

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 3/2012 - Udiencia del 27/01/2026

Oggetto: Tribunale di Matera – Esecuzione Immobiliare n. 3/12

Creditore procedente:

Debitore: .

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

La sottoscritta Arch. Marica PAOLICELLI, nominata CTU, ad oggi ha prodotto l'accatastamento propedeutico alla vendita e sta procedendo alla redazione degli elaborati necessari per dichiararne la conformità edilizia. Si premette che da ora in avanti l'edificio in questione e le aree prospicienti saranno nominate con i nuovi dati catastali (cfr. planimetrie catastali allegate), tutte derivanti dalla ex particella 929:

- **Fg 40 – p.IIa. 1432 – 1** (PIAZZALE ANTISTANTE – Bene Comune Non censibile - piano T);
- **Fg 40 – p.IIa. 1432 – 2** (LABORATORIO ARTIGIANALE – categoria C3 - piano T) costituito da piano terra – piano soppalco – piazzale retrostante accessibile dallo stesso laboratorio;
- **Fg 40 – p.IIa. 1432 – 3** (VANO SCALA – Bene Comune Non censibile – piano T e 1);
- **Fg 40 – p.IIa. 1432 – 4** (IMMOBILE RESIDENZIALE – categoria A2 – piano 1);

Ciò premesso, il CTU, nelle analisi relative alla conformità, ha ritenuto necessario un sopralluogo dell'immobile pignorato, occupato dal sig. .

In data 23/01/2026 mi sono recata in Montalbano Jonico (MT) e nel verificare lo stato dei luoghi è emerso quanto segue.

➔ **Presenza di una tettoia realizzata e autorizzata con cila prot. N. 0005835 del 05/05/2017; relativa autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune di Montalbano Jonico (MT) per la realizzazione della stessa prot. N. 0008934 del 03/07/2017.**



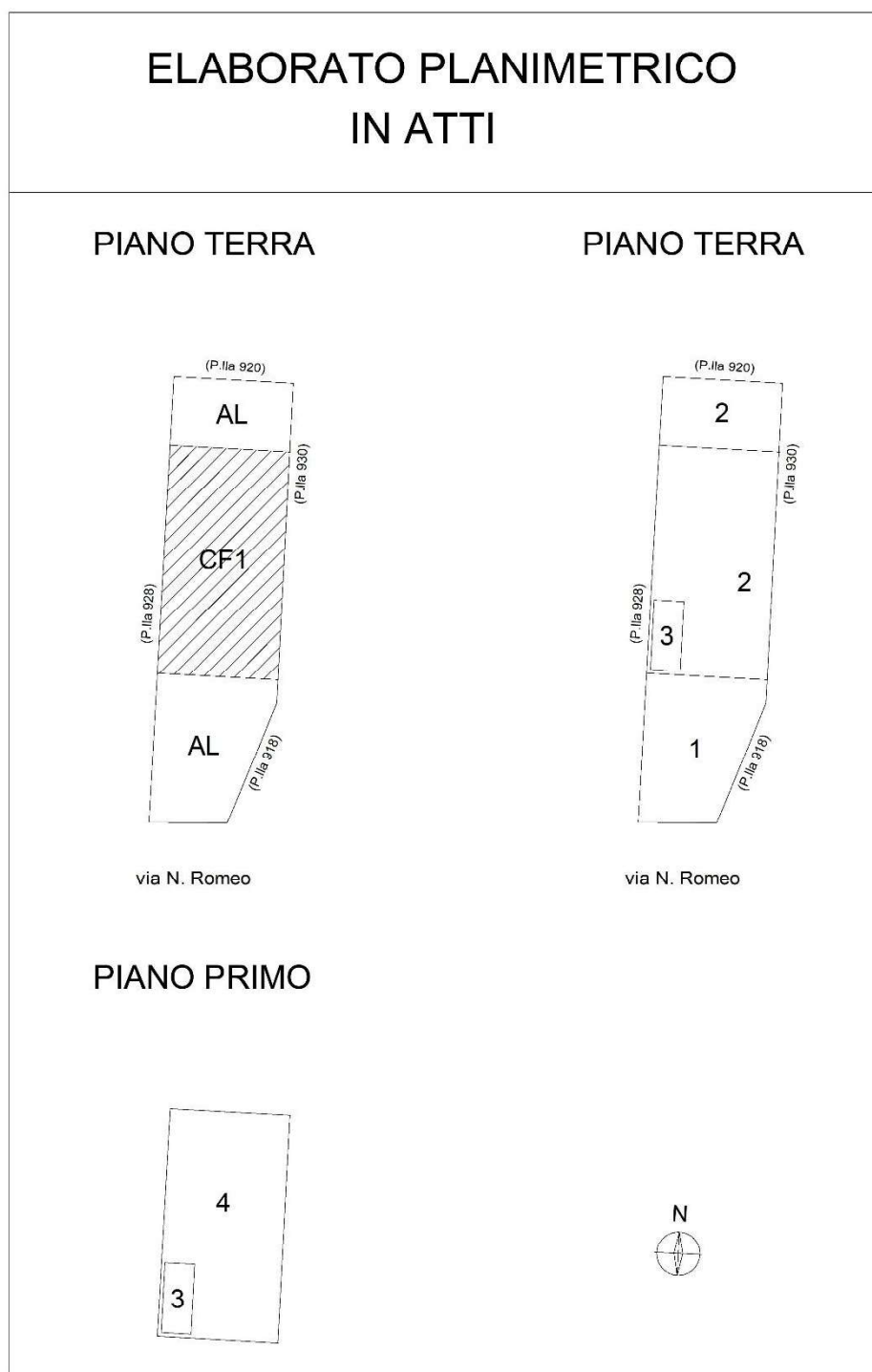
Tale tettoia realizzata su terrazzo coperto, sito al piano primo e facente parte dell'immobile a uso residenziale (FG 40 – P.LLA 1432 – SUB 5) risulta essere stata chiusa da infissi in PVC, e non come autorizzata dal Comune stesso. (cfr. foto che segue)



- **Presenza di un immobile realizzato sull'area libera retrostante, di pertinenza del laboratorio artigianale**

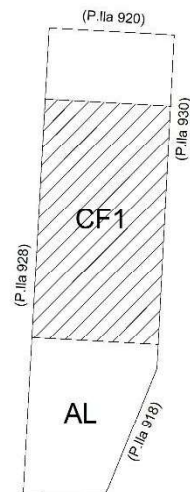


Tale immobile è stato realizzato senza alcuna autorizzazione (così ha dichiarato l'occupante). Si eleva in adiacenza al laboratorio sito al piano terra (FG 40 – P.LLA 1432 – SUB 2) e risulta aver in inglobato parte dello stesso.



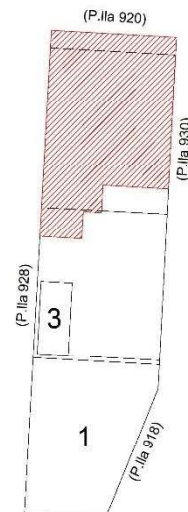
ELABORATO PLANIMETRICO CON AREA REALIZZATA

PIANO TERRA



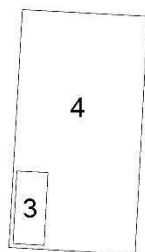
via N. Romeo

PIANO TERRA



via N. Romeo

PIANO PRIMO



 area occupata da altro immobile
realizzata senza titolo edilizio

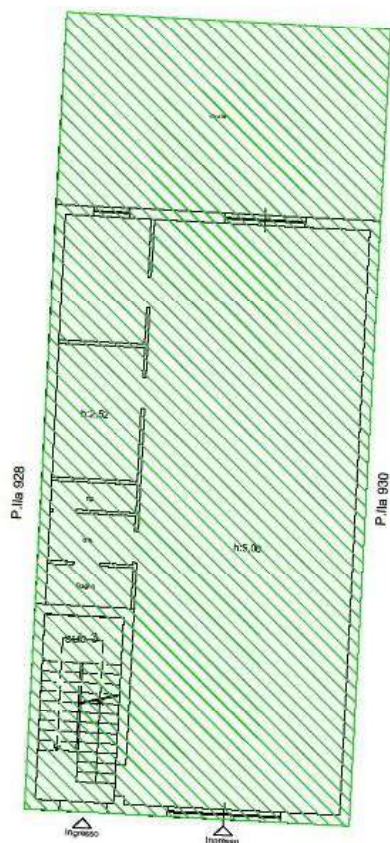


Come si denota l'area in questione è quella campita in rosso e dalle misurazioni sembrerebbe occupare anche una minima porzione della p.lla 920 (non oggetto di pignoramento).



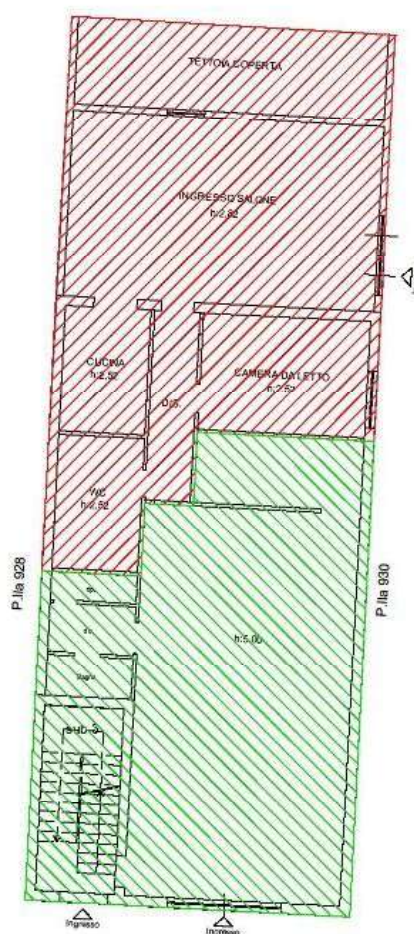
PIANO TERRA

PIANO TERRA



sub 1

Via N. Romeo



sub 1

Via N. Romeo

area occupata da altro immobile
realizzata senza titolo edilizio

area destinata a laboratorio artigianale
oggetto di pignoramento (Fig. 40 - P.lia 1432 - sub 2)

Nell'immagine precedente, nella prima planimetria a sinistra è campita in verde l'area accatastata come Laboratorio (fg 40 – p.lia 1432 – sub 2); nella planimetria a destra, invece, la parte rossa risulta essere occupata dal fabbricato realizzato senza autorizzazioni e quella verde dalla restante parte del Laboratorio artigianale.

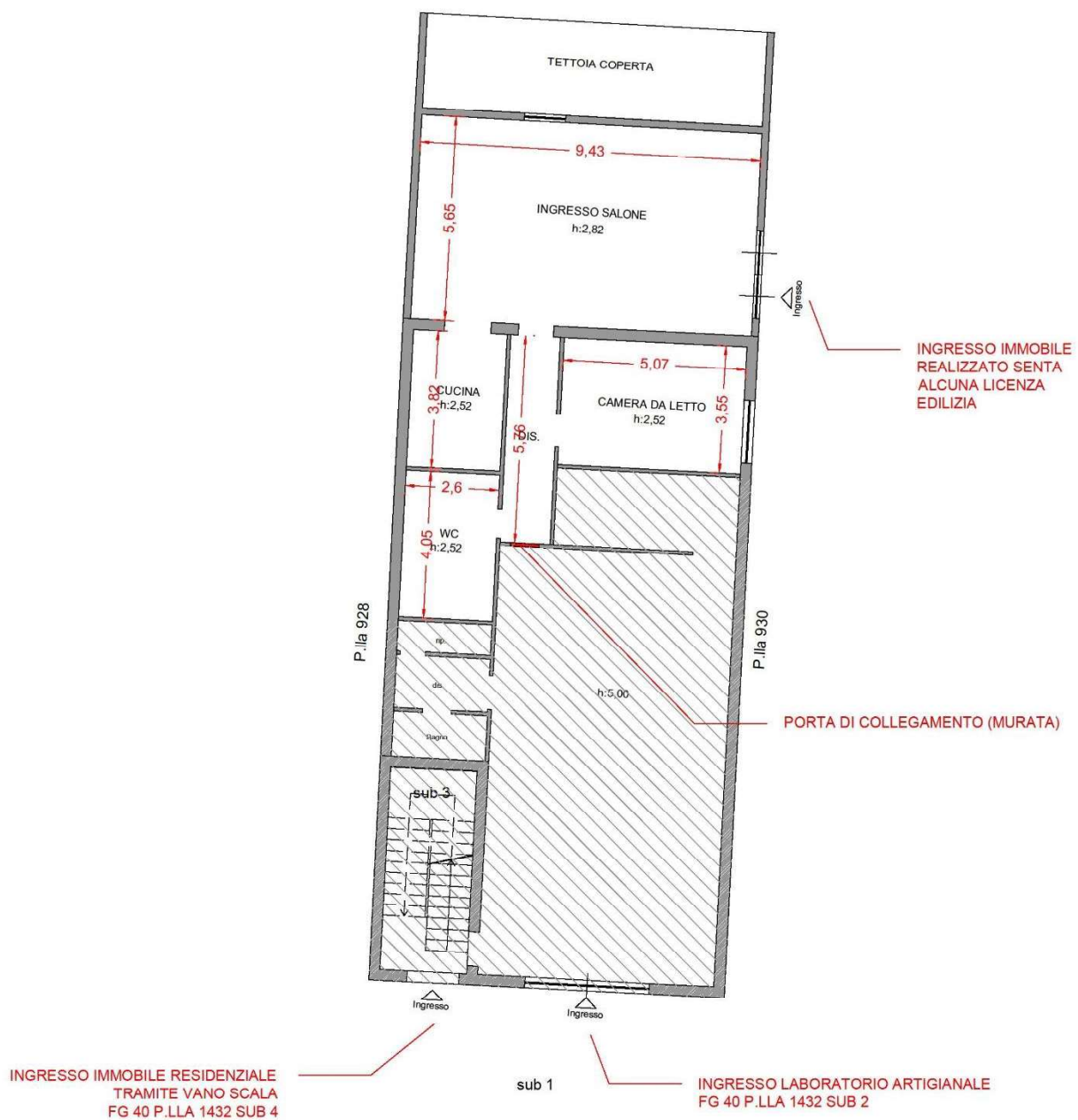
La sottoscritta ha proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'immobile realizzato.



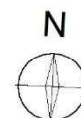


parte di area destinata a laboratorio artigianale
oggetto di pignoramento (Fg. 40 - P,lla 1432 - sub 2)

PIANO TERRA ATTUALE



Via N. Romeo





parte di area destinata a laboratorio artigianale
oggetto di pignoramento (Fg. 40 - P,lla 1432 - sub 2)

PIANO TERRA ATTUALE coni ottici per relazione fotografica

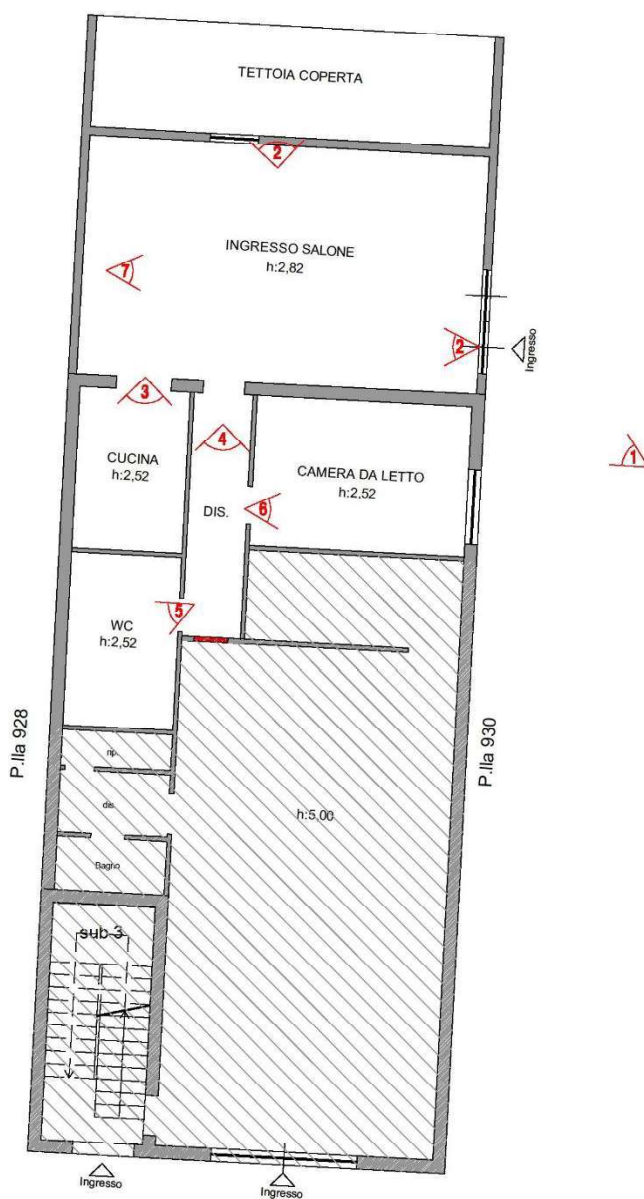




foto 1



foto 2



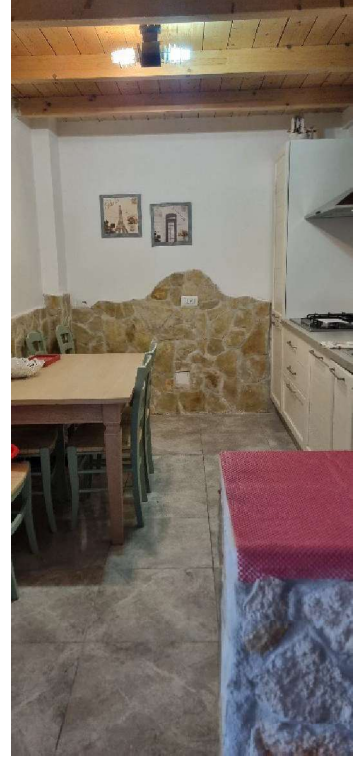


foto 3





foto 4



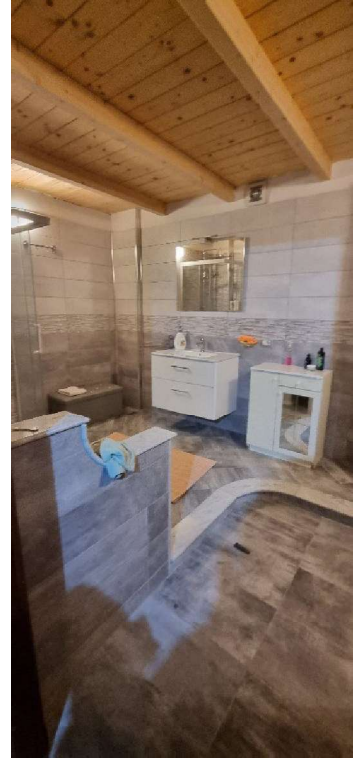


foto 5



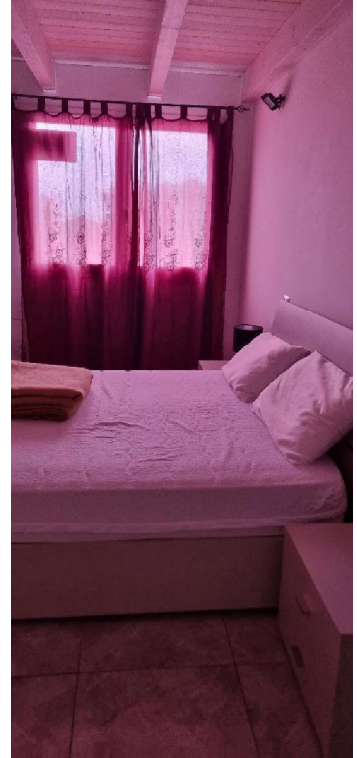


foto 6





foto 7

Dall'analisi del lotto in questione ne deriva che tale immobile deve rientrare nella procedura esecutiva in quanto insiste sulla superficie della particella esecutata. Andrebbe sicuramente stimato, in quanto bene che cambierebbe il valore dell'intero compendio immobiliare; poi saremmo di fronte a due operazioni da poter effettuare:

1. Per velocizzare le tempistiche, al fine di poterne espletare la vendita, andrebbe valutato e deprezzato, considerata la NON regolarità edilizia in quanto realizzato in assenza di autorizzazioni;
2. Potrebbe essere sanato e successivamente valutato al fine di ottenere un bene al miglior prezzo di mercato (per tale operazione sarebbe necessario interfacciarsi con l'ufficio tecnico del comune di Montalbano Jonico per verificare che la sanatoria sia possibile).

A tal proposito si precisa che la sottoscritta non ha proceduto all'accatastamento dello stesso in quanto IMMOBILE ABUSIVO e secondo la Corte di Cassazione (*C. Cass. civ. 11/12/2025, n. 32312*), il provvedimento di classamento e di attribuzione della rendita catastale di un immobile non può prescindere dalla regolarità urbanistica ed edilizia.

La sottoscritta, durante il sopralluogo effettuato, ha, inoltre, riscontrato un miglioramento generale delle finiture interne di tutti gli immobili pignorati, tali da rendere necessaria una revisione della perizia iniziale. Tale stima, infatti, risalente al 2017 ed effettuata dalla stessa CTU, riscontrava un immobile (specie quello



RESIDENZIALE) non completo, mancante di infissi interni e delle rifiniture che valorizzano un bene.

L'aggiornamento della perizia si renderebbe necessaria anche per i diversi valori di mercato (OMI) e per le quotazioni immobiliari da considerare, ovvero relative all'anno 2025-2026 e non 2016-2017.

Si resta in attesa di un riscontro dal Giudice delle esecuzioni.

Documento Principale:

- Relazione di consulenza_Procedura di Esecuzione Immobiliare_3/2012

Documenti Allegati:

- 1_ Elaborato planimetrico depositato del fg. 40 p.IIa 1432
- 2_ Planimetria depositata del fg. 40 p.IIa 1432 sub 2 (LABORATORIO ARTIGIANALE)
- 3_ Planimetria depositata del fg. 40 p.IIa 1432 sub 4 (IMMOBILE RESIDENZIALE)
- 4_estratto di mappa fg 40

Data 26-01-2026

L'Esperto alla stima
ARCH. MARICA PAOLICELLI

