



TRIBUNALE DI MATERA

Area Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n° 14/86 del R.G.E.I.

Giudice Esecutore Dott.ssa Mariadomenica Marchese;

c.t.u. FILARDI geom. Giuseppe;

Collaboratore del c.t.u. Abalsamo Ing. Pasquale;

Data conferimento incarico 16 aprile 2013;

Data deposito integrazione di perizia 11 giugno 2013.

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

Il sottoscritto **geom. Giuseppe Filardi**, nato a Nova Siri il 09/10/57, codice fiscale FLRGPP57R09A942F, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri della provincia di Matera con numero 682, e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Matera, nominato c.t.u. per il procedimento in epigrafe, dopo aver preso visione dell'ultimo verbale d'udienza, effettuati gli accertamenti e verifiche del caso, si pregia di rassegnare la presente integrazione di perizia in ordine al quesito formulato in occasione dell'udienza del 16 aprile 2013:

"Il ctu precisi con breve relazione, per ogni singolo lotto pignorato e già stimato le difformità urbanistico-catastali riscontrate ed i relativi costi per sanarle"

Il G.E.

Preso atto rinvia al 15/10/2013, invitando il Ctu a depositare relazione così come richiesto dal C.P. onerando lo stesso C.P. a notificare il Ctu.

In assolvimento al mandato assegnatomi, il sottoscritto ctu produce la seguente relazione tecnica integrativa così di seguito organizzata, per una corretta e semplice illustrazione.

PREMESSA

In premessa occorre precisare quanto segue:

- la prima consulenza tecnica di stima, relativa al compendio pignorato, fu redatta nel 1989 dal dott.

Elio Poli;

- successivamente in data 04/10/2005, allo scrivente fu richiesto di individuare sulla scorta della precedente perizia, l'esatta individuazione dei pegni pignorati a seguito di variazioni catastali verificatesi nel corso degli anni. In aggiunta, per la solerzia tipica dello scrivente, anche se non richiesto, si provvede ad aggiornare i valori di mercato del compendio;

- in data 01/07/2008, considerato che non risultavano stimati i beni in proprietà al sig. essendo subentrata la custodia fallimentare nella presente procedura esecutiva, fu conferito incarico di stimare i nuovi beni. Nella stessa anche se non richiesto, si provvede, ove presenti, a relazione sulle difformità urbanistico-catastali, specificandone il tipo di difformità e i relativi costi.

Alla luce di quanto sopra, in considerazione anche del fatto che la presente procedura è stata rimaneggiata varie volte, nonostante lo scrivente abbia sempre ottemperato con solerzia e completezza nel proprio lavoro, con la presente relazione tecnica integrativa, in risposta alla richiesta formulata dell'avv. Tricchinelli, legale rappresentante del C.P., all'udienza del 16/04/2013, si riporta per ciascuno dei lotti individuati il tipo di difformità urbanistico-catastale riscontrata, la sanabilità, se possibile, ed i relativi costi, il tutto al fine di fornire un quadro esaustivo e generale del compendio pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO

Considerando le metodiche e i beni già valutati e aggiornati nel valore nelle relazioni tecniche di stima redatte dallo scrivente in data del 12/05/2006 e in data 02/01/2012, si riporta l'elenco di tutti gli immobili oggetto di esecuzione, opportunamente aggiornati nei dati catastali, indicandone per ciascuno di essi i costi per la sanabilità delle difformità urbanistiche e/o catastali riscontrate.

Lotto a) Locale artigianale di mq. 117,50 circa, posta al piano terra e censito in catasto fabbricati al foglio di mappa nr. 28 particelle n° 665 sub. 3, *interessato da difformità di natura urbanistica oltre che*

catastale. In dettaglio, dalle ricerche effettuate presso gli uffici di competenza è emerso che

➤ *le difformità urbanistiche riscontrate sono dovute ad una differente distribuzione, rispetto al progetto approvato, degli ambienti interni, come conseguenza della chiusura di una porta e della traslazione di una parete divisoria oltre all'apertura di una porta comunicante con il sub. 2 della particella n° 665;*

➤ *le difformità catastali riscontrate sono dovute ad una diversa destinazione d'uso dell'unità immobiliare, censita in catasto quale abitazione in realtà destinata a laboratorio artigianale, nonché alla mancata presentazione della planimetria catastale.*

*In merito alle difformità urbanistiche riscontrate, trattandosi di opere interne e non strutturali, che non alterano né la volumetria né le superficie dell'immobile, ma solo la distribuzione degli ambienti e la relativa destinazione d'uso va detto che le stesse sono sanabili, ai sensi del D.M. 380/2001 con la richiesta di un permesso di costruire in sanatoria. Il costo occorrente per la sanatoria delle difformità riscontrate varia tra un minimo di € 2.000,00 ad un massimo di € 3.000,00 per oblazioni e diritti di segreteria oltre ad € 1.500,00, più I.V.A. e Cassa, quali spese tecniche per l'istruttoria della pratica di sanatoria (*redazione di elaborati grafici, redazione di computo metrico, redazione di relazioni tecniche specifiche, dichiarazione di conformità delle opere, collaudo delle opere e richiesta di agibilità*).*

*In merito alle difformità catastali riscontrate, una volta effettuata la sanatoria urbanistica, occorre procedere all'aggiornamento catastale (*soppressione della vecchia particella catastale, costituzione di nuova particella catastale, redazione di nuovo elaborato planimetrico, redazione di nuova planimetria catastale*) sostenendo un costo di € 1.500,00 oltre IVA e Cassa, comprensivo di oneri catastali e spese tecniche di istruttoria della pratica.*

Noti bene

*In fase di aggiornamento catastale, il sub. 3, essendo comunicante con il sub. 2 di cui al lotto b, deve essere soppresso e fuso in un'unica planimetria catastale. Il costo per tale ulteriore aggiornamento è già stato quantificato nel costo di aggiornamento catastale del **lotto a**.*

Lotto b) *Locale deposito di mq. 95,00 circa, posta al piano terra e censito in catasto fabbricati al foglio di*

mappa nr. 28 particelle n°665 sub. 2, *interessato da difformità di natura urbanistica oltre che catastale*. In dettaglio, dalle ricerche effettuati presso gli uffici di competenza è emerso che:



➤ le difformità urbanistiche riscontrate sono dovute ad una differente distribuzione, rispetto al progetto approvato, degli ambienti interni, come conseguenza dell'apertura di una porta comunicante con il sub. 3 della particella n° 665;

➤ le difformità catastali riscontrate sono dovute ad una diversa destinazione d'uso dell'unità immobiliare, censita in catasto quale deposito in realtà destinata a laboratorio artigianale.

In merito alle difformità urbanistiche riscontrate, trattandosi di opere interne e non strutturali, che non alterano né la volumetria né le superficie dell'immobile, ma solo la distribuzione degli ambienti e la relativa destinazione d'uso va detto che le stesse sono sanabili, ai sensi del D.M. 380/2001 con la richiesta di un permesso di costruire in sanatoria. Il costo occorrente per la sanatoria delle difformità riscontrate varia tra un minimo di € 2.000,00 ad un massimo di € 3.000,00 per oblazioni e diritti di segreteria oltre ad € 1.500,00, più I.V.A. e Cassa, quali spese tecniche per l'istruttoria della pratica di sanatoria (*redazione di elaborati grafici, redazione di computo metrico, redazione di relazioni tecniche specifiche, dichiarazione di conformità delle opere, collaudo delle opere e richiesta di agibilità*).

In merito alle difformità catastali riscontrate, una volta effettuata la sanatoria urbanistica, occorre procedere all'aggiornamento catastale (*soppressione della vecchia particella catastale, costituzione di nuova particella catastale, redazione di nuovo elaborato planimetrico, redazione di nuova planimetria catastale*) sostenendo un costo di € 1.000,00 oltre IVA e Cassa, comprensivo di oneri catastali e spese tecniche di istruttoria della pratica.

Noti bene

In fase di aggiornamento catastale, il sub. 2, essendo comunicante con il sub. 3 di cui al lotto a, deve essere soppresso e fuso in un'unica planimetria catastale. Il costo per tale ulteriore aggiornamento è già stato quantificato nel costo di aggiornamento catastale del **lotto a**.

Lotto c) Civile abitazione di mq. 105,00 circa, posta al piano primo e censita in catasto fabbricati al foglio

di mappa nr. 42 particelle n° 333 sub. 2 e 334 sub.4, **non interessata da difformità urbanistico-catastali.**



Lotto d) Civile abitazione di mq. 105,00 circa, posta al piano primo e censita in catasto fabbricati al foglio di mappa nr. 42 particelle n° 325 sub. 34, **non interessata da difformità urbanistico-catastali.**

Lotto e) Civile abitazione di mq. 105,00 circa, posta al piano primo e censita in catasto fabbricati al foglio di mappa nr. 42 particelle n° 307 sub. 8, **non interessata da difformità urbanistico-catastali.**

Lotto f) Civile abitazione di mq. 124,00 circa, posta al piano primo e censita in catasto fabbricati al foglio di mappa nr. 28 particelle n° 665 sub. 7, **interessata da difformità di natura urbanistica oltre che catastale.** In dettaglio, dalle ricerche effettuate presso gli uffici di competenza è emerso che:

- le difformità urbanistiche riscontrate sono dovute ad una differente distribuzione, rispetto al progetto approvato, degli ambienti interni, come conseguenza della realizzazione di lavori interni eseguiti in assenza di titolo edilizio abilitativo;
- le difformità catastali riscontrate sono dovute ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, rispetto alla planimetria risultante in catasto.

In merito alle difformità urbanistiche riscontrate, trattandosi di opere interne e non strutturali, che non alterano né la volumetria né le superficie dell'immobile, ma solo la distribuzione degli ambienti va detto che le stesse sono sanabili, ai sensi del D.M. 380/2001 con la richiesta di un permesso di costruire in sanatoria. Il costo occorrente per la sanatoria delle difformità riscontrate varia tra un minimo di € 3.000,00 ad un massimo di € 4.000,00 per oblazioni e diritti di segreteria oltre ad € 1.500,00, più I.V.A. e Cassa, quali spese tecniche per l'istruttoria della pratica di sanatoria (*redazione di elaborati grafici, redazione di computo metrico, redazione di relazioni tecniche specifiche, dichiarazione di conformità delle opere, collaudo delle opere e richiesta di agibilità*).

In merito alle difformità catastali riscontrate, una volta effettuata la sanatoria urbanistica, occorre procedere all'aggiornamento catastale (*soppressione della vecchia particella catastale, costituzione di nuova particella catastale, redazione di nuovo elaborato planimetrico, redazione di nuova planimetria*

catastale) sostenendo un costo di € 1.000,00 oltre IVA e Cassa, comprensivo di oneri catastali e spese tecniche di istruttoria della pratica.

Lotto g) Civile abitazione di mq. 105,00 circa, posta al piano primo e censita in catasto fabbricati al foglio di mappa nr. 28 particelle n°665 sub. 8, ***interessata da difformità di natura urbanistica oltre che catastale.***

Per tale unità immobiliare valgono le stesse considerazioni fatte per il sub. 7, pertanto i costi occorrenti per sanare le difformità urbanistiche variano tra un minimo di € 3.000,00 ad un massimo di € 4.000,00 per oblazioni e diritti di segreteria oltre ad € 1.500,00, più I.V.A. e Cassa, quali spese tecniche per l'istruttoria della pratica di sanatoria, mentre i costi occorrente per sanare le difformità catastali ammonta ad € 1.000,00 oltre IVA e Cassa, comprensivo di oneri catastali e spese tecniche di istruttoria della pratica.

Lotto h) Civile abitazione di mq. 229,00 circa, posta al piano secondo e censita in catasto fabbricati al foglio di mappa nr. 28 particelle n°665 sub. 5, ***non interessata da difformità urbanistico-catastali.***

Lotto i) Civile abitazione di mq. 213,00 circa, posta al piano terzo e censita in catasto fabbricati al foglio di mappa nr. 28 particelle n°665 sub. 6, ***non interessata da difformità urbanistico-catastali.***

Lotto j) Fondo agricolo, della superficie complessiva di ha 02.49.75, censito in catasto terreni al foglio n° 24, particelle n° 155 e 157, oltre a entro stante fabbricato rurale di ha 00.00.63, censito in catasto fabbricati al foglio n° 24, particella n° 156, ***interessato da difformità di natura catastale.*** In dettaglio, dalle ricerche effettuate presso gli uffici di competenza è emerso che il fabbricato rurale riportato in catasto al foglio n° 24, particella n° 156, conforme da un punto di vista urbanistico (*poiché edificato antecedentemente il 1967*), ai sensi del D.L. 78/2010 deve essere censito nel catasto edilizio urbano.

Tale operazione di aggiornamento richiede la redazione del tipo mappale, l'inserimento in mappa del fabbricato e la redazione delle planimetrie catastali dell'unità (*all'attualità collabente*) con un costo complessivo di € 3.500,00 più I.V.A. e Cassa oltre agli oneri sanzionatori da quantificare al momento dell'aggiornamento catastale.

Lotto k) Fondo agricolo, della superficie complessiva di ha 00.08.00 censito in catasto terreni al foglio n° 24, particelle n° 158, *non interessato da difformità urbanistico-catastali.*

Lotto l) Fondo agricolo, della superficie complessiva di ha 00.77.61, censito in catasto terreni al foglio n° 23, particelle n° 42 e 145, *non interessato da difformità urbanistico-catastali.*

Lotto m) Fondo agricolo, della superficie complessiva di ha 01.19.72 censito in catasto terreni al foglio n° 24, particelle n° 524. *non interessato da difformità urbanistico-catastali.*

Riepilogando, per tutto quanto sopra, viste le difformità urbanistico-catastali, accertata la possibilità di sanare le stesse, i costi da sostenere per ciascun lotto pignorato e già stimato sono così sintetizzabili:

lotto a)

- costi occorrenti per sanare le difformità urbanistiche tra un minimo di € 2.000,00 ad un massimo di € 3.000,00 per oblazioni e diritti di segreteria oltre ad € 1.500,00, più I.V.A. e Cassa, quali spese tecniche per l'istruttoria della pratica di sanatoria;
- costi occorrenti per sanare le difformità catastali pari ad € 1.500,00 oltre IVA e Cassa, comprensivi di oneri catastali e spese tecniche di istruttoria della pratica.

lotto b)

- costi occorrenti per sanare le difformità urbanistiche tra un minimo di € 2.000,00 ad un massimo di € 3.000,00 per oblazioni e diritti di segreteria oltre ad € 1.500,00, più I.V.A. e Cassa, quali spese tecniche per l'istruttoria della pratica di sanatoria;
- costi occorrenti per sanare le difformità catastali pari ad € 1.000,00 oltre IVA e Cassa, comprensivi di oneri catastali e spese tecniche di istruttoria della pratica.

lotto f)

- costi occorrenti per sanare le difformità urbanistiche tra un minimo di € 3.000,00 ad un massimo di € 4.000,00 per oblazioni e diritti di segreteria oltre ad € 1.500,00, più I.V.A. e Cassa, quali spese tecniche per l'istruttoria della pratica di sanatoria;

- costi occorrenti per sanare le difformità catastali pari ad € 1.000,00 oltre IVA e Cassa, comprensivi di oneri catastali e spese tecniche di istruttoria della pratica.



lotto g)

- costi occorrenti per sanare le difformità urbanistiche tra un minimo di € 3.000,00 ad un massimo di € 4.000,00 per oblazioni e diritti di segreteria oltre ad € 1.500,00, più I.V.A. e Cassa, quali spese tecniche per l'istruttoria della pratica di sanatoria;

- costi occorrenti per sanare le difformità catastali pari ad € 1.000,00 oltre IVA e Cassa, comprensivi di oneri catastali e spese tecniche di istruttoria della pratica.

lotto j)

- costi occorrenti per sanare le difformità catastali pari ad € 3.500,00 più I.V.A. e Cassa oltre agli oneri sanzionatori da quantificare al momento dell'aggiornamento catastale.

Ritenendo di aver assolto compiutamente l'incarico gentilmente concessomi e rimanendo a disposizione per ogni ulteriore o eventuale chiarimento, si rassegna la presente integrazione di perizia.

Nova Siri li 11 giugno 2013

Il c.t.u.

Filardi geom. Giuseppe

