

TRIBUNALE DI MATERA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE **n.78/2019**

G.E. DOTT.SSA **Valeria LA BATTAGLIA**

CREDITORE PROCEDENTE **BARCLAYS BANK IRELAND PLC**

DEBITORI ESECUTATI

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Fabbricato sito in Irsina (MT)

Fg. 78 p.IIa 68 sub 5

Arch. Valeria Duni



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

PREMESSA

Con ordinanza del 16 gennaio 2024, comunicata a mezzo pec in data 17 gennaio 2024 il G.E. Valeria La Battaglia nominava la sottoscritta Arch. Valeria Duni esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n.78/2019.

In data 24 gennaio 2024 la sottoscritta accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito, con il deposito telematico del relativo verbale di giuramento in modalità PCT.

In data 6 febbraio 2024 la sottoscritta depositava istanza di chiarimenti sulla data di udienza cui fare riferimento per lo svolgimento delle operazioni peritali e la relativa consegna dell'elaborato peritale, dopo la nomina in sostituzione di un altro precedente esperto stimatore.

In sede di udienza del 27.02.2024 il G.E. indicava il 28.05.2024 come data di udienza cui fare riferimento, comunicandolo a mezzo pec in data 28.02.2024.

In data 9.05.2024 la sottoscritta depositava istanza di proroga di 40 giorni per il deposito dell'elaborato peritale per aver riscontrato diverse difformità edilizie dopo l'accesso alle pratiche edilizie presso il Comune di Irsina avvenuto in data 3.05.2024, proroga concessa dal G.E. in data 14.05.2024.

La sottoscritta veniva incaricata dal G.E. per la redazione della perizie estimative degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare n.78/2019 del R.E. del Tribunale di Matera, di proprietà del signor [REDACTED]

La presente relazione è relativa all'immobile sito nel Comune di Irsina (MT) di cui sono proprietari rispettivamente per un mezzo i coniugi [REDACTED] [REDACTED], accatastato nel NCEU del Comune di Irsina al fg. 78, p.IIa 68, sub 5.

Il G.E. poneva alla sottoscritta i quesiti descritti nel verbale di giuramento dell'esperto, cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

LE OPERAZIONI PERITALI

In data 7.03.2024 la scrivente, dopo aver contattato telefonicamente il Custode Giudiziario Avv. Ferdinando Forte, inviava comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno (Allegato A.1. a)-b)) ai Debitori eseguiti [REDACTED] [REDACTED], a mezzo pec (Allegato A.2,3,4) all'Avv. Raffaella Greco della parte



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Creditrice Procedente, all'Avv. Antonio De Feo della parte Creditrice Intervenuta, al Custode Giudiziario Avv. Ferdinando Forte, dove si indicava l'inizio delle operazioni peritali in data 22 marzo 2024 alle ore 10:30 presso i beni immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare siti nel *Comune di Irsina (MT) in via Bari n.14/B, n.14/A*.

In data 22 marzo 2024, la scrivente si è recata presso gli immobili siti nel Comune di Irsina (MT) in via Bari n.14/B, n.14/A, di proprietà dei coniugi [REDACTED], prendendo visione prima dell'abitazione in via Bari n. 14 /B e poi dell'immobile in via Bari n.14/A ed effettuando misurazioni e rilievi fotografici. Per la parte debitrice era presente la sorella della signora [REDACTED], la parte creditrice non era presente. (Verbale di sopralluogo – Allegato B.).

Sin dall'inizio delle operazioni peritali, la scrivente ha acquisito presso gli uffici competenti tutta la documentazione utile e necessaria all'espletamento dell'incarico.

La sottoscritta, inoltre, in data 3 maggio 2024 dietro richiesta scritta formulata in data 4 aprile 2024 , sollecito in data 22 aprile 2024 e disponibilità del Comune di Irsina, si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Irsina per analizzare le pratiche edilizie relative agli immobili in argomento, nonché ad assumere informazioni su opere abusive relative ad una parte degli immobili.

In data 20 maggio 2024 la sottoscritta si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Irsina, dietro disponibilità del Comune di Irsina e contatti telefonici in data 10-13-14 maggio, per assumere informazioni sulle ulteriori opere abusive riscontrate.

In data 23 maggio 2024 la sottoscritta si è recata nuovamente ad Irsina per verificare la non conformità dello sbalzo dell'edificio in analisi che meglio si descriverà nel corso della relazione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567 C.P.C.

1. Il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.
2. La certificazione delle iscrizioni e trascrizioni risale ad oltre venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento del 5 novembre 2019.
3. La certificazione notarile sostitutiva riporta i dati catastali attuali.
4. Il Creditore Procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e a tal proposito il Custode Giudiziario ha acquisito il Certificato contestuale di Residenza , di Stato di famiglia e di Stato civile in data 24.01.2024, e i dati sono i seguenti:

Cognome [REDACTED]
[REDACTED]



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Risulta Coniugato/a con [REDACTED]
Risulta iscritta all'indirizzo: VIA DELLE MORE N. 2 Comune POTENZA (PZ).

Cognome [REDACTED]
[REDACTED]
Risulta iscritto all'indirizzo: VIA DELLE MORE N. 2 Comune POTENZA (PZ).
(Allegati C. i)-ii))

QUESITO N.1

IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I diritti reali oggetto del pignoramento sono i seguenti:

- Quota di ½ di proprietà in capo a [REDACTED] su fabbricato – Fg. 78, P.IIa 68, sub 5 nel Comune di Irsina (MT)
- Quota di ½ di proprietà in capo a [REDACTED] su fabbricato – Fg. 78, P.IIa 68, sub 5 nel Comune di Irsina (MT)

Il bene oggetto del pignoramento viene riportato nel N.C.E.U. del Comune di Irsina (MT) al fg. 78, p.IIa 68, sub 5 , Cat. A/3, Via Bari n.14/B Piano 1-2 (Allegati D.1,D.5)

I diritti reali pignorati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai diritti reali in titolarità dei debitori eseguiti in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore.

Non si rilevano difformità formali dei dati indicati nell'atto di pignoramento rispetto ai dati agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Sono presenti difformità sostanziali della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale, con una diversa distribuzione interna del secondo piano e si rinvia alla risposta al quesito n.3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate.

Il bene oggetto del pignoramento non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

- **FORMAZIONE LOTTO**

L'immobile oggetto del presente lotto di vendita è situato nella zona del Comuna di Irsina definita dal Regolamento Urbanistico come Città consolidata, articolata in Tessuti e Spazi aperti, e nello specifico Città Consolidata con Tessuti di seconda espansione con impianto a scacchiera.

L'immobile si posiziona in un contesto in cui i tessuti sono formati da edifici inseriti in isolati a maglia rettangolare caratterizzato dall'allineamento delle fronti lungo i tracciati viari, e rappresentano un ambito caratterizzato da una buona qualità morfotipologica degli edifici.



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

L'immobile è un appartamento al Primo e Secondo Piano, al quale si accede da Via Bari n.14/B.

Il Lotto comprende la seguente unità immobiliare:

Comune di Irsina (MT) , Foglio 78, particella 68, subalterno 5, Piano 1-2, Categoria A/3, con l'accesso confinante con Via Bari, proseguendo in senso antiorario il prospetto laterale con Via Giordano Bruno, il prospetto posteriore con foglio 78 particella 67 sub 1 al piano terra, la parte laterale confinante con foglio 78 p.lla 68 sub 4 e foglio 78 p.lla 68 sub 8.

QUESITO N.2

ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

Il lotto oggetto di stima è costituito dalla seguente unità immobiliare:

Una unità immobiliare sita nel Comune di Irsina (MT) con destinazione d'uso abitazione di tipo economico, con ingresso da via Bari n.14/B (si fa presente che il numero civico riportato nei documenti non è presente sul portone di ingresso) costituita da un primo piano adibito a zona giorno e zona notte ed un piano secondo adibito a zona giorno. L'abitazione è riportata al N.C.E.U. del Comune di Irsina al foglio 78 p.lla 68 sub 5.

(Allegati D.1,D.5).



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Caratteristiche strutturali

L'unità immobiliare oggetto di stima è stata costruita sul piano terra già esistente ed è strutturalmente composta da muratura portante in tufo con orizzontamenti in calcestruzzo armato, pilastri in calcestruzzo armato, solaio in latero-cemento-armato, architravi e sbalzi in calcestruzzo armato, e copertura con putrelle di ferro, tavelloni e tegole alla portoghese.

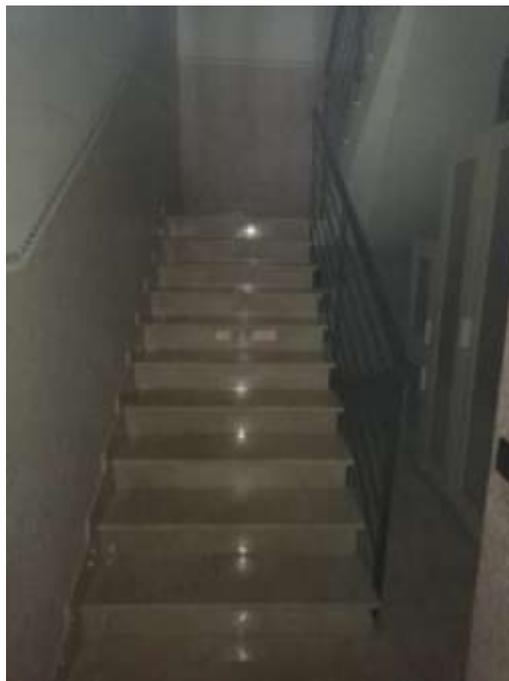
Composizione interna

L'ingresso dal portone al primo piano è collegato da vano scala comunicante con il piano terra.

Il primo piano ed il secondo piano oggetto della presente relazione sono collegati da un'altra scala ad uso esclusivo e presentano per il primo piano un'altezza di 3 m con il bagno con altezza di 2,84 m e per il secondo piano con tetto a falde con altezza massima di 3 m e minima di 1,50m.



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA



La superficie è caratterizzata dai seguenti vani principali e accessori così distribuiti:

Superficie Netta	
TOTALE	mq. 201,04
Soggiorno primo piano:	mq. 24
Stanza studio primo piano:	mq. 8,50
Bagno primo piano:	mq. 6,23
Ingresso primo piano:	mq. 2,94
Camera primo piano :	mq. 16,47
Camera primo piano:	mq. 14,80
Corridoio e disimpegno :	mq. 10,38
Balcone primo piano :	mq. 4,40
Primo vano scala:	mq. 7,08
Bagno secondo piano:	mq. 8,09
Cucina- soggiorno secondo piano :	mq. 59,09
Balcone secondo piano:	mq. 6,12



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Secondo vano scala : mq. 10,5
Veranda coperta: mq. 22,44

Per il computo della superficie commerciale si considera la somma delle superfici interne comprensive delle superfici dei muri perimetrali interni ed effettuato secondo i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in piante da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise;

Superficie Netta	Superficie Commerciale	Condizioni di Manutenzione
Mq. 201,04	Appartamento primo piano al 100% Mq. 114,15 Appartamento secondo piano al 50% Mq. 38,17 Balconi e veranda al 30% Mq. 10,77 Totale Mq. 163,09	Normali

Pavimenti e rivestimenti

La scala di collegamento dal piano terra al primo piano è pavimentata in marmo ed è delimitata da pareti, mentre dal primo piano al secondo piano la scala è ad U con pianerottolo in marmo per pedata e alzata e ringhiera con corrimano in ferro.

Il primo piano è caratterizzato da pavimento in marmo alla veneziana in tre diverse varianti passando da una pezzatura più grande ad un più piccola.

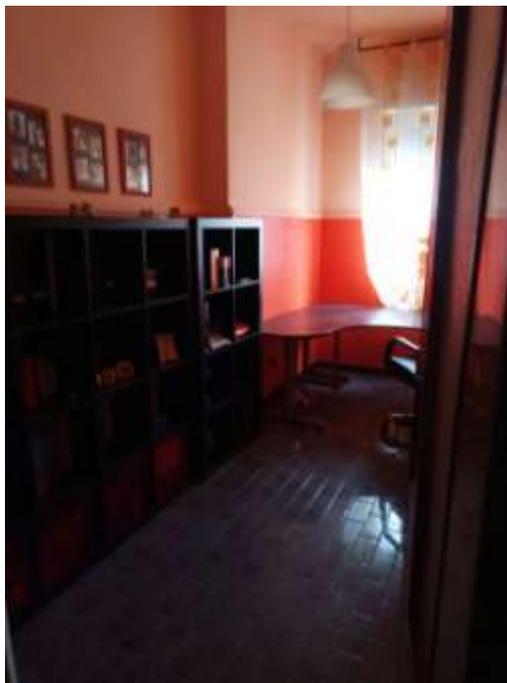
I bagni dei due piani sono rivestiti in piastrelle di ceramica. La stanza studio in passato ospitava la cucina e presenta pavimento in piastrelle di ceramica. Il balcone è pavimentato con marmette 20 X 20 in graniglia.

Il secondo piano è pavimentato con pavimento in gres porcellanato che simula il parquet con posa a spina di pesce per la cucina e il soggiorno. La veranda coperta presenta lo stesso gres porcellanato degli ambienti interni contornato dalle piastrelle dello stesso tipo



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

del balcone esterno. Il balcone del secondo piano è in mattonelle di Klinker multiformato. Le pareti dei vari ambienti sono intonacate e tinteggiate.





Infissi e serramenti

L'unità immobiliare è provvista di doppi infissi esterni, avvolgibili e zanzariere, queste ultime al primo piano. Il secondo piano è provvisto di una apertura in vetro-cemento sul lato che delimita la veranda coperta su via Giordano Bruno e sempre su questo lato una apertura con chiusura in pvc.

Gli infissi interni del primo piano sono caratterizzati da porte anni 60 in legno e vetro, da porte in legno per l'ingresso. Il secondo piano è sprovvisto di porta e presenta porte in tamburato di legno per il bagno. Il portone d'ingresso è provvisto di vetro satinato.

Impianti

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, elettrico, impianto a gas per il riscaldamento e la cucina e di smaltimento delle acque bianche e nere, impianto di climatizzazione al secondo piano, con le utenze tutte staccate e non funzionanti e a tal proposito non è possibile accertare il loro funzionamento.

A questo proposito si fa presente che l'impianto idrico dall'atto notarile di compravendita relativo all'immobile dei piani 1-2 del foglio 78 p.lla 68 sub 5, è : *"... Dichiarano e precisano le parti che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare compravenduta è servito da unico impianto idrico, che rimarrà tale sino a quando tale fabbricato rimarrà degli attuali proprietari; in caso di rifacimento dell'impianto o di vendita di una delle due*



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

unità abitative, i rispettivi proprietari dovranno munirsi di impianto idrico autonomo e le spese relative saranno sostenute in parti uguali tra loro.....".

Le unità abitative descritte nel suddetto atto notarile sono quella in compravendita ai piani 1-2 e quella ai piani S1 -T , quest'ultimo residenza e proprietà del signor [REDACTED] alla data dell'atto in argomento.

L'unità immobiliare non è provvista di attestazione di prestazione energetica, e date le numerose difformità edilizie e catastali si suggerisce la sua predisposizione dopo aver regolarizzato il tutto.

Esposizione e confini

L'esposizione è a sud dal lato dell'ingresso su Via Bari, a est dal lato su Via Giordano Bruno.

Inoltre confina a nord con la particella 67 sub 1 e a ovest con la p.lla 68 sub 4 e la p.lla 68 sub 8.

Vetustà e manutenzione

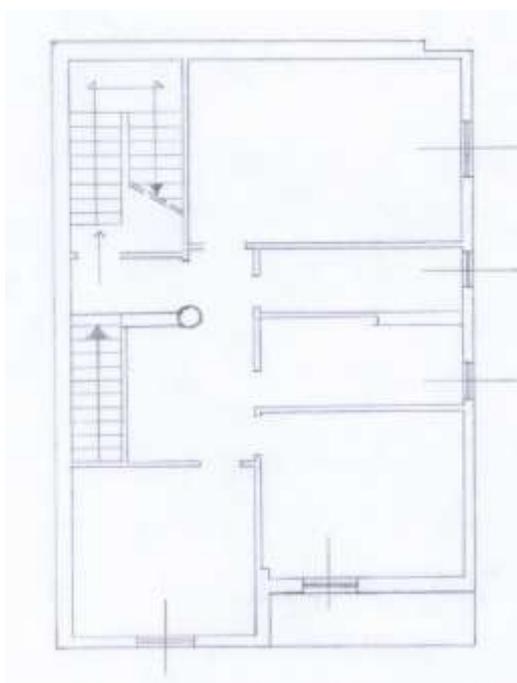
La costruzione dell'unità immobiliare parte nel 1968, con allargamento del secondo piano nel 1976. I proprietari dell'immobile successivamente hanno effettuato dei lavori di ristrutturazione al secondo piano adibendolo a cucina e soggiorno e con la creazione di un bagno che non esisteva in precedenza, cambiando quindi la disposizione interna in assenza di titolo abilitativo.

L'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione, eccetto che:

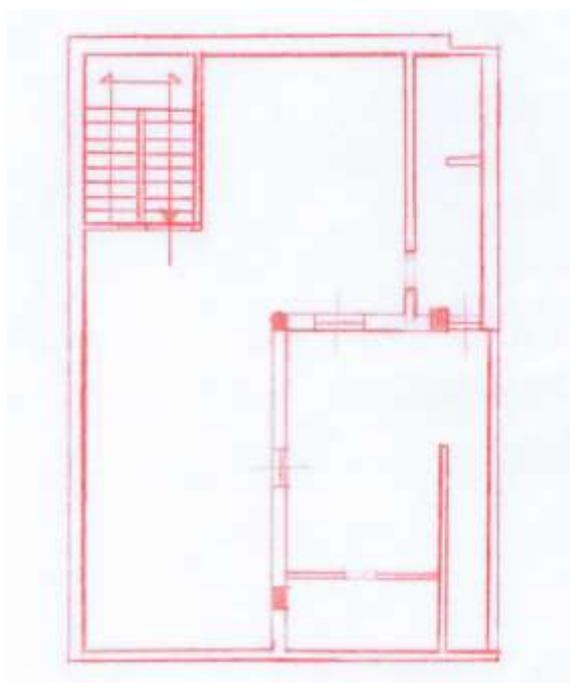
la parete esterna su via Giordano Bruno presenta delle fessurazioni all'altezza del solaio interpiano tra il primo e secondo piano.

A tal proposito si raccomanda una indagine strutturale e si rimanda al quesito n.6.





Planimetria stato reale primo piano



Planimetria stato reale secondo piano

QUESITO N.3

PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile di proprietà per $\frac{1}{2}$ del Sig. [REDACTED] è accatastato nel NCEU del Comune di Irsina al foglio 78, particella 68, sub 5, categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, 152 mq, piano 1-2, via bari 14/B.



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

L'estratto catastale storico (Allegato D.3) della situazione degli atti informatizzati dal 1.07.1968 al 9.05.2024 individua le seguenti variazioni intervenute nel tempo:

- Variazione del 02/08/1995 in atti dal 03/08/1995, Ampliamento e diversa distribuzione spazi interni (n.1922.1/1995), con variazione di indirizzo da Via Bari Piano 1 a Via Bari n. 14/B Piano 1-2 ;
- Dati di superficie per Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria con data di presentazione 02.08.1995, prot. n.000001922;

Per quel che riguarda la storia degli intestati dell'immobile:

- Fino al 30.10.1995 intestato a:

[REDACTED]

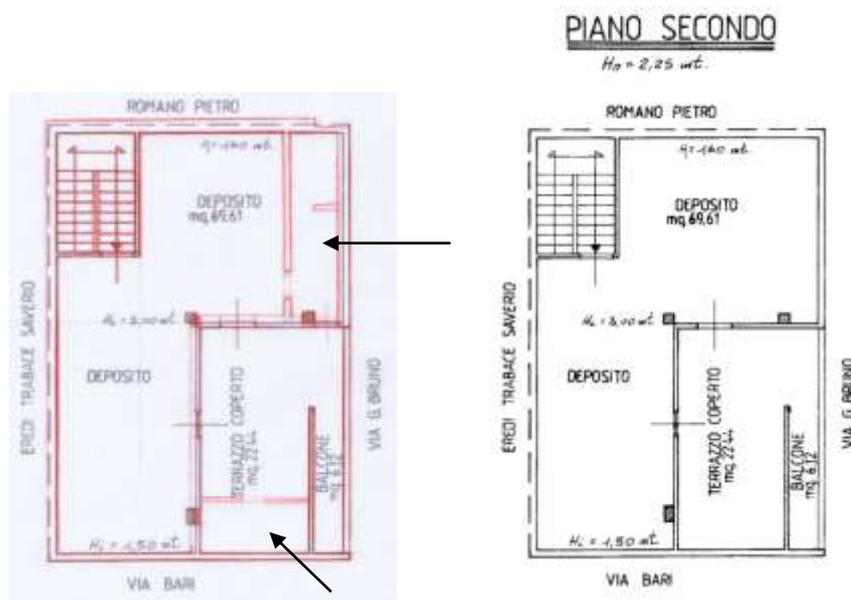
Diritto di: Proprieta' per 1/2

Vi è esatta rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di compravendita con le risultanze catastali.

La planimetria catastale rispecchia lo stato di fatto per il primo piano mentre il secondo piano non è conforme per la disposizione interna dei vani, con la presenza di un bagno con porta finestra nello stato di fatto e di un ripostiglio in veranda , non rappresentati nella planimetria catastale.(Planimetria catastale – Allegato D.6).

Tali difformità catastali dovranno essere regolarizzate per una spesa complessiva, completa della parcella per il tecnico, che si ritiene essere di € 500,00.

Sovrapposizione planimetrie



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

QUESITO N.4

PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N.1 :

- Piena proprietà di appartamento ubicato in Irsina (MT) alla Via Bari n. 14/B;
- È composto dal primo piano con zona giorno e zona notte e da un secondo piano con cucina abitabile e soggiorno, 2 bagni (uno per ogni piano), veranda coperta, 2 balconi (uno per ogni piano), confina a sud con via Bari, a est con via Giordano Bruno, a nord con foglio 78, p.lla 67, sub 1 al piano terra, e a ovest con foglio 78 p.lla 68 sub 4 al piano primo e foglio 78 p.lla 68 sub 8 al piano terra;
- È riportato nel C.F. del Comune di Irsina (MT) al foglio 78, p.lla 68. Sub 5;
- Il descritto stato dei luoghi è conforme nel primo piano alla planimetria catastale, mentre per il secondo piano non corrisponde alla planimetria catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con la presenza di un bagno e di un ripostiglio in veranda;
- Vi è nulla-osta per esecuzioni lavori del 29.07.1968 e pratica edilizia approvata nella seduta del 07.06.1976, cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine a un aumento di superficie rispetto al progetto, a una diversa distribuzione degli spazi interni del secondo piano, a una diversa dimensione e posizionamento delle aperture finestrate, a una diversa posizione delle pareti.

PREZZO BASE euro € 76.812,23

QUESITO N.5

PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare sopra descritta oggetto della presente relazione peritale è di proprietà dei coniugi [REDACTED] per averla acquistata, in regime di comunione legale dei beni, mediante l'atto di compravendita del 30.10.1995 ai rogiti del Notaio Nicola Berloco da Altamura, rep. n. 117685/32666, trascritto il 15.11.1995 ai nn. 7699/6672, dal signor [REDACTED]



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

QUESITO N.6

VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

L'intero Comune di Irsina è sottoposto a vincolo paesaggistico ex D.Lgs.42/2004 dal 2011. Inoltre il territorio del Comune di Irsina è classificato a rischio sismico secondo il parametro di Zona sismica : 2, il che vuol dire di zona con pericolosità media dove possono verificarsi forti terremoti.

Per la realizzazione dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione a seguito della domanda per ottenere il permesso di esecuzione dei lavori prot. N. 918 del 21.02.1968 (Allegato J.1) a nome del Sig. [REDACTED], sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni e certificati:

1. Autorizzazione a costruire (art.2 – capo IV della Legge 25 novembre 1962, n.1684) dell' Ufficio del Genio Civile di Matera (Allegato J.2);
2. Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 29.07.1968 (Allegato J.3);
3. Certificato di Collaudo del 30.05.1968 con allegato la licenza d'uso n. 26489 del 26.09.1968 del fabbricato a firma del Prefetto della Provincia di Matera (Allegato J.5-5b);
4. Autorizzazione di abitabilità del 23.11.1968 (Allegato J.6);
5. Certificato di inizio e fine lavori del 23.11.1968 (Allegato J.7);
6. Verbale di Ispezione dell'ufficiale sanitario del 9.10.1968 (Allegato J.8);

A seguito delle domanda del Signor [REDACTED] ad ottenere l'autorizzazione per prolungare la soffitta al secondo piano è stata rilasciata dal Comune di Irsina :

1. Pratica edilizia – Licenza di Costruzione del 18.06.1976 (Allegato J.9).

Detto ciò, dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo si è notato che l'immobile non corrisponde al progetto depositato presso il Comune di Irsina per un aumento di superficie rispetto al progetto, una diversa distribuzione degli spazi interni del secondo piano, una diversa dimensione e posizionamento delle aperture finestrate, una diversa posizione delle pareti, uno sbalzo rispetto al piano terra superiore rispetto alle indicazioni della Commissione Edilizia riportate sul frontespizio degli elaborati grafici.

L'aumento di superficie del primo piano e di conseguenza del secondo piano rispetto ai disegni di progetto trova giustificazione in una errata rappresentazione grafica di progetto, dal momento che l'immobile doveva essere costruito sul piano terra già esistente e quindi la lunghezza del progetto si basa su una lunghezza del piano terra non corrispondente



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

nella realtà. Rientrerebbe quindi nel caso delle tolleranze costruttive sanabili per errori di progetto corretti in fase di cantiere e di costruzione.

Lo sbalzo dell'immobile doveva rispettare la dimensione ridotta di 80 cm in sostituzione di 1 metro come da progetto, dimensione di 80 cm riportata sul frontespizio del progetto come prescrizione della Commissione Edilizia del 29.03.1968.

Nello stato di fatto lo sbalzo è stato costruito in maniera difforme rispetto al titolo abilitativo con una dimensione di 1 m sul lato di ingresso su via Bari e di 1,04 m sul lato su Via Giordano Bruno.

Per la casistica degli abusi edilizi del primo piano con aumento di superficie, per la doppia conformità urbanistica e sismica, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001, l'immobile presenta abusi non sanabili.

L'aumento di superficie dell'immobile può configurarsi in una rappresentazione grafica di progetto come descritto sopra, mentre lo sbalzo di circa 20 cm più largo necessita di una rivisitazione dell'intera costruzione.

L'aumento della superficie coperta del secondo piano così come delineato nella pratica edilizia del 1976 poi porterebbe a un aumento del carico strutturale della costruzione in prossimità dell'apertura della porta-finestra del primo piano che si affaccia sul balcone, porta-finestra che non doveva esserci secondo il progetto presentato al Comune, ma al suo posto parete chiusa, così come la parete all'ingresso sostituita nello stato dei luoghi da una colonna e un muretto basso e la parete della ex -cucina distribuita diversamente.

Tutto questo porta ad una situazione alquanto complessa dal punto di vista degli abusi edilizi, e l'ufficio tecnico del Comune di Irsina ha riferito che per la verifica della sanabilità dell'immobile, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001- doppia conformità urbanistica e sismica, previa verifica strutturale approfondita con appositi strumenti, si potrebbe arrivare alla demolizione, senza fornire ulteriori approfondimenti.

A questo punto la casistica degli abusi edilizi rientrerebbe nella fattispecie di abusi non sanabili con conseguente demolizione, *che non potendo avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità* potrebbe essere sostituita con una sanzione pecuniaria per evitare la compromissione degli edifici adiacenti, e con una verifica strutturale approfondita volta alla esecuzione di lavori di consolidamento strutturale, nonché di analisi approfondita dei carichi agenti sulla struttura.

Si sottolinea la necessità di una verifica strutturale approfondita anche per la presenza di fessurazioni sul solaio interpiano tra il primo e il secondo piano sulla facciata laterale su via Giordano Bruno.

In ultima analisi la demolizione potrebbe essere convertita nella fiscalizzazione dell'abuso edilizio, ai sensi dell'art.34 del D.P.R. 380/2001, considerando abuso edilizio non sanabile la superficie eccedente dello sbalzo di 4,98 mq, mentre l'aumento di superficie dovuta ad una errata rappresentazione grafica abuso edilizio sanabile.



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Si ricorda ,però, che la fiscalizzazione dell'abuso edilizio non è possibile in aree vincolate come il Comune di Irsina sotto vincolo paesaggistico dal 2011.

In presenza di aumenti di superficie la norma impedisce il rilascio della sanatoria paesaggistica.

In conclusione si ritiene che potrebbe essere possibile la fiscalizzazione dell'abuso con la considerazione che l'illecito edilizio è stato effettuato prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico.

Detto ciò, considerata l'estrema variabilità delle situazioni prospettate non è possibile quantificare con certezza l'ammontare delle spese da sostenere per ricondurre l'immobile nell'alveo della legittimità dal momento che lo studio del caso è suscettibile di incognite non calcolabili allo stato attuale e della analisi da parte dell'ufficio tecnico del Comune.

Resta da sottolineare che la fiscalizzazione dell'abuso edilizio non costituisce una sanatoria, quindi permette di non demolire ma non regolarizza l'illecito.

Supponendo l'ammissibilità della fiscalizzazione dell'abuso edilizio, la sanzione dell'abuso insanabile potrebbe essere:

Sanzione = 2 (CBI X CC X SC)

dove:

CBI = costo base di produzione al mq indicizzato in questa sede con gli interessi legali maturati fino al 9.05.2024 e che quindi aumenterà in relazione all'avvio del procedimento amministrativo relativo all'applicazione della sanzione ex art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001, sarà calcolato fino alla fine del mese precedente al suddetto avvio.

Per cui in questa sede :

- costo base di produzione di €/mq 116,20 in relazione alla data di esecuzione opere difformi nell'anno 1975 e precedenti, con applicazione della Legge n. 392 del 27.07.1978 (art.14)
- interessi legali fino al 9.05.2024 + €/mq 116,20 = €/mq 383,00;
- CBI = €/mq 383,00

CC =

- 1,05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- 1.20 per zona B con abitato consolidato;
- 1 per il livello di piano;
- 0,50 per vetustà;
- 1 per lo stato di conservazione;

SC = 4,98 mq

Sanzione = 2 (€/mq 383,00 x 1,05 X 1,20 X 1 X 0,50 X 1 x 4,98 mq) = € 2.403,25



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Successivamente la sanzione per l'abuso sanabile suddetto, invece, sarebbe pari a :

- Considerato il costo totale di intervento di edilizia agevolata pari a € /mq 2.101,86 in base a Determinazione 30 novembre 2023, n.653 della regione Basilicata;
- Considerato che la sanzione è pari al doppio del contributo di costruzione, quest'ultimo pari al minimo 5% (variabile dal 5% al 20%) del costo di intervento per edifici esistenti;
- Considerato un aumento di superficie del primo piano di 12,95 mq si avrà :
Sanzione = 2 (€/mq 105,09 X 12,95 mq) = € 2.721,83

Per i lavori di consolidamento strutturale invece si ritiene di avere una spesa di circa 200 €/mq per cui considerando i 26,17 mq totali di aumento di superficie si avrà una spesa di circa € 5.234,00, salvo imprevisti.

La distribuzione interna del secondo piano è differente per la presenza del bagno non rinvenuta negli elaborati grafici e del ripostiglio in veranda.

A tal proposito si è constatato una planimetria di progetto del secondo piano completamente inesatta per diversa posizione rispetto al primo piano delle scale, afferente a un errore grossolano di rappresentazione grafica, nella pratica edilizia del 1976, mentre nella pratica edilizia del 1968 detta planimetria è assente, per cui non vengono conteggiati ai fini abusivi i mq eccedenti come al primo piano, ma la diversa distribuzione interna.

Inoltre per regolarizzare la diversa posizione e dimensione delle aperture finestrate si dovrebbe presentare al Comune di Irsina una pratica edilizia di sanatoria denominata "Compatibilità paesaggistica in sanatoria di fabbricato in difformità da titolo abilitativo per variazione prospettica". Le spese sono due marche da bollo da € 16,00, una sulla richiesta una sulla dichiarazione da rilasciare e € 50,00 per diritti di segreteria per il rilascio dell'autorizzazione.

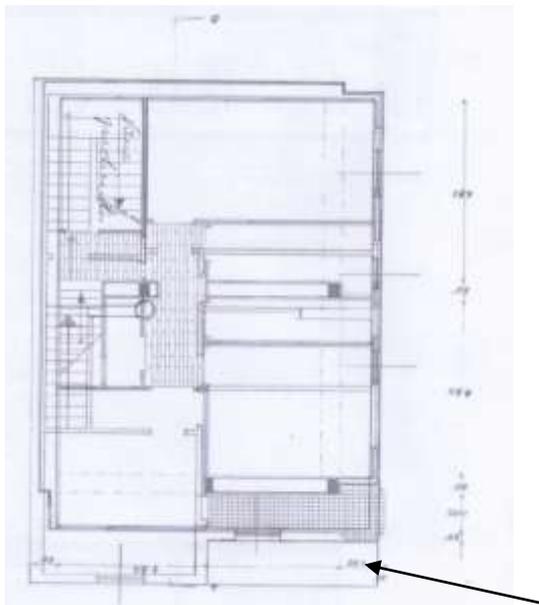
Il titolo abilitativo da presentare è una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 del D.P.R. n. 380/2001, con una oblazione che può essere considerata pari a € 516,00, più diritti di segreteria di € 50,00 per la diversa distribuzione interna e variazione prospettica.

Alle sanzioni suddette va poi aggiunto un importo di € 1.000,00 per spese tecniche.

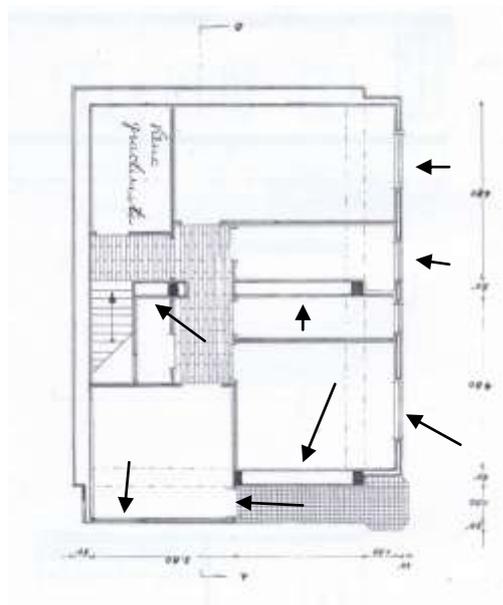
Non si sono rinvenute istanze di condono presentate in passato ne è in corso una pratica di sanatoria, e inoltre l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo l'immobile pignorato avrebbe potuto beneficiare della sanatoria speciale , ma la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento è successiva all'ultima legge che è quella n.326 del 2003.

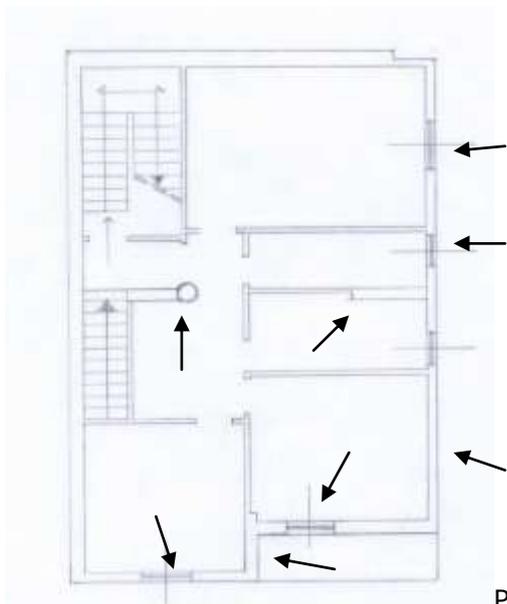




Sovrapposizione planimetrie da cui si evince la superficie maggiore nella realtà (primo piano)



Planimetria progetto con indicazione aperture e pareti diverse dalla realtà



Planimetria dello stato reale con indicazione di aperture e pareti diverse



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA



Frontespizio elaborati grafici di progetto dove viene riportata la dicitura della riduzione dello sbalzo a 80 cm.

QUESITO N.7

INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato non è occupato dai debitori esegutati, non è occupato da soggetti terzi e allo stato attuale risulta libero.

QUESITO N.8

SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

In data 22.01.2020 successiva all'iscrizione dell'ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo fondiario del 14.09.2007 ai nn. 1081/1737, a favore di "Barclays Bank PLC", con sede in Milano, codice fiscale 80123490155, (domicilio ipotecario eletto Milano Via Della Moscova n.18) e contro i signori [REDACTED] e successiva alla trascrizione del pignoramento immobiliare del 05.11.2019 ai nn. 9492/7226, è stato trascritto un decreto di sequestro preventivo ex art.321 c.p.p. in favore del Tribunale di Matera Sezione G.I.P. contro i debitori esegutati [REDACTED] dal Nucleo PEF della Guardia di Finanza di Matera, depositato nel 2021 dal Custode giudiziario nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare in argomento.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

a) € 5.234,00 per lavori di consolidamento strutturale.

SEZIONE B : Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

1. Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13.09.2007 ai rogiti del Notaio Carriero Brunella da Matera, rep. n. 23954/8490, iscritta il 14.09.2007 ai nn. 1081/1737, a favore di "Barclays Bank PLC", con sede in Milano, codice fiscale 80123490155, (domicilio ipotecario eletto Milano Via Della Moscova N.18) e contro i signori [REDACTED], per un montante ipotecario di € 400.000,00 ed un capitale di € 200.000,00 che grava sugli immobili in Irsina foglio 78 particella 68 sub 5 - 3 per la piena proprietà;
2. Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Matera il giorno 01.10.2019, rep. n 1387/2019, trascritto il 05.11.2019 ai nn. 9492/7226, a favore di "Cattleya Mortgage Finance SRL", con sede in Milano, codice fiscale 10559130967, e contro i signori [REDACTED] che grava sugli immobili in Irsina foglio 78 particella 68 sub 5 - 3, per la piena proprietà;
3. Difformità urbanistico-edilizie (*con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura*):
€ 2.403,25 + € 2.721,83 + € 82,00 + € 566,00 + € 1.000,00.
costo che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
4. Difformità catastali (*con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura*):
€ 500,00.
costo che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

QUESITO N.9

VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

QUESITO N.10

VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile pignorato è libero da censo , livello o uso civico e il diritto dei debitori sul bene in argomento è di proprietà per ½ ciascuno.

QUESITO N.11

FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

L' immobile pignorato è privo di Regolamento Condominiale e non ha spese condominiali ordinarie o/e straordinarie.

QUESITO N.12

PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

I dati utilizzati per la stima derivano dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate relativi al mercato di Irsina Zona B1 Microzona 1 per immobili a destinazione residenziale con tipologia prevalente di abitazioni di tipo economico. L'immobile in argomento si configura nella tipologia di abitazione di tipo economico con un valore di mercato tra minimo 400 €/mq e massimo 600 €/mq.

Partendo da:

- Valore unitario abitazione di tipo economico **600 €/mq**
- Valore base abitazione 600,00 €/mq x 163,09 mq = **€ 97.854,00**

Valore unitario	Superficie commerciale	Valore base
600,00 €/mq	163,09 mq	€ 97.854,00



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

A detrarre:

- b) € 2.403,25 + € 2.721,83 + € 82,00 + € 566,00 + € 1.000,00 per le difformità edilizie;
- c) pratica docfa per difformità catastali per un totale di € 500,00;
- d) € 5.234,00 per lavori di consolidamento strutturale.

- **€ 97.854,00 - (€ 2.403,25 + € 2.721,83 + € 82,00 + € 566,00 + € 1.000,00) - € 500,00 - € 5.234,00 = € 85.346,92**

a detrarre il 10% quale abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia su vizi occulti, per cui:

- **€ 85.346,92 - (€ 85.346,92 x 10%) = € 85.346,92 - € 8534,69 = € 76.812,23.**

Si ritiene pertanto che l'immobile abbia il seguente valore: **€ 76.812,23.**

QUESITO N.13

PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Il pignoramento ha ad oggetto la piena proprietà dell'unità immobiliare di proprietà dei coniugi [REDACTED] rispettivamente per 1/2.

QUESITO N.14

ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE

I debitori eseguiti sono entrambi residenti a Potenza in Via delle More n.2 sia alla data del pignoramento (dal certificato di residenza storico depositato dal Custode Giudiziario)



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

che alla data dal certificato di stato civile acquisito dal Custode Giudiziario in data 24.01.2024.

I debitori eseguiti sono i coniugi, [REDACTED]

Matera, 10.06.2024

Arch. Valeria Duni

