

data 16.11.2010

STUDIO DI INGEGNERIA INGG. DI PEDE E LIMITE
Via P. Mirabene, 1
75100 MATERA - Tel/Fax 0835 310247

TRIBUNALE DI MATERA

Esecuzione immobiliare n. 68/99 R.G. E.
in danno di SCARCIA ANTONIO - POLICORO

TRIBUNALE DI MATERA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

REDATTA NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 68/99

PROMOSSA DA: ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO - IMI

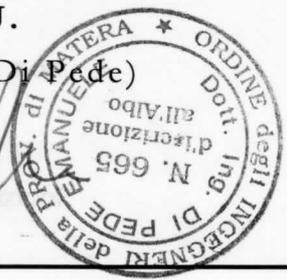
CONTRO: [REDACTED]

Matera, giugno 2010

INDICE:

- Relazione;
- Verbale di sopralluogo
- Dichiarazione di comodato gratuito;
- Visure ipotecarie;
- Copia denuncia presentata all'UTE per variazione catastale;
- Visura catastale;
- Stralcio del foglio di mappa;
- Planimetria catastale;
- Planimetria e sezione dettagliate dell'immobile con indicazione delle opere abusive;
- Documentazione fotografica;
- Verbale di deposito;
- Specifica con allegate ricevute di spesa.

IL C.T.U.
(Ing. Emanuele Di Pece)



TRIBUNALE DI MATERA

Esecuzione immobiliare n. 68/1999 R. G. Es.
in danno di [REDACTED] - POLICORO



La presente relazione, per comodità espositiva e di interpretazione, si compone dei seguenti capitoli:

CAPITOLO PRIMO : Premessa;

CAPITOLO SECONDO : Risposta ai quesiti formulati dal Giudice delegato;

CAPITOLO PRIMO

Premessa :

Con provvedimento del Giudice delegato del 10 febbraio 2009, lo scrivente é stato nominato C.T.U. per la valutazione dei beni immobili appartenenti al sig. [REDACTED] residente in Policoro.

Dopo l'acquisizione dei dati catastali, previo avviso inviato alle parti a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, col proprio mezzo ed unitamente ad un collaboratore, si é recato nell'abitato di Policoro in via Penelope n. 56 e precisamente presso gli immobili da stimare, al fine di eseguire tutti i rilievi tecnici e fotografici necessari per l'espletamento dell'incarico.

Sul luogo delle operazioni si ebbe la presenza dell'avv. [REDACTED] con studio in Policoro - Via Taranto n. 9, legale del sig. [REDACTED] esecutato.

Alla presenza continua degli intervenuti e con l'ausilio del collaboratore si diede inizio ad eseguire i rilievi tecnici degli immobili da stimare; gli stessi rilievi vennero annotati su separati fogli. Fu anche eseguito un attento ed accurato rilievo fotografico.

Al momento della stesura del verbale di sopralluogo, gli intervenuti non inserirono a verbale alcuna osservazione.

Per il completamento dei rilievi e le acquisizioni delle documentazioni

amministrative furono necessari ulteriori quattro sopralluoghi, anche presso gli uffici tecnici del Comune di Policoro.

Dopo lo sviluppo dei rilievi, l'acquisizione dei dati catastali, le assunzioni di informazioni e lo studio della presente relazione, si espone a chi di dovere quanto segue.

CAPITOLO SECONDO

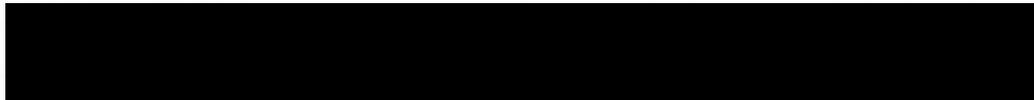
Risposta ai quesiti formulati dal Giudice Delegato.

Quesito n. 1/a

"Provveda alla verifica della completezza della documentazione dei cui all'art. 567, 2° comma cpc".

Dall'esame della documentazione esistente negli atti di causa e precisamente nel fascicolo riguardante il creditore "Istituto Bancario San Paolo di Torino – Sezione Fondiario", si è preso atto dell'esistenza della documentazione di cui al secondo comma dell'art. 567 cpc e precisamente:

- Nota di iscrizione d'ipoteca volontaria risultante dal contratto di mutuo fondiario eseguita in data 12 febbraio 1988 n. 1133 R.G. e 93 R.P. a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, contro Collina Verde;
- Nota di trascrizione dell'atto ricevuto dal notaio Vincenzo Lacanna eseguita in data 27/12/1989 al n.13903 R.G. e n. 11912 R.P. a favore di



- visura catastale;
- mappa censuaria.

Lo scrivente ha acquisito, per la decorrenza dei termini di validità, la visura catastale e la mappa censuaria che si allegano alla presente relazione.

Quesito n. 1/b

"Provveda all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento identificando i nuovi confini. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico,

procedeva ad eseguire una scalinata interna che collega le due unità oltre ad una diversa distribuzione interna.

Lo stato attuale, tra l'altro, non corrisponde alla destinazione d'uso prevista nella succitata concessione edilizia (civile abitazione per entrambi i piani) dato che il piano terra, ampliato abusivamente, è destinato ad attività di ristorazione esercitata dalla moglie del sig. [REDACTED], [REDACTED], provvista di autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Per procedere all'alienazione della costruzione che non corrisponde al progetto approvato, è stato necessario procedere alla variazione catastale che consiste (data la presenza della scalinata interna) nella fusione delle due unità denunciate. Per l'esecuzione di detta variazione catastale, il sottoscritto CTU ha inoltrato, in forma scritta, al G. E. regolare richiesta.

Dopo la denuncia di variazione presentata all'Agenzia del Territorio di Matera, l'immobile nel catasto edilizio di Policoro, è individuato con la particella 885 sub 3 del Foglio 12.

L'immobile risulta realizzato con struttura in cemento armato e laterizio. Tutte le pareti interne ed esterne sono intonacate e pitturate. Le pareti dei vani igienico - sanitari sono rivestite con piastrelle con altezze variabili; la pavimentazione risulta realizzata con piastrelle di ceramica. I bagni sono completi di tutti i servizi igienico sanitari.

La superficie interna calpestabile autorizzata complessiva del piano terra e piano primo è di circa mq. $(56,00+53,00)=$ mq. 109,00.

La superficie interna chiusa abusivamente è complessivamente pari a circa mq. 90,00 (circa mq. 63,00 nella parte anteriore verso via Penelope e circa mq. 27,00 nella parte posteriore) ed ha destinazione cucina e deposito di pertinenza dell'attività di ristorazione (vedi planimetria allegata). La superficie esterna pertinenziale (portico, corte e giardino) inclusa la particella n. 903, ha una superficie di circa mq. 215.

Quesito 1/c

"Provveda all'accertamento della conformità fra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- 1) **se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;**
- 2) **se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;**
- 3) **se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato rappresentando. in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.**

Dall'esame dei dati catastali indicati in pignoramento si è riscontrato la non conformità dei beni pignorati allo stato attuale in quanto nel pignoramento sono individuate due unità immobiliari mentre, a seguito della realizzazione della scalinata interna, è presente una unica unità.

Pertanto a seguito della avvenuta fusione delle due precedenti unità il bene è ora individuato catastalmente con un nuovo subalterno ed esattamente con la particella n. 884 sub 3 del foglio di mappa n. 12.

Quesito 1/d

"Provveda alla realizzazione, previa autorizzazione del giudice ove necessario, del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico Erariale e, ove necessario, alla esecuzione delle indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate"

Si è detto in precedenza che il sig. [REDACTED] dopo l'acquisto dell'immobile, rappresentato da due unità abitative, ha realizzato, senza nuova denuncia di variazione in Catasto, lavori che sono consistiti nella creazione di una scalinata interna in cemento armato che collega il piano



terra al primo piano, praticando, di conseguenza, la fusione delle due unità abitative.

La creazione della scalinata interna non ha comportato modifica delle superfici lorde e dei volumi né ha fatto scaturire un maggiore carico urbanistico; ha solamente comportato una diversa distribuzione interna degli ambienti.

Lo scrivente nel produrre all'Agenzia del Territorio – catasto Fabbricati - la denuncia di variazione non ha compreso nelle planimetrie gli ampliamenti a ridosso della costruzione eseguiti dallo ████████ senza le preventive autorizzazioni edilizie o permesso a costruire, in quanto opere, come sarà detto successivamente, non sanabili e da demolire.

Quesito 1/e

“Provveda alla verifica della regolarità 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 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.”

Alle leggi sul condono edilizio richiamate nel quesito va aggiunta la Legge Regionale n. 18 del 12/11/2004 nonché il testo unico in materia di edilizia D.P.R. 380/01 aggiornato dal d.lgs n. 301/02.

Lo stato attuale dell'immobile comprende difformità rispetto al progetto approvato, consistenti:

- Nella realizzazione di una scalinata interna in cemento armato che collega il piano terra al primo creando di fatto un'unica unità;
- Nella realizzazione a piano terra antistante via Penelope di un ampliamento chiuso (della superficie di circa mq. 63) privo di autorizzazione edilizia e quindi abusivo, e di tettoia/copertura in legno che occupa la maggior parte della superficie pertinenziale anteriore nonché la superficie della particella 903 pertinenziale alla due unità abitative. Una porzione della superficie di mq. 63 (circa mq. 15,00), realizzata sempre in

struttura di tipo leggero, ottiene di anno in anno, su richiesta, dall'ufficio tecnico del comune di Policoro, una autorizzazione edilizia per la stagione estiva per opere temporanee e stagionali per la durata di tre mesi.

- Nella realizzazione di un secondo ampliamento chiuso, sempre al piano terra (della superficie di circa mq. 27) ed attigua tettoia in struttura leggera nella parte opposta a via Penelope (via Afrodite). Anche per tale ampliamento non esiste alcuna autorizzazione edilizia o permesso a costruire e pertanto risulta abusivo;

• La destinazione attuale del piano terra, tra l'altro, non corrisponde alla destinazione d'uso prevista nella succitata concessione edilizia (civile abitazione) dato che lo stesso è destinato ad attività di ristorazione che, seppur provvista di autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, non è sanabile dal punto di vista urbanistico.

La realizzazione della scalinata interna, priva di autorizzazione edilizia, può essere sanata previa presentazione al comune di Policoro di una Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria a mente degli artt. 36-37 - D.P.R. n. 380/2001 come modificato e aggiornato dal D. Leg.vo n. 301/2002 e s.m.i.. I costi della sanatoria si compongono della sanzione amministrativa dell'importo variabile da € 516 a € 5.164 (stabilita dal responsabile del procedimento), dei diritti di segreteria della pratica edilizia al comune della somma di € 260,00, e dell'onorario di un tecnico professionista che dovrà produrre anche il deposito di un certificato di idoneità statica presso l'Ufficio del Territorio (ex Genio Civile) quantificabili in circa € 1.500,00 oltre cap. ed IVA. Tali adempimenti, con le relative spese, resteranno a carico dell'aggiudicatario in quanto vengono dedotte dal valore commerciale dell'immobile. Considerato che la prassi dell'Amministrazione è quella di applicare la sanzione minima di € 516,00, la spesa totale da sopportare a carico dell'aggiudicatario si pone pari a circa € 2.600,00

Per la realizzazione a piano terra di tutti gli ampliamenti e le strutture

precarie e non sia nella parte anteriore che posteriore della costruzione, è previsto lo smantellamento da parte dei realizzatori di tali opere in quanto opere non sanabili per i motivi che verranno successivamente esposti. Discorso a parte va posto alla struttura di tipo precario di circa mq. 15,00 che ottiene annualmente dall'ufficio tecnico una autorizzazione per la stagione estiva per opere temporanee e stagionali per la durata di tre mesi.

I motivi per cui le opere abusive anzi dette non possono ottenere la sanatoria edilizia sono:

- 1) La zona in cui ricade la costruzione oggetto della presente è interessata dal **Vincolo Paesistico – Ambientale del Metapontino** istituito dalla Regione Basilicata con **L. R. 3/1990**.
- 2) **L'art. 27** della legge n. 724/94 stabilisce "*Fermo restante quanto previsto dagli artt. 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora....."comma d"* "*siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici"*
- 3) **L'art. 3 - comma 1 d.** della R. G. n. 18 del 12/11/2004 "*stabilisce il divieto di conseguire la sanatoria per le opere abusive eseguite su immobili sottoposti a vincoli di tutele e difformi dalla legislazione urbanistica e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici e/o paesistici vigenti alla data del 31/3/2003"*.

Pertanto, le opere abusive realizzate dal sig. [REDACTED] non sono suscettibili di sanatoria, per cui le stesse devono essere demolite.

L'importo necessario per il ripristino dei luoghi può essere quantizzato

desumendo i costi dal prezzario regionale per l'esecuzione delle opere pubbliche e da prezzi di mercato desunti da operatori/imprese del settore edile, ed è stato così determinato:

Opere da realizzare	Unità di misura	Importo €
Demolizione ampliamento anteriore verso via Penelope a ridosso della costruzione realizzato con pannelli leggeri e infissi in alluminio e vetro per una superficie di circa mq. 26,00 e copertura con intelaiatura in tubolari metallici in pannelli di lamiera con soprastante impermeabilizzazione in ardesia per una superficie di circa mq. 42,00. Inclusa la rimozione degli infissi, dei canali di gronda e pluviali; incluso lo smaltimento in discarica di tutti i materiali.	A corpo	1500,00
Demolizione ampliamento posteriore realizzato con muratura esterna in laterizio e relativo intonaco per una superficie di circa mq. 22,00 e copertura con intelaiatura metallica e lamiera gregata per una superficie di circa mq. 12,00. Inclusa la rimozione degli infissi; incluso lo smaltimento in discarica di tutti i materiali.	A corpo	1500,00
Rimozione di tettoia posteriore in struttura leggera con una superficie di circa mq. 27,00 con telaio in acciaio e copertura in lamiera gregata; incluso lo smaltimento in discarica di tutti i materiali.	A corpo	250,00
Rimozione di tettoia anteriore realizzata con struttura (pali, travi e longherini) completamente in legno lamellare e copertura in tavolato di legno impermeabilizzato con ardesia per una superficie di circa mq. 80,00; incluso lo smaltimento in discarica di tutti i materiali.	A corpo	1000,00
Ripristino di tutte le zone ed impianti danneggiati dalla demolizione e/o rimozione delle tettoie, riprese di intonaco, pavimentazioni, pitturazione etc..	A corpo	500,00
Totale		4.750,00

Non è stata considerata la necessità di demolire le pavimentazioni esterne esistenti.



E' necessario far presente che le demolizioni non arrecano pregiudizio statico alla parte di costruzione autorizzata ed eseguita dall'impresa costruttrice e venditrice.

Quesito 1/f

“Provveda all'indicazione se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso alla formazione di singoli lotti (con nuova identificazione, se necessario, dei confini e redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, con conteggio di eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, si procederà alla stima, esprimendo congiuntamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dall'art. 846 cc e della L. 3.6.1940 n. 1078”.

Il bene oggetto di stima è di esclusiva proprietà del sig. [REDACTED] e, data la sua configurazione planimetrica e strutturale, non è divisibile per cui va alienato in un unico lotto.

Quesito 2

“Redica quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto di pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- *L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*
- *Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi di essa offerti, le caratteristiche delle*

zone confinanti. Nella descrizione analitica di ciascun dei beni compresi nel lotto, poi, dovrà indicarsi la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; e, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente di utilizzazione ai fini della determinazione della superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, nel medesimo paragrafo 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 d'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 comuni, giardino ecc.)

- Si richiede inoltre, un'accurata descrizione di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e di diritti demaniali o di usi civici, evidenziandosi gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto. Sempre in punto di vincoli ed oneri giuridici gravati sul bene, occorrerà distinguere in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti vincoli :
- Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali ed altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - convenzioni patrimoniali 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.)*
- *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;*
 - *per eventuali difformità urbanistico – edilizie;*
 - *difformità catastali.*
- *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 di 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; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. Se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Si precisa che in caso di indicazioni non esecutive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei su indicati elementi.*

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti :

- *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;*
- *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *Eventuali spese condominiali già scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente o in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun*

immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore a mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati col prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la spesa necessaria di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni (ritenendosi altresì opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e di provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trazione del pignoramento), e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.”.

Rispondendo al quesito precedente si è riferito che il lotto è uno solo ed è rappresentato dall'intera costruzione composta da piano terra e primo piano intercomunicanti mediante scalinata interna in cemento armato.

La sig.ra [REDACTED] a piano terra della costruzione (compresa la parte abusiva) e nella parte realizzata con opere precarie e temporanee, con la denominazione [REDACTED] esplica l'attività di ristorazione regolarmente autorizzata dal comune di Policoro. Non esiste agli atti della esecuzione alcun contratto di locazione del piano terra tra il sig. [REDACTED]. In fase di sopralluogo la [REDACTED] ha esibito e consegnato allo scrivente copia di una dichiarazione scritta nell'anno 2000 mediante la quale il [REDACTED] conferiva alla moglie sig.ra



██████████ il godimento a titolo di comodato sine die dell'area antistante la palazzina per svolgere l'attività di pescatore e vendita. Alla presente perizia è allegata copia di tale dichiarazione.

Non esiste alcun contratto di locazione tra ██████████ e la moglie sig.ra ██████████

In precedenza si è pure detto che l'immobile per essere alienato, così come realizzato dalla cooperativa edilizia ██████████ dante causa del sig. ██████████ si dovrà procedere :

- alla demolizione di tutte le opere abusive realizzate a ridosso del piano terra, sia nella parte anteriore che retrostante come specificato precedentemente (vedi disegno allegato);
- allo smontaggio e rimozione delle opere precarie e temporanee in parte autorizzate, di anno in anno, dal comune di Policoro su richiesta della sig.ra ██████████ conduttrice dell'attività di ristorazione esistente.

Pertanto, la stima riguarderà il corpo di fabbrica autorizzato compreso il terreno pertinenziale; la valutazione delle opere e delle spese necessarie per la demolizione delle opere abusive nonché della DIA in sanatoria è stata effettuata nel precedente quesito 1/e. Tali adempimenti, con le relative spese, resteranno a carico dell'aggiudicatario.

La stima riguarda esattamente l'immobile che il sig. ██████████ acquistò con atto per notar Vincenzo Lacanna del 15 dicembre 1989 dalla ██████████ Tale immobile è costituito da un'unica unità immobiliare posto nell'abitato di Policoro – Via Penelope n. 56 composto di piano terra e di primo piano, confinante con Via Penelope, con via Afrodite e con stabile catastalmente individuato con la particella n. 884 del foglio n. 12 di proprietà dei ██████████
dei ██████████

L'immobile non fa parte di altri corpi di fabbrica per cui non vi sono parti

comuni e conseguentemente non vi è alcuna tabella millesimale o eventuali dotazioni condominiali.

La costruzione fa parte di un complesso costruito con una unica concessione edilizia con tipologia a schiera.

Dopo la denuncia di variazione presentata alla Agenzia del Territorio di Matera in data 21.06.2010 il predetto immobile (piano terra e primo piano), unitamente al terreno pertinenziale, nel catasto fabbricati del Comune di Policoro, è individuato con la particella 885 sub 3 e con la particella 903 (terreno pertinenziale della palazzina) del foglio di mappa n.12.

Il fabbricato sorge nella zona suburbana – zona turistica di mare di Policoro spiaggia -; detta zona è servita da tutti i servizi e sottoservizi urbani ed è bene collegata al centro urbano di Policoro.

L'immobile si costituisce di piano terra e primo; al primo piano si accede sia dall'esterno mediante scalinata in cemento armato che dall'interno sempre mediante scalinata in cemento armato. Il piano terra si compone di ingresso, di un ampio vano intercomunicante, di ripostiglio ricavato sotto la rampa della scalinata che dal piano terra conduce al primo piano e di un bagno; l'altezza interna è di metri 2,80. Il primo piano si compone di corridoio, due vani da letto, bagno principale, bagno di servizio e ripostiglio; l'altezza interna è di metri 2,80. Tutti gli ambienti del piano terra e del primo piano sono illuminati ed arieggiati direttamente dall'esterno, ad eccezione dei vani ripostiglio posti al piano terra e primo.

La superficie interna calpestabile (escluso la scala interna) del piano terra, è di mq 56,00; la superficie interna calpestabile (sempre escluso la scala interna) del primo piano, è di mq 53,00.

La struttura portante verticale ed orizzontale dell'intera costruzione è stata eseguita in cemento armato; le pareti esterne, come i tramezzi divisionali interni sono in laterizio dello spessore idoneo.

Il manto di copertura risulta realizzato con materiale con membrana

bituminosa impermeabilizzante a caldo, massetto delle pendenze e pavimentazione in marmette; non è stato possibile accertare se è stato eseguito in fase di costruzione l'isolamento termico/acustico sia nelle pareti esterne che sul solaio di copertura.

Le pareti interne ad eccezione di quelle dei bagni e cucina sono intonacate e pitturate; anche le pareti esterne risultano intonacate e pitturate. Le pareti dei vani bagno del piano terra e primo sono rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di metri 2,40; le pareti del vano cucina posto al piano primo sono rivestite per un'altezza di circa metri 2,00 con piastrelle di ceramica.

I vani bagni sono tutti completi di pezzi igieni in ceramica e relativa rubinetteria di discreta qualità.

Tutti i servizi igienico sanitari sono collegati alla rete pubblica.

L'immobile è completo di impianto idrico, elettrico, telefonico e televisivo tutti collegati alle rispettive reti pubbliche.

L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento e lo stesso è alimentato a gas metano; gli elementi radianti sono in ghisa.

Per quanto concerne gli impianti elettrico e del gas, seppur realizzati da imprese certificate, non è stato possibile accertare se gli stessi siano corrispondenti alla vigente normativa in quanto privi di dichiarazione di conformità a mente della L. 46/90.

Nel caso specifico l'immobile andrà alienato nell'attuale stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'immobile non è fornito di certificato di agibilità né risulta presso il comune inoltrata richiesta.

Per quanto concerne i vincoli, nell'agro del comune di Policoro e quindi sul terreno su cui è stato edificato l'immobile oggetto della presente relazione, esiste il vincolo paesistico imposto dalla L.R. 3/1990 e successive integrazioni e modifiche. Non esistono vincoli che potessero determinare la

inalienabilità dell'immobile ed esattamente non esistono vincoli giudiziari, di asservimento urbanistici o di cessioni di cubature, convenzioni matrimoniali o di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Per la valutazione si sono espletate indagini presso gli studi notarili e non si sono reperiti atti di compravendita di immobili simili a quello oggetto della presente relazione.

Le indagini espletate presso alcuni operatori economici del settore, non hanno fornite notizie da tenere in considerazione.

Da informazioni assunte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito dall'Ufficio del Territorio della Prov. di Matera, si è presso atto che gli immobili ad uso abitativo, hanno un valore di mercato che oscilla da €/mq 1.150 ad €/mq 1.350.

Il metodo analitico, basato sulla capitalizzazione del reddito netto che lo stesso bene è capace di produrre, presenta delle difficoltà dovute principalmente a due fattori :

- dalla impossibilità di concedere, attualmente, in "locazione" l'unità abitativa;
- dalla impossibilità di tenere a base del calcolo un reddito costante.

Il metodo analitico basato sul costo di costruzione fornirebbe dei dati non attendibili in quanto non conosciamo con esattezza i dati progettuali delle strutture.

Pertanto, l'unico modo per pervenire alla conoscenza del valore venale attuale è quello di moltiplicare la superficie dell'immobile con un valore unitario di mercato. In precedenza si detto che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare segnale un valore oscillante da €/mq 1.150 a €/mq 1.350; la differenza fra i due valori è rappresentata da fattori intrinseci ed estrinseci della stessa unità abitativa.

Considerato lo stato di manutenzione della costruzione, le caratteristiche tipologiche, la discreta qualità delle finitura e degli impianti ma



anche i disagi ed i tempi derivanti dalla necessaria manutenzione straordinaria da realizzare nonché dalle demolizioni abusive da effettuare, lo scrivente assumerà per la valutazione, il valore di €/mq 1.150,00 per superficie convenzionale.

La superficie convenzionale, ai fini della valutazione, è rappresentata

- dalla superficie interna calpestabile :

- piano terra:	mq	56,00
- primo piano:	"	<u>53,00</u>
Totale	mq	<u>109,00</u>

- dal 25% della superficie del balcone dell'abitazione
del primo piano

$$\text{mq } 17,60 \times 0,25 \quad \text{mq } \underline{4,40}$$

- dal 10% della superficie del terreno pertinenziale, corte
con giardino (inclusa la superficie della particella 903);

$$\text{mq } 215,00 \times 0,10 = \text{mq } \underline{21,50}$$

Riepilogando, la superficie convenzionale è di :

- abitazione	mq	109,00
- balcone	"	4,40
- area pertinenziale	"	<u>21,50</u>
Superficie totale	mq	<u>134,90</u>

Il valore venale attuale è di :

$$\text{mq } 134,90 \times 1.150,00 \text{ €/mq} \quad = \quad \text{€ } \underline{155.135,00}$$

Da tale importo devono essere sottratte le spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere:

- per le opere di demolizione:	€	4.750,00
- per la Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria:	€	2.600,00

Pertanto Il valore commerciale attuale è di : **€ 147.785,00**

(Euro centoquarantasette settecetottantacinque /00).

Alla presente si allegano:

- verbale di sopralluogo;
- dichiarazione di comodato gratuito;
- visure ipotecarie;
- copia denuncia presentata all'UTE per variazione catastale;
- visure catastali;
- stralcio del foglio di mappa;
- planimetria catastale;
- planimetria e sezione dettagliate dell'immobile con indicazione delle opere abusive;
- documentazione fotografica;
- verbale di deposito;
- specifica con allegate ricevute di spesa.

Avendo assolto all'incarico gentilmente conferitomi, rassegno la presente relazione.

Matera 28/06/2009

IL C. T. U.

(ing. Emanuele DI PEDE)

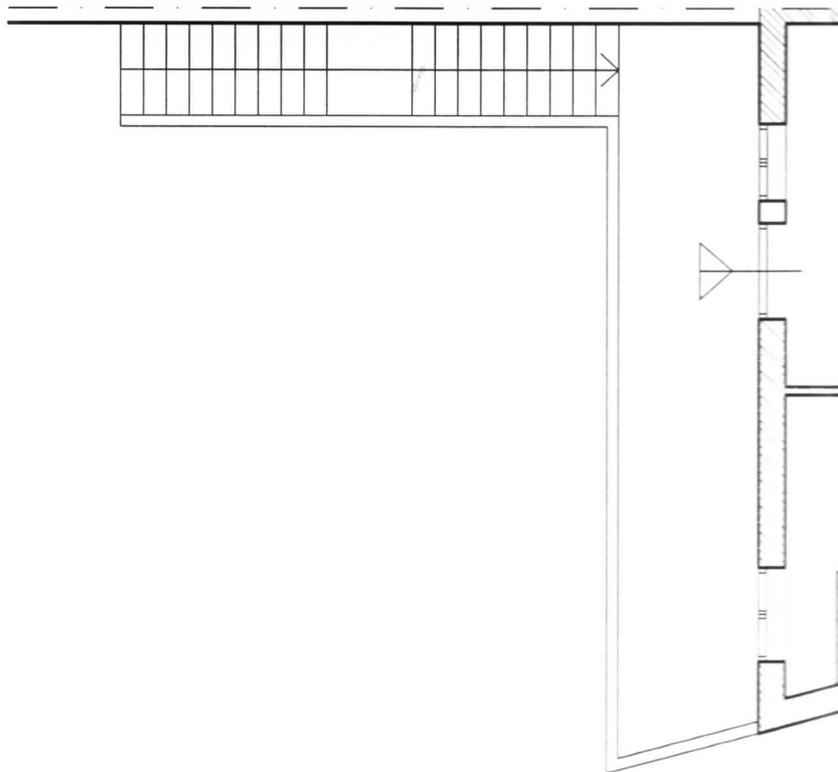
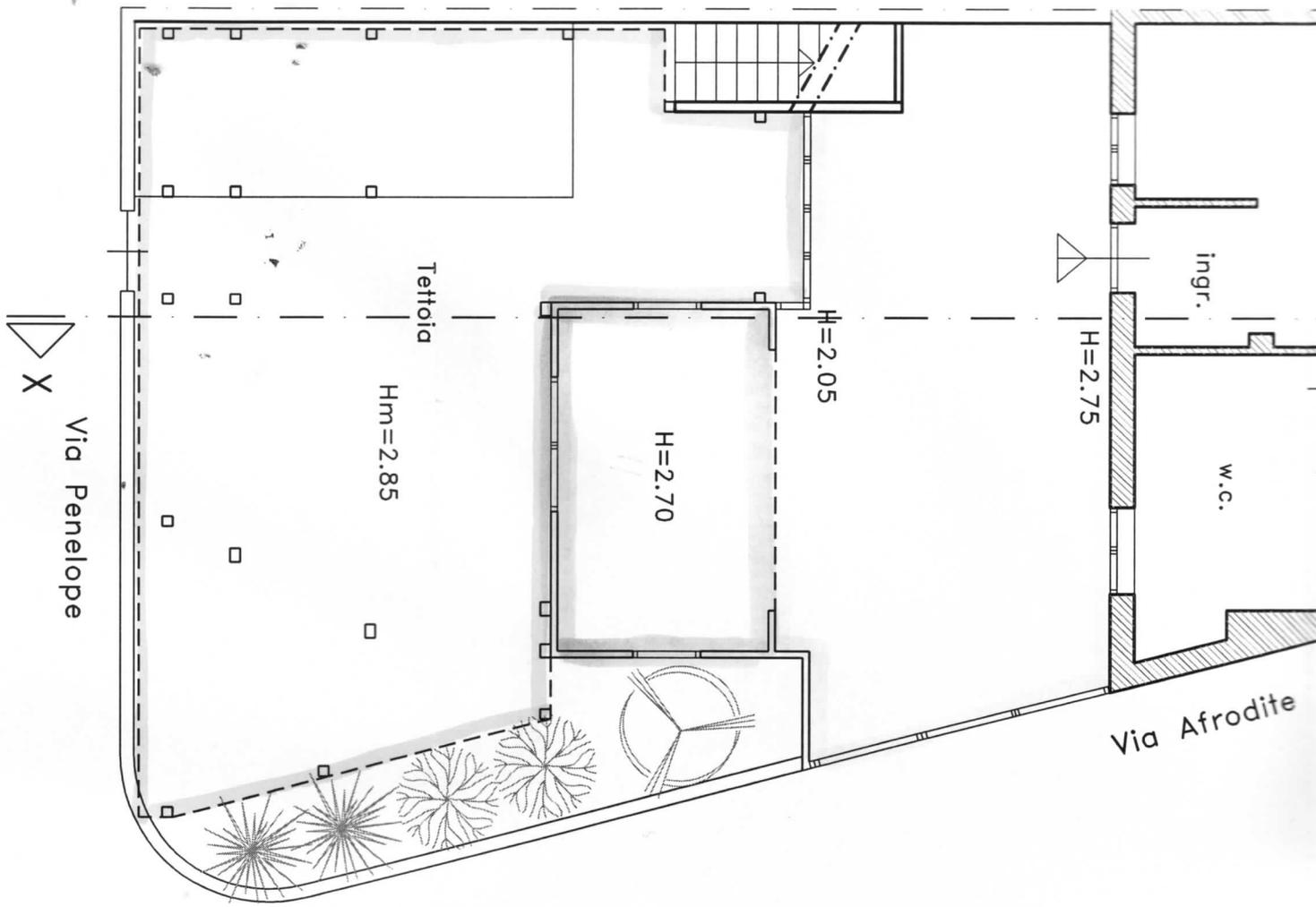


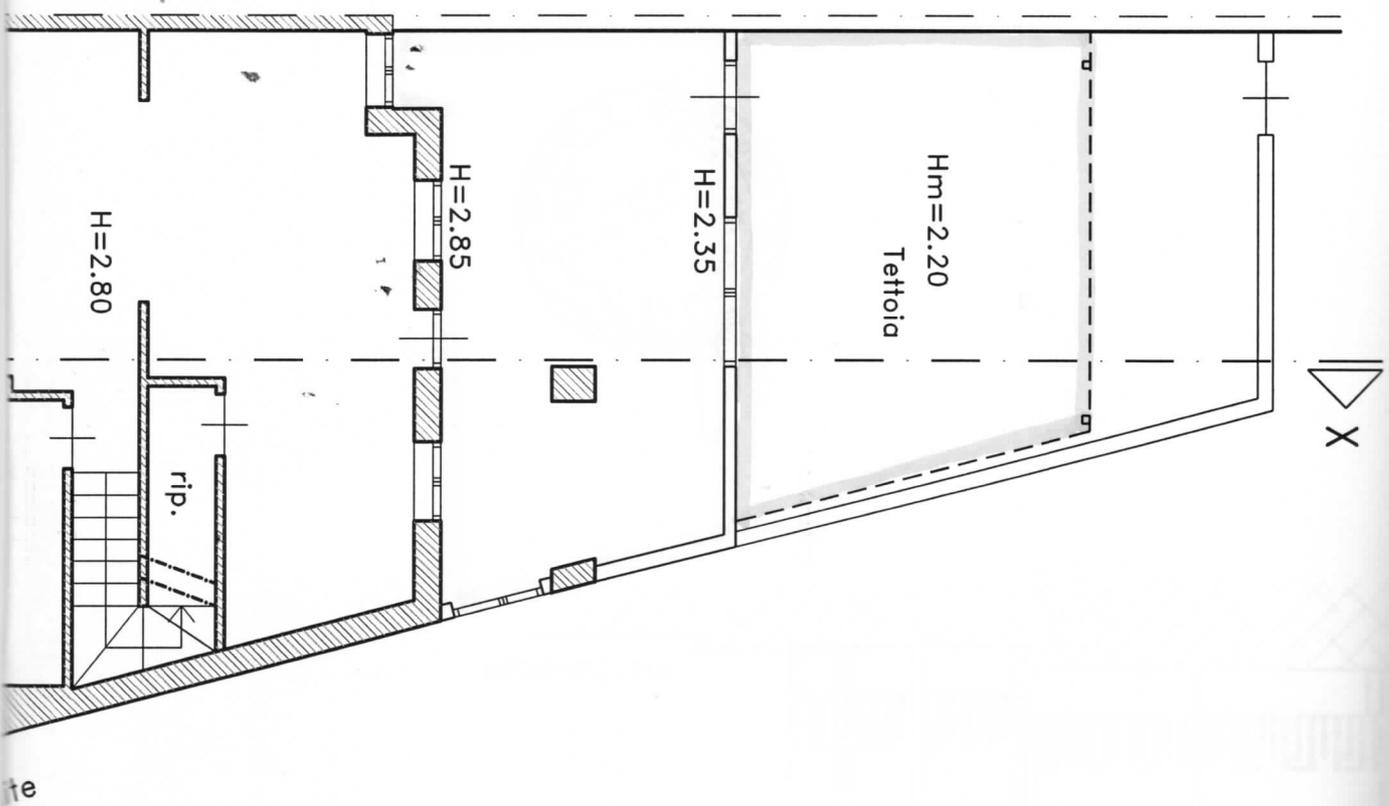


Foto n. 1 – Prospetto anteriore verso via Penelope



Foto n. 2 – Prospetto posteriore verso via Afrodite.





-  AMPLIAMENTI CHIUSI NON AUTORIZZATI
-  STRUTTURA DI TIPO PRECARIA CON AUTORIZZAZIONE STAGIONALE ESTIVA
-  COPERTURE/TETTOIE NON AUTORIZZATE

PIANO PRIMO

