

vol 10.01.2013
dott. ing. FERRARA

fabio fatiguso

ingegnere • dottore di ricerca in ingegneria edile
professore associato di architettura tecnica presso il politecnico di bari
docente di building refurbishment presso l'universidad de cantabria

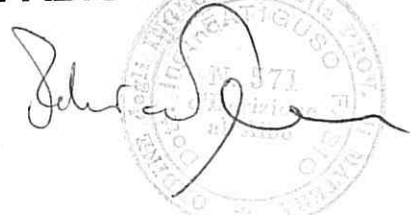
TRIBUNALE DI MATERA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Integrazione richiesta all'udienza del 28/06/2012

PROCEDURA ESECUTIVA R.G. Es. Imm. 42/08

CTU
PROF. ING. FABIO FATIGUSO



TRIBUNALE DI MATERA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G. Es. Imm. 42/08

* * *

PREMESSO

- che all'udienza del 25/02/2010 dinanzi al G.E. Dott.ssa Valentina Ferrara il sottoscritto Prof. Ing. Fabio Fatiguso, nato a Napoli il 9/11/1967 e residente a Matera alla Via Gattini 4 bis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Matera al n.571 con decorrenza 23/6/1994, veniva nominato CTU per la causa indicata in epigrafe;
- che dopo il giuramento di rito, venivano posti al CTU i quesiti di cui al verbale di giuramento;
- che le operazioni peritali si sono svolte regolarmente;
- che nei termini posti nel verbale di giuramento il sottoscritto CTU depositava la propria relazione di Consulenza Tecnica;
- che nei termini posti nel verbale di giuramento il sottoscritto CTU trasmetteva la propria relazione di Consulenza Tecnica alle parti per le eventuali deduzioni e osservazioni, non ricevendone alcuna;
- che all'udienza del 13 ottobre 2011 il G.E. dott.ssa Valentina Ferrara invitava il sottoscritto CTU *"a riferire in ordine alla eventuale suddivisione del compendio pignorato e sulle eventuali possibilità di realizzare distinti lotti con valori di stima autonomi e con possibilità di vendita autonoma"*;
- che nei termini posti nel verbale di udienza il sottoscritto CTU trasmetteva la integrazione alla relazione di Consulenza Tecnica tesa a riferire in merito a quanto



richiesto;

- che all'udienza del 28 giugno 2012 il G.E. dott.ssa Valentina Ferrara ha disposto che il sottoscritto CTU *"quantifichi i costi necessari per la suddivisione del compendio pignorato con particolare riferimento alla pratica di frazionamento e cambio di destinazione d'uso nonché i costi di realizzazione delle opere per la divisione dello stesso immobile"*;

CIO' PREMESSO

il sottoscritto CTU, esaminati gli atti e i documenti di causa ed esperite ulteriori operazioni peritali, presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

La presente relazione di consulenza tecnica ha inteso rispondere pienamente all'incarico affidato al sottoscritto CTU dal G.E. nello specifico di quanto disposto all'udienza del 28 giugno 2012, ovvero di quantificare *"i costi necessari per la suddivisione del compendio pignorato con particolare riferimento alla pratica di frazionamento e cambio di destinazione d'uso nonché i costi di realizzazione delle opere per la divisione dello stesso immobile"*.

La relazione nel seguito descrive quanto sopra, con riferimento alla relazione di consulenza tecnica già depositata dal CTU, completa dei diversi allegati, tra cui la documentazione fotografica, gli elaborati grafici (schemi, planimetrie e piante) redatti dal CTU, la integrazione alla stessa relazione di consulenza tecnica depositata successivamente, la documentazione rinvenuta ed estratta presso l'Agenzia del Territorio (Ufficio Provinciale di Matera) e presso gli Uffici Tecnici del Comune di Bernalda.



2. OPERAZIONI PERITALI

Ulteriori operazioni peritali sono state svolte dal CTU, nei mesi di settembre e ottobre 2012 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bernalda, al fine di approfondire la ricerca degli atti disponibili relativi alla regolarità amministrativa ed urbanistica del compendio immobiliare, onde pervenire alla sua completa definizione anche in merito al pagamento degli oneri di sanatoria urbanistica, evidenziati nella relazione di consulenza tecnica depositata e nella integrazione alla stessa, nonché presso l'Agenzia del Territorio (Ufficio Provinciale di Matera), al fine di approfondire gli aspetti riferiti alle procedure di frazionamento e accatastamento degli immobili.

2. SUDDIVISIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

2.1. Caratteri generali del compendio immobiliare pignorato

Come già evidenziato nella relazione di consulenza tecnica depositata e nella sua integrazione successiva, i beni oggetto del pignoramento sono costituiti da un compendio immobiliare destinato ad opificio industriale sito in Metaponto di Bernalda (MT) in località Casa Ricotta, Strada Statale 106 Jonica Km. 449,00.

L'opificio industriale è edificato all'interno di un lotto pertinenziale di superficie pari a mq 6.715, interamente recintato con recinzione metallica e con accesso da due cancelli posti sull'attuale complanare della S.S. 106 Jonica.

All'interno del lotto si presenta un unico corpo di fabbrica, variamente articolato nell'impianto planimetrico ma abbastanza omogeneo in alzato e nei caratteri formali esterni, distribuito su complessivi quattro livelli, di cui uno seminterrato. Tale corpo di fabbrica presenta una molteplicità di accessi e di collegamenti verticali che distribuiscono le diverse parti, tutte in



ogni caso collegate/collegabili tra loro.

La complessa strutturazione dell'edificio e degli spazi che lo compongono risulta evidente dalla descrizione dettagliata di cui alla relazione di consulenza tecnica depositata e dalle planimetrie dell'immobile ivi allegate.

Al piano terra si estende un ampio locale, molto articolato nella distribuzione planimetrica, con diversi accessi costituiti da vetrine, porte e porte carrabili, destinato in parte ad esposizione e in parte a laboratorio. Ugualmente a piano terra insiste una porzione del fabbricato costituita da due ambienti destinati ad ufficio, e, contiguo al vano scala posto a nord del compendio, un appartamento adibito ad ufficio. Infine, nella parte posteriore del complesso, in adiacenza al corpo di fabbrica e con esso direttamente collegato, è situato un locale deposito.

Al primo piano si ripropone la complessità planimetrica evidenziata al piano sottostante. Con accesso diretto dal vano scala collegato alla zona espositiva a piano terra, si estendono, variamente collegati ed interconnessi diversi ampi ambienti, anch'essi destinati ad esposizione. Con accesso diretto dal vano scala centrale al fabbricato, nonché da quello posto a nord del compendio, si estende un ampio ambiente utilizzato per stoccaggio di semilavorati, mentre, in corrispondenza della zona uffici di piano terra, con accesso dal quarto vano scala, sono disposti due appartamenti. Infine, nella parte a nord del compendio immobiliare, in corrispondenza del citato alloggio adibito ad ufficio a piano terra, è situato un appartamento allo stato inutilizzato.

Il piano secondo, ricavato nell'ambito della maggiore altezza dovuta alla copertura voltata delle diverse porzioni del corpo di fabbrica, ripropone ancora la complessità planimetrica evidenziata ai piani sottostanti. Con accesso diretto dal vano scala collegato alla zona espositiva a piano terra, si estendono due ampi ambienti, indicati come vuoto tecnico ma



utilizzati come deposito. Con accesso diretto dal vano scala centrale al fabbricato, nonché da quello posto a nord del compendio, si estende un ampio ambiente utilizzato per stoccaggio di lavorati. In corrispondenza della zona dei due appartamenti del piano primo, con accesso dal quarto vano scala, è disposto un ulteriore alloggio, indicato come deposito ma utilizzato come abitazione.

Il **piano seminterrato** si presenta suddiviso in due zone non comunicanti. La prima, posta in corrispondenza dell'area del laboratorio di piano terra, si presenta allo stato rustico ed è utilizzata a deposito. La seconda zona, nella parte a nord del compendio immobiliare, in corrispondenza del citato alloggio adibito ad ufficio a piano terra, è costituita da un appartamento allo stato inutilizzato, con accesso dal vano scala posto a nord del compendio.

2.2 Divisione in distinti lotti

Come già evidenziato nella relazione di consulenza tecnica depositata e nella integrazione successiva, il compendio pignorato, si può prestare (con minime trasformazioni funzionali e con diversa destinazione d'uso) ad essere frazionato in più porzioni rendibili autonome.

Nella integrazione alla relazione di consulenza tecnica depositata, si è prospettato, tra le diverse soluzioni possibili, lo scenario di più agevole attuazione, anche in relazione al correlato ricorso ex art. 496 C.P.C. per riduzione del pignoramento evidenziato negli atti di causa. Nello specifico, si è evidenziata come porzione enucleabile dalla totalità del complesso immobiliare con minimi interventi, dotata di possibile valore di stima autonomo e con possibilità di vendita autonoma, il blocco nord del compendio, come individuato nelle planimetrie allegata alla relazione di consulenza tecnica depositata.

Tale blocco, sviluppato su tre livelli complessivi, è costituito a piano terra da un appartamento (ex alloggio del custode, ora utilizzato come ufficio) con ingresso indipendente, al primo



piano da un analogo appartamento con ingresso da vano scala autonomo (da cui però si accede anche agli ambienti espositivi e di deposito dell'opificio), al piano seminterrato da un ulteriore appartamento con ingresso dal medesimo vano scala autonomo.

Al fine di rendere il citato blocco indipendente da un punto di vista funzionale rispetto all'opificio e dunque con caratteri tali da configurare la possibilità di individuare un valore di stima autonomo e una possibilità di vendita autonoma, è necessario frazionare l'area pertinenziale dell'opificio (attualmente, come dettagliatamente descritto nella relazione di consulenza tecnica depositata, costituita da un indiviso piazzale scoperto che circonda l'edificio), individuandone una porzione ad esclusivo servizio del detto blocco edilizio dotata di accesso autonomo dalla strada complanare della S.S. 106.

Il detto blocco edilizio, come sopra individuato con le trasformazioni funzionali evidenziate, come indicato nella integrazione di consulenza, può essere ritenuto quale unico lotto di vendita nella sua totalità, ovvero possono individuarsi tre distinti lotti di vendita riferiti alle tre differenti unità immobiliari poste ai diversi livelli.

2.3 Aspetti amministrativi ed urbanistici della divisione in lotti

Come già evidenziato nella relazione di consulenza tecnica depositata e nella integrazione successiva, il complesso immobiliare presenta una inusuale successione di identificazioni catastali e variazioni registrate, dettagliatamente descritta nella relazione di consulenza tecnica depositata.

La situazione catastale finale, coincidente con quella riportata in atti, è qui richiamata:

- Comune di Bernalda, Catasto Fabbricati, Foglio 45 particella 134 subalterno 5, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita € 244,03, indirizzo Strada Statale 106 Jonica, piano T;



- Comune di Bernalda, Catasto Fabbricati, Foglio 45 particella 134 subalterno 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 411,87, indirizzo Strada Statale 106 Jonica, piano 1;
- Comune di Bernalda, Catasto Fabbricati, Foglio 45 particella 134 subalterno 11, categoria C/3, classe 2, consistenza 270 mq, rendita € 878,49, indirizzo Strada Statale 106 Jonica, piano T;
- Comune di Bernalda, Catasto Fabbricati, Foglio 45 particella 134 subalterno 12, categoria D/1, rendita € 19.386,00, indirizzo Strada Statale 106 Jonica, piano S1-T-1-2.

Si evidenzia che la parte maggioritaria dell'immobile (sale di esposizione, laboratori, alcune porzioni abitative, depositi e vani tecnici ai differenti livelli) è identificata con il subalterno 12, mentre con il subalterno 11 è individuata porzione del fabbricato (parte del laboratorio a piano terra) interamente connessa e non divisa in alcun modo dalla restante (nel senso che lo spazio è fisicamente unico, non suddiviso neanche da elementi provvisori o altro). Inoltre il subalterno 5 identifica l'alloggio del custode, a piano terra nella porzione di fabbricato a nord, mentre il subalterno 8 è relativo ad un alloggio al primo piano, con fronte sulla S.S. 106, integrato all'interno del compendio.

È di tutta evidenza che la enucleazione del blocco edilizio individuato e la sua configurazione quale porzione autonoma indipendente, richiede, per le unità immobiliari derivate, di dar luogo alla determinazione di specifici identificativi catastali mediante frazionamento.

Nello specifico, tale operazione comporta il frazionamento del subalterno 12 per estrapolare con identificativi autonomi i detti appartamenti al primo piano e al piano seminterrato del blocco nord, il frazionamento della relativa area pertinenziale da associare alle unità derivate nonché il riaccatastamento della restante porzione dell'opificio.

Per quanto attiene gli aspetti relativi alla regolarità urbanistica degli immobili, come



dettagliatamente descritto nella relazione di consulenza tecnica depositata e nella successiva integrazione, a carico del compendio immobiliare risultavano evidenti e diverse difformità urbanistico edilizie.

Le ulteriori operazioni peritali condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bernalda, hanno permesso di appurare che, è stato rilasciato in data 26 settembre 2012 Permesso a Costruire in Sanatoria n.760/2012 riferita alla domanda in sanatoria presentata ai sensi della Legge n. 47/85 in data 29/09/1986 prot.n. 13163 – pratica sanatoria edilizia n. 667, ampiamente descritta nella relazione di consulenza tecnica e nella sua integrazione.

Il rilascio del detto Permesso a Costruire regolarizza il compendio immobiliare nella sua interezza e nello stato attuale dei luoghi dal punto di vista urbanistico e dunque, come evidenziato nella integrazione alla consulenza tecnica, ne consente la suddivisione in uno o più lotti autonomi.

Riguardo agli aspetti evidenziati nella integrazione alla relazione di consulenza tecnica, riferiti alla possibilità di cambio di destinazione d'uso degli immobili al fine di aumentarne l'appetività commerciale è da sottolineare che il compendio immobiliare è situato in zona "API" (zona per l'artigianato e la piccola industria) come individuato dallo strumento urbanistico vigente per l'area. Inoltre, le ulteriori operazioni peritali condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bernalda hanno permesso di evidenziare che il detto Permesso a Costruire in Sanatoria n.760/2012 già individua per l'alloggio sito al piano primo del blocco nord la destinazione residenziale. Per quanto attiene invece l'alloggio situato al piano seminterrato dello stesso blocco nord, le norme urbanistiche ne consentono esclusivamente la destinazione a deposito, già peraltro individuata nel detto Permesso a Costruire in Sanatoria n.760/2012.



3. QUESITI

3.1 Definizione e quantificazione dei costi per il frazionamento e cambio di destinazione d'uso dell'immobile

Come già sopra evidenziato, lo scenario assunto di riferimento vede la possibilità di individuare come lotto di vendita (nella sua totalità o in tre distinte unità separate, come detto) il blocco nord del compendio immobiliare, mediante enucleazione con frazionamento delle tre unità immobiliari individuabili.

In realtà, poiché l'alloggio del custode sito al piano terra ha già un suo identificativo catastale (Foglio 45 particella 134 subalterno 5), il frazionamento è relativo alla enucleazione degli alloggi siti al piano primo e al piano seminterrato.

I costi di tale frazionamento sono riferiti a due voci fondamentali: costi riferiti alla redazione delle pratiche di frazionamento/accatamento e costi amministrativi.

Riguardo ai primi, occorre computare i costi di onorario e spese relativi alle attività di redazione degli elaborati grafici necessari e di predisposizione della documentazione da consegnare all'Agenzia del Territorio (Acquisizione di documentazione pregressa legale e catastale; Accesso presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio - anche con consultazioni telematiche - per l'acquisizione di visure censuarie attuali, mappe cartacee, mappe webgis, verifica corrispondenza NCT-NCEU, visione pratiche precedenti; Sopralluogo e rilievo degli immobili oggetto della denuncia; Restituzione grafica con formazione di planimetria catastale dell'immobile in scala opportuna; Redazione denuncia di nuova costruzione o variazione mediante procedura informatica DOCFA, comprensiva, di elaborato planimetrico, planimetrie catastali, calcolo delle superfici catastali e classamento con attribuzione di rendita catastale; Presentazione presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio e/o con invio telematico; Ritiro e controllo dei risultati mediante acquisizione di visure aggiornate).



Per la loro determinazione si è fatto riferimento alla Legge 24 marzo 2012 n.27 e, a titolo indicativo, alle Tariffe professionali di cui alla Legge 2 Marzo 1949, N. 144 e ss.mm.ii.. In considerazione di quanto sopra, i costi possono essere così quantificati:

a) Elaborato planimetrico

a1) rilievo e rappresentazione grafica fino a 3 u.i.u (o BCNC)	€ 300,00
a2) per u.i.u (o BCNC o cat. speciali) ulteriori	€ 100,00

b) Rilievo e rappresentazione grafica

b1) cat. A fino a 100 mq di sup. cat.	€ 700,00
b2) cat. D fino a 200 mq di sup. cat.	€ 420,00
b3) cat. D per sup. cat. da 200 a 1000 mq	€ 480,00
b4) cat. D per sup. cat. da 1000 a 4500 mq	€ 1050,00
b5) riduzione per rilievi cartacei disponibili 10%	€ - 265,00

c) Classamento ed attività estimali

c1) U.i.u in cat. ordinaria	€ 120,00
c2) U.i.u in cat. speciale (rendita fino a € 10000,00)	€ 300,00
c3) U.i.u in cat. speciale (rendita fino a € 20000,00)	€ 350,00

d) Compilazione documenti tecnici

d1) prima u.i.u.	€ 120,00
d2) ulteriori u.i.u.	€ 120,00

e) Variazione toponomastica € 120,00

f) Spese vive e di trasferta (30%) € 1174,00

Il costo complessivo riferito alla redazione delle pratiche di frazionamento/accatamento può essere dunque stimato in € 5089,00 (cui aggiungere IVA ed oneri di legge).

Riguardo ai costi amministrativi, essi sono riferiti ai diritti dovuti all'Agenzia del Territorio



all'atto della presentazione delle pratiche di frazionamento e riaccatastamento. Questi sono quantificabili in € 50,00 per ciascuna unità immobiliare derivata di categoria A (i due alloggi del blocco nord) e in € 100,00 per la unità immobiliare derivata di categoria D (opificio), per un totale di € 200,00.

Per quanto attiene invece i costi del cambio di destinazione d'uso, come si è sopra evidenziato, le tre unità immobiliari individuate (alloggio al piano terra, al primo piano e al piano seminterrato) hanno già destinazione residenziale e/o a deposito (per l'unità a piano seminterrato e peraltro non modificabile, come sottolineato). Dunque non sono configurabili cambi di destinazione per aumentare l'appetività di mercato e di conseguenza relativi costi.

In conclusione, i costi riferiti al frazionamento e cambio di destinazione d'uso sono quantificabili complessivamente in € 5089,00 + € 200,00 = € 5289,00 oltre IVA ed oneri di legge ove applicabili.

3.2 Definizione e quantificazione dei costi per la realizzazione delle opere per la divisione dell'immobile.

Come già evidenziato nella integrazione alla relazione di consulenza tecnica e nei paragrafi precedenti, al fine di rendere il blocco nord indipendente da un punto di vista funzionale rispetto all'opificio e dunque con caratteri tali da configurare la possibilità di individuare un valore di stima autonomo e una possibilità di vendita autonoma (e per accrescerne l'appetività commerciale), è necessario destinare il vano scala di accesso ad esclusivo servizio delle unità immobiliari derivate (chiudendo gli ingressi attualmente presenti agli ambienti espositivi e di deposito dell'opificio), nonché individuare un'area pertinenziale specifica dello stesso blocco (dotata di accesso autonomo dalla strada complanare della S.S. 106) frazionandola da quella complessiva a servizio dell'opificio.



Si sono definiti dunque i lavori riferiti alle esigenze funzionali e commerciali sopra descritte e le conseguenti voci di lavorazioni.

Si è quindi redatto un computo metrico delle opere a farsi, con riferimento allo stato dei luoghi rilevato nel corso delle operazioni peritali e descritto nella relazione di consulenza tecnica.

Per la determinazione del costo delle dette opere, questo è stato determinato in rapporto alla Tariffa di Riferimento per l'esecuzione di Opere Pubbliche della Regione Basilicata edizione 2012.

La valutazione dettagliata è riportata nel computo metrico estimativo di cui all'allegato 1, che qui si richiama integralmente.

In conclusione, i costi complessivi per la realizzazione delle opere per la divisione dell'immobile sono quantificabili in € 7043,22 oltre IVA ed oneri di legge ove applicabili.

4. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La presente relazione di consulenza tecnica ha inteso rispondere pienamente all'incarico affidato al sottoscritto CTU dal G.E. nello specifico del quesito posto.

Il sottoscritto CTU ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 12 pagine dattiloscritte e n. 3 pagine di allegati, di aver completamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Matera, 29/11/2012

Prof. Ing. Fabio FATIGUSO



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp is light blue and contains the following text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA REGIONE BASILICATA' around the perimeter, 'F. FATIGUSO' in the center, and 'N. 57 d'iscrizione all'albo' below the name.