attraverso il Tribunale.

Qui di seguito si specificheranno gli atti più importanti e i brani più importanti:

- 1) *NOTA DI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE* fatta dal Notaio Carriero Brunella, registrato in Conservatoria dei RR.II. il 30/04/1991 al n°3136 del Reg. Gen. e al n° 249 del Reg. Part. a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.a. contro i [REDACTED]

[REDACTED] a garanzia della somma di £ 120.000.000 a carico dell'immobile:

“Comprensorio immobiliare sito nel Comune di Irsina alla via Brigata Partigiana composto da vano seminterrato avente accesso da via Brigata Partigiana n° 21, un vano al piano terra con accesso dal civico n° 21 bis, due vani al piano primo e sovrastante soffitta abitabile, con accessori; confinante nell'insieme con proprietà [REDACTED]

[REDACTED] In Catasto ancora in ditta alla partita 2041, foglio 78, particella 472 sub1 via Brigata Partigiana n° 21p.S1, cat A/4, cl2, cons. 1,5 R.C. £ 237; particella 472 sub 2 via Brigata Partigiana n° 21 bis piani T-1 e 2 , cat A/4, cl3, cons. 4 R.C. £ 760.

L'immobile innanzi descritto è stato sottoposto a pignoramento con ogni accessione, pertinenza, diritti, anche condominiali, frutti, sopraelevazioni ed ampliamenti come per legge e con quanto vi esisteva al momento dell'accensione dell'ipoteca di cui innanzi o vi fosse stato in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi immobile come per legge.

- 2) *NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE* fatta dall'Avv. [REDACTED] il 26/01/1996, registrata in Conservatoria dei RR.II. al n° 726 del Reg. Gen. e al n° 641 del Reg. Part. a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.a contro i [REDACTED]

## ***2.4 Caratteristiche costruttive e di finimento dell'immobile in rapporto al lotto “A”***

Realizzato in struttura portante in muratura di tufi, con solai latero-cementizio e copertura in parte a terrazzo ed in parte a tetto monofalda, il fabbricato che ospita tali unità immobiliari presenta un rivestimento esterno con intonaco di malta cementizia tinteggiata e nella parte inferiore dello stesso è presente un rivestimento in pietra naturale, per l'intera lunghezza della facciata.

Sia il balcone che la terrazza sono rifiniti con pavimentazione in marmette, mentre le ringhiere sono in ferro lavorato e tinteggiato.

Al piano seminterrato del lotto “A” di vendita dell'immobile, si accede attraverso un portoncino posto sulla facciata anteriore dell'immobile, al civico n° 21, prospiciente via Brigata Partigiana; mentre al piano rialzato, piano primo e piano secondo del lotto “A” di vendita dell'immobile, si accede attraverso un portoncino posto sulla facciata anteriore dell'immobile, al civico n° 21 bis, prospiciente sempre via Brigata Partigiana.

Il prospetto dell'edificio, comune ai due lotti di vendita, presenta qualche decadimento soprattutto sui frontalini dei balconi, ma nel complesso, nonostante la vetustà della struttura e l'assenza di manutenzione dell'ultimo decennio, si può ritenere in condizioni abbastanza buone e con discrete finiture.

L'ingresso al lotto "A" è caratterizzato da due portoni in profilati di alluminio color bronzo relativamente al piano seminterrato e ai tre piani fuori terra.

In generale la qualità dell'intero fabbricato, che ospita l'unità residenziale, è da ritenersi **buona-mediocre**, nonostante lo stesso sia di tipo *popolare*<sup>14</sup>, con un grado di conservazione *mediocre*,<sup>15</sup> data la non proprio recente vita del manufatto e il suo stato manutentivo.

## ***2.5 Distribuzione planimetrica interna e finiture del lotto dell'immobile***

Sulla scorta degli accertamenti e dell'attività di rilievo eseguite è stata computata e verificata la reale distribuzione planimetrica dell'immobile componente il lotto.

La residenza, (unità immobiliare "A") attualmente distinta alla particella catastale n° **472 sub 1** del N.C.E.U. del Comune di Irsina, è ubicata al piano seminterrato e vi si accede da un portoncino di ingresso a doppio battente, posto in posizione laterale rispetto all'ambiente ed alla facciata stessa. Il vano a cui si accede, dopo aver percorso la scala di accesso (che porta dal livello strada al seminterrato), è un ampio ambiente con un angolo cottura e nel quale ambiente è ricavato un piccolo ripostiglio, mediante tramezzatura in mattoni forati. Detto ambiente ha un'altezza interna netta costante ed uguale 2,85 m, è illuminato ed aerato naturalmente per la presenza di una piccola finestra aperta sulla parete perimetrale sud-ovest ( prospiciente via Brigata Partigiana), ma l'illuminamento avviene anche dal portoncino di accesso in quanto quest'ultimo è realizzato con telaio metallico e vetro.

L'ingresso è caratterizzato da un portone in profilati di alluminio color bronzo e lastre in vetro non trasparente, mentre il rivestimento della scala di accesso è in pietra calcarea del tipo "travertino" levigato, dotata di ringhiera in ferro con corrimano in legno.

La pavimentazione è realizzata in marmette con zoccolo in pietra.

La finestra che illumina l'ambiente unico, costituente l'unità immobiliare, è realizzata con telaio e scuri in legno e lastre in vetro semplice trasparente.

Come anzidetto tale ambiente è dotato di un angolo cottura, nel quale è presente un rivestimento in piastrelle ceramiche smaltate bianche che si estende per circa metà dell'altezza dell'ambiente e per l'intero lato sul quale è presente la finestra, oltre ad estendersi anche a circa metà lato adiacente, ovvero quello opposto al lato dell'ingresso. In tale angolo cottura e precisamente sotto la finestra è presente un lavello con mobiletto sottostante in legno truciolato.

Tale unità immobiliare "A" è provvista di impianto idrico, di scarico, telefonico ed elettrico anche se non vi è la presenza di corpi illuminanti; ovviamente questi ultimi sono tutti derivati dall'impianto

<sup>14</sup> Nella pratica estimativa la qualità degli immobili segue la seguente ripartizione: lusso, signorile, medio, popolare, ultrapopolare. Nel caso in specie si definisce di qualità media un'architettura di carattere medio-moderno, con buona qualità di costruzione.

<sup>15</sup> Nella pratica estimativa il grado di conservazione degli immobili segue la seguente classificazione: ottimo, buono, mediocre, pessimo. Nella fattispecie si definisce ottimo lo stato di un immobile che non necessita di opere manutentive.

proveniente dall'unità immobiliare posta ai tre piani fuori terra, individuato alla particella catastale n° **472 sub 2** del N.C.E.U..

Alla residenza, (unità immobiliare "B") attualmente distinta alla particella catastale n° **472 sub 2** del N.C.E.U. del Comune di Irsina, ubicata al piano rialzato (1° f.t.), piano primo (2° f.t.) e piano secondo (3° f.t.), vi si accede da un portoncino di ingresso a doppio battente, posto in posizione laterale rispetto alla facciata.

Il vano a cui si accede, dopo aver salito una scala di appena tre gradini è un ampio ambiente destinato a "Sala", detto ambiente è illuminato ed aerato naturalmente per la presenza di una portafinestra aperte sulla parete perimetrale sud-ovest, ma l'illuminamento avviene anche dal portoncino di accesso in quanto quest'ultimo è realizzato con telaio metallico e vetro.

Da tale ambiente è possibile accedere al ripostiglio ricavato nel sottoscala e al "W.C." salendo alcuni gradini, tale ambiente attrezzato con tutti i necessari sanitari in vetrochina (bidet, vaso, vasca da bagno e lavabo), presenta un rivestimento di mattonelle del tipo "smaltato" di colore verde oliva ed è illuminato ed aerato naturalmente per la presenza di una piccola finestra aperte sulla parete perimetrale sud-ovest. L'intero piano rialzato ha un'altezza interna netta costante ed uguale 3,30 m.

Dall'ambiente Sala, completamente pavimentato in marmo di colore scuro con relativo zoccolo nello stesso materiale e colore levigato, si accede al piano primo mediante una scalinata, che ha partenza dal punto opposto al portoncino di accesso.

Percorsa la scalinata, completamente rivestita con relativo zoccolo in pietra naturale calcarea del tipo "travertino" levigato, si accede al piano primo destinato a zona notte, infatti dal disimpegno cui si giunge si accede alla camera da letto singolo ed alla camera da letto doppia, detti ambienti entrambi illuminati ed aerati naturalmente per la presenza di una portafinestra, rispettivamente per ambiente, aperte sulla parete perimetrale sud-ovest che affacciano sul balcone sovrastante via Brigata Partigiana.

L'intero piano primo è pavimentato in pietra naturale calcarea del tipo "travertino" levigato con relativo zoccolo nello stesso materiale e colore, ed ha un'altezza interna netta costante ed uguale 2,96 m.

Dal disimpegno, si accede al piano secondo mediante una scalinata, che a partenza dal punto diametralmente opposto a quello di arrivo.

Percorsa la scalinata, completamente rivestita con relativo zoccolo in pietra naturale calcarea del tipo "travertino" levigato, si giunge al piano secondo destinato a zona giorno, entrando direttamente nella sala cucina-pranzo. Da tale ambiente illuminato ed aerato naturalmente per la presenza di una portafinestra, aperta sulla parete perimetrale sud-ovest, si accede direttamente sulla terrazza.

Nell'ambiente cucina-pranzo, adiacente alla portafinestra e allocato l'angolo cottura costituito da lavello con doppia vaschetta, piano cottura e piano di appoggio con sottostante mobile.

Da quest'ultimo si accede al W.C. adiacente, il quale risulta attrezzato con tutti i necessari sanitari in vetrochina (bidet, vaso, pilozzo e lavabo) e presenta un rivestimento di mattonelle del tipo "smaltato" di colore bianco ed è illuminato ed aerato naturalmente per la presenza di una finestra aperte sulla parete perimetrale sud-ovest, che affaccia direttamente sulla terrazza. Da tale ambiente W.C. si accede all'adiacente centrale termica.

L'intero piano secondo è pavimentato con marmette e zoccolo in pietra ed ha un'un'altezza interna netta uguale 3,17 m al colmo e 1,90 m nella parte bassa.

I serramenti interni, sia delle finestre che delle portafinestre, sono in legno verniciate trasparente e vetro semplice, mentre quelli esterni relativamente alle finestre dei due W.C., quello del piano rialzato e del piano secondo sono in legno del tipo a "persiana"; all'interno le porte sono tutte in legno a singola anta di colore scuro; il rivestimento delle pareti e dei soffitti è realizzato con intonaco cementizio liscio, attintato con pittura di colore bianco per tutti gli ambienti con esclusione dei bagni il cui rivestimento parietale è composto di mattonelle per quasi tutta l'altezza.

Tale unità immobiliare "B" è provvista di impianto idrico, di scarico, telefonico ed elettrico anche se non vi è la presenza di corpi illuminanti, di riscaldamento autonomo e citofonico per l'esterno (per quest'ultimo gli apparecchi interni sono posizionati nel disimpegno del piano primo e nella sala cucina-pranzo del piano secondo mentre quello esterno accanto al portoncino di ingresso).

L'impianto di riscaldamento è realizzato da caldaia del tipo a basamento da 38.000 cal, che utilizza gasolio come combustibile e i terminali di erogazione sono corpi scaldanti del tipo termosifoni in ghisa, allocati in tutti gli ambienti esaminati, salvo nel W.C. e nel ripostiglio del piano rialzato mentre nel W.C. del piano secondo manca il solo corpo scaldante. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene sempre mediante l'impianto di riscaldamento salvo per quella del W.C. del piano rialzato la quale avviene mediante uno scaldacqua di tipo elettrico.

La copertura dell'edificio è in parte a terrazzo ed in parte a tetto monofalda e provvisto di impianto di smaltimento delle acque meteoriche.

La qualità delle finiture relative all'unità immobiliare "A" è nel complesso *media-bassa* e lo stato di conservazione del vano nonché lotto è in generale *sufficiente*: infatti si riscontrano vistose ed ampie macchie di umido sul pavimento e sulle pareti, che dal lato strada si estendono per quasi tutta l'altezza della parete stessa; si riscontrano anche in prossimità del portoncino di ingresso la presenza di muffe in fase di estensione.

Le prime dovute ad un non appropriato o inesistente vespaio, le altre invece alla risalita lungo le pareti per capillarità dell'acqua, mentre sul lato strada adiacente anche ad una non appropriata o inesistente impermeabilizzazione della parete stessa.

Relativamente all'unità immobiliare "B" è nel complesso *media* e lo stato di conservazione dei vani residenziali è in generale *buono*: nonostante si riscontrino affioramenti di muffe e macchie di umido sulle pareti della cucina (una sopra il piano cottura e l'altra sulla stessa parete ma dalla parte opposta), oltre che sulla parete che ospita la centrale termica. Ricordo tra l'altro che parte di tali vizi sono dovuti proprio all'inutilizzo da circa un decennio del bene.

### ***2.5.1 Definizione delle superfici commerciali***

La superficie commerciale è quella che si considera nelle azioni di compravendita ed è definita dalla superficie calcolata al lordo dei muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri in comune con altre unità o spazi comuni confinanti.

Le superfici dei balconi, dei terrazzi, dei depositi, delle cantine, ecc. sono definite di valore anomalo in quanto la loro godibilità ai fini abitativi è diversa, o per meglio dire ridotta, rispetto alle superfici coperte abitabili definite di valore ordinario.

Per omogeneizzare la consistenza complessiva degli immobili residenziali le superfici anomale vengono ragguagliate a quelle ordinarie applicando i coefficienti di differenziazione come da prassi estimativa.

L'uso del criterio della superficie commerciale corrisponde alla consolidata pratica del mercato che si basa sull'ovvio principio che non può esistere un manufatto edilizio in mancanza di muri che ne delimitino lo spazio:

- immobile ad uso residenziale, con accesso da via Brigata Partigiana n° 21 e n° 21 bis per l'unità, della seguente consistenza:

- per l'unità immobiliare "A"

- superficie commerciale:	<i>ordinarie</i>	residenza: mq	32.64	mq	32.64
	<i>anomale</i>				

- per l'unità immobiliare "B"

- superficie commerciale:	<i>ordinarie</i>	residenza: mq	88.17	mq	88.17
	<i>anomale</i>	balcone: mq	7.56x0.35	mq	2.65
		terrazzo: mq	15.39x0.40	mq	6.16

<b>totale commerciale:</b>				<b>mq</b>	<b>129.62</b>
----------------------------	--	--	--	-----------	---------------

## 2.6 Le difformità urbanistico-catastali del lotto "A" dell'immobile

Come già evidenziato nel capitolo precedente per la pratica edilizia che ha consentito la costruzione dell'intero manufatto, approvata dalla Commissione edilizia del 24/04/1976 [e2], sono state riscontrate difformità di diversa tipologia. Le **difformità urbanistiche** al progetto assentito, concernenti la posizione delle portafinestre, prospicienti su via Brigata Partigiana relativamente al piano rialzato e piano primo, il portoncino di ingresso sempre del piano rialzato, l'esistenza del

portoncino di accesso al piano seminterrato e della relativa finestra a livello marciapiedi, il finestrino del WC del piano rialzato, la portafinestra della cucina al piano secondo e la finestra del WC sempre del piano secondo, la differente distribuzione planimetrica nonché la scala per l'accesso dal piano rialzato al primo, **sono suscettibili di sanatoria edilizia** a fronte del pagamento dell'oblazione e dell'anticipo degli oneri concessori nella misura fissata rispettivamente dalla *Tabella C* e dalla *Tabella D* per le tipologie di abuso riscontrate. A norma di queste ultime la misura dell'oblazione per ciascuna delle tipologie di illecito edilizio evidenziate è così definita:

-*Tipologia 6:*                      Misura dell'oblazione a forfait:    516/00+10% €

Al calcolo degli importi monetari operato con l'applicazione delle su citate tabelle va aggiunta l'aliquota per i diritti di istruttoria della pratica edilizia di condono, fissata dal Comune di Irsina in € 25/82.

Le difformità rilevate sono tutte coerenti con la planimetria catastale, salvo l'inesistenza della tramezzatura del vano "Sala" del piano rialzato; in quest'ultima, infatti, la suddetta tramezzatura viene rappresentata come esistente. La **difformità planimetrico/catastale** rende obbligatoria la denuncia di variazione. Si segnala che per l'immobile non risulta essere stata inoltrata alcuna dichiarazione di fine lavori né alcuna istanza ai fini dell'abitabilità ai sensi delle norme allora vigenti, mancando, pertanto, il necessario **Certificato di abitabilità**<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Attualmente, con l'entrata in vigore del D.P.R. 06.06.2001, n°380 e s.m. e i., il certificato che attesta i requisiti di igiene e sicurezza prende il nome di **Certificato di Agibilità** ai sensi del suo articolo 24 che dispone:

"1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro".

4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n.652, e successive modifiche e integrazioni."

### 2.6.1 Criteri generali del procedimento di stima

Per effetto delle difformità urbanistiche e catastali su evidenziate si configurano i seguenti oneri aggiuntivi finalizzati alla loro regolarizzazione:

a) oneri per sanatorie urbanistiche:

- 1) spostamento portafinestre p. rialzato e p. primo – Tipologia 6
  - 2) spostamento della portafinestre del vano “Sala” – Tipologia 6
  - 3) apertura portoncino e della finestra al p. seminterrato, del finestrino del p. rialzato, della portafinestra al p. secondo e della finestra sempre del p. secondo – Tipologia 6
  - 4) differente distribuzione interna – Tipologia 6
  - 5) differente scala interna – Tipologia 6
- |  |          |                 |
|--|----------|-----------------|
| - Misura dell’oblazione a forfait        | =        | € 567/60        |
| - Misura diritti comunali di istruttoria | =        | € 25/82         |
| <b>TOTALE ONERI PER SANATORIA</b>        | <b>=</b> | <b>€ 619/24</b> |

b) oneri per denuncia di variazione catastale:

- |  |          |                |
|--|----------|----------------|
| - Denuncia di variazione planimetrica        | =        | € 25/82        |
| <b>TOTALE ONERI PER VARIAZIONE CATASTALE</b> | <b>=</b> | <b>€ 25/82</b> |



## 2.7 Stima economica del bene del lotto

Ai fini della stima economica del bene costituente il lotto di vendita sono stati condotti due distinti procedimenti di ricerca del *valore* monetario in ragione dell'esistenza di cespiti il cui valore è quello che il mercato apprezza per unità immobiliari residenziali della tipologia *media*, frequente nella zona.

Poiché l'unità immobiliare residenziale che configura il lotto "A" di vendita è contenuta in un fabbricato, avente caratteristiche e peculiarità che lo distinguono dall'*ordinarietà* derivante dai dati assumibili dal mercato delle compravendite per unità abitative simili nel Comune di Irsina, la stima del valore di *mercato* è stata condotta anche con il criterio della comparazione per punti di merito, attribuendo un numero superiore a 1 se la caratteristica che si esamina incrementa il valore del bene da valutare rispetto alla generalità dei beni assunti a confronto, ossia minore di 1 nel caso contrario. Nel caso in specie i *coefficienti correttivi*<sup>17</sup> (anche detti *di ragguaglio*) sono applicati sulla scorta di una *ordinarietà* configurata dalla media zonale riscontrata per edifici residenziali ubicati nella microzona n° 1 **semicentrale**, via Tolve, *estramurale*, via Morello, vico XXV Luglio, S.S. 96 barese del territorio comunale di Irsina, di nessun prestigio storico ma di discreta qualità ambientale, per tipologie qualitative *medie*, in buono stato di conservazione, dotate di impianti ed allacci alle utenze pubbliche e con vetustà dai 30 ai 50 anni. I coefficienti di correzione, moltiplicatori del valore di mercato riscontrato, riguardano l'insieme dell'edificio in rapporto all'unità immobiliare da stimare. Visto il riscontro di alcuni fenomeni di degrado, quali presenza di estese macchie di umido e la formazione di muffe, nonché delle finiture interne, oltre ai fattori correttivi è stata considerata anche l'incidenza delle opere necessarie a ripristinare un normale stato manutentivo interno all'immobile residenziale, valutandone i costi da sottrarre all'ammontare della stima.

---

<sup>17</sup> I coefficienti correttivi sono numeri calcolati in base agli apprezzamenti del mercato e rappresentano un giudizio peritale in presenza di particolari condizioni e difformità rispetto ai dati reperiti sul mercato per gli immobili assimilabili a quello da stimare, attribuiti anche sulla base dell'esperienza estimativa.

### 2.7.1 Ricerca del valore di mercato per tipologie residenziali assimilabili

Il valore di mercato dell'unità residenziale che concorre a formare il lotto di vendita è stato ricercato con l'applicazione di due distinti criteri: quello sintetico e quello analitico.

Il metodo di **stima sintetico** adottato è quello comparativo, partendo dai dati assunti dal mercato delle compravendite nel Comune di Irsina per unità residenziali assimilabili a quella da stimare. I dati riscontrati sul territorio sono quelli reperiti presso gli operatori economici<sup>18</sup>, confrontati anche con le indicazioni ottenute dai sensali del luogo, per azioni di compravendita effettuate negli ultimi tre anni per unità residenziali della tipologia media, ubicate in posizione **semicentrale** e con le caratteristiche già espresse per la definizione dei coefficienti correttivi, che hanno apprezzato un valore di mercato della superficie commerciale pari a **€ 600/00** al metro quadrato.

A questo valore, rappresentativo di quello medio zonale, è necessario operare i dovuti adeguamenti che tengano conto delle differenze e delle singolarità dell'edificio in cui è contenuto il lotto in esame. Le caratteristiche adottate sono quelle usualmente prese in considerazione nella pratica estimativa delle unità immobiliari ad uso residenziale: ubicazione; qualità complessiva; stato di conservazione; esistenza e conservazione degli impianti; vetustà ed obsolescenza dell'immobile; assenza di doppi servizi per residenze di media qualità; distanza da negozi, sportelli bancari ed uffici pubblici; distanza da scuole ed infrastrutture secondarie in genere; distanza da aree di parcheggio comunali; dotazione di aree pertinenziali con servitù; rete viaria di accesso.

Tabella I)

Attribuzione dei coefficienti correttivi al fabbricato di cui ai beni oggetto di stima		
Caratteristiche	Coefficienti correttivi	Note particolari sul cespite
Caratteristiche posizionali di zona	1,07	coincidente con zona semicentrale
Caratteristiche funzionali della zona	0,97	Servita da infrastrutture, scuole, uffici pubblici, negozi e ritrovi
Caratteristiche estetiche edificio	0,95	Scorci caratteristici ambientali e panoramicità
Conservazione edificio	1,00	media
Caratteristiche funzionali edificio	0,98	Impianti esistenti con qualche adeguamento
Aspetti funzionali alloggio	0,96	Normale (illuminazione, ventilazione, dimen. Ambienti, depositi, qualità servizi...)
Caratteristiche estetiche alloggio	0,97	Normale (porte, tinte, pavimentazioni, piastrelle, finestre, scuri, rubinetteria...)
Caratteristiche dimensionali	0,93	Superficie tra i 120-150 mq
Conservazione alloggio	0,87	Impianti, pavimenti, rivestimenti, finiture, sanitari, ....

<sup>18</sup> In particolare, per complessi residenziali della tipologia assimilabile a quella da stimare nella microzona n° 1, via Tolve, estramurale, via Morello, vico XXV Luglio, S.S.96 barese, sono stati reperiti dati di compravendita recenti, relativamente al I semestre dell'anno 2005, pubblicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio Immobiliare** afferente all'Agencia del Territorio del Ministero delle Finanze. Quale base per il calcolo del valore medio zonale è stato considerato quello più prossimo, tra il minimo ed il massimo, al valore riportato nelle quotazioni medie indicative per i Comuni non capoluoghi di provincia per la compravendita di abitazioni e locazioni per l'anno 2005 pubblicate sull'osservatorio immobiliare dell' Agencia del Territorio ed i valori di mercato del luogo per le compravendite immobiliari stesse. Il raffronto così operato tra i due valori pubblicati restituisce un valore medio di zona pari a **€/mq 600/00**.

Sulla scorta dei coefficienti correttivi così attribuiti al valore medio zonale trovato per la zona semicentrale *via Gascone Sozzi, via Brigata Partigiana, traversa Mulino* del territorio comunale di Irsina, il valore globale del coefficiente correttivo per l'immobile da stimare è così dato:

$$coeff. = (1,07 \times 0,97 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,98 \times 0,96 \times 0,97 \times 0,93 \times 0,87) = 0,73$$

Il coefficiente correttivo applicato al valore di mercato al metro quadrato riscontrato per gli immobili residenziali di analoga tipologia ubicati nella zona anzidetta restituisce l'effettivo *valore di mercato* al metro quadrato dell'immobile che concorre al lotto, ricercato attraverso il metodo di stima sintetico:

$$€600/00 \times coeff. 0,73 = € 438/00$$

Con riferimento alle superfici commerciali definite nel precedente paragrafo 2.4.1, il valore di mercato dell'unità residenziale è così calcolato:

1. immobile ad uso residenziale (A), con accesso da via Brigata Partigiana n° 21, ubicato al piano seminterrato dell'edificio di cui in oggetto, della seguente consistenza:

2.

<b>superficie commerciale totale:</b>	mq 126.55	x	€ 438/00	=	€ 55.428/90
- <i>superficie commerciale complessiva</i>	<b>mq 126.55</b>				
- <i>valore di mercato complessivo</i>				=	<b>€ 55.428/90</b>

Il metodo di **stima analitico** del valore di mercato dell'unità residenziale è calcolato sulla scorta della capitalizzazione del reddito annuo desumibile per esso. Dalla ricerca condotta in sito, per complessi residenziali aventi le medesime caratteristiche di quella in oggetto ed in buono stato di conservazione, si è riscontrato un canone locatizio mensile praticato pari a **€/mq 1/90**<sup>19</sup>, che in un anno ammontano a €/mq 1/60 x 12 = **€/mq 22/80**.

In ragione della superficie commerciale calcolata per il cespite si ha che il valore della locazione annua per esso è pari a:

$$mq 126.55 \times €/mq 22/80 = € 2.885/34$$

Detto canone, sul mercato in questione, si considera pagabile in rate mensili per cui, ad un tasso riscontrato pari al 4%, gli interessi passivi per posticipazione calcolati sul reddito annuo (Ra) dell'immobile risultano essere dati dalla formula:

<sup>19</sup> Si specifica che nella ricerca del canone locatizio applicabile agli immobili ai fini della stima analitica non si tiene conto dello stato di conservazione interno che è oggetto di successiva correzione del valore ottenuto come media matematica di quello stimato con il criterio sintetico e di quello stimato con il metodo analitico.

$$€ 2.885/34 : 12 \times (12+11+10+9+8+7+6+5+4+3+2+1) \times 0,04 : 12 = € 62/52$$

da cui il valore del reddito annuo lordo (Ra.L.) pari a:

$$€ 2.885/34 + € 62/52 = € 2.947/86.$$

Tenuto conto che la pratica estimativa apprezza un'aliquota pari al 27%<sup>20</sup> del Ra.L. il valore complessivo della somma delle spese ordinarie manutentive, I.C.I., tasse, ecc., il valore del reddito annuo netto (Ra.N.) da capitalizzare è pari a:

$$€ 2.947/86 - (€ 2.947/86 \times 0,27) = € 2.151/94$$

Applicando il tasso di capitalizzazione del 4%<sup>21</sup>, il valore del cespite per capitalizzazione è pari a:

$$€ 2.151/94 : 4\% = € 53.798/45$$

---

<sup>20</sup> Nella pratica estimativa il valore percentuale di tale aliquota oscilla tra il 30% ed il 20%. La prima concerne immobili con qualità tipologica elevata ed in zone di pregio per cui vi è una più elevata tassazione e che abbisognano di una più costante ed onerosa manutenzione, in ragione spesso della tipologia strutturale meno moderna (del tipo in muratura portante) che incide anche in termini di ingombro volumetrico e di qualità della tipologia; la seconda, invece si applica ad immobili di qualità media, di recente concezione (del tipo in calcestruzzo armato) per cui l'incidenza dei costi di manutenzione, come anche della tassazione, è notevolmente più bassa della precedente.

<sup>21</sup> Il saggio di capitalizzazione che la pratica estimativa assume per gli immobili destinati ad abitazioni oscilla tra il 3,00% ed il 5,00%.

### 2.7.2 *Stima dei lavori a farsi per il ripristino del normale stato manutentivo del lotto*

Come si è già avuto modo di accennare in precedenza, nella pratica estimativa il ricorso al criterio per punti di merito, perciò l'applicazione dei coefficienti correttivi, ragguaglia esclusivamente il manufatto edilizio nella sua complessità senza tener in alcun conto l'eventuale stato di conservazione interno degli immobili in esso presenti.

Dalla descrizione del cespite, esposta nel paragrafo 2.4, appare evidente che per tale lotto "A" lo stato manutentivo risulta essere in parte compromesso: in primo luogo per la presenza sul pavimento di umidità di risalita, mentre sulla parete adiacente al lato strada si osservano vistose macchie di umido dovute ad una assenza di impermeabilizzazione della parete stessa oltre alla formazione di muffe localizzate dovuto al fenomeno di condensa. Per poter ripristinare le buone condizioni del lotto, necessitano interventi anche consistenti, che constano nel rimuovere il pavimento esistente e scavare circa 70 cm per poi riempire lo scavo con ciottoli per formare il vespaio e poi ripristinare il pavimento, andrà anche rimosso l'intonaco ormai ammalorato e ripristinato lo stesso unitamente al rivestimento. Occorrerà anche effettuare il distacco degli impianti esistenti per renderli autonomi ed effettuare una tinteggiatura interna. In ultimo andrà anche effettuato uno scavo all'esterno dello stabile e precisamente sul marciapiedi sino ad arrivare al piano di fondazione, per tutta la lunghezza dello stabile, per effettuare l'impermeabilizzazione della parete e ripristinare le condizioni iniziali. Nella successiva tabella sono state individuate e descritte le opere necessarie per il ripristino delle anzidette condizioni di buona qualità per il lotto "A" dell'immobile residenziale e la relativa consistenza ed il costo delle stesse, stimato sui prezzi di mercato locale praticati dalle imprese edili, per ciascuna di esse.

Tabella L)

Stima dei lavori a farsi per il ripristino l'immobile ubicato al piano seminterrato: unita immobiliare "A"			
Descrizione delle lavorazioni	consistenz a	Prezzo unitario	Importo delle opere
<i>Demolizione di tramezzo in mattoni forati e trasporto in discarica del materiale di risulta (Ripostiglio)</i>	7,19 mq	7,83 €/mq	56,30 €
<i>Scrostatura di intonaco verticale interno</i>	40,90 mq	3,46 €/mq	141,50 €
<i>Rimozione di rivestimento interno di piastrelle</i>	12,00 mq	4,05 €/mq	48,60 €
<i>Rimozione pavimento interno in piastrelle</i>	28,00 mq	5,61 €/mq	157,08 €
<i>Scavo per rimuovere sottofondo eseguito a mano</i>	19,60 mc	44,05 €/mc	863,38 €
<i>Demolizione marciapiede esterno al fabbricato</i>	6,50 mq	10,91 €/mc	70,92 €
<i>Scavo sottostante il marciapiedi esterno eseguito con mezzo meccanico</i>	19,50 mc	6,35 €/mc	123,83 €
<i>Fornitura e posa in opera di impermeabilizzazione mediante guaina bituminosa di muro in controterra lato strada</i>	19,50 mq	13,75 €/mq	268,13 €
<i>Realizzazione di vespaio di sottofondo costituito con pietrame e ciottoli sotto pavimento</i>	19,60 mc	17,00 €/mc	333,20 €
<i>Realizzazione di vespaio di sottofondo costituito con pietrame e ciottoli sotto marciapiede</i>	18,20 mc	17,00 €/mc	309,40 €

<i>Realizzazione di massetto di sottofondo per pavimentazione</i>	4,20 mc	72,38 €/mc	304,00 €
<i>Realizzazione di massetto di sottofondo per marciapiedi</i>	0,98 mc	72,38 €/mc	70,57 €
<i>Fornitura e posa in opera di pavimento in piastrelle di ceramica di II scelta</i>	28,00 mq	23,65 €/mq	662,20 €
<i>Fornitura e posa in opera di rivestimento in piastrelle di ceramica</i>	10,20 mq	26,80 €/mq	273,36 €
<i>Realizzazione di intonaco civile interno</i>	40,90 mq	13,32 €/mq	544,74 €
<i>Fornitura e posa in opera di livello comprensivo di allacci</i>	A corpo	-----	250,00 €
<i>Fornitura e posa in opera di pompa di calore per riscaldamento</i>	A corpo	-----	250,00 €
<i>Tinteggiatura con idropittura per interni di intero alloggio</i>	32,00 mq	4,03 €/mq	128,96 €
<i>Realizzazione di impianto elettrico secondo norma</i>	A corpo	-----	300,00 €
<i>Realizzazione di impianto idrico secondo norma</i>	A corpo	-----	200,00 €
<b><i>Totale lavori per l'unità immobiliare "A".....</i></b>			<b>5.356,17 €</b>
Stima dei lavori a farsi per il ripristino l'immobile ubicato al piano rialzato, primo e secondo: unità immobiliare "B"			
<b>Descrizione delle lavorazioni</b>	<b>consistenz a</b>	<b>Prezzo unitario</b>	<b>Importo delle opere</b>
<i>Scrostatura di intonaco ammalorato e ripristino dello stesso compreso il trasporto in discarica del materiale di risulta</i>	A corpo	-----	150,00 €
<i>Rimozione delle tegole, ripristino della guaina impermeabile e risistemazione delle tegole stesse</i>	A corpo	-----	150,00 €
<i>Tinteggiatura con idropittura per internidi cucina e centrale termica dell' alloggio</i>	18,00 mq	4,03 €/mq	72,54 €
<b><i>Totale lavori per l'unità immobiliare "B".....</i></b>			<b>372,54 €</b>
Stima dei lavori a farsi per il ripristino della facciata dell'immobile, ospitante le due unità immobiliari: "A" e "B"			
<b>Descrizione delle lavorazioni</b>	<b>consistenz a</b>	<b>Prezzo unitario</b>	<b>Importo delle opere</b>
<i>Risanamento parziale delle testate dei balconi, mediante rimozione del cls ammalorato, pulitura e ripristino con malta cementizia premiscelata</i>	A corpo	-----	200,00 €
<i>Tinteggiatura con idropittura acrilica al quarzo, mediante apporto di mano di fondo e due mani di finitura</i>	65,00 mq	5,63 €/mq	365,95 €
<i>Tinteggiatura con smalto delle ringhiere metalliche</i>	15,00 mq	10,00 €/mq	150,00 €
<i>Noleggio di ponteggio metallico per eseguire le opere</i>	65,00 mq	8,00 €/mq	520,00 €
<b><i>Totale lavori prospetto immobile .....</i></b>			<b>1.235,95 €</b>
<b><i>Totale lavori immobile .....</i></b>			<b>6.964,66 €</b>

Essendo stati utilizzati i prezzi del 2004 del prezziario della Regione Basilicata (ultimo disponibile) e considerando i costi di manodopera della zona, si può ritenere che sul computo metrico estimativo degli interventi si potrà applicare uno sconto almeno del 10%. Quindi la somma complessivamente stimata per riportare l'immobile ad una normale condizione manutentiva è pari a € 6.268,19.

In definitiva, l'effettivo valore di mercato per il complesso residenziale di cui al lotto di vendita qui in esame, ricercato con il metodo di stima **sintetico-comparativo**, è ottenuto sottraendo al più probabile valore di mercato stimato nel paragrafo 2.6.2 l'importo delle opere necessarie per il ripristino delle normali condizioni manutentive interne:

$$€ 55.428/90 - € 6.268/19 = € 49.160/71$$

### ***2.7.3 Il valore di mercato come media dei valori ottenuti con i due procedimenti***

Dalla media matematica del valore di mercato desunto con i due metodi di stima, cioè quello sintetico e quello analitico, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile residenziale oggetto di stima:

$$\frac{€ 53.798/45 + € 49.160/71}{2} = € 51.479/58$$

Sulla scorta delle stime condotte per il bene oggetto del pignoramento il valore venale del complesso residenziale di cui si compone il lotto di vendita, costituito dalla residenza al piano seminterrato di cui alla particella n° 472 sub.1, foglio 78 del N.C.E.U. del Comune di Irsina e dai piani rialzato, primo e secondo di cui alla particella n° 472 sub.2, foglio 78 del N.C.E.U. del Comune di Irsina è così dato:

**Valore venale complessivo del lotto ..... = € 51.479/58**

## 2.8 *Calcolo del valore pregresso del bene del lotto*

Per la definizione del valore di mercato pregresso del bene oggetto di stima, come richiesto dal mandato<sup>22</sup> riferito all'anno della costruzione ed al 1992, da considerarsi coincidenti, non si è potuto applicare il criterio della ricerca diretta per dati storici di compravendita. L'assenza di operatori immobiliari, negli anni da considerare per la stima degli immobili, non consente il reperimento di dati diretti. Per tale ragione la stima del valore di mercato pregresso del cespite è stata effettuata attraverso il procedimento inverso del criterio di “attualizzazione” monetaria: sulla base dei coefficienti I.S.T.A.T. di trasformazione del potere di acquisto monetario dato il valore attuale è possibile risalire a quello pregresso<sup>23</sup>.

Si fa rilevare che per quel che attiene l'anno di ultimazione del fabbricato che contiene il bene immobiliare si è preso a riferimento il 1992, anno in cui è stato eseguito l'accatastamento del cespite ad unità immobiliare finita, come risulta dal certificato di visura, non avendo alcun altro documento ufficiale che consenta di stabilire la data di ultimazione dei lavori di edificazione.

### **Valore pregresso al 1992:**

$$\begin{array}{l} \text{immobile ad uso residenziale:} = \text{€ } 51.479/58 / (\text{div.}) 1,4338 \\ \text{Valore complessivo del lotto} = \text{€ } 35.904/30 \end{array}$$

<sup>22</sup> Sebbene indicato nel mandato, si precisa che l'INVIM, imposta sull'incremento di valore degli immobili, è stata abolita per effetto della L.n°448/2001.

<sup>23</sup> Si specifica che i coefficienti I.S.T.A.T. di attualizzazione monetaria sono quelli su base media annua al 2005 avendo considerato per la stima valori storicizzati a questa data.



**Capitolo III****Conclusioni**

Sulla scorta dei rilevamenti, dei raffronti e delle valutazioni effettuate il bene pignorato è stato descritto, classificato e stimato determinandone il valore di mercato sia all'attualità che al pregresso, in particolare all'anno 1992. Per maggiore chiarezza dei dati e delle valutazioni fin qui esposti, nella tabella a seguire sono stati riportati per inciso i quadri riassuntivi relativi al bene di cui si compone il lotto.

**Quadro riassuntivo relativo al lotto.**

Tabella M)

Sig.	Argomentazioni	Specifiche	Valori
a)	Debitore	[REDACTED]	Proprietari
b)	Creditore procedente Creditori iscritti	= Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania Spa <sup>24</sup> = Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania Spa Intesa Gestione Crediti Spa <sup>25</sup> Banca Carime Spa <sup>26</sup>	-
c)	Immobili contenuti nel lotto "A" residenziale: piano seminterrato, p. rialzato, p. primo e p. secondo - p.lla 472 sub1-sub2 foglio 78 Comune di Irsina =	Superfici commerciali:  mq 126,55	Valore di <b>mercato</b> attuale:  <b>€ 51.479/58</b>
d)	Oneri aggiuntivi: - sanatorie - accatastamenti	= Valore monetario complessivo: = € 567/60 = € 25/82	<b>Oneri complessivi:</b>  <b>€ 619/24</b>
e)	Valori pregressi dell'immobile del lotto - Valore di mercato al 1992	= Anno di ultimazione/accat. =	Valore <b>pregresso:</b> <b>€ 35.904/30</b>
f)	Titoli di proprietà: - Compravendita	Atti: = Atto del 25/07/1991, rep.n° 3491/922 per Notaio Brunella Carriero reg.to a Matera il 29/07/1991 al n°5249 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Matera il 29/07/1991 al n° 5249 R.G. e al n° 4431 R.P.	

Matera li 18/01/2006

Tanto in ottemperanza al mandato conferitomi

**Il C.T.U. Ing. Luigi FIORE**<sup>24</sup> Rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Viti.<sup>25</sup> Subentrata a *Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania Spa* rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Viti<sup>26</sup> Subentrata a *Intesa Gestione Crediti Spa*