

STUDIO TECNICO SANTORO

Arch. Santoro Letizia

geom. Santoro Maria Grazia

Via Vittorio Veneto n°81

85051 BELLA (PZ)

tel 0976/3148 fax 0976/3889 cell. 329-0350212 / 393-2216515

e-mail: studiotecnicosantoro@libero.it

mariagrazia.santoro@geopec.it

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: **Dott. Vincenzo D'AMBROSIO**

Procedimento di espropriazione immobiliare intrapreso dalla INTESA Gestioni Crediti – ITALFONDIARIO
C/..... S.p.A-

R.G. 45/1999

LEGALI:

PROCEDENTI:

Intesa Gestione Crediti già Cassa di Risparmio Salernitana S.p.A- ITALFONDIARIO:

Avv. Michele CASTRONUOVO

DELEGATO alla vendita: Avv. SANTORO Maria

Bella lì 28-02-2018

Il C.T.U.
geom. M. Grazia Santoro



**TRIBUNALE DI LAGONEGRO - SEZIONE CIVILE -
Ufficio Giudice dell'esecuzione**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- INDICE -

I) PREMESSA	PAG.2
II) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO	PAG. 2-3
III) RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO:	PAG. 3-4-5-6-7-8-9-10-11

Elenco quesiti formulati nel verbale di giuramento:

1. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod.proc.civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
2. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
3. *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*
4. *Identifichi, con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
5. *dica dello stato di possesso del bene, con identificazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alle esistenze di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*
6. *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*
7. *riferisca l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudinalità edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*
8. *riferisca l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
9. *riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della legge 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co.2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrere i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;*
10. *Determini il valore con indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;*
11. *Corredi la relazione- da presentare anche in formato informatico(e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini,*

estensione e dati catastali (limiti: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno;

12. *estragga repertorio fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;*

IV) CONCLUSIONI

PAG.11

I) PREMESSA

Ill.mo Giudice Dott. D'AMBROSIO Vincenzo, con ordinanza pronunciata dalla Giudice Dr.ssa Paola BEATRICE la sottoscritta geom. Maria Grazia Santoro, residente a Potenza alla Via Due Torri n.33, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Potenza al n° 2739, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento di espropriazione immobiliare di cui all' **R.G.45/1999** promosso dalla Intesa Gestione Crediti già Cassa di Risparmio Salernitana S.p.A, ora ITALFONDIARIO S.p.A. contro la Sig.ra [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] 59 risulta all'Anagrafe del Comune residente in Praia a Mare (CS) dal 2002, il Sig. DE PAOLA Giovanni nato a Tortora il [REDACTED] 1 [REDACTED] e residente a [REDACTED] a [REDACTED] (CS) in Via [REDACTED] n. 29/A, la Sig.ra [REDACTED] nata a Trecchina il [REDACTED] 1 [REDACTED] ed ivi residente in Via [REDACTED] 5 ed il coniuge Sig. [REDACTED] nato a Tortora (CS) il [REDACTED] 3 [REDACTED] ed ivi residente in Via [REDACTED] 5, come da certificati dell'Ufficio Anagrafe del Comune di ~~Tortora (Cfr. **All.2B** Certificazione Comune di Tortora e Praia a Mare).~~

All'udienza di nomina la sottoscritta prestava giuramento di rito e le veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti sopra riportati, il termine di giorni assegnato è stato successivamente prorogato dalla S.V.I. in considerazione della doppia frattura al piede sinistro che non ha permesso alcuna attività lavorativa.

II) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver eseguito uno studio sulla documentazione allegata agli atti, depositata dalla parte procedente, la sottoscritta ha proceduto a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali, dopo avere concordato la data con il Delegato alla vendita Avv. Maria SANTORO che effettuava comunicazione alle parti, stabilendo l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 24 Luglio 2017 alle ore 16.30, in Trecchina (PZ), con incontro presso l'ingresso i luoghi per cui è causa e precisamente all'ingresso recintato e chiuso delle strutture ubicate in C/da. Camporotondo lungo la SS 585 al Km.20 della Fondovalle del Noce, così come riportato nel Verbale (Cfr.**All.1**Verbale di sopralluogo). Erano presenti il Sig. [REDACTED] e l'Avvocato delegato Dr.ssa Santoro Maria, nessun altro era presente per parte convenuta. Il Sig. [REDACTED] consentito l'accesso a tutta la proprietà, ha aperto tutte i capannoni, mostrando il loro interno e tutto lo spazio esterno(Cfr.**All.2** foto dalla n1-alla n.23). I capannoni allo stato attuale sono liberi da persone, sono chiusi ed inutilizzati anche se al loro interno sono ancora presenti materiali e macchinari che erano utilizzati per la produzione di cucine come si evince dalla documentazione fotografica che si allega (Cfr.**All.2** foto n.8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-22). E' stato eseguito un dettagliato sopralluogo sugli immobili siti alla C/da Camporotondo prospicienti e con accesso diretto sulla SS 585 AL Km20 della Fondovalle del Noce, il percorso e la relativa ubicazione è evidenziato nell'Ortofoto che si allega (Crf.**All.2A** Ortofoto). Allo stato attuale tutti i capannoni sono chiusi, nessuna attività si svolge al loro interno anche se, al loro interno, sono presenti alcuni materiali e dei macchinari che venivano utilizzati per la realizzazione di cucine (Cfr.**All.2** foto n.8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-22). Il compendio immobiliare è tutto recintato, l'ingresso principale, a mezzo di un cancello automatico, è ubicato immediatamente attiguo alla SS 585che permette l'accesso diretto al piazzale

principale dell'opificio (Cfr. **All.2** foto n1-2-3-4). Sulla destra rispetto al cancello si trova un piccolo fabbricato che era l'alloggio del custode che, allo stato attuale si trova chiuso ed in disuso (Cfr. **All.2** foto n17). Poi vi sono i capannoni industriali, all'interno degli stessi vi sono i servizi, gli uffici (Cfr. **All.2** foto n.5-6-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-22). I capannoni sono tutti collegati tra di loro come riportato negli elaborati grafici dello Stato di Fatto (Cfr. **All.10E**) reperiti presso gli Uffici competenti. Tutta la proprietà è composta dal terreno circostante ai fabbricati, che ha una notevole superficie ed è pertinenza diretta dei fabbricati esistenti, ci sono spazi ampi intorno a detti capannoni che permettevano l'accesso ai mezzi pesanti per il carico e lo scarico delle merci. Sono presenti rampe di accesso ai capannoni che permettono dunque il corretto svolgimento delle operazioni di carico e scarico merci. Tutti i capannoni sono chiusi, in disuso e necessitano di opere interne di rifacimento e riattamento di impianti idrico-fognario, elettrico, rifacimento di pavimentazione, pitturazione ed ogni opere edile per renderli nuovamente agibili e funzionali. L'accesso alla proprietà è diretto sulla Strada Fondovalle del Noce, la posizione dell'Opificio è evidenziata nelle Ortofoto allegate (Cfr. **All.2A** Ortofoto). Per la stesura della presente la sottoscritta eseguiva l'accesso agli atti al Comune di Trecchina per avere copia delle autorizzazioni edilizie dei fabbricati, prendeva visione e copia di tutti i documenti e gli elaborati tecnici della Concessione ed Autorizzazione all'esecuzione, con la collaborazione del Dirigente dell'Ufficio, geom. CRESCI Paolo. Accertava ed estraeva copia di tutta la documentazione relativa ai fabbricati oggetto del pignoramento (Cfr. **All.3A** Accesso agli atti Comuni di Trecchina). Poi eseguiva accesso agli atti a mezzo pec ai Comuni di Tortora e Praia a Mare, Uffici Anagrafe, per acquisire le residenze dei convenuti (Cfr. **All.3A** Accesso agli atti Tortora e Praia a Mare). La sottoscritta ha eseguito tutte le ricerche presso gli uffici del Catasto di Potenza per acquisire le visure catastali e le planimetrie allegate alla presente (Cfr. **All.4-4A** Visure e Planimetrie catastali dei Terreni e dei Fabbricati).

- RISPOSTE AI QUESITI del mandato:

quesito 1):

Per i beni pignorati la documentazione ex art. 567 presente agli atti è idonea;

quesito 2):

i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione agli atti è completa ed idonea.

quesito 4):

Immobili oggetti del pignoramento di proprietà **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** (CS) il **[REDACTED]** e la moglie **[REDACTED]** nata a **[REDACTED]** (Tn) il **[REDACTED]** e **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** (Cn) il **[REDACTED]** e la **[REDACTED]** nata a **[REDACTED]** (Cn) il **[REDACTED]** acquistato in comunione dei beni, giusto Estratto Atto di compravendita del Notaio Dr. Franco Guarino stipulato il 7-11-1990 Rep. 20128 Racc.7185 registrato a Lauria il 12-11-1990 al nr 592 Mod.1°U (Cfr. **All.6E** Atto Pubblico);

INDIVIDUAZIONE CATASTALE IMMOBILI

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO AL CATASTO URBANO ED AL CATASTO TERRENI

Beni Immobili, siti nel Comune di Trecchina (PZ) in C/da Camporotondo al Km 20 della SS 585 Fondo Valle del Noce sono riportati al Foglio di Mappa n°33 Part. 41-304-246 Corte dei fabbricati (Cfr. **All.4** Visure terreni e Planimetria terreni)

TERRENI (CORTE AI FABBRICATI):

Foglio di mappa n° 33 Part. 41-246-304-come da visure Catastali e planimetrie Urbane (Cfr. **All.4**)

Foglio	Particella	Descrizione	Categoria	Consistenza	Intestazione Catastale	Reddito domenicale
	41		Ente Urbano		[REDACTED]	

33		Corte ai fabbricati		mq 5.211		€ 530
33	304	Corte ai fabbricati deposito	Ente Urbano	mq 3.888		
33	Ex 236 ora 246	Corte al fabbricato	Ente Urbano	mq 450		€ 2.475

FABBRICATI

Foglio di mappa n° 33 Part. 332-348-351-304-246, come da visure Catastali e planimetrie Urbane (Cfr. **All.4A**) :

Foglio	Particella	Descrizione	Categoria	Consistenza catastale	Interesse catastale	Rendita
33	332	Alloggio custode	A/4	2,5 vani mq 46,00		103,29
33	348	Magazzini e locali di deposito	C/2	Mq842 netti mq 881 lordi		€ 1.130,63
33	351	Magazzini e locali di deposito	C/2	mq 660 netti mq 771 lordi		€ 886,24
33	246 304	Magazzini e locali di deposito	C/2	mq 880 netti mq 917 lordi		€ 1.181,66

La superficie complessiva del terreno, di cui alle part. 41-246-304, circostante i capannoni e **corte ai fabbricati**, è di **mq 9.549**, è superficie saturo già completamente asservita ed è di pertinenza ai fabbricati esistenti.

VARIAZIONI CATASTALI:

E' necessarie eseguire i seguenti adempimenti tecnici, per aggiornare la mappa catastale e riportare sulla stessa l'effettiva ubicazione, estensione e destinazione dei fabbricati e delle corti agli stessi. Si deve provvedere ad eseguire il rilievo topografico, rilevare tutti i fabbricati quelli già esistenti in mappa e gli ampliamenti eseguiti e riportati negli elaborati grafici dello Stato di Fatto presenti al Comune ed alla Regione Basilicata (Cfr.**All.10E**), inserirli in mappa. Dopo il rilievo, bisogna presentare al Catasto terreni l'elaborato topografico "Tipo Mappale" che permette l'introduzione nella mappa terreni di tutti i fabbricati, fermo restante e quindi l'adeguamento di quelli già esistenti, riportando così tutte le eventuali modiche di quelli esistenti. Nel Tipo Mappale saranno riportate ed aggiornate anche le attuali superfici delle corti ai fabbricati che, con l'introduzione degli ampliamenti dei fabbricati stessi, saranno di estensione minore rispetto a quella sopra riportata, in quanto una parte di questa superficie attualmente al catasto corrisponde come Ente Urbano di fatto è superficie edificata da ampliamenti dei capannoni esistenti. In seguito all'approvazione del Tipo Mappale da parte del Catasto è necessario, per l'aggiornamento dei fabbricati all'urbano, redigere i Docfa, elaborati tecnici che permetteranno di inserire all'Urbano le planimetrie dei fabbricati raffiguranti la consistenza reale dei fabbricati, sia gli ampliamenti dei fabbricati esistenti, sia le modiche interne e quelle relative alle destinazioni d'uso. Le planimetrie catastali urbane devono essere rappresentative degli immobili così come riportato nei disegni allegati dello Stato di Fatto (Cfr.**All.10E**). Inoltre da fare rilevare alla S.V.I.

che il capannone industriale riportato al Catasto alla Part. 348 è accatastato come "C2" Magazzini/Deposito mentre l'effettiva destinazione urbanistica (già rilasciata con la Concessione Edilizia nr.7 dell'8/04/1999(Cfr. **AII.6**) relativa alla pratica di Condono edilizio del 1985), quindi già dal 1985 aveva destinazione Laboratorio e non magazzino, è necessario eseguire la variazione catastale da "C2" a "**C3** " Laboratorio.

Per la redazione di tutta la variazioni catastali sono necessari i seguenti importi all'incirca:

Spese Catastali: versamenti diritti e tributi all' Agenzia delle Entrate= € 500,00

Spese Tecniche : Onorario e spese tecniche € 3.000,00

Somma Costi per aggiornamenti Catastali : € 3.500,00

UNICO LOTTO A

L'Opificio è composto da n° 3 capannoni tutti collegati tra di loro in seguito ad opere edili, per le quali è stata fatta presentata al Comune di Trecchina Progetto per la Concessione Edilizia in Sanatorio in data 20/04/1999 Prot.1889(Cfr. **AII.9**). Tutto il complesso è rappresentato nella sua completezza, sia come immobili che come terreno circostante, tutti gli accessori, nella Planimetria Generale dello Stato di Fatto (Cfr. **AII.10C**) ed è composto dai seguenti immobili:

Fabbricato Alloggio custode piano terra ubicati in C/da Camporotondo di Trecchina Foglio di mappa **n°33 Part.332**

categoria "A/4" consistenza mq 6,00, rendita € 103,29 (Cfr. **AII.4A**) intestati [redacted] in [redacted] Trecchina, C. D. [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]. Il fabbricato si trova chiuso, si dovranno eseguire adeguamenti igienico/sanitari, di impianti, di abitabilità e di collaudo. Attualmente chiuso e libero da persone. Il fabbricato adibito all'abitazione del custode è di vecchia edificazione, è stato realizzato con la prima Autorizzazione Edilizia del 19-11-1966 (Cfr. **AII.5**) dove era già riportato nella planimetria (Cfr. **AII.5A**). Non ha subito variazioni e/o adeguamenti strutturali:

ALLOGGIO CUSTODE (Disegni Cfr. **AII.10 E**) F.33 Part.332- (Cfr. **AII.4A**)

Vani	Superficie Netta	Lorda
B	(1.50*3.20) = mq 4.80	
C	(3.00*1.50) = mq 4.50	
L	(4.20*3.20) = mq 13.40	
P	(4.20 + 3.00) = mq 12.60	
Alloggio	Mq 35.30	Mq 47,95

Superficie Lorda dell'Alloggio : mq 47,95

Fabbricato Capannone Laboratorio-Uffici-Accessori piano terra in C/da Camporotondo di Trecchina Foglio di

mappa **n°33 Part.348** categoria "C/2" consistenza catastale mq 842, rendita € 1.130,63 (Cfr. **AII.4A**) intestatari

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]. Il fabbricato è attualmente in disuso, si dovranno eseguire adeguamenti igienico/sanitari, di impianti, di anticendio, di collaudo e di abitabilità. Attualmente chiuso e libero da persone.

CAPPANNONE LABORATORIO E PERTINENZE (Disegni Cfr. **AII.10E**) – **F.33 Part.348** (Cfr. **AII.4A**)

Laboratorio	Superficie netta	spogliatoi – servizi	Superfici Lorda
Laboratorio Confezioni	mq 701,36	mq 80,57spogliatio donne mq 64,10 Uffici-servizi	
Sala Taglio	mq 655,92	mq 174,04 Uffici e servizi	
Ufficio-Show room	Mq 105,63		
ricamificio	Mq 158,43	mq 31,50 ufficio	
Mq Lordi	24.80*71.20	Mq 1765	

	13.40 *3.80	Mq 50.92	Mq 1.816,00
--	-------------	----------	--------------------

Superficie Lorda LABORATORIO ED ACCESSORI : mq 1.816,00

Fabbricato Capannone Deposito e pertinenze piano terra in C/da Camporotondo di Trecchina Foglio di mappa n°33

Part.246-304 categoria "C/2" consistenza catastale mq 880 rendita € 1.11,66 (Cfr.**All.4A**) intestatari [redacted]
 [redacted]. Il fabbricato è attualmente in disuso, si dovranno eseguire adeguamenti igienico/sanitari, di impianti, di anticendio, di collaudo e di abitabilità. Attualmente chiuso e libero da persone.

CAPPANNONE DEPOSITO E PERTINENZE (Disegni Cfr.All.10E)- F.33 Part. 246-304(Cfr.All.4A)

Laboratorio	Superficie netta	spogliatoi – servizi	Superfici Lorda
Deposito	mq 620,00	mq 71,54 aula mq 164,16 alula mq 31,44 servizi	
		MQ LORDI	Mq 908,80

Superficie Lorda DEPOSITO E PERTINEZE : **mq 908,80**

Fabbricato Capannone Stamperia ed accessori piano terra in C/da Camporotondo di Trecchina Foglio di mappa

n°33 Part.351 categoria "C/2" consistenza catastale mq 660 rendita € 886,24,63 (Cfr.**All.4A**) intestatari [redacted]
 [redacted]. Il fabbricato è attualmente in disuso, si dovranno eseguire adeguamenti igienico/sanitari, di impianti, di anticendio, di collaudo e di abitabilità. Attualmente chiuso e libero da persone.

CAPPANNONE STAMPERIA ED ACCESSORI (Disegni Cfr.All.10E)- F.33 Part. 351(Cfr.All.4A)

Laboratorio	Superficie netta	spogliatoi – servizi	Superfici Lorda
Stamperia	mq 614,43	mq 56,79 accessori	
MQ LORDI	Mq 13.90*50.90	Mq 707,51	
	Mq 9,00*3.40	Mq 30,60	Mq 738,11

Superficie Lorda STAMPERIA ED ACCESSORI : **mq 738,11**

quesito 5):

Lotto A- fabbricati relativi sopra elencati ed il terreno di pertinenza diretta, tutto il compendio immobiliare è libero da persone.

quesito 6):

Il debitori hanno acquistato in regime patrimoniale di **comunione** dei beni (Cfr.**All.6E** Atto Pubblico);

quesito 7):

Non vi sono formalità, vincoli o oneri, gravanti sui beni, i beni sono tutti regolarizzati, come sopra specificato;

quesito 8):

Non esistono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale;

quesito 9):

E' stato possibile svolgere accertamenti dalla sottoscritta circa la regolarità urbanistica dei fabbricati e relazione quanto segue

Concessioni ed Autorizzazioni relative alla costruzione degli Immobili in Contrada Camporotondo, consegnate alla scrivente dal Dirigente dell'Area Tecnica geom. Paolo CRESCI:

1- Autorizzazione del 19/11/1966 a Firma del Sindaco di Trecchina, istanza a nome di Laiso Vittorio, per ottenere il Permesso a Costruire di n°6 capannoni :

All.5 Autorizzazione Concessione;

All.5A Planimetria con ubicazione di n°6 capannoni.

Questa richiesta di concessione era relativa all'edificazione di n°6 capannoni, nella planimetria allegata sono indicati sia i capannoni sulla sinistra rispetto alla Starda Valle del Noce, (che sono i capannoni e l'alloggio oggetto dell'esecuzione) sia i

capannoni a valle che non sono oggetto della presente. L'unico allegato alla Autorizzazione emessa dal Sindaco in data 19/11/1966 e rinvenuta al Comune, è la planimetria d'insieme scala 1:100;

2- **Pratica di Condono Edilizio** n. 129/Bis del 1985 presentata dal Sig. LAISO Vittorio relativa alla variazione di destinazione d'uso dei capannoni da avicoltura ad attività artigianale:

All.6A Perizia Giurata;

All.6B Documentazione fotografica;

All.6C Grafici di progetto: piante –prospetti –sezioni;

All.6D Accesso agli Atti di condono del Sig. De Paola Giovanni;

All.6E Atto di compravendita del 7/11/1990;

All.6F integrazione per definizione pratica del Sig. De Paola Giovanni;

Concessione in Sanatoria n.7 dell'8/04/1999(Cfr.**All.6** *Concessione in Sanatoria*) rilasciata al Sig. De Paola Giovanni;

3- In data **20/03/1999** **Prot.1314** (Cfr.**All.7**) è stata presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Trecchina, dal **Sig. Tedone Vincenzo Amministratore della T&A. srl**, in qualità di locataria dei locali, **una DIA ai sensi della legge nr.662/96, Pratica n°2/99**, relativa ai lavori interni, ad un Progetto per la realizzazione di n°4 piattaforme in cls per il posizionamento di n° macchinari per ricamo e n°2 per stampa all'interno dell'opificio industriale:

All.7A Comunicazione di inizio attività;

All.7B Relazione asseverata;

4- In data **31/03/1999** **Prot.1532** (Cfr.**All.8**) è stata presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Trecchina , dal **Sig. De Paola Gennaro**, una **DIA**, ai sensi della legge nr.662/96, **Pratica n°5/99**, relativa ad un Progetto per la ridistribuzione interna delle superfici, delle aperture di porte e finestre all'opificio industriale:

All.8A Comunicazione di inizio attività;

All.8B Relazione asseverata;

5- In data **20/04/1999** **Prot.1889** (Cfr.**All.9**) è stata presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Trecchina , dal **Sig. De Paola Gennaro**, una richiesta di **Concessione Edilizia in Sanatoria** ai sensi dell'art.13 della legge 47/95, **Pratica n°31/99**, relativa ad un Progetto per la tutti i capannoni industriali per la volumetria realizzata in eccedenza di complessivi di mc 4.939,88:

All.9 Richiesta Concessione in Sanatoria;

All.9A Atti Pubblici del 3/05/1983 Rep.4071 Racc.3309, del 2/12/1983 n.2603, del 7-11-1990 Rep.20128 Racc.7185;

All.9B Relazione asseverata;

All.9C Elaborati Stato di Fatto;

All.9D Elaborati di progetto;

All.9E foto;

All.9F lettera del Comune datata 26-05-1999 Prot.2633 di richiesta del Comune di integrazione della pratica con pagamento Oneri Concessori e presentazione documentazione tecnica.

6- In data **27/01/2001**(Cfr.**All.10**) è stata presentata dal Sig. Acquaviva Francesco alla Regione Basilicata, la richiesta di rilascio del **Nulla Osta Ambientale** per il recupero funzionale dei capannoni:

All.10A Foto;

All.10B Relazione Tecnica;

All.10C Planimetria generale Stato di Fatto;

All.10D Planimetria generale di Progetto;

All.10E Disegni Stato di Fatto;

All.10F Disegni di Progetto;

All.10G Lettera di Trasmissione della Regione Basilicata 13/11/2001 Prot.26598 del Nulla Osta, con indicazione della **prescrizione del pagamento del danno ambientale pari a £ 37.049.00**

Al Comune di Trecchina non è mai pervenuto il Nulla Osta definitivo della Regione Basilicata.

7- In data **19/07/2000** **Prot.3694** (Cfr.**All.11**) è stato emesso dal Comune di Trecchina a firma del Dirigente geom. Paolo Cresci il **Verbale di contestazione di irregolarità urbanistico-edilizie.**

8- In data **27/07/2000** **Prot.1142** (Cfr.**All.12**) è stato emesso dal Comune di Trecchina a firma del Dirigente geom. Paolo Cresci l'**Ordinanza di demolizione** con descrizione delle opere abusive.

SITUAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI DA PORRE ALL'ATTENZIONE DELLA S.V.I. PER LA SANATORIA

Le situazioni Urbanistico-Edilizia dei capannoni ad oggi, da porre all'attenzione alla S.V.I. è che necessitano di un titolo edilizio che sani lo stato di fatto dei fabbricati graficamente riportato nell'allegato (Cfr. All.10E).

In relazione a quanto sopra dettagliatamente riportato, dal punto nr.1 al nr.8 si pone in evidenza che l'unico titolo Edilizio è la **Concessione in Sanatoria dell'8-04-1999 nr.7** (Cfr.**All.6**Concessione) e relativi elaborati grafici allegati (Cfr.All.6C Grafici di progetto: piante –prospetti –sezioni), che sanavano:

Capannoni	S.U.	mc sanati
Capannone Magazzino	72,00 * 13,20 =mq 950,40 * h 4,00	Mc 3.801,60
Capannone Laboratorio	58,25 * 15,20 =mq 885,40 * h 4,00	Mc 3.541,60
Capannone Deposito	51,70 * 13,80 =mq 713,46 * h 4,00	Mc 2.853,84

Il fabbricato con destinazione abitazione era già esistente nella prima Concessione Edilizia del 19-11-1966

A) Per quanto riguarda la pratica di richiesta di **Concessione Edilizia in Sanatoria** ai sensi dell'art.13 della legge 47/95, **Pratica n°31/99 presentata il 20/04/1999**, questa pratica supera le Dia nr.2/99 e nr.5/99, ma rispetto ad essa non è stato mai emesso il provvedimento di definizione cioè la Concessione Edilizia, in quanto devono essere a tutt'oggi ancora prodotti sia i pagamenti che tutta la documentazione richiesta dal Comune in data 26-05-1999 Prot.2633 (Cfr. **All.9E**):

➤ **Oneri Concessori richiesti per la Concessione in Sanatoria Pratica n.31/99:**

Oneri Concessori	Importi da pagare	Aggiornati al
Urbanizzazione	£ 13.996.984	€ 10.220,70
Costo di Costruzione	£ 14.462.480	€ 10.560,62
Diritti di segreteria	£ 300.000	€ 219,06
SOMMANO		€ 21.000,38

- Collado dei Capannoni;
- Nulla Osta Ambientale;
- Certificazioni impianti elettrico -idrico -anticendio.

B) Per la Pratica del Nulla Osta ambientale del 27/01/2001 è stato emesso il Nulla Osta provvisorio trasmesso con lettera (Cfr.**All.10G**) Lettera di Trasmissione della Regione Basilicata 13/11/2001 Prot.26598 del Nulla Osta) con indicazione della prescrizione del pagamento del danno ambientale pari a **£ 37.049.000**

Danno Ambientale	Importo da pagare	Aggiornato al 2018
	£ 37.049.000	€ 23.454,51
		€ 23.454,51

Il Comune di Trecchina non ha mai rilasciato il Permesso a Costruire in Sanatoria in quanto non è mai stato ottemperato quanto riportato nei punti A e B:

I) pagamento delle somme dovute:

- Importo aggiornato dovuto al Comune di € 21.000,38
- Importo aggiornato dovuto alla Regione di € 23.454,51
- Sommano € 44.454,89

II) mancata presentazione della documentazione tecnica richiesta, per le certificazione da produrre.

La scrivente avendo direttamente interloquuto con il Dirigente dell'Area Tecnica fa rilevare che, è necessario che sia prodotta al Comune una nuova pratica Edilizia in sostituzione di quella presentata il 20/04/1999 in quanto gli elaborati grafici(Cfr.**All.9C**) sono discordanti con quelli allegati al Nulla Osta Ambientale (Cfr.**All.10D**), questi ultimi sono i disegni rappresentativi di tutta la situazione edilizia attuale dei capannoni oggetti di pignoramento e relativa destinazione d'uso alla data del 2001, piccole variazioni interne per la parte relativa alla destinazione d'uso in quanto adesso in disuso. La scrivente riporta di seguito i costi che si dovranno sostenere per la sistemazione urbanistico edilizia del compendio immobiliare in aggiunta ai **€ 44.454,89**.

- Redazione progetto in Sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R.380 del 06.06.2001: € 5.000,00
- Adeguamento per il collaudo: € 54.000,00
- Collaudo di tutti i capannoni e dell'abitazione custode : € 22.000,00
- Certificazione dell'anticendio da un tecnico abilitato: € 4.000,00
- Adeguamento impianto elettrico e certificato di regolarità: € 11.000,00
- Adeguamento impianto idrico e fognario e certificato di regolarità: € 6.000,00

- Oneri Concessori per superfici e destinazioni d'uso diverse : € 12.000,00

sommano € **158.455,00**

quesito 10):

- Stima degli immobili – LOTTO “A”

Criterio di stima

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti. La commerciabilità dell'immobile, è stata serenamente e dettagliatamente valutata dalla sottoscritta, tenendo conto per il fabbricato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dalla struttura edificatoria, dalla buona posizione, delle condizioni buone dell'abitazione e della pertinenza, la stima è stata eseguita utilizzando il metodo di stima “comparativo” assumendo la superficie lorda quale parametro di riferimento la superficie. Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

Stima secondo le indicazioni di mercato. Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato è che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti, per gli ottimi collegamenti della zona e, non da ultimo, per l'attuale periodo economico in cui vi è la tendenza a capitalizzare nel settore edilizio del tipo in esame.

Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore, dal Dirigente del Comune di Trecchina e dalle quotazioni presso l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate regione Basilicata.

Stima degli immobili

ALLOGGIO Custode - Consistenza

Destinazione	Superficie lorda m ²	Superficie lorda commerciale m ²	Coefficiente di ragguaglio
Alloggio Custode	47,95	47,95	80 %
Totale		47,95	

Indagini e ricerche di mercato

Vecchia alloggio non ristrutturato

min € / m ²	max € / m ²
80,00	150,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari ad € 115,00 in quanto, non verte in buone condizioni è da ristrutturare, restano buoni collegamenti stradali da cui è servito possono renderlo discretamente appetibile.

Al valore preso come riferimento si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi al fine di tener conto della effettiva “difficoltà d'uso” dell'immobile.

Alloggio con facilità di accesso e di parcheggio + 10 %

In definitiva si applicherà un coefficiente correttivo pari a + 10 % che modifica la quotazione in 126,50,00 € / m²

47,95 m² x 126,50 € / m² = 6.065,00 euro

Valore di stima (cifra tonda) **6.000,00 euro**

Al valore preso come riferimento si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi

Capannone con facilità di parcheggio + 10 %

In definitiva si applicherà un coefficiente correttivo pari a + 10 % che modifica la quotazione in 253,00 € / m²

908,00 m² x 253,00 € / m² = € 229.724,00

Valore di stima (cifra tonda) **229.724,00 euro**

Fabbricato Capannone STAMPERIA E D ACCESSORI

	Superficie lorda m ²	Superficie lorda commerciale m ²	Coefficiente di ragguaglio
Laboratorio Confezioni	738,11	738,11	100 %
Totale		738,11	

Indagini e ricerche di mercato

Capannoni tipici Industriali

min € / m² max € / m²
230,00 400,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari ad € 315,00 in quanto, oltre alle finiture ed alle buone dell'immobile, i buoni collegamenti stradali da cui è servito possono renderlo discretamente appetibile.

Al valore preso come riferimento si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi

Capannone con facilità accesso e di parcheggio + 10 %

In definitiva si applicherà un coefficiente correttivo pari a + 10 % che modifica la quotazione in 346,50 € / m²

738,11 m² x 308,00 € / m² = € 255.755,00

Valore di stima (cifra tonda) **255.755,00 euro**

Valore complessivo della stima

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che gli immobili dell'opificio industriale, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: **€ 1.542.291,00 valore del Lotto "A"**

Al valore stimato devono essere detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica-abitabilità-catastale Spese Complessiva

da sostenere: € 158.455,00+ € 3.500,00= € 161.955,00

Valore del Lotto "A" è di € 1.380.366.000 (unmilione trecento ottantamillatrecentosessantasei/00)

quesito 11):

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Trecchina (PZ).

quesito 12):

vedi allegato **All.2** documentazione fotografica.

IV) CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ritenendo di aver esaurientemente assolto all'incarico ricevuto, la sottoscritta ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e resta a disposizione per qualsiasi altri chiarimenti dovessero necessitare. La sottoscritta espone le conclusioni alle quali è giunta:

L'opificio dai capannoni, dall'alloggio custode e dal terreno circostante, corte agli stessi, unico lotto , **Lotto "A"**, per il quale è stato determinato, con il metodo stimativo della comparazione ed a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, assumendo quale parametro di riferimento la superficie lorda e stabilendo così il valore commerciale dei

beni, il valore complessivo della quota di proprietà coniugi BRUSCIA Clementina , CARLOMAGNO Rosina, DE PAOLA Gennaro e DE PAOLA Giovanni in € 1.380.366.000 (unmilione trecento ottantamillatrecentosessantasei/00).
Resta a completa disposizione della S.V.I. e porge Distinti Ossequi.

Fanno parte integrante della presente n°13 allegati.

ELENCO ALLEGATI N. 1 AL N. 13

ALLEGATO N° 1 – Verbale di sopralluogo;

ALLEGATO N° 2 – Documentazione fotografica;

ALLEGATO N° 2A – Ortofoto ed ingrandimenti;

ALLEGATO N° 3A – Accesso agli atti Comune di Trecchina e Comune di Tortora e di Praia a Mare;

ALLEGATO N° 3B – Certificati del Comune di Trecchina e Comune di Praia a Mare;

ALLEGATO N° 4 - Visure e Planimetria Catasto terreni;

ALLEGATO N° 4A – Visure– Elaborato planimetrico – Planimetrie Catasto Fabbricati;

ALLEGATO N° 5 – Autorizzazione Edilizia del 19-11-1966:

All.5A – Planimetria allegata alla Autorizzazione;

ALLEGATO N° 6 – Concessione in Sanatoria n.7 del 8-04-1999 relativa alla pratica di Condono Edilizio:

All.6A Perizia Giurata; **All.6B** Documentazione fotografica; **All.6C** Elaborati di progetto: piante-sezioni-prospetti; **All.6D** Accesso agli atti Sig. De Paola Giovanni Edilizia; **All.6E** Atto di compravendita del 7-11-1990; **All.6F** Infrazione del Sig. De Paola per definizione pratica di condono edilizio;

ALLEGATO N°7 – DIA del 20-03-1999 Prot.1314:

All.7A Comunicazione di Inizio Attività 20-03-1999 Prot.1314; **All.7B** Relazione Asseverata;

ALLEGATO N°8 – DIA del 31-03-1999 Prot.1532:

All.8A Comunicazione di Inizio Attività 31-03-1999 Prot.1532; **All.8B** Relazione Asseverata;

ALLEGATO N°9 – Richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria del 20-04-1999 Prtica 31/99:

All.9A Atto pubblici del 3-05-1983- del 2-12-1983- del 7-11-1990; **All.9B** Relazione Asseverata;**All.9C** Elaborati Stato di Fatto: Piantesezioni-Prospetti; **All.9D** Elaborati di Progetto: Piantesezioni- Prospetti;

ALLEGATO N°10 Richiesta Nulla Osta Regione Basilicata:

All.10A Documentazione fotografica; **All.10B** Relazione Tecnica; **All.10C** Atto Planimetria Stato di Fatto; **All.10D** Planimetria di Progetto; **All.10E** Disegni Stato di Fatto :Piantesezioni-prospetti; **All.10F** Disegni di Progetto :Piantesezioni-prospetti; **All.10G** Lettera della Regione Basilicata di trasmissione del Nulla Osta Provvisorio ed importo danno ambientale;

ALLEGATO N°11 Verbale del Comune di Trecchina di constatazione irregolarità urbanistiche;

ALLEGATO N°12 Ordinanza di Demolizione ;

Potenza lì 28 Febbraio 2018

IL C. T. U.

geom. M. Grazia Santoro