
Tribunale Ordinario di Matera

Divisione di beni ereditari - art.720 C.C.

promosso da: - **attrice**

(rappresentata dall'Avv. Michele Porcari)

contro: **e - convenuti**

(rappresentati da Avv. F. Sabbatani, Avv. M. Bonelli e Avv. M. Porcari)

R.G. N°1720/2013 - P.U.: da definirsi

Il Giudice Unico: **Dr. Giuseppe Disabato**



**SUPPLEMENTO DI CTU
IN DATA 18/07-18/08/2023**

CTU incaricato: GEOMETRA EMANUELE DI CECCA

Codice fiscale: DCCMNL61E21F052W

Partita IVA: 00377180773

Studio in: VIA LUCANA 171 - MATERA

Telefono: + 39 0835 336045

Cellulare: +39 337 396672

Email: studio.dicecca@gmail.com

PEC: emanuele.dicecca@geopec.it



A) PREMESSE E SOPRALLUOGHI

Con dispositivo del **13/2/2023** il Giudice Unico del Tribunale di Matera, **Dr. Giuseppe Disabato**, nominava il sottoscritto **Geom. Di Cecca Emanuele** per un supplemento alla originaria CTU, recante **R.G. N°1720/2013**, stabilendo una serie di disposizioni sia per il giuramento dell'incarico (trasmesso in data **16/2/2023**), che per i quesiti e le date relative l'espletamento dell'incarico. In data **17/2/2023** il Giudice assegnava a questi 90 giorni per rispondere ai detti quesiti in forma scritta, prorogati definitivamente al **19/7/2023**, mediante proprio Dispositivo del **16/6/2023**.

Si fissava quindi la data d'inizio delle operazioni peritali al **20/3/2023**, presso lo studio del sottoscritto, per stabilire la cronologia dei successivi sopralluoghi, trattandosi di immobili posti in diverse località di Matera, come riportato sul Verbale redatto in pari data (**Allegato N°01**).

Mediante convocazione con PEC ai rappresentanti legali delle parti, si stabilì la data del 2° accesso al 23/3/2023, presso gli immobili di Via Annunziatella 52 (Lotti N°5-6), ove intervennero alla presenza del sottoscritto CTU: (convenuto), Avv. M. Strammiello (Delegata incaricata alla vendita) e Geom. Nicoletti Antonio V. (ausiliario CTU), come riportato sul Verbale in pari data (**Allegato N°02**); durante il sopralluogo lo scrivente eseguì una serie di rilievi fotografici e plano-altimetrici delle U.I. (compreso pertinenze) *de qua*, al fine di poter rispondere ai quesiti postigli.

Mediante convocazione con PEC ai rappresentanti legali delle parti, si stabilì la data del 3° accesso al 28/3/2023, presso la Stazione FAL di Villa Longo, per poi trasferirsi in Loc. Tempa Rossa (Lotto N°4), ove intervennero alla presenza del sottoscritto CTU, gli stessi partecipanti del precedente sopralluogo, come riportato sul Verbale in pari data (**Allegato N°03**); durante il sopralluogo lo scrivente eseguì anche in questo caso una serie di rilievi fotografici e plano-altimetrici delle U.I. oggetto della causa, al



fine di poter rispondere ai quesiti postigli.

Mediante convocazione con PEC ai rappresentanti legali delle parti, si stabilì la data del 4° accesso al 5/4/2023, presso la Stazione FAL di Villa Longo, per poi trasferirsi in Loc. Tempa Rossa (Lotto N°1) e in Loc. Iazzo Zagarella (Lotto N°2), ove intervennero alla presenza del sottoscritto CTU, gli stessi partecipanti al precedente sopralluogo (meno il Delegato alla vendita), come riportato sul Verbale in pari data (**Allegato N°04**); durante il sopralluogo lo scrivente eseguì solo rilievi fotografici dei fondi rustici oggetto di causa, al fine di poter rispondere ai quesiti postigli. Non fu possibile in tale data accedere al fondo ubicato in Loc. Coste di Timmari (Lotto N°3), a causa di impraticabilità evidente del tratturo interpodereale di collegamento allo stesso; venne stabilito quindi di rinviare a quando le condizioni meteo fossero più favorevoli.

E' risaputo che da tale data, le condizioni meteo della zona, sono state sempre sfavorevoli sino alla metà del mese di giugno, per cui sia per questo motivo che per la indisponibilità dell'automezzo necessario a superare le avversità del tratturo in questione, si è dovuto più volte rinviare tale sopralluogo. Si sono potuti convocare mediante PEC i rappresentanti legali delle parti per il 5° accesso, solo in data 11/7/2023 presso la Stazione FAL di Villa Longo; da qui ci si è trasferiti in Loc. Coste di Timmari (Lotto N°3), ove intervenne alla presenza del sottoscritto CTU solo il proprio ausiliario, come riportato sul Verbale in pari data (**Allegato N°05**); durante il sopralluogo lo scrivente eseguì solo i rilievi fotografici del fondo rustico *de quo*, al fine di poter rispondere ai quesiti postigli.

Trasferiti i rilievi plano-altimetrici eseguiti su appositi grafici ed i rilievi fotografici sui modelli di studio, effettuate le necessarie ricerche catastali, urbanistiche ed edilizie (mediante accesso agli Uffici competenti in materia) e ottenuti i necessari documenti, si può procedere, quindi, all'espletamento dell'incarico ricevuto e dei quesiti sottoposti allo scrivente CTU nel Dispositivo del Giudice in data 13/2/2023.



B) UBICAZIONE LOTTI E VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE

Per essere il più possibile chiaro e sintetico nell'esposizione dei dati raccolti (tramite accesso all'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Matera) e delle risposte ai quesiti postigli, il sottoscritto CTU seguirà l'ordine cronologico riportato dal Giudice nel proprio Dispositivo di vendita in data 28/11/2022 (per quanto concerne i Lotti) e nel successivo Dispositivo in data 13/2/2023 (per ciò che riguarda i quesiti postigli).

Quesito 1. *“verifichi il CTU la **conformità catastale**, urbanistica ed edilizia ed il contenimento energetico dei beni oggetto del presente giudizio”.*

Lotto N°1: come ben evidenziato sullo stralcio ubicativo (**Allegato N°06**), il fondo rustico *de quo* in Loc. Tempa Rossa, è accessibile solo a piedi mediante sentiero pastorale (ormai quasi del tutto scomparso), dalla Strada Comunale “Murgia Timone”, che a sua volta si collega alla S.P. Matera-Laterza (ex-S.S. 7 Via Appia). Si è verificato mediante il tragitto eseguito, che il detto fondo si trova a circa 8 km. dall'abitato di Matera e a 3 km. dallo lazzo Gattini (centro visite della Murgia Materana). L'immobile è censito in Catasto Terreni al Fg.75 p.lla 69 per la consistenza totale di mq.5.280 (**Allegato N°07**); tale superficie appare confermata in loco, sebbene non si siano eseguiti i rilievi topografici del fondo, a causa della mancanza di una delimitazione certa dello stesso. Il classamento riviene da tabella di variazione a cura dell'AGEA (Pratica N°54637 del 8/3/2007), che distingue in 2 porzioni detto fondo (Uliveto per mq.700 e Pascolo Arborato per mq.4.580), sebbene in loco si sia rilevato che gli alberi di ulivo esistenti siano pochi e abbandonati a se stessi da tempo immemore (**Allegato N°08**). L'intestazione attuale della ditta catastale riviene dalla voltura d'ufficio del 14/11/2022, in rettifica all'atto di affrancazione in data 26/10/2022 (Rep. N°3072), disposto da stesso Giudice e rogato dal Segretario Generale del Comune di Matera.

Stante quanto riportato la conformità catastale ai fini dell'asta risulta verificata.



Lotto N°2: come ben evidenziato sullo stralcio ubicativo (**Allegato N°09**), il fondo rustico *de quo* in Loc. Iazzo Zagarella, è accessibile anche questo dalla Strada Comunale “Murgia Timone” (ma dal senso opposto), che a sua volta è collegata alla S.P. Matera-Laterza (ex-S.S. 7 Via Appia). Si è verificato, mediante il tragitto eseguito, che il detto fondo si trova a circa 13 km. dall’abitato di Matera, di cui 3 km. dall’accesso sulla provinciale. L’immobile è censito in Catasto Terreni al Fg.75 p.lla 456 per una consistenza totale di mq.6.590 (**Allegato N°10**); tale superficie appare confermata in loco, sebbene non si siano eseguiti i rilievi topografici del fondo, a causa della mancanza di delimitazione certa dello stesso. Il classamento, per Pascolo Arborato, corrisponde all’attuale stato dei luoghi (**Allegato N°11**) e riviene dall’impianto meccanografico. L’intestazione attuale della ditta catastale riviene dalla voltura d’ufficio del 14/11/2022, in rettifica all’atto di affrancazione in data 26/10/2022 (Rep. N°3072), disposto da stesso Giudice e rogato dal Segretario Generale del Comune di Matera.

Stante quanto riportato la conformità catastale ai fini dell’asta risulta verificata.

Lotto N°3: come ben evidenziato sullo stralcio ubicativo (**Allegato N°12**), il fondo rustico *de quo* in Loc. Coste di Timmari, è accessibile da tratturo interpodereale (probabilmente proprietà comunale), a sua volta collegato alla S.P. 8 Matera-Grassano. Si è verificato, mediante il tragitto eseguito, che il suddetto fondo si trova a circa 16 km. dall’abitato di Matera, di cui 2 km. circa dall’accesso sulla provinciale. L’immobile è censito in Catasto Terreni al Fg.62 p.la 53 per la consistenza totale di mq.5.280 (**Allegato N°13**); tale superficie appare confermata in loco, sebbene non si siano eseguiti rilievi topografici del fondo, a causa della mancanza di una delimitazione certa dello stesso. Il classamento riviene da tabella di variazione a cura dell’AGEA (Pratica N°54302 del 8/3/2007), che distingue in 2 porzioni detto fondo (Uliveto per mq.500 e Pascolo per mq.3.580), sebbene in loco si sia rilevato che l’intero fondo è coperto da alberi di alto fusto e macchia mediterranea spontanea (**Allegato N°14**). L’attuale intestazione della ditta catastale riviene da voltura d’ufficio del 14/11/2022, in retti-



fica all'atto di affrancazione in data 26/10/2022 (Rep. N°3072), disposto dallo stesso Giudice e rogato dal Segretario Generale del Comune di Matera.

Stante quanto riportato la conformità catastale ai fini dell'asta risulta verificata.

Lotto N°4: come ben evidenziato sullo stralcio ubicativo (**Allegato N°15**), il fondo rustico *de quo* in Loc. Coste di Timmari, è accessibile dalla S.P. Timmari-Santa Chiara, a sua volta collegata alla S.P. 8 Matera-Grassano. Si è verificato, mediante il tragitto eseguito, che il detto fondo si trova a circa 16 km. dall'abitato di Matera, di cui 3 km. circa dall'accesso sulla provinciale. L'immobile è censito in Catasto Terreni al Fg.62 p.lla 357 per una consistenza totale di mq.3.730 (**Allegato N°16**); tale superficie appare confermata in loco, sebbene non siano stati eseguiti rilievi topografici del fondo, a causa della mancanza di una delimitazione certa dello stesso. Il classamento riviene dalla tabella di variazione a cura dell'AGEA (Pratica N°276188 del 13/12/2007), che distingue in due porzioni il suddetto fondo (Seminativo per mq.989 e Uliveto per mq.2.741), sebbene in loco si sia rilevato che l'intero fondo è occupato da alberi di ulivo, poco distanti tra loro e quindi senza possibilità di altre colture (**Allegato N°17**). Unitamente al fondo rustico, il detto Lotto viene costituito anche da fabbricato rurale composto da tre U.I., censite in Catasto Fabbricati allo stesso foglio di mappa, p.lla 555 sub.1-2-3. Tale fabbricato è stato inserito in mappa mediante tipo N°1172 in data 25/7/1986 e censito mediante accertamento N°475 del 29/9/1986. Il sub.1 (cat. A/4), corrisponde perfettamente all'attuale stato dei luoghi; il sub.2 (cat. C/6), corrisponde allo stato dei luoghi per forma e consistenza, ma appare destinato ad altro uso, sebbene possa ritornare e senza alcuna opera edilizia, alla destinazione originaria; il sub.3 (cat. A/4), corrisponde per forma e consistenza allo stato attuale dei luoghi, ma con altezze diverse (superiori quelle in catasto rispetto alla realtà). Tali discrasie, essendo di minima entità, come rilevasi dalle foto e dai grafici redatti (**Allegati N°17-18-19**), non costituiscono impedimento alla regolare circolazione dei beni in questione (rif. art.19 Legge N°122/2010). L'intestazione attuale della ditta catasta-



le degli immobili sopra indicati riviene dalla voltura d'ufficio in data 14/11/2022, in rettifica all'atto di affrancazione in data 26/10/2022 (Rep. N°3072), disposto da stesso Giudice e rogato dal Segretario Generale del Comune di Matera.

Stante quanto riportato la conformità catastale ai fini dell'asta risulta verificata.

Lotto N°5: come ben evidenziato sullo stralcio ubicativo (**Allegato N°20**), l'immobile *de quo*, al Piano 1° di Via Annunziatella 52 (ai margini del centro storico di Matera), è accessibile dal marciapiede di detta arteria stradale cittadina. Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio *de quo* è costituito da N°5 U.I., di cui 4 alloggi (due al P.1° e altri due al P.2°) e un negozio al Piano Terra (**Allegato N°21**). Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati sul Fg.159 p.lla 3630 sub.3 in cat. A/3 (**Allegato N°22**); tale U.I. fu censita mediante accertamento con Scheda N°14625879 del 31/12/1941, sebbene la prima planimetria depositata riporti la data del 26/6/1951 e il definitivo classamento sia avvenuto a gennaio 1955 (all'epoca era ammesso, infatti, dichiarare una U.I. anche senza rappresentarla graficamente, in quanto la verifica della stessa avveniva dopo, a cura dei tecnici dell'UTE). Il bene in questione, posto al P.1°, corrisponde perfettamente all'attuale stato dei luoghi, sebbene sia carente della rappresentazione grafica dell'intero P.3°, ove si rileva un terrazzo ed un lavatoio in comune con il sub.5, oltre a due ripostigli con accesso separato. Tali discrasie, come rilevasi da foto e grafici redatti (**Allegati N°23-24**), andrebbero aggiornate mediante variazione catastale (Docfa) ai sensi dell'art.19 Legge N°122/2010, per non creare impedimenti alla regolare circolazione del bene in questione. L'intestazione attuale della ditta catastale per l'immobile sopra indicato riviene dalla successione testamentaria di in data , registrata in data).

Stante quanto riportato la conformità catastale ai fini dell'asta non è verificata.

Lotto N°6: come ben evidenziato sullo stralcio ubicativo (**Allegato N°20**), l'immobile *de quo*, al Piano 2° di Via Annunziatella 52 (ai margini del centro storico di Matera), è accessibile dal marciapiede di detta arteria stradale cittadina. Il fabbricato di cui fa



parte l'alloggio *de quo* è costituito da N°5 U.I., di cui 4 alloggi (due al P.1° e altri due al P.2°) e un negozio al Piano Terra (**Allegato N°21**). Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati sul Fg.159 p.lla 3630 sub.5 in cat. A/3 (**Allegato N°22**); tale U.I. fu censita previa presentazione di planimetria in data 27/11/1956. Il bene in questione, posto al P.2°, corrisponde perfettamente all'attuale stato dei luoghi, sebbene sia carente della rappresentazione grafica dell'intero P.3°, ove si rileva un terrazzo ed un lavatoio in comune con il sub.3, oltre a due ripostigli con accesso separato. Tali discrasie, come rilevasi dalle foto e dai grafici redatti (**Allegati N°25-26**), andrebbero aggiornate mediante variazione catastale (Docfa), ai sensi dell'art.19 Legge N°122/2010, per non creare impedimenti alla regolare circolazione del bene in questione. L'attuale intestazione della ditta catastale per l'immobile sopra indicato riviene dalla successione testamentaria di in data , registrata in data.

Stante quanto riportato la conformità catastale ai fini dell'asta non è verificata.

C) VERIFICHE URBANITICHE/EDILIZIE E SU CONTENIMENTO ENERGETICO

Per essere il più possibile chiaro e sintetico nell'esposizione dei dati raccolti (tramite accesso all'Ufficio Urbanistica del Comune di Matera) e delle risposte ai quesiti postigli, il sottoscritto CTU segue l'ordine cronologico riportato dal Giudice nel proprio Dispositivo di vendita in data 28/11/2022 (per quanto concerne i Lotti) e nel successivo Dispositivo in data 13/2/2023 (per ciò che riguarda i quesiti postigli).

Quesito 1. *“verifichi il CTU la conformità catastale, urbanistica ed edilizia ed il contenimento energetico dei beni oggetto del presente giudizio”.*

Lotto N°1: come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (**Allegato N°28**) ad oggi ancora valido (scade il 13/10/2023), il fondo rustico *de quo*, in Loc. Tempa Ros-



sa (Fg.75 p.IIIa 69), ricade per la sua consistenza totale nel Parco Regionale archeologico storico naturale delle Chiese Rupestri del Materano (Aree di interesse naturalistico e ambientale; D.M. 1444/68 – ZTO E). Ne riviene quindi che tale immobile risulta anche sottoposto al vincolo di cui all'art.142 lett. f) del Decreto Lgs. N°42/2004 (Parchi e riserve), di cui alla Zona di Protezione Speciale (ZPS – Gravine di Matera) e di cui alla Zona Speciale di Conservazione (ZSC – Gravine di Matera).

Stante quanto riportato la conformità urbanistica ai fini dell'asta risulta verificata; non risulta necessario verificare conformità edilizia ed il contenimento energetico.

Lotto N°2: come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (**Allegato N°28**) ad oggi ancora valido (scade il 13/10/2023), il fondo rustico *de quo*, in Loc. Iazzo Zagarrella (Fg.75 p.IIIa 456), ricade per la sua consistenza totale in Parco Regionale archeologico storico naturale delle Chiese Rupestri del Materano (Aree di interesse naturalistico e ambientale; D.M. 1444/68 – ZTO E). Ne riviene quindi che tale immobile risulta anche sottoposto al vincolo di cui all'art.142 lett. f) del Decreto Lgs. N°42/2004 (Parchi e riserve), di cui alla Zona di Protezione Speciale (ZPS – Gravine di Matera) e di cui alla Zona Speciale di Conservazione (ZSC – Gravine di Matera).

Stante quanto riportato la conformità urbanistica ai fini dell'asta risulta verificata; non risulta necessario verificare conformità edilizia ed il contenimento energetico.

Lotto N°3: come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (**Allegato N°28**) ad oggi ancora valido (scade il 13/10/2023), il fondo rustico *de quo*, in Loc. Coste Timmari (Fg.62 p.IIIa 53), ricade per la sua consistenza totale nella V.E.P. (Territorio extraurbano e periurbano). Ne riviene inoltre che lo stesso risulta anche sottoposto al vincolo di cui all'art.136 del Decreto Lgs. N°42/2004 (Aree di notevole interesse pubblico), di cui all'art.142 lett. c) dello stesso Decreto (Fiumi, torrenti e corsi d'acqua), di cui alla Fascia di rispetto dei vincoli ambientali (Delibera di C.R. N°927/2005) e di cui al Regio Decreto-Legge N°3267/1923 (Vincolo idrogeologico – Zona III).

Stante quanto riportato la conformità urbanistica ai fini dell'asta risulta verificata;



non risulta necessario verificare conformità edilizia ed il contenimento energetico.

Lotto N°4: come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (**Allegato N°28**) ad oggi ancora valido (scade il 13/10/2023), il fondo rustico *de quo*, in Loc. Coste Timmari (Fg.86 p.lle 357-555), ricade per la sua consistenza totale nella V.E.P. (Territorio extraurbano e periurbano). Ne riviene inoltre che lo stesso risulta anche sottoposto al vincolo di cui all'art.136 del Decreto Lgs. N°42/2004 (Aree di notevole interesse pubblico), cui all'art.142 lett. c) dello stesso Decreto (Fiumi, torrenti e corsi d'acqua), di cui alla Fascia di rispetto dei vincoli ambientali (Delibera di C.R. N°927/2005) e di cui al Regio Decreto-Legge N°3267/1923 (Vincolo idrogeologico – Zona III).

Mediante specifica richiesta del sottoscritto all'UTC di Matera, inoltre, è stato rilasciato Attestato Prot. N°49298 in data 19/5/2023 (**Allegato N°29**), da cui si rileva che le U.I. componenti il fabbricato rurale (Fg.86 p.lla 555 sub.1-2-3), sono state oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge N°47/1985 (Pratica N°2198 del 27/3/1986) a nome del defunto genitore dei germani (), e

per cui non risulta ancora rilasciato il dovuto titolo edilizio in sanatoria. Ne riviene quindi che per ottenere il detto titolo, si dovranno presentare una serie di documenti ed elaborati tecnici, come riportato nella detta nota dell'UTC, oltre al versamento di € 30,00 (per diritti di segreteria), € 16,00 (per marca da bollo sul titolo a rilasciarsi), € 1.118,40 (per costo di costruzione compreso interessi legali al 31/5/2023) ed € 1.836,33 (per oneri di urbanizzazione compreso interessi legali al 31/5/2023).

Oltre a ciò, si fa presente che, ai sensi delle vigenti norme in materia di contenimento energetico, per il sub.1 e il sub.3 (trattandosi di alloggi), è necessaria la redazione e trasmissione telematica dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) alla Regione Basilicata (da allegarsi al titolo di trasferimento).

Stante quanto riportato la conformità urbanistica ai fini dell'asta risulta verificata; non è verificata né la conformità edilizia che la norma su contenimento energetico.

Lotto N°5: come riviene dalla documentazione ritirata dall'UTC di Matera, mediante



richiesta in data 22/3/2023 (**Allegato N°30**), non risultano presenti nell'archivio comunale di Matera, titoli edilizi in relazione all'U.I. al P.1° dello stabile di Via Annunziatella 52 (ex-60), censito al Fg.159 p.IIa 3630 sub.3. Per accertare, quindi, la legittimità edilizia del bene, il sottoscritto si è riferito alla Scheda di accertamento del Catasto N°14625879 del 30/12/1941, da cui risulta che alla detta epoca l'immobile fosse già esistente, e di proprietà dei coniugi (poi verrà trasferito al -

, genitore delle parti in causa); pertanto, risulta evidente che

l'immobile fosse già esistente ben prima della Legge N°1150 del 17/8/1942 (1° Legge Urbanistica dello Stato) ed è quindi legittimo. Si denota, inoltre, che già all'epoca di verifica della 1° planimetria catastale di detto immobile (14/1/1955), il tecnico UTE appuntava sulla stessa la carenza della soffitta; ne riviene, quindi, che anche il P.3°, costituito da una terrazza ed un lavatoio comune ai due subalterni di proprietà dei german, oltre ai due ripostigli con accesso separato, risulterebbe già edificato prima del 1/9/1967 (cd. Legge Ponte N°765/1967), e quindi presumibilmente legittimato in virtù di tale norma urbanistica.

Oltre a ciò, si fa presente che, ai sensi delle vigenti norme in materia di contenimento energetico, trattandosi di alloggio, è necessaria la redazione e trasmissione telematica dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) alla Regione Basilicata (da allegarsi al titolo di trasferimento).

Stante quanto riportato la conformità edilizia ai fini dell'asta risulta verificata, ma non è verificata la norma su contenimento energetico, in quanto carente dell'APE.

Lotto N°6: come riviene dalla documentazione ritirata dall'UTC di Matera, mediante richiesta in data 22/3/2023 (**Allegato N°30**), sono stati ritrovati in archivio comunale di Matera, i seguenti titoli edilizi in relazione al P.2° di stabile di Via Annunziatella 52 (ex-60), censito al Fg.159 p.IIa 3630 sub.5: Autorizzazione Abitabilità N°17826/1981 del 17/11/1956; Comunicazione inizio lavori in data 14/4/1956; Nulla Osta per esecuzione lavori edili in data 21/10/1955 (compreso degli elaborati grafici progettuali).



Per accertare quindi, la legittimità edilizia del bene, il sottoscritto si è riferito ai suddetti titoli rilasciati a nome di (genitore delle parti in causa), e sebbene rivengano delle discrasie tra i grafici approvati dalla Commissione Edilizia del 14/10/1955 e lo stato attuale dei luoghi, queste si reputano superate da ultimo titolo edilizio (Abitabilità 17/11/1956), che si presume sia stato rilasciato previa verifica da parte dell'UTC di Matera. Si denota, inoltre, che già all'epoca di presentazione della 1° planimetria catastale del suddetto immobile (27/11/1956), il tecnico redattore, Geom. Francesco Basile, rappresentava la soffitta in comune tra sub.3 e il sub.5; ne riviene, quindi, che anche il P.3°, costituito da una terrazza ed un lavatoio comune ai due subalterni di proprietà dei germani (già rappresentata nella planimetria catastale del 1956), oltre ai due ripostigli con accesso separato, risulterebbe tutto già edificato prima del 1/9/1967 (cd. Legge Ponte N°765/1967), e quindi presumibilmente legittimato in virtù di tale norma urbanistica.

Oltre a ciò, si fa presente che, ai sensi delle vigenti norme in materia di contenimento energetico, trattandosi di alloggio, è necessaria la redazione e trasmissione telematica dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) alla Regione Basilicata (da allegarsi al titolo di trasferimento).

Stante quanto riportato la conformità edilizia ai fini dell'asta risulta verificata, ma non è verificata la norma su contenimento energetico, in quanto carente dell'APE.

D) VERIFICA DEI CONFINANTI PER I BENI OGGETTO DI CAUSA

Per essere il più possibile chiaro e sintetico nell'esposizione dei dati raccolti (tramite accesso all'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Matera - Catasto Terreni e Fabbricati) e delle risposte ai quesiti postigli, il sottoscritto CTU segue l'ordine cronologico riportato dal Giudice nel proprio Dispositivo di vendita del 28/11/2022 (per



quanto concerne i Lotti) e nel successivo Dispositivo in data 13/2/2023 (per ciò che riguarda i quesiti postigli).

Quesito 2. “verifichi altresì i confini di detti beni”.

Lotto N°1: come risulta dalle ricerche personalmente effettuate agli Uffici preposti, il fondo rustico *de quo*, in Loc. Tempa Rossa (Fg.75 p.lla 69), confina a nord-est con un sentiero pastorale, a sud-est con fondo proprietà (p.lla 71), a sud-ovest con la, di proprietà comunale (p.lla 73) e a nord-ovest con fondo proprietà dei germani (p.lla 67).

Lotto N°2: come risulta dalle ricerche personalmente effettuate agli Uffici preposti, il fondo rustico *de quo*, in Loc. Iazzo Zagarella (Fg.75 p.lla 456), confina a nord-ovest con la Strada Comunale “Murgia Timone”, a sud-ovest con fondo proprietà (p.lla 457), a sud-est con fondo proprietà (p.lla 478) e a nord-est con lo “Iazzo Zagarella”, di proprietà comunale (p.lla 641).

Lotto N°3: come risulta dalle ricerche personalmente effettuate agli Uffici preposti, il fondo rustico *de quo*, in Loc. Coste Timmari (Fg.62 p.lla 53), confina a sud-est con un tratturo interpoderale (presumibilmente proprietà comunale), a sud-ovest con fondo proprietà e germani (p.lla 54), a nord-est con fondo di proprietà germani ed altri (p.lla 52), e a nord-ovest con area di rispetto al Torrente della Rifeccia, di proprietà comunale (p.lla 29).

Lotto N°4: come risulta dalle ricerche personalmente effettuate agli Uffici preposti, il fondo rustico *de quo* (Fg.86 p.lla 357), con entro stante fabbricato rurale (p.lla 555 sub.1-2-3), in Loc. Coste Timmari, confina ad ovest con fondo di proprietà germani (p.lla 356), a nord e a sud con tratturi interpoderali (presumibilmente di proprietà comunale), e ad est con Strada Provinciale

Lotto N°5: come risulta mediante ricerche personalmente effettuate agli Uffici preposti, l'alloggio *de quo* (Fg.159 p.lla 3630 sub.3), al P.1° di Via Annunziatella 52, confina a nord-est con vano scale condominiale e con l'U.I. di proprietà dei coniugi -



(sub.9), e a sud-ovest con Via Annunziatella; sugli altri due lati con altre U.I. ubicate in stabili contigui, come indicato nei grafici allegati.

Lotto N°6: come risulta mediante ricerche personalmente effettuate agli Uffici preposti, l'alloggio *de quo* (Fig.159 p.lla 3630 sub.5), al P.2° di Via Annunziatella 52, confina a nord-est con vano scale condominiale e con l'U.I. di proprietà (sub.7), e a sud-ovest con Via Annunziatella; sugli altri due lati con altre U.I. ubicate in stabili contigui, come indicato nei grafici allegati.

E) DEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE RILEVANTI

Per essere il più possibile chiaro e sintetico nell'esposizione delle risposte ai quesiti postigli, il sottoscritto CTU segue stesso ordine cronologico riportato dal Giudice nel proprio Dispositivo in data 13/2/2023.

Quesito 3. *“accerti quant'altro utile ai fini di giustizia, tenendo conto delle osservazioni delle parti, solo nel caso in cui le ritenga rilevanti”.*

In merito a tale quesito, si è attesa la trasmissione di eventuali osservazioni delle parti sino al 17/08/2023, termine ultimo di 30 gg. concessi dal Giudice, dall'avvenuta notifica della bozza della CTU (18/07/2023). Non essendo pervenuta alcuna osservazione in merito l'elaborato peritale da me predisposto alla data della notifica, si può reputare lo stesso, accettato dalle parti coinvolte.

F) SINTESI RIASSUNTIVA DEI QUESITI E DELLE OSSERVAZIONI

Per essere il più possibile chiaro e sintetico nell'esposizione delle risposte ai quesiti postigli, il sottoscritto CTU segue stesso ordine cronologico riportato dal Giudice nel



proprio Dispositivo in data 13/2/2023.

Quesito 4. *“inoltre, il CTU, dopo aver esposto in maniera compiuta le questioni tecniche affrontate e le conclusioni raggiunte per ogni quesito postogli, indichi per ognuno di essi una risposta riassuntiva, tenuto conto anche delle sue risposte alle osservazioni delle parti”.*

Attese le eventuali osservazioni formulate dai rappresentanti legali delle parti, e non essendo queste pervenute nei termini prescritti, si può riassumere tutto l’elaborato peritale svolto nel seguente modo:

Lotto N°1:

Stante quanto sopra riportato la conformità catastale ai fini dell’asta risulta verificata; quella urbanistica lo è sino al 13/10/2023; non risulta necessario verificare conformità edilizia e contenimento energetico, in quanto non necessario. I confini del fondo rustico sono stati riportati dettagliatamente a pag.13.

Lotto N°2:

Stante quanto sopra riportato la conformità catastale ai fini dell’asta risulta verificata; quella urbanistica lo è sino al 13/10/2023; non risulta necessario verificare conformità edilizia e contenimento energetico, in quanto non necessario. I confini del fondo rustico sono stati riportati dettagliatamente a pag.13.

Lotto N°3:

Stante quanto sopra riportato la conformità catastale ai fini dell’asta risulta verificata; quella urbanistica lo è sino al 13/10/2023; non risulta necessario verificare conformità edilizia e contenimento energetico, in quanto non necessario. I confini del fondo rustico sono stati riportati dettagliatamente a pag.13.

Lotto N°4:

*Stante quanto sopra riportato la conformità catastale ai fini dell’asta risulta verificata; quella urbanistica lo è sino al 13/10/2023; **non risulta invece verificata** né la conformità edilizia, che l’adempimento alle norme sul contenimento energetico (APE). I*



confini del compendio rustico sono stati riportati dettagliatamente a pag.13.

Lotto N°5:

*Stante quanto sopra riportato la conformità catastale ai fini dell'asta **non risulta verificata** come anche l'adempimento delle norme sul contenimento energetico (APE); invece risulta verificata la conformità edilizia. I confini dell'immobile urbano vengono riportati dettagliatamente alle pag.13-14.*

Lotto N°6:

*Stante quanto sopra riportato la conformità catastale ai fini dell'asta **non risulta verificata** come anche l'adempimento delle norme sul contenimento energetico (APE); invece risulta verificata la conformità edilizia. I confini dell'immobile urbano vengono riportati dettagliatamente alla pag.14.*

G) CONCLUSIONI FINALI ED ALLEGATI DI PERIZIA

Avendo assolto il gradito incarico conferito, nei termini prescritti dal Giudice del Tribunale di Matera, Dr. G. Disabato, rassegno la presente Relazione supplementare di CTU, che si compone di **N°17** pagine e **N°31** Allegati, come di seguito elencati:

- 01)** Verbale di primo accesso del 20/3/2023 e avvisi di convocazione;
- 02)** Verbale di Sopralluogo N°2 del 23/3/2023 e avvisi di convocazione;
- 03)** Verbale di Sopralluogo N°3 del 28/3/2023 e avvisi di convocazione;
- 04)** Verbale di Sopralluogo N°4 del 5/4/2023 e avvisi di convocazione;
- 05)** Verbale di Sopralluogo N°5 del 11/7/2023 e avvisi di convocazione
- 06)** Stralcio ubicativo RSDI dell'immobile considerato (Lotto 1);
- 07)** Stralcio mappa e visura catastale immobile *de quo* (Lotto 1);
- 08)** Documentazione fotografica stato attuale dei luoghi (Lotto 1);
- 09)** Stralcio ubicativo RSDI dell'immobile considerato (Lotto 2);



- 10) Stralcio mappa e visura catastale immobile *de quo* (Lotto 2);
- 11) Documentazione fotografica stato attuale dei luoghi (Lotto 2);
- 12) Stralcio ubicativo RSDI dell'immobile considerato (Lotto 3);
- 13) Stralcio mappa e visura catastale immobile *de quo* (Lotto 3);
- 14) Documentazione fotografica stato attuale dei luoghi (Lotto 3);
- 15) Stralcio ubicativo RSDI dell'immobile considerato (Lotto 4);
- 16) Stralcio mappa e visura catastale immobile *de quo* (Lotto 4);
- 17) Documentazione fotografica stato attuale dei luoghi (Lotto 4);
- 18) Grafici dei rilievi eseguiti in loco – Piano Terra (Lotto 4);
- 19) Grafici dei rilievi eseguiti in loco – Piano Primo (Lotto 4);
- 20) Stralcio ubicativo RSDI degli immobili considerati (Lotti 5-6);
- 21) Stralcio mappa ed elaborati catastali degli immobili (Lotti 5-6);
- 22) Visura e planimetria catastale dell'U.I. in questione (Lotto 5);
- 23) Documentazione fotografica stato attuale dei luoghi (Lotto 5);
- 24) Grafici dei rilievi eseguiti in loco – Piano Primo (Lotto 5);
- 25) Visura e planimetria catastale dell'U.I. in questione (Lotto 6);
- 26) Documentazione fotografica stato attuale dei luoghi (Lotto 6);
- 27) Grafici dei rilievi eseguiti in loco – Piano Primo (Lotto 6);
- 28) Certificato di Destinazione Urbanistica vigente (Lotti 1-2-3-4);
- 29) Attestato di sanabilità rilasciato dall'UTC di Matera (Lotto 4);
- 30) Istanza accesso all'UTC Matera per rilascio titoli edilizi (Lotti 4-5-6);
- 31) Notifica bozza dell'elaborato peritale alle parti in data 18/07/2023.

Resto a disposizione del Giudice per qualunque chiarimento in merito.

Matera, 18/08/2023

IL C.T.U. INCARICATO:

Geom. Emanuele Di Cecca

