

CONSULENTE: Pietrantonio Mazzei

G.I. Dott.ssa Tiziana Caradonio
R.G. n° 25/1994

TRIBUNALE DI MATERA

UFFICIO FALLIMENTI

STIMA DEL VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' INDIVISA E VERIFICHE TECNICHE

DEBITORI: Omissis e Omissis

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:

Pec:

PIETRANTONIO MAZZEI

MZZPRN47A07H591J

00349760777

VIA TRABACI c/o "C.C. TRE TORRI - MATERA

0835 263337

0835 263337

piermazz@tiscali.it

pietrantonio.mazzei@ingpec.eu



CONSULENTE: Pietrantonio Mazzei**G.I. Dott.ssa Tiziana Caradonio**

R.G. n° 25/1994

soppalcato, preesistente alla costruzione della palazzina, di circa mq. 75,00 non censita in catasto;

Il citato forno risulta essere soppalcato con regolare solaio in cemento armato e con destinazione a deposito (sub 6); l'accesso è garantito dal vano scala (sub 1) posto al civico n. 27 di via Croce (non da via Caduti di Kindù come risulta dall' All. n° 2-Visura storica sub 6) e in sede di sopralluogo si presenta allo stato rustico.

Detto vano scala consente anche l'accesso all'alloggio (sub 3) posto al quarto piano visto da via Croce mentre risulta al secondo piano se visto da via Caduti di Kindù; al piano terzo visto da via Croce, vi è un ulteriore alloggio (sub 2) che ha l'accesso da via Caduti di Kindù dove risulta al piano terra ed identificato con il civico n. 16.

I citati piani primo e secondo (sub 2 e 3), visti da via Caduti di Kindù risultano essere di proprietà di altri.



CONSULENTE: Pietrantonio Mazzei

G.I. Dott.ssa Tiziana Caradonio

R.G. n° 25/1994



Vista da via Caduti di Kindù



Vista da via Croce ex vico primo del metano

L'oggetto della consulenza concerne, pertanto, esclusivamente le unità site al piano terra avente civico n. 27 (sub 5) e il soprastante deposito (sub 6), con accesso sempre da via Croce n. 29 (ex vico Primo del Metano).



CONSULENTE: Pietrantonio Mazzei**G.I. Dott.ssa Tiziana Caradonio**

R.G. n° 25/1994

QUESITI

I quesiti posti dal Giudice Relatore al sottoscritto si riportano di seguito integralmente:

- 1- "..... la stima del valore della quota di proprietà indivisa attinta all'attivo dei beni immobili descritti in istanza";
- 2- a precisare se sussistono eventuali abusi e difformità edilizie e/o catastali indicando i costi occorrenti per la sanatoria, se trattasi di vizi sanabili, nonché tenerne conto nella determinazione del valore, all'attualità;
- 3- ... ad allegare, ove possibile, planimetrie, schizzi planimetrici e documentazione fotografica aggiornata relativa agli accertamenti eseguiti.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto in data 02/02/2023 iniziava le operazioni peritali a seguito di interlocuzioni sopravvenute con il curatore fallimentare avv. Francesco Paolo Porcari che inviava il materiale in suo possesso inerente la C.T.U.;

In pari data nominava l'ing. Angelo Raffaele Rubino collaboratore del C.T.U.;

In data 03/02/2023, congiuntamente al collaboratore, si recava sui luoghi di causa nel Comune di Ferrandina per effettuare i dovuti sopralluoghi, la documentazione fotografica e i rilievi metrici necessari;

Successivamente presso la sede Municipale richiedeva informazioni in merito alla documentazione presente presso l'Ufficio tecnico e inerenti gl'immobili oggetto di causa.

In data 06/02/2023 e 07/02/2023 effettuava l'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate - ispezione ipotecaria (All. da n. 4.1 a n. 4.10) - visure storiche e planimetri degl'immobili (All. nn. 1-2-5-6).

In data 15/02/2023 faceva richiesta di accesso agli atti

In data 27/02/2023, (All. n.3 -Verbale n°1) alla presenza dell'ing. Rubino e dell'Avv. Porcari, proseguivano le operazioni peritali sui luoghi di causa e presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ferrandina;



CONSULENTE: Pietrantonio Mazzei

G.I. Dott.ssa Tiziana Caradonio

R.G. n° 25/1994

In data 03/03/2023 chiedeva una proroga legata alla tempistica inerente l'accesso agli atti.

In data 10/03/2023 veniva in possesso degli atti amministrativi depositati presso la sede Municipale.

Successivamente in data 22/03/'23 e 04/04/'23 sono stati eseguiti ulteriori accessi per meglio verificare gli atti.

In data 14/04/'23 si è resa necessaria richiedere una ulteriore proroga per un maggiore approfondimento delle quote e delle visure catastali.

QUESITO "1" e QUESITO "2"

" ... la stima del valore della quota di proprietà indivisa attinta all'attivo dei beni immobili descritti in istanza";

"..... a precisare se sussistono eventuali abusi e difformità edilizie e/o catastali indicando i costi occorrenti per la sanatoria, se trattasi di vizi sanabili, nonché tenerne conto nella determinazione del valore, all'attualità";

RISPOSTA

Per procedere alla stima del valore della quota di proprietà indivisa occorre fare una premessa; L'immobile in oggetto presenta delle difformità dal punto di vista edilizio e catastale rispetto alle concessioni rilasciate in data 13/04/'84 n° 32 e relativa variante rilasciata in data 03/06/'86 n° 41 (già in atti);

A tal uopo, si osserva che l'intero fabbricato presenta varie difformità edilizie e catastali;

mi limiterò alla disamina di quelle concernenti l'oggetto della consulenza, cioè:

- l'unità a piano terra destinata a " forno " (fg 45 part. 79 sub 5 – All. n. 1 e n. 5);
- l'unità al primo piano destinata a "deposito" (fg 45 part. 79 sub 6 – All. n. 2 e n. 6).

Le difformità edilizie di cui si è detto riguardano:

-piano terra (chiusura abusiva del porticato antistante l'ingresso del forno di circa mq. 40,00) e leggera variazione delle distribuzioni interne dello stesso forno;

-piano primo destinato a deposito (C/2) avente altezza di mq. 2,90 in luogo



CONSULENTE: Pietrantonio Mazzei

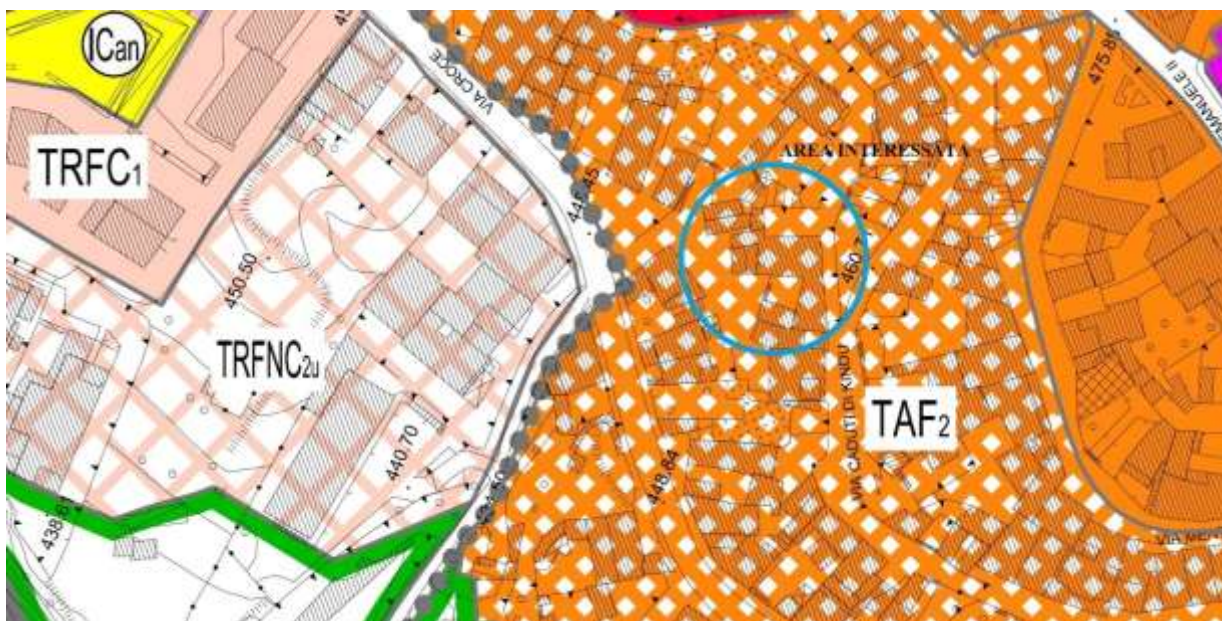
G.I. Dott.ssa Tiziana Caradonio

R.G. n° 25/1994

di ml. 2,25 previsto in progetto di variante per una maggiore altezza di circa cm. 65; planimetricamente si è riscontrata una difformità, rispetto alla Concessione Edilizia di variante, riguardante la copertura del porticato di superficie pari a mq 41.00 circa;

per gli abusi sopra descritti, agli atti del Comune non sono presenti richieste di sanatoria, pertanto, a seguito dell'adozione da parte del Comune di Ferrandina del Regolamento Urbanistico (R.U.) recentemente approvato, non sono più facilmente sanabili, come invece lo erano prima dell'adozione del R.U. sostitutivo del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

Pertanto, allo stato attuale, l'unica possibilità offerta ai proprietari per sanare gli abusi è legata alla presentazione di istanza da parte di tutti i proprietari delle aree e degli immobili rientranti nell'area identificata dal R.U. (TAF₂), attraverso un Piano Particolareggiato, ove si richiedono di normare indici di fabbricabilità e volumetrie.



Si stralcia dal R.U. l'art. 13 che disciplina la TAF2

Art. 13 – Tessuto di Vecchia Formazione (TAF₂)

Regime di Intervento della Conservazione B (RIC₂)

Regime d'Uso Insediativo-Residenziale

Assimilabile alla Zona Omogenea "A" del D.M. 1444/68

L'area del Tessuto di Vecchia Formazione (TAF₂) coincide con la Zona "A -Centro Storico" per la quale, nella Tav. 7d della vigente VPRG/98, era prevista la predisposizione dei Piani Particolareggiati denominati PP₃ e PP₄ "per le loro caratteristiche morfologiche, di frammentazione catastale, e per la presenza di numerosi cortili e sgrotti (...)".

L'Allegato A1 "Analisi del Centro Storico" al presente RU riconosce le peculiarità di tali aree, costituite dall'alternarsi di orti e di giardini privati con gli spazi scavati degli sgrotti dalle alte volte a mattoni.

Per tali motivi il RU conferma la necessità di sottoporre tali aree ad uno studio più approfondito da predisporre mediante Piani Attuativi (P.A.), di iniziativa pubblica o privata, da attuarsi in sub comparti da



individuare in sede di formazione dei suddetti P.A. costituenti Unità Minime di Intervento (U.M.I.).

Tali Piani Attuativi potranno comprendere diverse aree, anche non contigue, ma comunque di tipo omogeneo e comunque facenti parte della stessa sottozona. La volumetria prevista in detta zona, oltre quella di previsione pari a 5 mc/mq, potrà essere incrementata prendendo in considerazione anche più aree non contigue e utilizzando altre volumetrie derivanti da demolizioni o da volumetrie edificabili in altre parti dell'Ambito Urbano. Le superfici derivanti dalle suddette demolizioni saranno utilizzate per la verifica e l'attuazione degli standards nei piani attuativi.

In tali aree, inoltre, saranno possibili: "insediamenti di attività artigianali di servizio e commerciali di cui alla D.C.C. n. 73 del 23.12.98".

Fuori dal perimetro del PDR possono essere ammesse nuove costruzioni ed insediamento di attività con le seguenti destinazioni: laboratori, negozi, falegnamerie, officine, lavanderie.

L'indice fondiario da utilizzare per la Zona A fuori dal PDR per nuove costruzioni ed insediamenti non dovrà essere superiore a 3 mc/mq (Legge n. 1150/1942 e ss.mm.ii).

Dovranno altresì essere rispettati tutti i parametri e le prescrizioni di cui al D.M.1444/68.

Fino all'approvazione di tali Piani sono consentiti i seguenti interventi:

- *"Manutenzione Ordinaria"* (MO), gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- *"Manutenzione Straordinaria"* (MS), le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari;
- *"Restauro"* (R), l'insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli edifici, ne consentano la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche;
- *"Risanamento Conservativo"* (RC), che comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- *"Demolizione e Ricostruzione"* (DR), esclusivamente nei casi accertati e per gravi motivi di instabilità e limitatamente alle parti di edificio interessato dai fenomeni di dissesto. La ricostruzione dovrà riprodurre integralmente le parti demolite sotto l'aspetto dimensionale, morfologico, tecnologico, dei materiali e delle colorazioni.
- Nelle aree gravate dalla Criticità Ambientale IIb2: "Aree utilizzabili ai fini edilizi solo dopo studi geologici specifici per valutare le soluzioni progettuali più idonee" (così come riportate nell'allegata tavola G07 di sintesi della pericolosità e criticità geologica e geomorfologica) sono consentite le demolizioni e le ricostruzioni.
- Nelle aree gravate dal Rischio Idrogeologico "R2 – Aree a rischio medio", definito dall'Autorità di Bacino (AdB) della Basilicata, sono consentite le demolizioni e ricostruzioni previo parere favorevole dell'AdB.

Detta ipotesi, a giudizio dello scrivente, come è facilmente immaginabile resta del **tutto teorica** in quanto la presentazione di un Piano Particolareggiato coinvolgerebbe numerosi proprietari con interessi diversificati e pertanto un accordo in tal senso è praticamente del tutto teorico; ne scaturisce che le opere difformi dovrebbero essere demolite a cura del Comune in danno alla proprietà.

Tutto quanto premesso, trattandosi di demolizioni inserite in un contesto strutturale unico, con abitazioni esistenti, e quindi impossibili da demolire senza il coinvolgimento statico dell'intera struttura che compone il fabbricato, esse creerebbero problematiche di dissesti statici;



L'unica alternativa resta, pertanto, quanto previsto nella sentenza del Consiglio di Stato n. 1924 del 2018 ovvero: il proprietario è tenuto al pagamento del doppio del valore venale determinato a cura dell'Agenzia del Territorio.

Si procede pertanto in tal senso alla determinazione di detto valore.

Le superfici in gioco sono le seguenti:

A- deposito sovrastante il forno mq. 127,00 circa;

B- area destinata a portico secondo la Concessione edilizia mq.41,00 circa;

C- area retrostante il forno (ex Cantina) pari a circa 75.00 mq.

Inoltre i due beni sono gravati da ipoteca iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Matera (All. dal n 4.1 al n. 4.10);

Dal punto di vista catastale oltre a variazioni toponomastiche ed alla errata indicazione dei piani vi sono anche difformità nelle distribuzioni degli interni e nelle consistenze.

1- Determinazione del Valore Venale del deposito

(accesso da via Croce)

Le tabelle OMI pubblicate dall'Agenzia del Territorio di Matera relative al secondo semestre 2022 (zona B1), riferite al comune di Ferrandina prevedono i seguenti valori di mercato a mq.:



CONSULENTE: Pietrantonio Mazzei

G.I. Dott.ssa Tiziana Caradonio

R.G. n° 25/1994

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: FERRANDINA

Fascia/zona: Centrale/FOGLIO 101-VIA MASANELLO-VICO FORNACE-VIA CARACC

Codice zona: B1 ADA COMUNALE FERRANDINA PISTICCI-VIA PIETRO MICCA

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	390	590	L	1,6	1,7	L
Negozi	Normale	650	980	L	2,7	2,8	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

In merito a dette tabelle, si è ritenuto giusto utilizzare le tipologie in esse riportate anche se parte del "forno" è utilizzata a lavorazione dei prodotti, in quanto si è dell'avviso che l'attività prevalente è quella commerciale.

Considerato lo stato di vetustà della struttura, compagnature e tramezzature esistenti, si ritiene congruo assumere un valore pari ad € 500,00/mq. per **immobile finito**; in funzione della superficie, scaturisce un valore complessivo pari a:

$$500,00 \times 127 = € 63.500,00 \text{ circa}$$

atteso che detto immobile, si presenta allo stato rustico con compagnature e tramezzi interni, occorre determinare i costi per il completamento delle rifiniture tipiche per un deposito che andranno sottratte al valore OMI di cui sopra ovvero:

intonaci, impianto elettrico, idrico-sanitario, pavimentazioni, battiscopa, rivestimenti bagno, pitturazioni, infissi interni ed esterni;

Il costo per la realizzazione di dette rifiniture, in considerazione di esperienze analoghe (anno 2022) sempre nel comune di Ferrandina, si assume pari a: € 400,00/mq;



CONSULENTE: Pietrantonio Mazzei

G.I. Dott.ssa Tiziana Caradonio

R.G. n° 25/1994

ne deriva un costo pari a circa:

$$400,00 \times 127,00 = € 51.000,00 \text{ circa}$$

Il valore venale del deposito si ottiene per detrazione dei valori di cui sopra:

$$€(63.500,00 - 51.000,00) = € 12.500,00 \text{ (valore venale deposito)}$$

SANZIONE:

$$€ 12.500,00 \times 2 = € 25.000,00$$

2- Determinazione del Valore Venale dell'area del forno abusiva destinata a portico

Le tabelle OMI pubblicate dall'Agenzia del Territorio di Matera relative al secondo semestre 2022 (zona B1), riferite al comune di Ferrandina, come sopra indicato, prevedono i seguenti valori di mercato a mq. tra 650 a 980 assumendo un valore pari ad € 700,00/mq. per immobile finito, in funzione della superficie, scaturisce un valore venale pari a:

$$€ 700,00 \times 41,00 = € 28.700,00 \text{ circa}$$

(Valore Venale dell'area del forno abusiva destinata a portico)**SANZIONE:**

$$€ 28.700,00 \times 2 = € 57.000,00 \text{ p.a}$$

SANZIONE COMPLESSIVA:

$$€ (25.000,00 + 57.000,00) = € 82.000,00$$

3- Determinazione del Valore Venale dell'area forno

Anche per detta area valgono le stesse considerazioni di cui sopra, si può ritenere congruo assumere un valore pari ad € 700,00/mq.; ne deriva un valore dell'area in essere:



CONSULENTE: Pietrantonio Mazzei

G.I. Dott.ssa Tiziana Caradonio

R.G. n° 25/1994

$$€ 700,00 \times 98,00 = € 69.000,00 \text{ circa}$$

4- Determinazione del Valore Venale dell'area retrostante il forno (ex Cantina) destinata a deposito

Anche per detta superficie, le tabelle OMI pubblicate dall'Agenzia del Territorio di Matera relative al secondo semestre 2022 (zona B1), riferite al comune di Ferrandina, come sopra indicato, prevedono i seguenti valori di mercato a mq. tra 390 a 590

Considerate le condizioni intrinseche relative allo stato di fatto, la vetustà nonché la mancanza di luce ed aerazione, tipiche di un ipogeo, privo di rifiniture, si ritiene congruo poter assumere un valore pari ad € 250,00/mq, anche in considerazione della parte soppalcata utilizzabile, in funzione della superficie di mq 75,00, scaturisce un valore pari a:

$$€ 250,00 \times 75,00 = € 19.000,00 \text{ p.a.}$$

VALORE COMPLESSIVO DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ INDIVISA

Da quanto sopra descritto, il valore della proprietà indivisa risulta essere pari a:

$$€ (12.500,00 + 28.700 + 69.000 + 14.000) = € 129.000 \text{ p.a.}$$

In considerazione delle sanzioni (sopra determinate) inerenti il deposito sovrastante il forno nonché l'area (ex porticato), pari ad euro 82.000,00 p.a. , onde poter ottenere il valore complessivo della **proprietà indivisa**, occorre effettuare la detrazione di dette sanzioni pari euro 82.000,00, sopra determinate, dal valore venale del bene oggetto di perizia, pari ad euro 125.000,00 p.a.; ne deriva un valore finale:

$$\text{euro } (129.000 - 82.000) = € 47.000,00 \text{ p.a.}$$

(diconsi euro quarantasettemila/00)



CONSULENTE: Pietrantonio Mazzei

G.I. Dott.ssa Tiziana Caradonio

R.G. n° 25/1994

QUESITO "3"

1- ... ad allegare, ove possibile, planimetrie, schizzi planimetrici e documentazione fotografica aggiornata relativa agli accertamenti eseguiti.

(vedasi All. n. 7, 8 e 9)

Da quanto sopra esposto, si ritiene di aver ottemperato al mandato conferito.

Matera 21/04/2023

In fede

Ing. Pietrantonio MAZZEI

