



TRIBUNALE ORDINARIO di MATERA
AREA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n°2/2007 R.G.E.I.

Creditore procedente
CERVED CREDIT MANAGEMENT + ALTRI

contro

FRANCO ALDO + 2

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Matera 08.09.2021

Il Consulente d'Ufficio
Ing. Daniele Becucci



1. ANTEFATTO E QUESITI

Il procedimento esecutivo in oggetto, nascente a seguito di notifica di precetto del 14.10.2006 e promosso dalla ex banca [redacted] s.p.a., sottoponeva a pignoramento, trascritto in data 13.03.2007, i seguenti beni immobili:

- Appartamento in Bernalda – Foglio 43, Part. 278, Sub 35 in capo per 1/1 [redacted]
- Terreno in Bernalda – C.da Spineto – Foglio 107, Part. 2,3,4 in capo per 1/1 [redacted]
- Terreno in Montescaglioso – Foglio 100, Part. 192 in capo per 1/1 a [redacted]
- Terreno in Bernalda – Foglio 107, Part. 67, 13, 68, 57, 97, 201, 55, 56, 38, 39, 40, 53, 54, 58, 69, 30, 59, 37, 117, 5, 15, 199, 12, 9, 70 in capo per 3/12 [redacted] e 3/12 a [redacted]
- [redacted] Terreno in Bernalda – Foglio 110, Part. 77 in capo per 3/12 [redacted] 3/12 [redacted]
- [redacted] Terreno in Montescaglioso – Foglio 100, Part. 141, 12, 13 in capo per 3/12 [redacted] e 3/12 a [redacted]
- Terreno in Montescaglioso – Foglio 91, Part. 25, 37, 30, 29 in capo per 3/12 [redacted] e 3/12 [redacted]

Stante la necessità di procedere con la stima di tali beni, fu quindi nominato quale C.T.U. il Dott. For. Eustachio Danilo Vicenti, il quale effettuava il giuramento di rito e l'accettazione dell'incarico in data 23.02.2010 per quindi depositare l'elaborato peritale in data 04.05.2012.

Il C.T.U. suddivideva l'intero compendio pignorato in n° 8 lotti:

1. **Lotto 1**, in agro di Montescaglioso presso Masseria Fischetti. Fondo agricolo in parte incolto (00.05.44 ha) e in parte coltivato ad albicocchetto (03.12.19 ha), costituito dalle seguenti particelle: Foglio 91, Part. 25, 29, 30, 37. In relazione a tali beni il C.T.U. specifica che le effettive quote di proprietà in capo ai signori [redacted] sono rispettivamente 2/12 e 6/12 e non 3/12 e 3/12. Viene inoltre evidenziato che su tali fondi grava un uso civico, per il quale gli esecutati risultano essere enfiteuti e non proprietari;
2. **Lotto 2**, in agro di Montescaglioso, c.da Pagliarone. Fondo agricolo avente superficie complessiva di ha 02.48.53 coltivato in parte a uliveto ed in parte ad albicocchetto e costituito dalle seguenti particelle: Foglio 100, Part. 141, 12, 13, 192. In relazione a tali beni il C.T.U. specifica che le effettive quote di proprietà in capo ai signori [redacted] sono rispettivamente 2/12 e 6/12 e non 3/12 e 3/12. Viene inoltre evidenziato che su tali fondi grava un uso civico, per il quale gli esecutati risultano essere enfiteuti e non proprietari;
3. **Lotto 3**, in agro di Bernalda, c.da Pizzica. Fondo agricolo avente superficie complessiva di ha 01.00.23 coltivato ad agrumeto e costituito dalle seguenti particelle: Foglio 110, Part. 77;
4. **Lotto 4**, in agro di Bernalda, c.da Saldone. Fondo agricolo avente superficie complessiva di ha 00.38.73 coltivato ad agrumeto e costituito dalle seguenti particelle: Foglio 107, Part. 30. In relazione a tali beni il C.T.U. specifica che le effettive quote di proprietà in capo ai signori [redacted] sono rispettivamente 2/12 e 6/12 e non 3/12 e 3/12. Viene inoltre evidenziato che su tali fondi grava un uso civico, per il quale gli esecutati risultano essere enfiteuti e non proprietari;

5. **Lotto 5**, in agro di Bernalda, c.da Saldone. Fondo agricolo avente superficie complessiva di ha 08.09.13 coltivato parte ad agrumeto e parte a seminativo irriguo e costituito dalle seguenti particelle: Foglio 107, Part. 37, 38, 39, 40, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 67, 68, 69, 70. In relazione a tali beni il C.T.U. specifica che la particella 67 risulta in piena proprietà, mentre le restanti sono in capo agli esecutati per una quota complessiva pari a 2/3.. Viene inoltre evidenziato che su tali fondi grava un uso civico, per il quale gli esecutati risultano essere enfiteuti e non proprietari;
6. **Lotto 6**, in agro di Bernalda, c.da Saldone. Fondo agricolo avente superficie complessiva di ha 01.00.89 coltivato parte ad agrumeto, parte ad albicoccheto e parte a seminativo/incolto e costituito dalle seguenti particelle: Foglio 107, Part. 97, 117, 201. In relazione a tali beni il C.T.U. evidenzia che su tali fondi grava un uso civico, per il quale gli esecutati risultano essere enfiteuti e non proprietari;
7. **Lotto 7**, in agro di Bernalda, c.da Saldone. Fondo agricolo avente superficie complessiva di ha 04.57.04 coltivato parte ad agrumeto, parte a seminativo/incolto e parte adibito a pascolo, con presenza di tare (canale di bonifica e strade di servizio) e costituito dalle seguenti particelle: Foglio 107, Part. 2, 3, 4, 5, 9, 12, 13, 15, 199. In relazione a tali beni il C.T.U. evidenzia che le particelle 2,3 e 4 risultano in piena proprietà, mentre le restanti sono in capo agli esecutati per una quota complessiva pari a 2/3. Il C.T.U. evidenzia inoltre che su tali fondi grava un uso civico, per il quale gli esecutati risultano essere enfiteuti e non proprietari;
8. **Lotto 8**. Appartamento per civile abitazione sito nel comune di Bernalda (MT), in località Borgo Metaponto al Viale Eroi della Bonifica, piano terzo scala E. Il bene è catastalmente individuato al Foglio 43, Part. 278, Sub 35, in piena proprietà XXXXXXXXXX

A seguito del deposito dell'elaborato peritale e dell'ulteriore intervento di altri soggetti creditori, il creditore precedente chiedeva quindi la vendita del compendio e la nomina del professionista delegato. Lo stato giuridico e di possesso di buona parte dei beni, tuttavia, rendeva le operazioni di vendita particolarmente difficoltose. Nello specifico il Giudice dell'Esecuzione, all'udienza del 04.04.2017, rilevato che alcuni beni risultano gravati da usi civici ed inoltre che per alcuni non vi fossero risultanze dell'avvenuta trascrizione dell'accettazione dell'eredità, invitata il creditore a dedurre nel merito ed ipotizzava la sola vendita del lotto 8 (appartamento) e della porzione di lotto 7 costituita dalle sole particelle 2-3-4, essendo queste le uniche in piena proprietà. A tal fine il G.E. richiedeva al C.T.U. la conferma della fattibilità di tale modifica sul lotto 7 ed il conseguente aggiornamento della stima. Il C.T.U., Dott. Vicenti, riscontrava quindi tale quesito in data 16.05.2017, confermando la possibilità di procedere con la vendita delle sole particelle 2-3-4 del Foglio 107, determinando quindi il nuovo **Lotto 9**.

Il G.E., all'udienza del 13.06.2017, disponeva quindi la sola vendita dei lotti n°8 e n°9, delegando le operazioni di vendita all'Avv. Maria S. Iacovone.

Il delegato procedeva quindi con il primo avviso di vendita, prevista per il giorno 11.07.2018, per un compendio immobiliare costituito da:

- **Lotto n°8**. Piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Bernalda, località Borgo Metaponto, Viale Eroi della Bonifica, piano terzo scala E. In catasto urbano al Foglio 43, Particella 278, Sub 35, cat. A/3, Classe 3, vani 4. Immobile di circa 90 mq, di cui 15 mq di balconi.
- **Lotto n°9**. Piena proprietà del fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso in catasto terreni al Fg. 107, particella 2 Agrumeto di are 74,57 R.D. €. 202,19, R.A. €. 96,28; Fg. 107,

particella 3 Agrumeto di are 23,00 R.D. €. 62,36, R.A. €. 29,70 e orto di are 2,30, R.D. €. 2,02, R.A. €. 1,07; Fg. 107, particella 4 Agrumeto di are 38,10, R.D. €. 103,30, R.A. €. 49,19.

In data 13.07.2018 il professionista delegato depositava quindi verbale della prima vendita senza incanto, andata deserta. La stessa procedeva quindi al secondo esperimento di vendita, depositando apposito avviso e fissando la vendita per il giorno 24.01.2019. Anche in questo caso, tuttavia, l'asta andava deserta, come da verbale depositato dall'Avv. Iacovone in data 31.01.2019.

Il terzo tentativo di vendita veniva quindi fissato per il giorno 12.09.2019, ma anche tale tentativo si rivelava tuttavia infruttuoso, come comunicato dalla stessa professionista delegata a mezzo di verbale depositato in data 23.09.2019.

Infine all'udienza del 14.01.2020 il Giudice dell'Esecuzione autorizzava il 4° tentativo di vendita.

Il professionista delegato alla vendita, tuttavia, depositava in data 23.09.2020 una relazione nella quale esponeva la circostanza per la quale, a seguito di opportuna pubblicazione e notifica alle parti del nuovo tentativo di vendita, lo stesso veniva successivamente annullato a causa dell'emergenza sanitaria in corso, in virtù dei decreti n. 45/2020 e n. 66/2020 del Presidente del Tribunale di Matera. In tale relazione, inoltre, veniva fatta presente la necessità di procedere ad una integrazione all'elaborato peritale relativamente al Lotto n°8, al fine di effettuare i necessari accertamenti edilizi/urbanistici/catastali dello stesso, nonché di quantificare gli oneri necessari, anche di natura condominiale, che il potenziale aggiudicatario dovrà eventualmente sostenere.

In virtù di quanto esposto il Giudice dell'Esecuzione, in sede di udienza del 09.02.2021, nominava il sottoscritto Ing. Daniele BECUCCI, iscritto con il n°110B all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Matera ed iscritto altresì nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Circondario di Matera al n. id. 360, in sostituzione del precedente C.T.U., al fine di procedere con l'integrazione della perizia e di effettuare quindi i dovuti accertamenti, così come descritti e dettagliati dal Delegato alla vendita nella sua relazione periodica. Il G.E. rinviava quindi all'udienza del 05.10.2021.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 22.01.2021 il sottoscritto provvedeva ad effettuare accettazione dell'incarico ed a depositare apposito giuramento telematico. Dopo aver analizzato gli atti contenuti nei fascicoli processuali e prima di procedere ad un sopralluogo, lo scrivente provvedeva a:

- richiedere all'Ufficio Provinciale di Matera dell'Agenzia delle Entrate – Territorio la documentazione catastale aggiornata [*Allegato I*];
- richiedere al Comune di Bernalda, Uffici Anagrafe e Stato Civile, apposita documentazione amministrativa inerente i soggetti eseguiti (Certificati di Residenza, Certificati di Stato Civile, Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio), con riscontro avvenuto in data 10.05.2021 [*Allegato II*];

- richiedere all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Matera, copie di eventuali contratti di affitto, locazione, comodato d'uso, etc. relativi al bene in oggetto, con riscontro avvenuto in data 10.05.2021 [**Allegato III**];
- reperire l'atto di provenienza del bene (Atto di compravendita del 30.01.1991 Rep. n. 85542, Racc. n. 9731 a firma del Notaio [redacted] [**Allegato IV**];
- effettuare ispezione ipotecaria dell'immobile aggiornata all'attualità, con il fine di appurare le formalità e iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli gravanti eventualmente sul bene [**Allegato V**];
- effettuare richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bernalda, al fine di reperire i titoli edilizi abilitativi e tutta la documentazione tecnica utile alle verifiche di conformità edilizia ed urbanistica del bene. Tale accesso agli atti è poi effettivamente avvenuto in data 15.06.2021 e 06.09.2021 [**Allegato VI**];

Analizzata la documentazione disponibile ed i fascicoli processuali lo scrivente ha quindi potuto predisporre un sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva per le ore mattutine del giorno 25.05.2021, dandone debito avviso alle parti tramite comunicazione a mezzo pec ed a mezzo raccomandata A/R in data 10.05.2021.

Il sopralluogo è stato poi regolarmente svolto nella data concordata e ad esso vi hanno preso parte, oltre la debitrice esecutata e proprietaria del bene, [redacted] anche il coniuge [redacted] (soggetti esecutati nel procedimento *de quo*), ed infine l'Avv. Maria S. Iacovone in qualità di custode giudiziario e professionista delegato alla vendita dell'immobile pignorato.

In tale sede, ad inizio delle operazioni peritali, lo scrivente ha innanzitutto esposto il compito affidatogli dal Giudice ed ha in seguito proceduto a visionare l'immobile oggetto della presente procedura, tanto all'interno quanto all'esterno, effettuando una ricognizione fotografica e, con l'ausilio della planimetria catastale e dei rilievi effettuati dal precedente Consulente d'Ufficio, nonché di apposita strumentazione tecnica, ha proceduto ad una verifica delle misurazioni, della geometria e dello stato dell'immobile, appuntando i rilievi su separati fogli non facenti parte del verbale di sopralluogo, quest'ultimo regolarmente redatto e sottoscritto a fine operazioni ed allegato alla presente [**Allegato VII**], così come vengono allegati anche la ricostruzione grafica dell'unità immobiliare e la documentazione fotografica prodotta [ved. **Allegato VIII**]. In occasione del sopralluogo, inoltre, lo scrivente provvedeva ad acquisire direttamente dalla proprietaria alcune informazioni inerenti lo stato di manutenzione del fabbricato e dei suoi impianti, nonché in merito alle condizioni condominiali del bene. In relazione a tale ultimo aspetto, inoltre, lo scrivente effettuava ulteriori e successive indagini, così come descritto nel prosieguo della presente.

Al fine di verificare alcune misurazioni e di approfondire alcuni aspetti inerenti la conformazione e le dimensioni dell'immobile, infine, lo scrivente ha effettuato un secondo sopralluogo in data 06.09.2021, alla presenza delle [redacted] [redacted] anche di questo sopralluogo lo scrivente ha redatto verbale (ved. Allegato VII).

3. RISPOSTA AI QUESITI

Come riportato nei paragrafi che precedono il quesito posto allo scrivente è quello di procedere ad una **integrazione dell'elaborato peritale relativamente al Lotto n°8, al fine di effettuare i necessari accertamenti edilizi/urbanistici/catastali dello stesso, nonché di quantificare gli oneri necessari, anche di natura condominiale, che il potenziale aggiudicatario dovrà eventualmente sostenere.**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno fornire la risposta al quesito postogli attraverso una suddivisione in più punti, ciascuno dei quali inerente un determinato aspetto dell'immobile e ciascuno utile al corretto inquadramento del bene ed alla determinazione delle sue condizioni di conformità.

1) Identificazione e descrizione del bene e del contesto

Il Lotto n°8, come più volte descritto, è costituito da un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Bernalda, località Borgo Metaponto, al Viale Eroi della Bonifica, Scala E, Piano 3°.

Catastalmente il bene è identificato al Foglio 43, Particella 278, Sub 35, avente Categoria A/3, Classe 3 e Consistenza pari a 4 vani.

1.1 – Identificazione e descrizione del contesto e dello stabile

L'unità immobiliare è situata nel Borgo di Metaponto, centro di limitate dimensioni posto a ridosso della costa ionica lucana, a pochissima distanza dal Lido di Metaponto, zona molto frequentata nel periodo estivo per il turismo balneare. Il Borgo, data la sua modesta estensione e la presenza prevalente di seconde case utilizzate in maniera stagionale, non offre servizi di particolare rilievo ai residenti, limitandosi alla presenza di quelli essenziali (bar, alimentari, ufficio postale, farmacia, etc.). Il centro è tuttavia munito di discreti collegamenti (S.S. 106 Ionica, S.S. 175 e linea FF.SS.) che consentono di raggiungere i centri limitrofi più importanti in maniera relativamente agevole (Bernalda km 13; Policoro km 24; Matera km 47; Taranto km 49). La zona, come detto, ha una forte vocazione turistica, specialmente di tipo estivo/balneare, ma con presenza di interessanti attrazioni sia di tipo naturalistico-ambientale (riserve naturali) che di tipo storico-culturale (Museo e Parco Archeologico).

L'immobile in esame è sito all'interno di un fabbricato plurifamiliare, di prevalente estensione orizzontale, che si sviluppa su n°4 livelli totali (piano seminterrato adibito ad autorimesse, piano terra con destinazione parte residenziale e parte commerciale e due piani fuori terra, entrambi a destinazione residenziale). Il fabbricato, risalente alla fine degli anni '80, si trova in un mediocre stato di conservazione, a causa della vetustà delle componenti edilizie e delle evidenti carenze manutentive.

1.2 – Identificazione e descrizione dell'unità immobiliare in oggetto

Attraverso una rampa di scale in c.a. (accessibile da Viale Nestore, strada perpendicolare al più importante Viale Eroi della Bonifica) si raggiunge un lungo ballatoio scoperto esterno, posto ad una quota di circa 1 metro inferiore a quella del piano primo del fabbricato, il quale consente

l'accesso alle singole unità immobiliari del fabbricato attraverso n°7 scale condominiali denominate scale D, E, F, G, H, I, L, di cui la seconda (E) è quella che serve l'unità in questione.

L'unità in esame è sita all'ultimo piano dello stabile ed è raggiungibile, come detto, da una breve rampa di scale che si diparte dal lungo ballatoio comune, per terminare su un pianerottolo che serve gli ingressi dell'appartamento de quo e di quello prospiciente. L'unità, che si sviluppa per circa 65 mq di superficie netta interna (esclusi i balconi) ha altezza interna di m 2,70 e possiede i seguenti confini:

- a Nord affaccia sul Viale Eroi della Bonifica;
- a Sud affaccia su Via Hera;
- a Est confina con altra unità immobiliare (sub 33);
- a Ovest confina con altra unità immobiliare (sub 37);
- al di sotto è presente altra unità immobiliare (sub 34);
- al di sopra è presente la copertura del fabbricato.

Dalla porta di ingresso si accede direttamente ad un'ampia zona giorno, costituita da un soggiorno con accesso ad un terrazzino esterno, e da una cucina delimitata da elementi separatori in muratura e legno. Attraverso un piccolo disimpegno risultano poi accessibili n°2 camere da letto ed un bagno. Una delle due camere è inoltre munita di un piccolo balconcino ove, all'interno di un box in alluminio, è stato ricavato un piccolo vano ripostiglio e l'alloggiamento della caldaia murale.

L'immobile, con dotazioni impiantistiche basiche e finiture e componenti di mediocre qualità, versa in un cattivo stato di manutenzione. La porta di ingresso è di tipo non blindato, mentre le altre porte interne sono in legno tamburato di mediocre qualità. Gli infissi e serramenti esterni (tutti a battente a singola o doppia anta) sono anch'essi in legno, muniti di vetro singolo e tapparelle in pvc e necessiterebbero quantomeno di una revisione e tinteggiatura. I pavimenti interni sono in mattonelle ceramiche in monocottura, di dimensione cm 30x30, e si presentano in cattivo stato, essendo in più punti presenti elementi lesionati o scheggiati e in alcuni casi dei sensibili avvallamenti o sconnessioni nella pavimentazione. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, in mediocre stato. I rivestimenti di bagno e cucina sono costituiti da piastrelle ceramiche di colore chiaro ed in sufficiente stato di conservazione, privi di particolari elementi di pregio o decorativi e di qualità base. Anche i sanitari (lavabo, vaso, bidet, vasca) sono di qualità standard e di vecchia fattura.

L'immobile è dotato di allaccio idrico da rete pubblica e da scarico fognario. L'impianto elettrico è risalente all'epoca di costruzione dell'edificio e realizzato sottotraccia, con componentistiche base (frutti, pulsantiere, quadro elettrico) e bisognoso di un intervento di riqualificazione e messa a norma. Risulta presente un impianto citofonico di vecchia fattura e non più funzionante. L'appartamento è munito inoltre di allaccio alla rete gas, ma la fornitura è stata disattivata a causa, probabilmente, di morosità. Risulta presente infine un impianto di riscaldamento costituito da una caldaia murale a gas (particolarmente datata e probabilmente non più funzionante) e da termosifoni in ghisa. L'impianto di riscaldamento tuttavia risulta non funzionante a causa dell'assenza di fornitura gas e delle condizioni del generatore.

Nella zona notte risultano presenti evidenti manifestazioni di infiltrazione di acque meteoriche dalla copertura, che hanno determinato vistosi fenomeni di degrado, specialmente sul soffitto (scrostamenti di intonaco e della tinteggiatura, chiazze ed efflorescenze).

Per una migliore comprensione della collocazione, conformazione e stato di manutenzione del bene, si rimanda all'Allegato VIII.

2) Provenienza, diritti reali e stato di possesso

Il bene risulta intestato in piena proprietà alla [redacted] questa pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio [redacted] in data 30.01.1991 Rep. n. 85442 Racc. n. 9731 per acquisto dalla Impresa Edile "Matarazzo Nicola & F.lli s.n.c." in Montescaglioso (ved. Allegato IV).

L'esecutata e proprietaria dell'immobile risulta residente nel Comune di Bernalda [redacted] e risulta inoltre avere contratto matrimonio [redacted] scegliendo, con atto del 25.01.1991 del Notaio [redacted] il regime patrimoniale della separazione dei beni (ved. Allegato II).

Alla data del sopralluogo eseguito sull'immobile (25.05.2021) lo stesso risultava occupato, in assenza di titoli giustificativi, dalla [redacted] ed anch'essa soggetto esecutato all'interno del procedimento de quo, in relazione ad altri beni. Le stesse, unitamente al di loro rispettivamente [redacted] confermavano l'assenza di qualsivoglia titolo che possa giustificare l'utilizzo ed i possesso dell'immobile da parte [redacted]. Lo scrivente, ad ogni modo, ha provveduto ad effettuare richiesta, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Matera, di copie di eventuali contratti di affitto, locazione, comodato d'uso, etc. relativi al bene in oggetto, ottenendo, in data 10.05.2021, risposta negativa al riguardo (ved. Allegato III).

3) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria per immobile aggiornata al 01.09.2021 (Allegato V), dalla quale sono emerse esclusivamente le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 13/03/2007 - Registro Particolare 2089 Registro Generale 2746
Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Matera Repertorio 371/2006 del 02/01/2007
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
2. ISCRIZIONE del 05/05/2016 - Registro Particolare 455 Registro Generale 4117
Pubblico ufficiale: [redacted] Repertorio 10973 del 24/05/1996
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 388 del 1996.

* * * * *

4) Situazione catastale

4.1 – Analisi della situazione catastale dell’immobile

Il sottoscritto in primo luogo ha provveduto ad estrarre, presso i sistemi telematici dell’L’Agenzia delle Entrate – Territorio, la documentazione catastale aggiornata e nello specifico:

- Visura storica per immobile al 20.05.2021;
- Planimetria catastale (che risulta essere quella originaria, derivante dall’acatastamento dell’immobile avvenuto in data 01.06.1988);
- Elaborato planimetrico (aggiornato al 18.06.2018).

Dal confronto di tali elaborati con il rilievo dello stato effettivo dei luoghi, svolto in sede di sopralluogo, lo scrivente ha potuto appurare la presenza di alcune difformità.

Premesso che la conformazione dell’unità immobiliare in termini di numero, posizione e distribuzione dei vani risulta perfettamente coerente con quanto rappresentato negli atti catastali, si evincono tuttavia alcuni elementi che non trovano riscontro e nello specifico:

- Presenza di una finestra del bagno, di dimensioni cm 64x78, che non risulta rappresentata sulla planimetria catastale;
- Differente altezza interna dell’unità immobiliare (rilevata cm 270, mentre da catasto risulta cm 275);
- Rappresentazione difforme delle murature di tomagno. Parte di queste, infatti, risultano avere, nello stato effettivo dei luoghi, una conformazione differente a causa del loro spessore variabile, che determina differenti dimensioni interne dei vani;
- Diversa dimensione del balcone/terrazzino (profondità reale inferiore a quella catastale);
- Imprecisa rappresentazione dell’ingombro dei pilastri interni.

Si specifica infine che sugli atti catastali l’immobile è collocato al piano terzo, ma in effetti risulta essere un piano secondo (come anche riportato sugli elaborati progettuali). Ciò a causa del fatto che l’immobile possiede, al di sopra del piano seminterrato adibito ad autorimesse, un piano terra il quale in effetti è composto da due “semilivelli”: un piano terra vero e proprio, ove trovano collocazione i locali commerciali con accesso dal Viale Eroi della Bonifica, ed un piano rialzato (che catastalmente è identificato come piano primo) che in effetti è la prosecuzione del piano terra, sebbene posto ad una quota leggermente superiore rispetto a quest’ultimo e che ospita alcuni minialloggi con accesso dal fronte posteriore del fabbricato (Via Hera).

Per una migliore comprensione di quanto descritto, si rimanda all’Allegato I, contenente la documentazione catastale aggiornata ed un elaborato grafico di raffronto con lo stato effettivo dei luoghi.

4.2 – Modalità ed oneri per la regolarizzazione catastale

Le difformità indicate risultano regolarizzabili attraverso la redazione e presentazione di opportuna pratica catastale con procedura Docfa, avente ad oggetto una “migliore rappresentazione grafica” e come finalità quella di apportare le dovute correzioni alle difformità rilevate. Tale pratica, da affidare a tecnico abilitato, comporta oneri economici indicativamente quantificabili in:

- Diritti di segreteria per invio pratica all’Agenzia del Territorio (Sister): **€ 50,00**;
- Spese tecniche per incarico professionale: **€ 350,00** (cifra da intendersi esclusivamente indicativa, in quanto a discrezione del tecnico coinvolto).

Risulta opportuno precisare che alcune delle difformità rilevate comportano la necessità di una regolarizzazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico, da effettuare propedeuticamente alla pratica catastale, come indicato nel dettaglio nel paragrafo che segue.

* * * * *

5) Situazione edilizia ed urbanistica

Il sottoscritto ha effettuato accesso agli atti amministrativi presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Bernalda in data 15.06.2021 ed un successivo accesso in data 06.09.2021. In tali occasioni lo scrivente ha potuto visionare ed estrarre copia della documentazione tecnico-amministrativa inerente il fabbricato in esame, dall’analisi della quale si sono ottenute le informazioni di seguito esposte.

5.1 – Strumentazione urbanistica vigente

Nel Comune di Bernalda risulta attualmente vigente il Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n°26 del 11.05.2004 e n°35 del 26.05.2004. Le Norme Tecniche di Attuazione di tale strumento urbanistico prevedono in primo luogo, su tutto il territorio comunale, la validità dei Piani sovraordinati, quali:

- Piano Territoriale Paesistico del Metapontino;
- Piano di Utilizzazione delle Aree Demaniali Marittime della Costa Jonica;
- Piano Stralcio dell’Autorità di Bacino.

Per quanto concerne l’aspetto paesaggistico si rileva che la zona in esame, come in realtà tutta la zona del Metapontino, risulta area di notevole interesse pubblico e pertanto inquadrabile come bene paesaggistico sottoposto ai vincoli di cui all’art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004.

Sempre in relazione al sistema vincolistico inerente i beni paesaggistici, la zona in esame risulta soggetta anche all’art. 142 c.1 del D.Lgs. 42/2004, che riguarda le aree tutelate per legge, e nello specifico caso, le aree di interesse archeologico proposte dal P.P.R. (con procedimento in corso).

Per completezza, ai fini del procedimento esecutivo in esame, lo scrivente ritiene opportuno precisare che anche il secondo lotto del compendio pignorato (Lotto n°9) risulta soggetto a vincolo paesaggistico ex art. 136 del D.Lgs. 42/2004, quale area di notevole interesse pubblico, nonché al vincolo ex art. 142 c.1 dello stesso decreto che vincola le aree tutelate per legge in quanto aree di interesse archeologico proposte dal P.P.R. Si riporta altresì, a titolo puramente informativo, che avendo esaminato il Certificato Notarile del 20/06/2007 a firma del Notaio Alberto D'Abicco e la Certificazione Notarile del Notaio Angelo Disabato del 10/06/2007, al fine della ricostruzione dei titoli di provenienza del Lotto 8, si è rilevato (senza effettuare ulteriori indagini non essendo oggetto dell'incarico affidato allo scrivente) che non è chiara la provenienza delle particelle del Lotto 9. Si ritiene pertanto che sarebbe opportuno effettuare la ricostruzione dei titoli di provenienza al fine di verificarne la legittimità, la continuità e il diritto reale di godimento di tale lotto.

Per quanto concerne invece l'Autorità di Bacino, si rileva infine che l'area in esame risulta soggetta a presenza di rischio di tipo idraulico, con classificazione del rischio pari a livello R4 (rischio molto elevato).

Le Norme Tecniche di Attuazione del succitato R.U., dedicano il Titolo IV all'abitato di Borgo Metaponto. L'area di specifico interesse, nell'ambito del presente procedimento esecutivo, è identificata come "Tessuti di Recente Formazione – TRF", che all'art. 21 delle suddette N.T.A. prevedono quale regime di intervento quello della Conservazione C (la quale interessa i tessuti urbani di recente formazione per i quali si conserva la struttura urbana e le volumetrie esistenti, con la possibilità della sostituzione edilizia ove necessaria.), con regime d'uso insediativo-residenziale e relativi servizi, assimilando tale area alla zona omogenea C del D.M. 1444/68. In base a tale articolo:

"E' prescritta la conservazione della struttura urbana e delle volumetrie residenziali esistenti con la possibilità della sostituzione edilizia che confermi gli usi attuali o comunque compatibili con la previgente destinazione di P.R.G. o di piano attuativo. Per le aree a servizi (verde, viabilità, parcheggi) non ancora completate del P. di L. Metaponto Residence continuano a valere le previsioni dello stesso piano attuativo per quanto non diversamente previsto nei grafici del R.U."

5.2 – Ricostruzione della cronologia e dei titoli abilitativi del fabbricato

Risalendo ai tempi della realizzazione del fabbricato in esame (seconda metà degli anni '80), lo scrivente ha potuto appurare che il terreno ove attualmente sorge l'edificio, località Torremare (all'epoca riportato catastalmente al Foglio 43, particelle 281 e 278), ricadeva nel vigente P.R.G. e nel Piano Particolareggiato del Borgo di Metaponto (approvato con D.P.G.R. n. 1.142 del 19.07.1979), nella sottozona D3 – *Lottizzazioni Convenzionate Semintensive*. In tale sottozona veniva concessa l'attuazione dell'edilizia privata residenziale esclusivamente mediante piani di lottizzazione piano volumetrici convenzionati, che investissero unitariamente i comparti già delimitati da strade esistenti o di Piano Regolatore. A tali comparti venivano assegnati i seguenti indici urbanistici:

- $J_f = 2,00$ mc/mq;

- $H_{max} = 10,50$ mt;
- N°_{max} piani = 3;
- Distacchi tra fabbricati: maggiore o uguale all'altezza massima.

Nel rispetto di tali indicazioni, la Società [redacted] nella persona del Presidente [redacted] stipulò in data 21.09.1983 con il Comune di Bernalda una apposita Convenzione (ai sensi dell'art. 28 della L.U.N. n. 1150/42) per l'attuazione del progetto di Piano Planivolumetrico Lottizzatorio in località Torremare. L'intervento previsto da tale Piano interessava un comparto di superficie di circa 55.000 mq, avente quindi cubatura edificabile (stanti gli indici sopra esposti) pari a 110.000 mc.

In data 02.08.1985 [redacted] presentava quindi richiesta di Concessione Edilizia (pratica n. 3943 protocollata il 09.08.195 al n. 12822) finalizzata alla costruzione del corpo di fabbrica B2 del suddetto Piano di Lottizzazione, per un volume fuori terra di circa 7.500 mc, e caratterizzato da 3 piani fuori terra ed uno seminterrato e da un numero totale di alloggi pari a 22. Propedeuticamente il soggetto richiedente provvedeva ad acquisire il nulla osta del Dipartimento Assetto del Territorio – Beni Ambientali di Basilicata (n. 1014 del 01.10.1985). Si specifica che tale ultimo titolo risulta citato nel provvedimento abilitativo, ma non presente nella documentazione dal sottoscritto visionata.

Con tale progetto veniva quindi richiesta autorizzazione alla realizzazione del suddetto corpo B2, edificio di volume totale pari a 7.439,25 mc, che dagli atti progettuali allegati risulta composto come segue:

- Un piano seminterrato per n. 12 locali con destinazione a garages singoli con aperture sul lato posteriore dello stabile;
- Un piano terra avente n.6 locali con destinazione a negozi o laboratori artigianali, con accesso prospiciente il Viale Eroi della Bonifica e con ciascun locale avente una apertura sul prospetto posteriore ove era prevista una fascia libera comune che consente l'accesso diretto di servizio ai retro bottega ricavati con altezza ridotta rispetto al resto del locale antistante, in corrispondenza dei sottostanti garages;
- Un piano primo composto da n. 11 abitazioni, di cui n.6 di circa 45 mq, n.4 di superficie pari a mq 67 circa ed uno di mq 60 circa. Tali unità presentano accesso da ballatoio esterno scoperto posto a quota inferiore di circa 1 metro dal piano di calpestio degli alloggi;
- Un piano secondo composto da n.11 abitazioni, di cui n.6 con superficie di circa 45 mq, n.4 con superficie di circa 67 mq ed una di circa 60 mq. Tali unità presentano accesso tramite scalinate aperte con accesso dal ballatoio esterno.

La Commissione Edilizia rilasciava quindi **Concessione Edilizia n° 4/86 in data 23.05.1986.**

In data 23.10.1986 [redacted] vende l'immobile all'impresa edile [redacted] [redacted] (Atto di compravendita Rep. 15686 e Racc. 6719, a firma del Notaio [redacted] [redacted])

Quest'ultima, in data 12.12.1986, richiede la voltura della C.E. n. 4/86, a mezzo di pratica n. 4079, protocollata al n. 16804 in data 13.12.1986. In pari data, inoltre, presenta richiesta di

Concessione Edilizia in Variante alla precedente C.E. n. 4/86 (pratica n. 4080 protocollata al n. 16805). Anche tale richiesta veniva presentata a seguito dell'opportuna acquisizione del nulla osta da parte dei Beni Ambientali (n. 3742 del 09.06.1987), anche in questo caso citato negli atti, ma non presente né in forma originale, né in copia.

Con tale variante veniva rideterminata la conformazione e la suddivisione dell'immobile, nei termini di seguito riportati:

- Un piano seminterrato per n. 14 locali con destinazione a garages singoli con aperture sul lato posteriore dello stabile (2 unità in più rispetto alla precedente C.E.);
- Un piano terra avente n.8 locali con destinazione a negozi o laboratori artigianali, con accesso prospiciente il Viale Eroi della Bonifica e n.6 piccoli alloggi di appoggio per i proprietari dei locali. Inoltre veniva previsto un locale destinato a cabina elettrica (2 unità in più rispetto alla precedente C.E., con modifica della destinazione e conformazione dei retro bottega/locali di servizio, diventati mini alloggi di servizio);
- Un piano primo composto da n. 13 abitazioni, di cui n.12 di circa 50 mq ed uno di mq 65 circa. Tali unità presentano accesso da ballatoio esterno scoperto posto a quota inferiore di circa 1 metro dal piano di calpestio degli alloggi (2 unità in più rispetto alla precedente C.E., con modifica delle superfici);
- Un piano secondo composto da n.17 abitazioni, di cui n.4 con superficie di circa 40 mq, n.2 con superficie di circa 55 mq, n. 4 con superficie di circa 38 mq, n.5 con superficie di circa 36 mq, n.1 con superficie di circa 63 mq e n.1 con superficie di circa 60 mq. Tali unità presentano accesso tramite scalinate aperte con accesso dal ballatoio esterno (rispetto alla precedente C.E. venivano previste quindi n. 6 unità in più, con importanti conseguenti modifiche alle superfici previste nelle singole unità, ma nel rispetto di quelle totali assentite);

Con tale variante si manteneva l'impostazione precedente per quanto riguarda i prospetti del fabbricato, mentre veniva aggiunta una gradinata supplementare per il ballatoio esterno onde migliorare l'accessibilità ai piani superiori. In definitiva tale variante comportava un aumento delle unità abitative e non, con rispetto delle superfici utili assentite e con lieve incremento della volumetria (da 7.439,25 a 7.443,93, quindi con aumento di soli 4,68 mc e nel rispetto della volumetria totale assentita dal Planovolumetrico, pari a 7.500 mc).

La Commissione Edilizia rilasciava quindi, in data 13.01.1988, la **Concessione Edilizia n. 112/87**, in variante alla precedente C.E. n. 4/86.

In data 13.05.1988 l'impresa [REDACTED] presentava nuova richiesta per seconda variante in corso d'opera (pratica n. 4304 protocollata al n. 6501 il 13.05.1988). Tale richiesta veniva preceduta da opportuna autorizzazione del Dipartimento Assetto del Territorio della Regione Basilicata n. 767 del 30.08.1988 (presente agli atti ed allegata alla presente – ved. Allegato VI).

Con questa seconda variante si volevano giustificare alcune opere rese necessarie per esigenze tecnico-funzionali, quali l'eliminazione dello slargo del ballatoio di forma triangolare, l'eliminazione delle ringhiere e la loro sostituzione con muretti, la trasformazione di un negozio in appartamento. Inoltre venivano effettuate modifiche nella disposizione delle tramezzature

progettuali e dai titoli abilitativi, ne sarebbe stata realizzata una quantità pari a mc 7.443,93, quindi con una capacità residua pari a 56 mc circa. Tale residualità, riferita ovviamente all'intero fabbricato, potrebbe tuttavia essere stata utilizzata per successivi interventi ad iniziativa di possibili altri soggetti, e pertanto lo scrivente non ne può asserire con certezza, in tale sede, l'effettiva disponibilità.

Tutta la documentazione visionata e citata nel presente paragrafo viene allegata alla presente relazione (ved. Allegato VI), con particolare dettaglio per quanto riguarda la Concessione Edilizia n. 126/88, ultima variante, e pertanto quella contenente gli elaborati progettuali sulla base dei quali lo scrivente ha effettuato le dovuti indagini di regolarità edilizia ed urbanistica, come descritte nel paragrafo che segue.

5.3 – Verifiche in merito alla conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile

Come detto, le opportune indagini circa la situazione di regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile, sono state eseguite con riferimento agli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia n. 126/88, ultima variante in atti.

L'intero fabbricato risulta essere stato realizzato in maniera conforme alle prescrizioni ed indicazioni presenti nella strumentazione urbanistica ed alle normative di settore all'epoca vigenti. Da un punto di vista strettamente urbanistico il fabbricato fu realizzato nel rispetto delle finalità e delle previsioni dell'allora vigente P.R.G. e del Piano Particolareggiato e, in virtù della documentazione e dei titoli edilizi sopra elencati e descritti, se ne può asserire in linea generale la legittimità. Quest'ultima, tuttavia, risulta intaccata da alcuni **elementi di difformità** di tipo edilizio, i quali vengono descritti puntualmente nel prosieguo.

a) Diffuse difformità prospettiche.

Dal confronto dello stato di fatto rilevato in loco con gli elaborati grafici progettuali (pianche, prospetti), si evincono le seguenti difformità:

- Risulta essere stata realizzata una finestra nel bagno, di dimensioni 64x78 cm e con affaccio sul pianerottolo esterno comune, non riportata negli elaborati progettuali;
- In una delle due camere da letto era prevista, progettualmente, una finestra di modeste dimensioni con affaccio nel balconcino posteriore della unità immobiliare confinante. Tale finestra non risulta essere mai stata realizzata;
- La posizione delle finestrate risulta essere leggermente difforme rispetto a quella che si può evincere da progetto;
- Sul balcone/terrazzino, presente sul prospetto anteriore del fabbricato, da progetto era prevista la realizzazione di un muro di altezza pari a circa 2,2 metri avente la funzione di "quinta" atta a garantire la privacy nei confronti di chi percorre il vano scala esterno comune. Tale muro sarebbe dovuto essere collocato lungo il lato del balcone prospiciente tale vano scala, per uno sviluppo lineare di circa m 5,5 e, nello stato effettivo dei luoghi, risulta essere completamente assente, data la presenza, al suo posto, di un parapetto in c.a. con sovrastante copertina, di altezza pari a 1 metro;

- Su entrambi i balconi dell'immobile risultano essere stati realizzati dei box in struttura metallica e vetro, con funzione di vano tecnico/ripostiglio. Nello specifico sul balconcino posteriore risulta presente un box (nel quale è alloggiata la caldaia dell'appartamento) di dimensioni pari a cm 130x70 circa, mentre sul terrazzino del prospetto principale risulta presente un box, adibito a vano di servizio, di dimensioni pari a cm 120x145 circa;

b) Differente superficie complessiva e volumetria rispetto a quella assentita.

La superficie utile assentita dell'alloggio (così come ricavata dagli elaborati progettuali ufficiali) risulta pari a mq 59,86 mentre quella accessoria (balconi) risulta pari a mq 16,84. Sulla base del rilievo direttamente svolto dal sottoscritto tuttavia, la superficie utile effettiva risulta pari a mq 64,09 e quella accessoria pari a mq 14,80. Ne risulta, di conseguenza, una maggiore superficie utile per circa 4,23 mq ed una minore superficie accessoria per mq 2,04 circa.

Tali difformità superficiali sono state generate da due condizioni:

- Un avanzamento, verso l'esterno, di circa 45 cm della parete di tompagno relativo al prospetto anteriore dell'immobile, il quale ha determinato una conseguente minore superficie del balcone ed una maggiore superficie del vano soggiorno (per circa 2 mq);
- La riprofilatura della parete posta a confine tra il soggiorno ed il pianerottolo esterno e di quella a confine tra bagno/camera da letto e altra unità immobiliare. Tali pareti, in effetti, risultano avere uno spessore non uniforme e costante, così come riprodotte graficamente sugli elaborati di progetto (pari a 30 cm), ma bensì uno spessore variabile da un minimo di 15 cm ad un massimo di 30. Tale conformazione pare suggerire che in passato sia stato effettuato un intervento di riduzione parziale dello spessore murario al fine di ricavare ulteriori (seppur esigue: circa 2 mq) superfici utili. In effetti la larghezza da alcuni vani (soggiorno, bagno e cameretta), risulta di circa 20 cm superiore a quella assentita.

Al fine di comprendere meglio le difformità descritte si rimanda all'Allegato VI contenente la riproduzione grafica dello stato da progetto, dello stato effettivo dei luoghi ed una planimetria di confronto.

c) Mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari previsti dal D.M. 05/07/1975

Per quanto concerne le condizioni di agibilità dell'immobile, lo scrivente sottolinea che l'intero immobile risulta dotato di apposita certificazione di abitabilità, rilasciata dal Comune di Bernalda (prot. n° 14548/90), ma che la stessa non risultava presente nella sua forma completa negli atti visionati presso gli archivi comunali, ma solamente sotto forma di uno stralcio di essa e per di più contenente parecchi refusi in relazione ai titoli concessori citati.

Fatta questa premessa, lo scrivente ritiene doveroso precisare che, a seguito delle indagini condotte, le condizioni necessarie a garantire l'agibilità ad uso abitativo dell'immobile non risulterebbero sussistenti per le motivazioni di seguito esposte.

Il Decreto del Ministero della Sanità del 05.07.1975 (c.d. D.M. Sanità), tra le altre prescrizioni, prevede:

- all'art. 2 che la cucina debba essere munita di finestra apribile;
- all'art. 5 che per ciascun locale di abitazione (eccetto servizi igienici, disimpegni, corridoi, ripostigli) l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;
- all'art.6, in relazione ai c.d. "angoli cottura", prevede che gli stessi debbano essere ampiamente comunicanti all'annesso locale soggiorno ed adeguatamente muniti di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Tali condizioni sono state ribadite e recepite dal locale Regolamento Edilizio Comunale (approvato con delibera di C.C. n. 8 del 10.04.2019), il quale prescrive all'art. 72 comma 7:

"cucine e posti di cottura: - tutte le unità immobiliari ad uso residenziale di nuova costituzione devono essere provviste di almeno una cucina di superficie utile non inferiore a mq. 9, dotata di finestra apribile; - in alternativa al locale cucina possono essere realizzati posti di cottura purché collegati direttamente al locale soggiorno, quest'ultimo di almeno mq. 14,00. Il "posto di cottura" annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Le superfici aeroilluminanti dovranno essere dimensionate tenendo conto della somma della superficie utile del locale soggiorno e del posto cottura...omissis...";

In virtù di quanto esposto, risulta non essere stato rispettato il corretto rapporto aeroilluminante relativo alla zona giorno dell'unità immobiliare.

Questa infatti possiede una superficie utile complessiva pari a 28,46 mq circa. Tale superficie deriva dalla somma di quella del soggiorno (19,46 mq) e di quella dell'angolo cottura/cucina (pari a 9 mq circa, in quanto parte di essa può essere interpretata come disimpegno/corridoio). Al fine del rispetto delle prescrizioni sopra citate, e nello specifico di quella che richiede il rispetto del parametro di 1/8 come rapporto aeroilluminante, tale superficie utile complessiva richiederebbe una superficie finestrata apribile minima pari a $28,46/8 = 3,55$ mq. Nello stato effettivo dei luoghi, tuttavia, risulta presente, a servizio della zona giorno, una sola portafinestra di dimensioni (lorde) pari a cm 123x235, per una superficie finestrata pari quindi a 2,89 mq, quindi inferiore a quella minima necessaria per circa 0,65 mq. In aggiunta, il mancato rispetto del parametro indicato risulta verificarsi anche nella camera da letto, sebbene in questo caso la superficie risulterebbe insufficiente per una quantità nettamente inferiore al caso precedente.

Infine è utile precisare che le condizioni di manutenzione dell'immobile risultano scadenti, come riportato nella apposita sezione della presente. Nello specifico, tra le altre cose, risultano presenti fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche dalla copertura (le cui cause sono state probabilmente risolte in tempi recenti), che comportano la presenza, specialmente sul soffitto e pareti della zona notte, di evidenti manifestazioni di umidità (macchie, sfarinamenti, efflorescenze). Tali condizioni determinano potenziali problemi di salubrità degli ambienti e, al fine di garantire le dovute condizioni di agibilità dell'immobile, andrebbero sanate e risolte. Il

succitato D.M. Sanità, in effetti, all'art. 4 richiede che *"nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente"*.

In virtù di quanto argomentato, e considerato anche lo stato di manutenzione generale dell'immobile e dei suoi impianti tecnologici, lo scrivente ritiene quindi possibile asserire che, sebbene in presenza di una autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune, le effettive condizioni di agibilità dell'immobile, per l'uso abitativo, non risultino all'attualità sussistenti, a meno di interventi volti all'eliminazione di tali condizioni.

5.4 – Modalità ed oneri per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica

Gli interventi eseguiti in difformità dai titoli edilizi analizzati hanno comportato modifiche di prospetto ed aumenti di superfici e volumi (sebbene questi ultimi di esigua entità, ma comunque superiore alle tolleranze costruttive concesse). Tali tipologie di interventi avrebbero necessitato di opportuni titoli abilitativi per la loro legittimazione, i quali non risultano tuttavia presenti. Lo scrivente ritiene possibile intraprendere un iter volto alla regolarizzazione degli abusi descritti, facendo ricorso alle possibilità offerte dalla vigente normativa di settore.

Il D.P.R. 380/01, a tal riguardo, all'art. 36 prevede:

"Art. 36 (L) - Accertamento di conformità"

"1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata"

Nel caso in esame si renderebbe quindi necessario ricorrere **all'accertamento di conformità volto all'ottenimento di un Permesso di Costruire in Sanatoria** per interventi eseguiti in difformità al Permesso di Costruire, consistenti in modifiche prospettiche ed ampliamento di superficie utile e di volume. Tale strumento richiede tuttavia il rispetto del principio della c.d. "doppia conformità", ovvero la verifica della condizione per la quale gli interventi illegittimi risultino comunque conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Lo scrivente ritiene che le modifiche di prospetto realizzate siano compatibili con le norme dell'epoca e con quelle attualmente vigenti, ad eccezione dei box metallici sui balconi, i quali andrebbero rimossi. Per quanto attiene agli aumenti di superficie e di volume, la verifica di tale condizione risulta certamente più complessa.

Dalle indagini svolte dal sottoscritto il fabbricato risulterebbe essere in possesso di una esigua capacità edificatoria (come descritto a pagina 15 della presente), pari a circa 56 mc e riferita all'intero stabile. Gli aumenti di superficie utile eseguiti, come riportato in precedenza, sono relativi sia al posizionamento avanzato della parete di tompagno prospiciente il terrazzino/balcone (prospetto principale), per circa 2 mq, sia ad una riduzione di spessore di alcune murature perimetrali (per altri 2 mq circa). Di questi si può ritenere che solamente il primo abbia comportato un effettivo incremento di cubatura, poiché i secondi sono stati eseguiti comunque nel rispetto della sagoma esterna dell'unità immobiliare e pertanto comportano un solo incremento di superficie utile. In definitiva l'effettivo incremento volumetrico può essere ragionevolmente stimato in circa 6 mc. L'eventuale capacità edificatoria residua (56 mc) parrebbe quindi sufficiente a giustificare tale incremento volumetrico, tuttavia risulterebbe necessario effettuare ulteriori approfondimenti (non eseguibili in tale sede). Si renderebbe necessario, infatti, appurare in primo luogo l'effettiva disponibilità della cubatura residua, la quale potrebbe essere stata utilizzata per altri interventi pregressi non noti allo scrivente, e non essere quindi effettivamente esistente all'attualità. Inoltre la difformità realizzata sull'immobile in esame, con tutta probabilità, è stata parimenti effettuata sulle altre unità immobiliari del fabbricato, comportando una probabile insufficienza della eventuale cubatura residua disponibile.

Sarebbe comunque valutabile il ricorso alle possibilità offerte dalla L.R. 25/09 (c.d. Piano Casa) che, previa approfondita verifica di applicabilità, consentirebbe, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, un ampliamento di 160 mq della superficie complessiva dell'intero edificio, nel limite massimo del 15% della superficie esistente.

Una volta appurata la sussistenza della condizione della doppia conformità, sarebbe quindi possibile procedere con lo strumento dell'accertamento di conformità. Tale iter comporta il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Quest'ultimo, date le esigue superfici e volumi da sanare, può essere ragionevolmente stimato in un importo non superiore ad € 1.000,00.

Risulta inoltre fondamentale evidenziare che l'immobile in esame risulta oggi soggetto a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004, così come già all'epoca della sua realizzazione (e di presumibile realizzazione degli abusi) era soggetto al vincolo paesaggistico previsto dalla Legge n. 1497/1939 ed ai sensi della L. n. 431/1985. In virtù di tale regime vincolistico gli interventi difformi eseguiti avrebbero dovuto essere non solamente autorizzati da un punto di vista urbanistico, ma anche propedeuticamente autorizzati a mezzo di opportuno nulla osta dei competenti uffici regionali.

La normativa attuale (D.Lgs. n. 42/2004) prevede, all'art. 167, la possibilità del rilascio di autorizzazione paesaggistica postuma (procedimento di **accertamento di compatibilità paesaggistica**).

Per ottenere l'autorizzazione paesaggistica postuma il proprietario, possessore o detentore dell'immobile o dell'area, deve presentare domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo (Regione Basilicata – Assetto del Territorio) ai fini dell'accertamento della compatibilità degli interventi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro centottanta giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima, con importo minimo pari a € 516,00. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria, ovvero alla rimessione in pristino a spese del soggetto richiedente.

La norma tuttavia prevede che si possa accertare la compatibilità paesaggistica esclusivamente nei seguenti casi:

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Risulterebbe quindi esclusa tale possibilità nel caso in esame, in quanto comportante aumenti di superficie e volume. Su tale aspetto, tuttavia, il Ministero competente si è più volte espresso chiarendo che per superfici e volumi ci si riferisce a criteri estetici e visivi, propri della normativa di tutela del paesaggio, piuttosto che a parametri di tipo edilizio-urbanistico e che la non percepibilità della modificazione dell'aspetto esteriore del bene protetto elide in radice la sussistenza dell'illecito contestato. Nel caso in esame, in effetti, le modifiche apportate hanno sicuramente una scarsa, se non nulla, percettibilità dal contesto esterno, sia per l'entità delle stesse, sia perché localizzate in una porzione del fabbricato che non ha una immediata visibilità dalla pubblica via o dai contesti circostanti.

A quanto detto si aggiunga che la giurisprudenza amministrativa in materia, in svariate occasioni, ha chiarito che l'accertamento di compatibilità paesaggistica, anche in presenza di incrementi di superfici e volumi, si debba ritenere percorribile nei casi in cui gli abusi siano stati commessi prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 157/2006, decreto che introdusse appunto lo strumento dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ed il relativo campo di applicabilità, modificando il D.Lgs. 42/04. Seguendo tale linea interpretativa, a fronte di un abuso paesaggistico compiuto *ante* 27.4.2006 (data di entrata in vigore del d.lgs. n. 157/2006) non sarebbe preclusa la relativa sanatoria, anche laddove la relativa domanda sia presentata

successivamente a tale termine ed anche in presenza di difformità inerenti le superfici ed i volumi.

Per completezza occorre comunque evidenziare che, al contrario, il Consiglio di Stato si è espresso in materia indicando che occorre non solo che l'abuso sia stato compiuto prima della vigenza del d.lgs. n. 157/2006 ma anche che la relativa domanda sia stata presentata prima di tale termine, escludendo quindi la possibilità di sanatoria per il caso *de quo*.

In definitiva lo scrivente ritiene che l'effettiva *sanabilità* delle opere difformi descritte non si possa asserire con assoluta certezza in tale sede, in quanto subordinata a svariati elementi coinvolgenti diversi aspetti (edilizi, urbanistici, paesaggistici, etc.) e diversi Enti. Solamente in sede di effettiva istruttoria delle pratiche di regolarizzazione risulterebbe possibile avere effettiva contezza della fattibilità dell'iter e dei relativi costi.

Ad ogni modo, ipotizzando la percorribilità di tale soluzione, lo scrivente ritiene congruo stimare in maniera indicativa i relativi costi come segue:

- Oneri tecnici per accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01, ovvero costi per affidamento di incarico a tecnico abilitato: € 2.000,00 (da intendersi largamente indicativa, in quanto a descrizione del tecnico);
- Diritti di segreteria comunali: € 100,00 circa;
- Oblazione: € 1.000,00 circa (l'importo effettivo è determinato dall'amministrazione comunale a seguito di opportuni calcoli);
- Sanzione per danno ambientale: € 1.000,00 (anche in questo caso l'effettivo importo può essere determinato solo in sede di istruttoria della pratica, ma considerando l'importo minimo di € 516,00 e sulla base di analoghi casi di conoscenza del sottoscritto, l'importo indicato si può ritenere verosimile).

Stante le caratteristiche di incertezza del procedimento di regolarizzazione, lo scrivente ritiene infine opportuno valutare l'ipotesi di **rimessa in pristino dell'immobile**, ovvero la rimozione degli abusi eventualmente non sanabili al fine di ripristinare lo stato dei luoghi legittimo.

Ferma restando quindi la possibilità di sanare gli abusi di natura prospettica, occorrerebbe provvedere alla rimozione degli incrementi superficiali e volumetrici, attraverso:

- Rimozione dei box metallici realizzati sui due balconi;
- Demolizione della parete di tompagno sul prospetto anteriore del fabbricato, previa rimozione (con recupero) dell'infisso e del serramento esistente;
- Ricostruzione della muratura in posizione arretrata rispetto a quella attuale, in modo da rispettare le misure originarie assentite, e ricollocamento in opera di infisso e serramento. Tale voce si intende comprensiva di tutte le lavorazioni necessarie a fornire il lavoro finito a regola d'arte (intonaco, tinteggiatura, ripristino e adeguamento pavimentazioni, etc.);
- Rimpello delle murature di spessore difforme, in modo da riportarle allo spessore costante originario di 30 cm. Tale voce ricomprende tutte le operazioni necessarie, quali

rimozione dei rivestimenti e sanitari nel bagno, preparazione e spicconatura delle superfici, intonacatura, tinteggiatura, etc.

Sulla base di un calcolo analitico eseguito dallo scrivente, e non riportato nella presente, i relativi costi possono essere ragionevolmente stimati in € 5.000,00 onnicomprensivi.

Occorre infine far presente che, a seguito della regolarizzazione delle difformità, o della loro rimozione, risulta necessario provvedere ad effettuare una **Segnalazione Certificata di Agibilità**, così come previsto dall'art. 24 del D.P.R. 380/01.

A tal fine occorre affidare incarico a tecnico abilitato che provveda a presentare opportuna istanza allegando la seguente documentazione:

- Attestazione del professionista abilitato circa la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico di edificio ed impianti, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente e circa la conformità dell'immobile al progetto approvato;
- Certificato di collaudo statico;
- Dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- Estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- Dichiarazioni di conformità (o equipollenti) degli impianti installati, come da D.M. 37/08;

In merito al primo punto ed in virtù di quanto sin qui esposto, risultano presenti alcune criticità. Nello specifico non risultano sussistenti le condizioni di igiene e salubrità dell'immobile, a causa della presenza di fenomeni infiltrativi e di conseguenti manifestazioni di umidità, nonché a causa del mancato rispetto dei rapporti aeroilluminanti, come argomentato a pagina 17 della presente. Sempre in relazione al primo punto, la presenza degli abusi descritti non consente l'attestazione della conformità dell'immobile al progetto approvato, ovvero la sua regolarità edilizia ed urbanistica.

In relazione al secondo punto, il fabbricato risulta munito di certificato di collaudo statico, depositato presso il Genio Civile di Matera in data 13.01.1989, al n. 312 dell'art. 4, Legge n. 1086/71.

In relazione al terzo punto l'immobile risulta conforme in quanto rispetta il requisito dell'adattabilità (D.M. 236/89).

In relazione al punto quarto, il requisito risulta fattibile a seguito delle opportune operazioni indicate a pagina 10 della presente.

Per quanto riguarda infine il punto quinto (conformità degli impianti), si fa presente che gli stessi risultano essere quelli originari dell'epoca di realizzazione del fabbricato (1988) e pertanto realizzati prima dell'entrata in vigore della Legge 46/1990 (abrogata successivamente dall'attuale D.M. 37/08), la quale ha istituito l'obbligo della dichiarazione di conformità degli impianti. Gli stessi risultano pertanto esenti da tale obbligo e non possono neanche essere dotati di Dichiarazione di Rispondenza, prevista dal D.M. 37/08 in quanto questa prevista solo

per gli impianti realizzati nel periodo compreso tra il 1990 ed il 2008. Risulta importante tuttavia rilevare che l'impianto elettrico necessiterebbe, date le sue caratteristiche costruttive e le sue condizioni manutentive, di un intervento di manutenzione straordinaria volto all'adeguamento e alla messa in sicurezza.

In definitiva, al fine di consentire l'attestazione delle condizioni indispensabili all'agibilità dell'immobile, occorre procedere con il **seguito iter**:

1. Regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista edilizio ed urbanistico, attraverso un procedimento di accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/01, preceduto da opportuna istanza di compatibilità paesaggistica ex art. 167 D.M. 42/04, con eventuale rimessa in pristino delle opere potenzialmente non sanabili;
2. Regolarizzazione ed aggiornamento degli atti catastali con opportuna pratica Docfa;
3. Effettuare interventi di risanamento volti all'eliminazione delle manifestazioni di umidità presenti nella zona notte dell'unità immobiliare e derivanti da fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche dalla copertura dell'edificio;
4. Effettuare interventi volti a garantire il rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dal D.M. 05.07.1975 e nello specifico al rispetto del parametro aeroilluminante minimo pari ad 1/8. In particolare risulta necessario provvedere ad incrementare la superficie finestrata apribile presente nella zona giorno, in modo da portarla ad una superficie minima di mq 3,55;
5. Effettuare un intervento di manutenzione straordinaria sull'impianto elettrico volto a garantirne le condizioni di sicurezza;
6. Affidare un incarico ad un tecnico abilitato per la redazione e presentazione della pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità, nel rispetto dell'art. 24 del D.P.R. 380/01.

Per quanto concerne gli **oneri economici** da affrontare lo scrivente fa presente quanto segue:

1. Regolarizzazione della situazione paesaggistica, edilizia ed urbanistica: ferme restando le premesse e puntualizzazioni riportate nella relativa sezione della presente, lo scrivente ritiene di poter quantificare, in maniera indicativa, tali oneri in un importo variabile, a seconda della strategia da percorrere, **da € 4.000,00 circa ad € 8.000,00 circa**.
2. Per la regolarizzazione degli aspetti catastali risultano spese per **€ 400,00 circa**;
3. Per quanto riguarda gli interventi relativi ai punti 3, 4 e 5 lo scrivente non ritiene possibile in tale sede quantificarne gli oneri economici, in quanto gli stessi sono determinabili a seguito di opportune scelte progettuali ed a seguito di opportune indagini inerenti gli elementi edilizi in esame. Sulla esclusiva base delle proprie conoscenze del settore, tuttavia, si ritiene plausibile che tali interventi non dovrebbero comportare spese superiori ad **€ 4.000,00**.
4. Infine gli oneri tecnici relativi all'affidamento di incarico professionale possono essere ragionevolmente stimati (presupponendo la completezza e disponibilità di tutta la documentazione da allegare) in circa **€ 1.000,00**, tra parcella e diritti di segreteria, restando inteso che l'effettivo importo rimane ad esclusiva discrezione del tecnico incaricato.

* * * * *

4) Situazione condominiale

Il fabbricato in esame è costituito da un edificio condominiale composto come segue:

- Piano seminterrato: n°13 garages e n°1 deposito;
- Piano terra (catastalmente piano terra + piano primo): n°11 unità a destinazione commerciale/artigianale oltre n°7 alloggi;
- Piano primo (catastalmente secondo): n°13 unità residenziali;
- Piano secondo (catastalmente terzo): n°16 unità residenziali.

Risulta quindi essere uno stabile composto da un cospicuo numero di unità immobiliari e quindi di condomini, certamente in numero superiore alle 8 unità, con presenza di varie parti comuni, quali il lungo ballatoio esterno, le rampe delle scale, i portici, etc.

In sede di sopralluogo, avvenuto il giorno 25.05.2021, lo scrivente provvedeva a richiedere, direttamente alla esecutata ed [REDACTED] (che occupa attualmente l'immobile, seppur in assenza di titoli giustificativi), i riferimenti dell'amministratore condominiale, in modo da poterlo contattare al fine di reperire informazioni utili circa la gestione del condominio (regolamento condominiale, tabelle millesimali, spese di ordinaria gestione, etc.) e circa la presenza di eventuali debitorie a carico dell'esecutata o di eventuali lavori già deliberati. I soggetti interpellati, tuttavia, facevano presente allo scrivente che non risulta essere mai stato nominato un amministratore di condominio, pur essendo consapevoli di tale necessità. A riprova di ciò invitavano lo scrivente a valutare lo stato di manutenzione del fabbricato, le cui forti carenze costituirebbero una prova della assoluta assenza di una gestione delle parti comuni, le quali, a loro dire, sarebbero oggetto esclusivamente di sporadici, modesti e limitati interventi di manutenzione a carico dei singoli condomini (come, ad esempio, avvenuto di recente in relazione ai problemi di infiltrazione di acque meteoriche dalla copertura del fabbricato).

Lo scrivente successivamente, al fine di avere conferma di tale anomala situazione, provvedeva quindi a reperire ulteriori informazioni nel merito, contattando informalmente altri condomini del fabbricato estranei alla procedura, i quali confermavano tutti l'assenza della figura dell'amministratore.

Come noto tuttavia, l'articolo 1129 del Codice Civile impone l'obbligatorietà della nomina di un amministratore nei casi in cui, come quello *de quo*, il condominio sia composto da un numero di condomini maggiore alle 8 unità:

"Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario...omissis..." [Art. 1129 c.c.]

In aggiunta si consideri che il Codice Civile, all'art. 1138, prevede che, per edifici con un numero di condomini superiore a dieci, si debba predisporre un regolamento condominiale. A tale

incombenza si aggiunge poi quanto previsto dall'art. 68 delle Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile, il quale impone, sempre per edifici con numero di condomini superiore alle 10 unità, che al regolamento condominiale siano allegati appositi prospetti che contengano i criteri di ripartizione delle spese comuni (le c.d. tabelle millesimali).

"Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione...omissis..." [Art. 1138 c.c.]

"Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio." [Art. 68 disp. att. c.c.]

Lo scrivente ritiene quindi, stante l'entità del condominio in esame e le prescrizioni legislative nel merito, che la situazione attuale di assenza di un amministratore e di un regolamento condominiale con allegate le opportune tabelle millesimali, non possa ritenersi legittima e pertanto occorre provvedere in tal senso, percorrendo in primis il tentativo assembleare e eventualmente, in caso di fallimento, la strada giudiziale.

Come conseguenza a tale condizione sopra descritta, oltre all'assenza di informazioni inerenti i criteri di ripartizione delle spese ed in merito alle regole condominiali, si può asserire che **non sussistano posizioni debitorie** in capo all'esecutata nei confronti del condominio.

4. CONCLUSIONI

Sulla base di quanto argomentato e descritto nella presente relazione peritale, si riporta nel seguito una sintesi della risposta ai quesiti posti in forma tabellare.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DEL CONTESTO	
<i>Indirizzo</i>	Viale Eroi della Bonifica – Borgo Metaponto, Bernalda (MT).
<i>Dati catastali</i>	Foglio 43, Particella 278, Sub 35, Cat. A/3, Classe 3.
<i>Stato manutentivo del fabbricato</i>	Carente.
<i>Stato manutentivo dell'unità immobiliare</i>	Scarso, bisognosa di interventi di manutenzione.
<i>Contesto</i>	Mediocre il contesto urbanistico circostante, con elementi di degrado e con limitata dotazione di servizi. Discreta posizione rispetto alle attrattive culturali, paesaggistiche e balneari della zona.
PROVENIENZA E DIRITTI DI POSSESSO	
<i>Intestazione e informazioni anagrafiche</i>	Orlando Vita, nato a Bernalda il 05/11/1951 e residente comune di Bernalda alla contrada Casa Teresa n. 92 C.F. FRCVTR6545A801R. L'esecutata risulta avere contratto

	<p>[redacted] in data 28.01.1991, con [redacted] nato ad [redacted] scegliendo, con atto del 25.01.1991 del Notaio A. Vitelli, il regime patrimoniale della separazione dei beni.</p>
<i>Provenienza</i>	<p>Atto di compravendita a rogito del Notaio Achille Vitelli in data 30.01.1991 Rep. n. 85442 Racc. n. 9731 per acquisto dalla Impresa Edile [redacted] in Montescaglioso.</p>
<i>Stato di occupazione/possesso</i>	<p>Occupato, in assenza di titoli giustificativi, dalla Signora [redacted] cognata [redacted]</p>
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	
<i>Trascrizioni</i>	<p>Pignoramento immobiliare. Trascrizione Del 13/03/2007 - Registro Particolare 2089 Registro Generale 2746. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Matera Repertorio 371/2006 del 02/01/2007.</p>
<i>Iscrizioni</i>	<p>Rinnovo di ipoteca volontaria. Iscrizione del 05/05/2016 - Registro Particolare 455 Registro Generale 4117. Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 10973 del 24/05/1996.</p>
SITUAZIONE CATASTALE	
<i>Conformità catastale</i>	<p>Non conforme.</p>
<i>Iter di regolarizzazione</i>	<p>Presentazione di pratica catastale Docfa volta alla migliore rappresentazione grafica dell'u.i., da affidare a tecnico abilitato.</p>
<i>Oneri economici</i>	<p>€ 400,00 circa.</p>
SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA	
<i>Conformità edilizia ed urbanistica</i>	<p>Non conforme per difformità su prospetti, superfici e volumi</p>
<i>Titoli abilitativi</i>	<p>C.E. n. 4/86 del 23.05.1986; C.E. n. 112/87 del 13.01.1988; C.E. n. 126/88 del 11.10.1988; C.E. n. 37/88 del 11.10.1988.</p>
<i>Vincoli</i>	<p>L'immobile risulta sito in area:</p> <ul style="list-style-type: none"> - di notevole interesse pubblico e pertanto inquadrabile come bene paesaggistico sottoposto ai vincoli di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004; - soggetta all'art. 142 c.1 del D.Lgs. 42/2004, che riguarda le aree tutelate per legge, e nello specifico caso, le aree di interesse archeologico proposte dal P.P.R. (con procedimento in corso). - soggetta a presenza di rischio di tipo idraulico, con classificazione del rischio pari a livello R4 (rischio molto elevato).

<i>Iter di regolarizzazione</i>	<p>Occorre valutare la fattibilità di un iter di regolarizzazione basato sui seguenti punti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167 D.Lgs. 42/04; - richiesta di accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/01 volto all'ottenimento di un Permesso di Costruire in Sanatoria; - eventuali opere volte alla rimessa in pristino delle opere non sanabili.
<i>Agibilità</i>	<p>L'immobile risulta dotato di una autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Bernalda, la quale tuttavia risulta presente agli atti in forma non completa. Stanti le condizioni dell'unità immobiliare, tuttavia, occorre provvedere alla presentazione di una pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità (ex art. 24 D.P.R. 380/01), previa regolarizzazione delle difformità edilizie, urbanistiche e catastali, e previa realizzazione di alcune lavorazioni volte a garantire il rispetto delle condizioni di sicurezza e di salubrità degli ambienti.</p>
<i>Oneri economici</i>	<p>L'esatta quantificazione economica degli oneri da sostenere, risulta un'operazione non fattibile in tale sede, a causa dei numerosi aspetti coinvolti e delle relative incertezze derivanti. In termini puramente indicativi, lo scrivente tuttavia ritiene plausibile ipotizzare un importo compreso tra i 4.000,00 e gli 8.000,00 € per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica delle difformità rilevate, al quale aggiungere ulteriori € 5.000,00 circa al fine di garantire ed attestare le condizioni di agibilità dell'immobile.</p>
SITUAZIONE CONDOMINIALE	
<i>Informazioni sul Condominio</i>	<p>Non risulta costituito nessun condominio e non è stato nominato alcun amministratore, sebbene le caratteristiche e dimensioni dell'edificio in termini di numero di condomini, ne comportino l'obbligo (art. 1129 c.c.)</p>
<i>Spese di ordinaria gestione</i>	N/A
<i>Lavori deliberati ma non ancora eseguiti</i>	N/A
<i>Posizioni debitorie</i>	N/A
<i>Quote millesimali</i>	N/A

Il sottoscritto C.T.U., grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione.

Il Consulente d'Ufficio

Ing. Daniele BECUCCI

