

**Tribunale di Matera**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da: **ITALFONDIARIO S.P.A.**  
quale procuratrice del Banco di Napoli s.p.a.

contro: **sig**

N° Gen. Rep. **103/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09.10.2018 ore 9:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA PATRIZIA BERLOCO**

Nota descrittiva, così come richiesto dal Giudice nel verbale del 16/04/2019: "ritento necessario convocare il CTU a chiarimenti, apparendo sproporzionate, rispetto allo stato dell'immobile e alla sua ubicazione la valutazione del Lotto n.3"

<b>Esperto alla stima:</b>	Geom. Emanuele PILATO
<b>Codice fiscale:</b>	PLTMNL82P09A225G
<b>Studio in:</b>	via la martella 170/A - 75100 Matera (MT)
<b>Tel. e Fax:</b>	0835.262098
<b>Cellulare</b>	+39. 329 1184003
<b>Email:</b>	emanuelepilato@libero.it
<b>Pec:</b>	emanuele.pilato@geopec.it



**Beni in Grottole (MT)**  
Località/Frazione **Quartiere urbano**  
Viale John Fitzgerald KENNEDY, n. 101 e 101/a

**Lotto: 003 - Locale Commerciale (C/1)**

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Emanuele PILATO, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Matera al n° 1145, con studio tecnico in Matera (MT) alla Via La Martella n° 170/a, a seguito del mandato ricevuto dal Tribunale di Matera, giusto verbale di incarico redatto in data 11/05/2017, in data 08/10/2018 depositava Perizia.

Dovendo rispondere così come richiesto dal Giudice nel verbale del 16/04/2019, ovvero *"ritenendo necessario convocare il CTU a chiarimenti, apparendo sproporzionate, rispetto allo stato dell'immobile e alla sua ubicazione la valutazione del Lotto n.3"*, con la presente il descrive sinteticamente il lotto n. 3.

Il lotto n. 3, intestato in ditta al sig.

(  
, è già censita presso al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come Locale Commerciale (categoria catastale C1) al foglio 48 particella 600 subalterno n. 3 e n. 4 presso il comune di Grottole (MT) al viale J. K. Kennedy n. 101 e n.101/a.

Attualmente unità immobiliare così come rappresentato nel lotto n. 3 risultano essere discordanti sia per la non conformità catastale e sia per la non conformità urbanistica.

1. Difformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati al foglio 48 particella 600 sub 3 e subalterno 4 la planimetria reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi a causa di una diversa posizione delle portefinestre sul Prospetto Principale da via J.F. KENNEDY. Si precisa che le due unità immobiliari che sono riferite ovviamente a due unità distinte e separate catastalmente, ma sui luoghi sono comunicanti e costituiscono un unico locale commerciale.

Regolarizzazione mediante: Aggiornamento planimetrie catastali e fusione delle porzioni di locale.

Descrizione delle opere da sanare: Alla luce delle difformità catastali riscontrate, per poter precedere alla regolarizzazione della situazione catastale occorre in primis aggiornare la planimetria catastale riportando l'effettiva suddivisione degli ambienti e la comunicazione tramite fusione dei due subalterni. Tale aggiornamento comporta la soppressione degli attuali subalterni catastali e la costituzione di nuova unità catastale e la realizzazione dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni.

2. Difformità Urbanistica

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per le unità immobiliare censite in catasto fabbricati al foglio n. 48 particella 600 subalterno 3 e subalterno 4 dalle ricerche effettuate presso unità immobiliare e il locale ufficio Tecnico del Comune di Grottole è emerso che la suddivisione



degli ambienti interni non corrisponde a quanto riportato nel progetto approvato con concessione a costruire n.33 del 12/05/1986. Precisando che il lotto in questione è riferito al locale commerciale in toto senza tener conto dello stato catastale ma quello dello stato di fatto. Vi è la presenza di un soppalco con scala di accesso interna dal locale sito al civ. 101 composto da travi in ferro e tavolato in legno, utilizzato per deposito materiale di vendita ad oggi ancora collocato sui luoghi. Dal suddetto solaio si accede ad un piano ammezzato, ricavato sul locale adiacente, (subalterno 4 comunicante con lo stesso come sopra ampiamente relazionato) composto da travetti prefabbricati posti in opera in cemento armato rifinito con pavimentazione in battuto di cemento, anche esso utilizzato come deposito di materiali di vendita.

La destinazione d'uso comunale dell'unita immobiliari in oggetto risultano essere Box/Garages.

Regolarizzazioni mediante: Sanatoria edilizia ai sensi del D.P.R. 380/01

Descrizione delle opere da sanare: Alla luce delle difformità riscontrate, occorre procedere alla redazione ex novo del progetto architettonico e strutturale se necessario, rappresentato dell'effettiva distribuzione degli ambienti interni, ed inoltre di richiesta di agibilità.

Le unità in oggetto utilizzate così come oggi arredate come destinazione uso commerciale non possono essere convertite a box/garages perché vi è un salto di quota non accessibile dalla strada comunale e comunque non adeguato per ingresso automezzi.

Per questi motivi si è deciso di stimare il lotto n. 3 come locale commerciale (C1) e non come locale Box/Garages (categoria catastale C6), inoltre si è valutato e stimato i costi per la regolarizzazione sia catastale e sia urbanistica, ecco perché detratti dalla stima finale.

In conclusione sarebbe opportuno prima sanare la difformità urbanistica ai sensi del D.P.R. 380/01 e di conseguenza aggiornare il tutto anche catastalmente.

Ritenendo di aver svolto diligentemente e completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente nota descrittiva, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

data generazione 11/11/2019

*Esperto Incaricato*  
**Geom. Emanuele PILATO**  
con studio in Via la Martella n.170/A  
75100 - Matera (MT)  
Tel.e Fax 0835262098 Cell. 329/1184003

