

TRIBUNALE ORDINARIO DI MATERA -
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica di Ufficio
RELAZIONE
INTEGRAZIONE
giusta nota del G.E. DEL 5.11.2024

G.E. dott.ssa Valeria La Battaglia
proc. n. 82/2021 R.G.E.



FRANCA DIGIORGIO ARCHITETTO



NOTA INTEGRATIVA

ALLA RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Esecuzione Immobiliare PROC. N. 82/2021 R.G.E.

Promosso da



contro



Con riferimento alla nota del G.E. dott.ssa Valeria LA BATTAGLIA del 5.11.2024, contenente una richiesta di chiarimenti sulla Relazione peritale, la presente nota integrativa a compimento della suddetta richiesta.

QUESITO

"...in ordine alla valutazione finale degli immobili (segnatamente, alla p. 28 della relazione di stima, dopo aver valutato tutti i cespiti, ne stima, alla stregua di "lotto più idoneo alla vendita", soltanto due terreni agricoli, con una significativa discrasia di valore, senza l'esplicitazione di alcun altro parametro giustificativo)..."

CHIARIMENTI


Premesso che,

si ritiene d'uopo precisare che la denominazione *"lotto più idoneo alla vendita"* usata alla p. 28 è servita ad evidenziare e non ad escludere, definendo così il lotto **"più idoneo"** in quanto **"immediatamente vendibile"**, perché privo di difformità e quindi privo di costi e vincoli, anche temporali, necessari alla immediata alienazione dei beni.

Infatti, al fine di meglio dettagliare quanto suddetto, si pone all'attenzione che al riguardo ha influito ciò che è stato riportato nelle precedenti parti della relazione, ossia in relazione ai vari quesiti precedenti il n. 12 e precisamente in risposta al quesito n. 6.

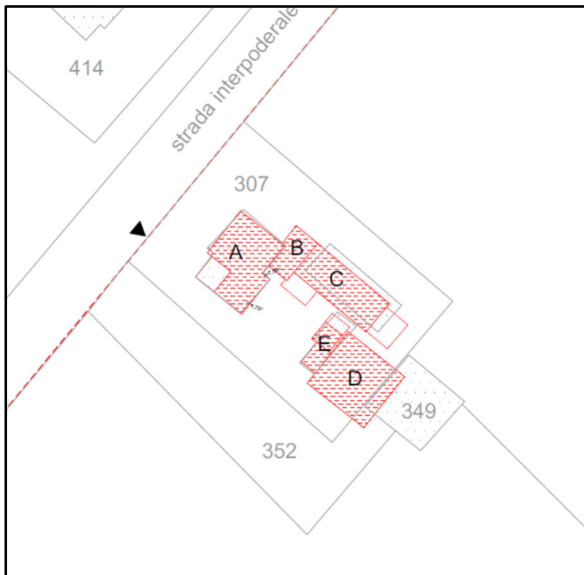
Si riassume che,

dalla **verifica della regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, previa ricerca presso gli archivi dell'amministrazione comunale di Bernalda, è stato riscontrato che:

- 1) **NON sono presenti pratiche edilizie sugli immobili oggetto di pignoramento;**
- 2) il **potere**  **è riportato nell'allegato "A" dell'ordinanza di sgombero dai rispettivi immobili di residenza e/o domicilio dei nuclei familiari**, ai fini della salvaguardia della pubblica e privata incolumità, a seguito delle eccezionali avversità atmosferiche del 1° e 2 marzo 2011, giusta ordinanza n. 21/2011 prot. 4299 del 8.03.2011, inoltre, allo stato attuale **l'ordinanza NON è stata rimossa**. (cfr. Relazione - All.4 - ordinanza).

Da ciò brevemente si precisa che,

per i fabbricati ricadenti nel fg. 88 p.lla 307 e p.lla 349 sub 1 identificati planimetricamente con le lettere A-B-C-D-E si è riscontrato che:



Stralcio Planimetria Catastale con inserimento rilievo




Ortofoto 2020 con indicazione fabbricati

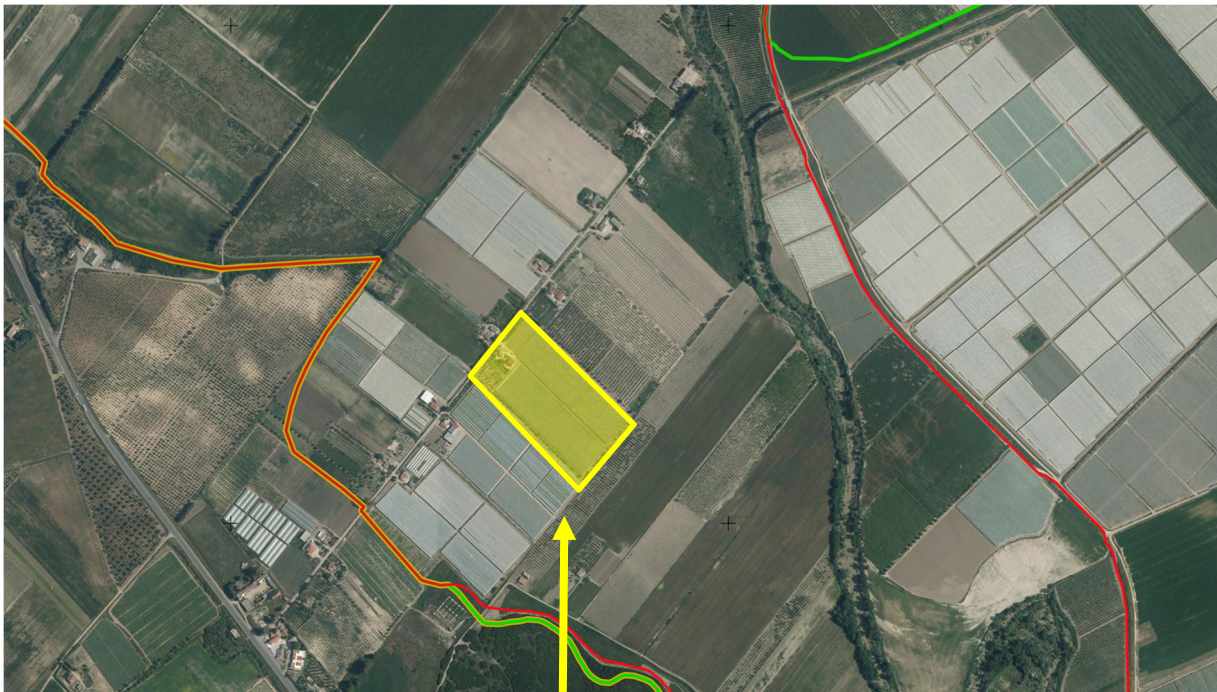
- 1) il **corpo (B)**, che non è presente nella mappa catastale e quindi non è accatastato, nello stato di fatto congiunge i corpi (A) e (C), che sono di originario impianto, quindi si desume essere stato **realizzato post 1971 e quindi da considerarsi ABUSIVO** non avendo avuto riscontro di titoli edilizi autorizzativi, pertanto **è necessaria una pratica edilizia per la SANATORIA, nonché relativo inserimento CATASTALE**;
- 2) i **corpi (A) – (C) ed (E)** sono risultati privi di titoli edilizi, ma **NON sono da considerarsi abusivi**, in quanto, tali immobili sono risalenti alla quotizzazione della Riforma fondiaria e **antecedenti al 1967**; come si evince dai dati identificativi riportati nella visura catastale storica della p.lla 50 originaria che recita *“possessione per acquisto dall’Ente per lo Sviluppo della Irrigazione e la Trasformazione Fondiaria in Puglia e Lucania – sezione speciale per la Riforma Fondiaria con sede in Bari”*. Maggiori dettagli sono riportati in relazione alle pp. 18-20;
- 3) Il **corpo (D)** è riportato catastalmente come D/10, ossia come fabbricato connesso all’attività agricola, la sua costituzione al catasto è stata effettuata il 17/06/2011, ma dalla verifica effettuata presso l’ufficio tecnico del Comune di Bernalda **non risultano titoli edilizi**, se pure realizzato ante 2011 e post 2008, per cui **è necessaria una pratica edilizia per la SANATORIA**.

Quindi, per le **difformità catastali ed urbanistiche riscontrate** si può riepilogare che **tutti i fabbricati necessitano di adempimenti burocratici di SANATORIA, con lungaggini temporali e costi integrativi al fine di rendere gli immobili adeguati ed appetibili alla vendita.**

Pertanto, si riepiloga che:

Tutti i **corpi A – B – C – E** (fg. 88 p.lla 307) e **D** (fg. 88 p.lla 349 sub 1) presentano:

- a) **DIFFORMITÀ CATASTALE:** derivante da un disallineamento tra lo stato attuale, come da rilievi eseguiti con i punti fiduciali, e le sagome inserite nella planimetria catastale d'impianto meccanografico del 1971 (come si evince dallo "stralcio Planimetrico Catastale con inserimento rilievo" nella pagina precedente). Inoltre i fabbricati, rientrano tra le cd. "*case fantasma*" in quanto non sono stati registrati nel C.F. nei termini previsti. Per tali difformità catastali è necessaria una **SANATORIA** con la richiesta al Catasto di rettifica da allineamento degli inserimenti in mappa tramite i punti fiduciali, nonché di regolarizzazione quali "*case fantasma*" **sanabile** con una dichiarazione di aggiornamento, usufruendo dell'istituto del **RAVVEDIMENTO OPEROSO**.
- b) **ORDINANZA DI SGOMBERO:** il podere n. 4 di CARROZZO Adriano è riportato nell'allegato "A" dell'**ordinanza di sgombero dai rispettivi immobili di residenza e/o domicilio dei nuclei familiari**, ai fini della salvaguardia della pubblica e privata incolumità, a seguito delle eccezionali avversità atmosferiche del 1° e 2 marzo 2011, giusta ordinanza n. 21/2011 prot. 4299 del 8.03.2011. (cfr. All.4 - ordinanza). Pertanto, per la **ri-funzionalizzazione degli immobili** è necessario ripristinare gli immobili e presentarne **Segnalazione Certificata di Agibilità**, richiedendo lo svincolo dall'ordinanza suddetta al Comune di Bernalda, previa **RI-ATTAZIONE dei fabbricati** tramite interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione con eventuali adeguamenti sismici se rilevati necessari da verifica e indagini geognostiche preventive.
- c) **RISCHIO IDROGEOLOGICO:** il podere  rientra nelle fasce con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempi di ritorno fino a 30, 200 e 500 anni di pericolosità idraulica molto elevata, elevata e moderata.



ubicazione

Con riferimento alle Norme tecniche del PAI agg. 2024 art. 7 è previsto che, relativamente ai manufatti edilizi esistenti, sono consentiti solo alcuni interventi a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio comportando significativo ostacolo al deflusso o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse e non precludano la possibilità di eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio. A tal proposito, tenuto conto che il podere rientra nella fascia

con pericolosità “molto elevata”, è necessaria una **VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA E IDROGEOLOGICA** degli interventi di **SANATORIA** e **RIATTAZIONE** dell'Agibilità con le norme PAI, nei termini e condizioni previsti dall'art. 7 delle Norme tecniche del PAI.

Pertanto, è importante preliminarmente verificare gli interventi necessari al fine di ripristinare le condizioni di agibilità e di sanatoria e, che siano compatibili con le prescrizioni di rischio idrogeologico. La verifica deve essere presentata all'Amministrazione Comunale ed agli Uffici Regionali competenti ai fini del rilascio di eventuali nulla osta, pareri e autorizzazioni.

I **corpi B** (fg. 88 p.lla 307) e **D** (fg. 88 p.lla 349 sub 1) presentano anche:

- a) **DIFFORMITÀ URBANISTICA:** essendo immobili realizzati in assenza di titoli edilizi, previa autorizzazione paesaggistica, è consentita la **SANATORIA** ai sensi dell'art. 36 del TUE dpr 380/2001, in quanto verificata la doppia conformità urbanistica esistente sia all'epoca di costruzione che all'attuale, poiché la zona “AGRI” ai sensi del R.U. vigente è assimilata alla “zona agricola” zona “E” D.M. n. 1444/68, come riportato nelle attuali N.T.A. dell'R.U. del Comune di Bernalda.

Ciò premesso, **riscontrate le difformità catastali e urbanistiche**, sono stati valutati i relativi oneri previsti, per cui di seguito si riportano i **COSTI NECESSARI GENERALI PER SANARE LE DIFFORMITÀ** riscontrate, ossia non sono contabilizzati eventuali oneri specifici per indagini o studi specialistici che dovessero rendersi necessari ed al momento non certi:

➤ Per la **difformità catastale:**

1. l'allineamento degli immobili inseriti in mappa con rilievi tramite punti fiduciali da effettuare al Catasto, previo rilievo e rettifica planimetrica con la nomina di tecnico abilitato per un

costo di €. 1000,00 + IVA e c.p.

2. la regolarizzazione degli immobili fantasma oltre i termini previsti 2012, previo rilievo ed inserimento nel C.F. con la nomina di tecnico abilitato per un

costo di €. 300,00 + sanzioni min. e per il ritardo €. 1032,00 + IVA e c.p./u.i.

➤ Per la **difformità urbanistica:**

3. gli immobili oggetto di pignoramento insistono su area soggetta a Vincolo paesaggistico (L. n.1497/1939; Dlgs 42/2004 art. 136): immobili ed aree di notevole interesse pubblico, l'abuso risulta essere successibile alla presentazione di pratica di Compatibilità Paesaggistica. Pertanto, l'accertamento di compatibilità paesaggistica non elide l'obbligo da parte dell'Autorità competente di applicare le sanzioni amministrative previste dall'art. 167 del Codice, pertanto è possibile che l'accertamento di compatibilità paesaggistica sia condizionato all'esecuzione di opere di ripristino ambientale oltre ad una **sanzione** equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, che secondo lo schema di valutazione del danno approvato dalla Commissione Regionale di Basilicata per la Tutela del Paesaggio nella seduta del 11.11.2015, è determinato in

Valore del danno = €. 16.000,00*0.65 = €. 10.400,00

Per quanto attiene la Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del TUE dpr 380/2001, calcolandosi in base alla consistenza dell'immobile, trattandosi solo del corpo (B) e del corpo (D):

superf. com. B + D	= 87.15 mq.	> Costo di costr.	= € 979,84
vol. B + D	= 778,15 mc.	> Oneri di urb.	= € 5.882,81
		Oneri concessori	= € 6.862,65

SOMMANO COSTI DI BASE CALCOLATI PER ELIMINAZIONE DELLE DIFFORMITA' € 19.594,65 + IVA e c.p./u.i.

IN CONCLUSIONE

- dato il valore dell'intero compendio dei beni,
- tenuto conto dei costi espressi in relazione necessari alla regolarizzazione delle difformità catastali ed urbanistiche, nonché le spese necessarie che potrebbero determinarsi dalle sanatorie ed agli adempimenti necessari per la regolarizzazione dell'agibilità dei fabbricati,
- considerato il debito da cui l'istanza di esecuzione immobiliare,

si è considerato opportuno definire il "lotto più adeguato alla vendita", **in quanto immediatamente vendibile**, comprendente i terreni riportati nel N.C.U.E. al fg. 88 p.lle 348 e 350, e tralasciando gli altri immobili ad eventuale opportunità e/o necessità successiva alla vendita del primo lotto, ma non escludendone la possibilità di vendita, ossia non senza considerare i tempi ed i costi necessari per sanarli ed adeguarli, come su esposto, al fine di dare esecuzione alla vendita.

Tenuto conto che l'atto di precetto prevede il pagamento della complessiva somma di **€ 86.032,68**, oltre interessi e quant'altro nei termini di legge, il I lotto di vendita che ammonta a **€ 110.000,00** potrebbe coprire i pagamenti necessari, in caso si rilevassero insufficienti residuano beni per un valore € 71.473,50, cui detratte le necessarie decurtazioni come suddetto si può determinare un ulteriore lotto di vendita che ammonterebbe a **€ 52.000,00**, come da tabelle allegate, salvo voler considerare un lotto unico cumulativo di **€ 163.500,00**, previa definizione delle difformità e relativi adempimenti burocratici descritti.

La presente integrazione alla relazione peritale viene trasmessa alle parti a mezzo PEC ed inviata telematicamente per il deposito entro i termini previsti.

La sottoscritta, fedele all'impegno assunto, con il presente elaborato ritiene di aver assolto alla richiesta ricevuta, rendendosi disponibile a eventuali chiarimenti e ringraziando la S.V. Ill/ma per la fiducia accordata.

Bernalda, 01.12.2024

L'esperto stimatore
Arch. Franca DIGIORGIO



I LOTTO DI VENDITA	
Terreno agricolo fg. 88 p.lla 348 al mq.	56.280,00 €
Terreno agricolo fg. 88 p.lla 350 al mq.	67.280,00 €
Totale valore del bene di perizia	123.560,00 €
Decurtazione 10% per le inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile, manutenzione e di interesse delle circostanze di perizia.	111.204,00 €
Decurtazione per le regolarizzazioni catastali	1.268,80 €
Valore determinato	109.935,20 €
Valore arrotondato per la vendita	110.000,00 €

II LOTTO DI VENDITA	
FABBRICATO - Fg. 88 p.lla 307 - Corpo A,B,C,E	45.315,00 €
FABBRICATO - Fg. 88 p.lla 349 sub 1 - Corpo D	34.100,00 €
Totale valore del bene di perizia	79.415,00 €
Decurtazione 10% per le inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile, manutenzione e di interesse delle circostanze di perizia.	71.473,50 €
Decurtazione per le regolarizzazioni catastali ed urbanistiche (escluso IVA e c.a.p.)	19.594,65 €
Valore determinato	51.878,85 €
Valore arrotondato per la vendita	52.000,00 €



LOTTO UNICO DI VENDITA	
FABBRICATI - Fg. 88 p.lle 307 - 349 sub 1	79.415,00 €
TERRENI - Fg. 88 p.lle 348 - 350 e 352	125.350,00 €
Totale valore del bene di perizia	204.765,00 €
Decurtazione 10% per le inferiori garanzie, già comprehensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile, manutenzione e di interesse delle circostanze di perizia.	184.288,50 €
Decurtazione per le regolarizzazioni catastali ed urbanistiche (escluso IVA e c.a.p.)	20.863,45 €
Valore determinato	163.425,05 €
Valore arrotondato per la vendita	163.500,00 €

