

**TRIBUNALE DI POTENZA
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

* * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI GAUDIANO DI LAVELLO - SOCIETÀ
COOPERATIVA
(rappresentata e difesa dall'Avv.to Gustavo Di Ciommo)**

contro

[REDACTED]

R.G.E.: n.°90/20

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

**GIUDICE ESECUZIONI Imm: Dott.ssa Angela ALBORINO
CONSULENTE TECNICO: Geom. Giovanna LAINO**

Paterno di Lucania, li 30/1/2025

**Il C.T.U.
Geom. Giovanna Laino**



- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

OGGETTO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il presente lavoro e la conseguente richiesta di vendita, da cui è scaturita la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n.°90/20, riguardano i diritti dell'intero della **piena proprietà (1/1)** relativa ad un insediamento produttivo, posto nella zona P.I.P. del Comune di Lavello (Pz), alla via Pasteur, sul **Lotto n.°16** della superficie di mq. 1.184, destinato ad attività di "Autolavaggio ed Officina" di proprietà del sig. ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ residente a Lavello in via ██████████ – *all'atto del pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 2/12/2020 al Rep. n.°17222/13684 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Gaudiano di Lavello soc. Coop.*

In particolare - a seguito del Decreto Ingiuntivo n.°448/2020, notificato il 18/05/20 -, con il quale si intimava di pagare al debitore la somma di €uro 195.994,49, oltre interessi legali e spese, il tutto derivante da un Contratto di Mutuo Fondiario per notar F. Carretta del ██████████ rep. n.°44513/12463 trascritto il ██████████ al regg.P/G nn.°1224/20025, sono stati sottoposti a pignoramento:



• i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a Tumolo Donato del:

- *Locale uso autolavaggio per automobili sito nel Comune di Lavello (PZ) alla Via Pasteur snc al Piano Terra, censito in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 sub 2 – Cat. C/3 – Cl. 5 – mq. 34 – R.C. Euro 73,75*
- *Locale uso Negozio sito nel Comune di Lavello (PZ) alla Via Pasteur snc al Piano Terra, censito in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 sub 4 – Cat. C/1 – Cl. 3 – mq. 54 – R.C. Euro 502,00*
- *Fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Lavello (PZ) alla Via Pasteur snc al Piano Terra, censito in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 sub 5 Cat. F/3*
- *Piazzale pavimentato di mq. 980 sito nel Comune di iLavello (PZ) alla Via Pasteur snc al Piano Terra – in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. 1802 sub 7 (già sub 6) di mq. 518, quale bene comune agli immobili suindicati ai sub 2,4,5 Foglio mappa 37 Part. 1802 sub 8 (già sub 6 e sub 1) di mq. 462*

Il tutto realizzato su un area edificabile, costituente il Lotto n.°16 del PIP del Comune di Lavello in Catasto terreni, censito al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 di mq. 1184 (particella derivante dalla fusione delle originarie particelle nn.° 765-785-813-834-854-1040-1041-1042-1043.

° ° °

Nella procedura incardinata dalla Banca di Credito Cooperativo di Gaudio di Lavello soc. Coop. con istanza di vendita del 19/08/22 è intervenuta:

- 1) *Equitalia Basilicata s.p.a.*, con sede in Potenza, alla via della Tecnica, n.°18, con intervento del 19/08/22, per un credito di complessivi *Euro 81.016,15* oltre interessi di mora e spese per somme iscritte a ruolo.

PREMESSA

Esaminati gli atti del procedimento ed effettuata la preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, in esecuzione all'incarico affidato dal *Sig. Giudice*, la scrivente *C.T.U.* fissava per il giorno *3/2/2023* la data del sopralluogo al fine di effettuare la verifica dei beni oggetto del pignoramento. Il tutto avveniva mediante comunicazione agli interessati da parte del custode Giudiziario. Al sopralluogo intervenivano la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in qualità di coniuge dell'esecutato nonché l'Avv.to Antonio Calice in qualità di custode giudiziario, giusta nomina del G.E.I. del 11/8/22.

Data lettura agli intervenuti del mandato peritale, la scrivente ha proceduto alla individuazione dei beni pignorati, all'ispezione interna ed esterna dei beni, alla rilevazione metrica e fotografica degli stessi.

E' stato, altresì, effettuato un esauriente rilievo fotografico che farà parte integrante della presente relazione. Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la *C.T.U.* ha effettuato la



verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II., quella catastale presso l'U.T.E. di Potenza e la documentazione tecnico - amministrativa presso il Comune di Lavello sul cui territorio ricadono gli immobili.

Eseguite le opportune indagini peritali, esaminati gli atti del procedimento ed assunte tutte le informazioni del caso, la sottoscritta **C.T.U.** espone qui di seguito le risultanze del proprio lavoro.

o o o

➤ CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567

C.P.C.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

➤ Di seguito, si procede alla risposta dei singoli quesiti:

o o o

Dalla verifica della documentazione relativa al procedimento iscritto al R.G.E. n.°90/20 contro



██████████ è emerso che il creditore precedente ha depositato in data 8/2/2021 la “relazione notarile”, redatta dal Notaio Francesco Caretta il 27/01/2021 ed in data 3/08/23 quella “Integrativa” redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano, relativa alle iscrizioni e trascrizione anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento di cui al presente lavoro, trascritto il data 2/12/2020 al Rep. n.°17222/13684 in favore della Banca di Credito Cooperativo di Guadiano di Lavello soc. coop.

La certificazione notarile sostitutiva, relativa alle iscrizioni dei cespiti pignorati nell’ambito della procedura in essere, si estende per un periodo di venti anni, a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed in relazione a ciascun soggetto che risulta proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari).

Il creditore precedente, non ha depositato, la documentazione riguardante le visure catastali attuali e storiche dei cespiti pignorati e così pure il certificato di matrimonio del debitore.

Le visure catastali attuali e storiche - da cui è stata tratta la storia catastale dei beni pignorati - e le planimetrie relative alle unità immobiliare, sono stati acquisiti dalla scrivente unitamente all’estratto di matrimonio dal quale si evince che il debitore:

➤ ██████████ nato a ██████████ ██████████ e ██████████ nata a ██████████
██████████ hanno contratto matrimonio in Lavello (Pz) in data ██████████.

I coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della comunione legale dei beni.

Dall’estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Lavello il 30/10/2023 non risulta alcuna annotazione.



I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Con il pignoramento trascritto in data 2/12/2020 regg. nn.°17222/13684 in favore della Banca di Credito Cooperativo di Gaudiano di Lavello Soc. Coop. sono stati sottoposti a gravame i:

• > i diritti dell'intero (1000/1000) della piena proprietà in capo a [REDACTED]

- *Locale uso Autolavaggio per automobili sito nel Comune di Lavello (PZ) alla Via Pasteur snc al Piano Terra, censito in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 sub 2 – Cat. C/3 – Cl. 5 – mq. 34 – R.C. €uro 73,75*
- *Locale uso Negozio sito nel Comune di Lavello (PZ) alla Via Pasteur snc al Piano Terra, censito in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 sub 4 – Cat. C/1 – Cl. 3 – mq. 54 – R.C. €uro 502,00*
- *Fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Lavello (PZ) alla Via Pasteur snc al Piano Terra, censito in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 sub 5 Cat. F/3*
- *Piazzale pavimentato di mq. 980 sito nel Comune di iLavello (PZ) alla Via Pasteur snc al Piano Terra – in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. 1802 sub 7 (già sub 6 e su 1) di mq. 518, quale bene comune agli immobili suindicati ai sub 2,4,5*



Foglio mappa 37 Part. 1802 sub 8 (già sub 6 e sub 1) di mq. 462

Il tutto è realizzato su un area edificabile, costituente il Lotto n.°16 del PIP del Comune di Lavello in Catasto terreni censito al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 di mq. 1184 (particella derivante dalla fusione delle originarie particelle nn.° 765-785-813-834-854-1040-1041-1042-1043 -748

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono, correttamente, a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e cioè:

- **Atto di Convenzione per la Cessione di Diritti a titolo oneroso per dott. Mauro Silvio Bisceglia, vice Segretario del Comune di Lavello del [REDACTED] registrato a Melfi il 14/05/2008 al n.°15 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 22/05/2008 al regg. nn.°9041/5584.**

Con il citato Atto il Comune di Lavello (Pz) cedeva a [REDACTED] per i diritti della **piena proprietà** dell'area il **Lotto n.°16** della superficie di mq. 1.184, ubicato nella zona P.I.P. del Comune di Lavello (Pz) alla via Pasteur, destinato all'attività di impresa di cui lo stesso era titolare e gestore.

Il **Lotto n.°16** pervenuto al debitore, a seguito di Deliberazione di Giunta Municipale n.°506 in data 18/4/1995 e Deliberazione n.°1156 in data 9/10/1995 era catastalmente individuato, al Foglio mappa 37 **part. n.°1040** di mq. 102, **n.°1041** di mq. 219, **n.°1042** di mq 387, **n.°1043** di mq 61, **n.°785** di mq 211, **n.° 765** di mq 29 , **n.°834** di mq 8, **n.°854** di mq 64, **n.°813** di mq 74, **n.°748** di mq 29, per una superficie complessiva di **mq. 1.184**, come risulta dall'atto.

Occorre rilevare che, successivamente, alla cessione del Lotto n.°16 di mq. 1.184 al debitore da parte del Comune di Lavello, per effetto di variazione catastale ed in particolare di Tipo mappale del 7/05/2013 pratica n.° Pz 0071476 in atti dal 07/05/2013, presentata in pari data n.° 71476.2/2013, è quindi in seguito al censimento in catasto urbano dei manufatti sul Lotto realizzati dal debitore medesimo, le particelle cedute dall'ente innanzi indicate, individuate, al Foglio mappa 37 **part. n.°1040** di mq. 102, **n.°1041** di mq. 219, **n.°1042** di mq 387, **n.°1043** di mq 61, **n.°785** di mq 211, **n.° 765** di mq 29 , **n.°834** di mq 8, **n.°854** di mq 64, **n.°813** di mq 74, **n.°748** di mq 29, per una superficie complessiva di **mq. 1.184**.
sono state tutte **SOPPRESSE** in atti del catasto terreni confluendo tutte nella più attuale **part. n.° 1802** della superficie di **mq. 1.184**.

La originaria part. n.°1802 per effetto di Tipo mappale del 7/05/2013 pratica n.° Pz 0071476 in atti dal 07/05/2013 con Costituzione del 6/6/2013 pratica n. pz 0089749 n. 4210.1/2023 veniva suddivisa in una **n.°1802 sub 1**, **n.°1802 sub 2**, **n.°1802 sub 3**, come accertato



Comune LAVELLO	Sezione	Foglio 37	Particella 1802	Tipo mappale 71476	del: 07/05/2013
-------------------	---------	--------------	--------------------	-----------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1			T			VIABILITA', SPAZI DI MANOVRA, POZZO, BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 2 E 3
2	via pasteur	SNC	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
3	via pasteur	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Con Variazione del 08/08/2013 Pratica n. PZ0121866 in atti dal 08/08/2013 per Divisione - Ultimazione Fabbricato urbano (n.° 21305.1/2013) la part. 1802 sub 3 veniva **soppressa** dando origine alla nuova **part. n.°1802 sub 4** e **n.° 1802 sub 5**

Comune LAVELLO	Sezione	Foglio 37	Particella 1802	Tipo mappale	del:
-------------------	---------	--------------	--------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via pasteur	SNC	T			VIABILITA', SPAZI DI MANOVRA, POZZO, BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 2, 4 E 5
2	via pasteur	SNC	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
4	via pasteur	SNC	T			NEGOZIO
5	via pasteur	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Con Variazione del 08/08/2020 Pratica n. PZ0033836 in atti in pari data (n.°805.1.1/2020) la part. 1802 sub 6 derivata dal frazionamento della part. n.°1802 sub 1 veniva **soppressa** dando origine alla nuova **part. n.°1802 sub 7** e **n.°1802 sub 8**

Comune LAVELLO	Sezione	Foglio 37	Particella 1802	Tipo mappale	del:
-------------------	---------	--------------	--------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
6						SOPPRESSO
7	via pasteur	SNC	T			SPAZI DI MANOVRA - BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 4 E 5
8	via pasteur	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 462

In definitiva, le particelle attuali, oggetto di pignoramento, per effetto di tutte le variazioni registrate, censite al Foglio mappa 37 n.°1802 sub 2, n.°1802 sub 3, n.°1802 sub 4, n.°1802 sub 5, n.°1802 sub 7, n.°1802 sub 8, derivano dalla originaria part. n.°1802 (ente urbano) del catasto terreni della superficie complessiva di mq. 1.1.84.

La part. n.°1802 di mq. 1.184 censita in catasto terreni, come detto, al Foglio mappa 37 del Comune di Lavello, invece, deriva dalla fusione delle originarie particelle nn.765-785-813-834-854-1040-1041-1042-1043 -748.

Da ciò si desume che,



sussiste continuità catastale tra le particelle attuali ed originarie pervenute al debitore per effetto di:

- *Atto di Convenzione per la Cessione di Diritti a titolo oneroso per dott. Mauro Silvio Bisceglia, vice Segretario del Comune di Lavello del 5/05/2008 rep. n.°3599 registrato a Melfi il 14/05/2008 al n.°15 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 22/05/2008 al regg. nn.°9041/5584*

Per una corretta individuazione dei cespiti pignorati, rileviamo che, con il pignoramento trascritto in data 2/12/2020 regg. nn.°17222/13684 in favore della Banca di Credito Cooperativo di Gaudio di Lavello Soc. Coop. sono stati sottoposti a gravame i:

- > i diritti dell'intero (1000/1000) della piena proprietà in capo a [REDACTED]
- *Locale uso autolavaggio per automobili sito nel Comune di Lavello (PZ) alla Via Pasteur snc al Piano Terra, censito in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 sub 2 – Cat. C/3 – Cl. 5 – mq. 34 – R.C. Euro 73,75*
- *Locale uso Negozio sito nel Comune di Lavello (PZ) alla Via Pasteur snc al Piano Terra, censito in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 sub 4 – Cat. C/1 – Cl. 3 – mq. 54 – R.C. Euro 502,00*
- *Fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Lavello (PZ) alla Via Pasteur snc al Piano Terra, censito in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 sub 5 Cat. F/3*
- *Piazzale pavimentato di mq. 980 sito nel Comune di Lavello (PZ) alla Via Pasteur snc al Piano Terra – in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. 1802 sub 7 (già sub 6 e sub 1) di mq. 518, quale bene comune agli immobili suindicati ai sub 2,4,5 Foglio mappa 37 Part. 1802 sub 8 (già sub 6 e sub 1) di mq. 462*

Occorre rilevare, però che la **part. n.°1807 sub 7** (ex n.°1802 sub 6 e sub 1) indicata nella trascrizione del pignoramento è stata ulteriormente **Soppressa** in atti del catasto per variazione del 10/07/2020 pratica n.° pz 0034267 in atti in pari data per divisione e variazione (n.°11351.1/2020) avendo il debitore effettuato ulteriori modifiche e variazioni alle consistenze.

In conseguenza, i beni pignorati per effetto delle suddette variazioni subiscono, necessariamente, una più nuova e definitiva elencazione, come individuati i beni in atti del catasto attuale.

Il tutto come segue:

• **Elenco Immobili definitivi:**

- Diritti dell'intero (1000/1000) della piena proprietà in capo a [REDACTED]
- *a)Locale uso autolavaggio per automobili sito nel Comune di Lavello (PZ) alla Via Pasteur snc al Piano Terra, censito in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 sub 2 Cat. C/3, Classe 5, consistenza mq. 34, superficie catastale mq. 38, R.C. Euro 73,75*
- *b)Locale uso Negozio sito nel Comune di Lavello (PZ) alla Via Pasteur snc al Piano Terra, censito in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 sub 4 – Cat. C/1 – Classe 3, consistenza mq. 54, superficie catastale mq. 65 – R.C. Euro 502,00*



- c) *Fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Lavello (PZ) alla Via Pasteur snc al Piano Terra, censito in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 sub 5 Cat. F/1 della superficie lorda di circa mq. 75*
- d) *Area urbana di mq. 462 sito nel Comune di iLavello (PZ) alla Via Pasteur snc al Piano Terra – in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. 1802 sub 8 (già sub 6 e sub 1) oltre ad*
- e) *Annessa corte pertinenziale a servizio delle costruzioni realizzate sul Lotto n.°16 (part. n.°1802) aggraffata alla pianta dei fabbricati, della superficie di circa mq. 544*

Confini: *strada comunale PiP, Comune di Lavello, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].*

Il tutto è realizzato su un area edificabile, costituente il Lotto n.°16 del PIP del Comune di Lavello in Catasto terreni censito al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 di mq. 1184 (particella derivante dalla fusione delle originarie particelle nn.° 765-785-813-834-854-1040-1041-1042-1043 -748

I dati catastali dei beni riportati nell'atto di pignoramento citato inoltre corrispondono a quelli riportati nel catasto attuale, eccetto per la particella n.°1802 sub7 variata, quindi sussiste conformità di dati catastali.

In seguito, si riportano le due planimetrie relative alle unità immobiliari riportate in catasto urbano al momento attuale, oggetto di pignoramento ed inoltre l'elaborato planimetrico riportante la suddivisione originaria dei sub derivanti dalla part. n.°1802

Al fine dell'esatta individuazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento è stata effettuata anche una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali come si evince in seguito rilevando conformità tra i dati castastali, le ortofoto ed i luoghi.



Come espressamente richiesto dal quesito, in seguito si procede alla formazione dei lotti.

A tal punto, determinato il valore complessivo del compendio immobiliare pignorato e stimato in **€uro 149.040,00** lordo ed in **€uro 123.516,00** al netto delle detrazioni meglio spiegato nel relativo capitolo, è necessario addivenire alla costituzione dei lotti al fine di consentire una agevole vendita dei beni.

Le caratteristiche tipologiche dei manufatti edilizi e le aree annesse, tutti ricadenti sul Lotto n.°16 dell'area P.I.P. del Comune di Lavello, per la conformazione del Lotto, la destinazione d'uso originaria ed attuale, la ubicazione, la funzionalità delle strutture edilizie ed il collegamento delle unità immobiliari non ci consentono, agevolmente, di smembrare la proprietà al fine di costituire più lotti e di più esiguo valore. In altri termini, ipotizzando un frazionamento della proprietà "per porzioni" si andrebbe a pregiudicare la funzionalità, la fruibilità del bene e soprattutto la destinazione attuale dei luoghi e d'uso futura. Risulta pertanto evidente che sussiste uno stretto collegamento tra tutte le unità immobiliari pignorate e le aree attigue utilizzate a piazzale e sosta per le finalità per cui esse sono state realizzate e resatno collegate.

Lo smembramento degli immobili in più porzioni immobiliari abbatterebbe il valore del singolo locale e sarebbe meno apprezzabile sul mercato. Tale soluzione non gioverebbe agli interessi della procedura né indirettamente a quelli del debitore.

Si ritiene pertanto, per le considerazioni esposte, mantenere tutta la proprietà unita in un unico coacervo, privilegiando, per le ragioni addotte, le esigenze tecnico – funzionali e quindi di conseguenza definire e valutare un lotto unico e si ritiene di costituire un "unico lotto" come di seguito costituito:

➤ **Lotto unico del valore di €uro 123.516,00** costituito dal bene a) b) c) d) e) :

- **Diritti dell'intero (1000/1000) della piena proprietà in capo a** [REDACTED]
- *a)Locale uso autolavaggio per automobili sito nel Comune di Lavello (PZ) alla Via Pasteur n.°12 al Piano Terra, censito in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 sub 2 Cat. C/3, Classe 5, consistenza mq. 34, superficie catastale mq. 38, R.C. €uro 73,75*
- *b)Locale uso Negozio sito nel Comune di Lavello (PZ) alla Via Pasteur n.°12 al Piano Terra, censito in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 sub 4 – Cat. C/1 – Classe 3, consistenza mq. 54, superficie catastale mq. 65 – R.C. €uro 502,00*
- *c)Fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Lavello (PZ) alla Via Pasteur n.°12 al Piano Terra, censito in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 sub 5 Cat. F/1 della superficie lorda di circa mq. 75*
- *d)Area urbana di mq. 462 sito nel Comune di iLavello (PZ) alla Via Pasteur n.12 al Piano Terra – in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. 1802 sub 8 (già sub 6 e sub 1) oltre ad*
- *e)Annessa corte pertinenziale a servizio delle costruzioni realizzate sul Lotto n.°16 (part. n.°1802) aggraffata alla pianta dei fabbricati, della superficie di circa mq. 544 Confini: strada comunale PiP, Comune di Lavello, [REDACTED]*



oltre ad

- e) Annessa corte pertinenziale a servizio delle costruzioni realizzate sul Lotto n.°16 (part. n.°1802) aggraffata alla pianta dei fabbricati, della superficie di circa mq. 544

Confini: strada comunale PiP, Comune di Lavello, [REDACTED].

o o o

➤ Descrizione beni:

I beni di cui ci occupiamo consistono in situ, in un insediamento produttivo costituito da manufatti edilizi, realizzati ed utilizzati per l'esercizio delle attività di "autolavaggio, officina, locale commerciali ed abitazione", il tutto realizzato su un Lotto di terreno Edificabile, della superficie complessiva di **mq. 1.184**, ubicato in area **P.I.P** del Comune di Lavello (Pz), esattamente alla via Pasteur n.°12, in zona più periferica rispetto all'abitato centrale cittadino, ove sono site anche altre attività artigianali, commerciali ed industriali.

L'attività esercitata dal debitore e dalla sua famiglia è denominata "[REDACTED]" di [REDACTED]. L'attività, come da iscrizione alla camera Commercio di Potenza al Rea n.°125940 dal 19/03/2007 -- P.I. 01671060760, ancora attiva alla data del 30/06/24 (come da visura camerale) è esercitata per "autolavaggio, commercio al dettaglio di accessori auto e autoricambi".

Il complesso produttivo è stato realizzato dal debitore, successivamente all'acquisto dell'area edificabile, per i diritti dell'intero (1/1) in virtù di Atto di Convenzione per la Cessione di Diritti a titolo oneroso per dott. Mauro Silvio Bisceglia, vice Segretario del Comune di Lavello del 5/05/2008 rep. n.°3599, registrato a Melfi il 14/05/2008 al n.°15, trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 22/05/2008 al regg. nn.°9041/5584.

Il tutto è stato edificato con Permesso di Costruire n.°32/2010 e successivi titoli e risulta essere in buono stato di conservazione generale.

L'area è individuata dal Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n.°39 del 30/08/2012 vigente e dell'epoca in zona di "perimetro ambito urbano, sito in zona PIP (piano Insediamenti produttivi --lotto n.°16).

Il Lotto n.°16 pervenuto al debitore, a seguito di Deliberazione di Giunta Municipale n.°506 in data 18/4/1995 e Deliberazione n.°1156 in data 9/10/1995 era catastalmente individuato, al Foglio mappa 37 part. n.°1040 di mq. 102, n.°1041 di mq. 219, n.°1042 di mq 387, n.°1043 di mq 61, n.°785 di mq 211, n.° 765 di mq 29, n.°834 di mq 8, n.°854 di mq 64, n.°813 di mq 74, n.°748 di mq 29, per una superficie complessiva di mq. 1.184, come risulta dall'atto.

Per effetto del realizzo delle costruzioni e censimento delle stesse in atti del catasto urbano, detto Lotto, sia all'atto del pignoramento e sia al momento attuale è individuato dalla più attuale part. n.°1802 di mq. 1.184. Detta superficie, risulta ora occupata per un ingombro in pianta di circa mq. 178 dalle costruzioni e manufatti utilizzati nella attività esercitata sul lotto e per circa mq. 1006 dall'area attigua costituita dal piazzale, sede viaria e area destinata a verde.

Il tutto risulta ben delimitato in situ poichè è recintato e delimitato tutto intorno da muretti in c.a. e sovrastante rete metallica, pannelli zincati.

Il lotto, con un solo lato confina con la via comunale antistante, da ove è consentito l'ingresso al suo interno; per tre lati confina invece con altri lotti edificati.

In pianta presenta forma rettangolare stretta ed allungata; i lati con la massima estensione sono quelli che dalla strada si estendono verso l'interno.

All'interno del Lotto sono presenti, esattamente, al momento attuale, un:



- fabbricato disposto su unico livello, della superficie in pianta di circa mq.140, adibito in concreto in parte a locali commerciali e parte ad abitazione, ma non ancora del tutto ultimato poiché mancate di copertura ed eventuale ulteriore livello sovrastante già autorizzato con P.d.C. n.32/2010;
- un locale- box destinato al lavaggio degli autoveicoli, della superficie in pianta di circa mq. 38 con attigua piazzola di sosta;
- una postazione per l'autovalaggio "self sevice", dotata di idonea attrezzatura, ricoperta da una tettoia amovibile, composta da una copertura realizzata in tessuto impermeabile della superficie di circa mq. 25;
- aree di pertinenza attigue alle strutture, rifinite con pavimentazione in getto di cemento e aree interne al lotto utilizzate a verde, oltre alla impiantistica interrata destinata alla raccolta e stoccaggio delle acque reflue industriali ed urbane, in scarico nella pubblica fognatura è quindi con dotazione di tutti i pozzetti e collegamenti ai collettori.

In seguito passiamo a descrivere ogni singolo immobile:

Descrizione bene a)

- a) **Locale uso autolavaggio per automobili sito nel Comune di Lavello (PZ) alla Via Pasteur snc al Piano Terra, censito in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 sub 2 Cat. C/3, Classe 5, consistenza mq. 34, superficie catastale mq. 38, R.C. €uro 73,75**

Il bene che ci occupa trattasi di un **box** della superficie in pianta di circa mq. 38, realizzato sul lotto pervenuto al debitore dall'ente comunale e sul quale insistono tutti i manufatti a servizio della attività esercitata. Consiste, in buona sostanza, in un locale tipo prefabbricato (box), dalla forma regolare, realizzato con struttura portante in pannelli industriali coibentati, ancorati a sostegni in ferro costituenti struttura portante dell'immobile.

Il tutto è dotato di una copertura in piano realizzata, sempre, in pannelli prefabbricati parimenti alle pareti diOMPAGNO del manufatto. L'altezza interna del locale è di circa mt. 3,80.

Il locale è ubicato marginalmente al lotto ed è posto, a poca distanza, dal fabbricato che si descriverà più innanzi. All'interno è dotato di attrezzatura idonea per il lavaggio e condotte di approvvigionamento di acqua e relativi scarichi da convogliare in un una vasca sottostante al piano di calpestio. Infatti, il pavimento del manufatto, è realizzato in getto di cemento ma centralmente dotato di una griglia in ghisa, con maglie strette, atta a raccogliere gli scarichi collegati al lavaggio dei veicoli.

Completano la dotazione impiantistica della struttura, impianto illuminante a soffitto, elettrico, idrico e compressore.

La struttura è raggiungibile dall'area antistante, ricadente internamente al lotto attraverso una sede viaria realizzata con pavimento in getto di cemento ed è servita da piazzola di sosta e area di pertinenza laterali per consentire agevole sosta e manovre dei mezzi meccanici.

L'esatta consistenza del locali di proprietà viene riportata nel quadro che segue:

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeffic.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Locale box	mq. 34,00	1,00	mq. 34,00	Sud	Buono
Sommano	mq. 34,00				

Superficie calpestabile: **mq. 34,00**

Superficie commerciale: **mq. 34,00**



Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita al catasto urbano per effetto di costituzione del 6/6/2013 pratica n. 4210.1/13. L'ultima variazione nel classamento risale al 06/06/2024 pratica n. 13988.1/2014.

Conformità urbanistica: Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Lavello, l'unità immobiliare risulta realizzata per effetto di Permesso di Costruire n.° 32/2010, DiA n.21/2013.

Possesso attuale: L'unità immobiliari risulta essere di proprietà del debitore e da costui sono occupate.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

Planimetria box part. n.° 1802 sub 2



Descrizione bene b) c)

- b) **Locale uso Negozio sito nel Comune di Lavello (PZ) alla Via Pasteur n.°12 al Piano Terra, censito in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 sub 4 – Cat. C/1 – Classe 3, consistenza mq. 54, superficie catastale mq. 65 – R.C. Euro 502,00**
- c) **Fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Lavello (PZ) alla Via Pasteur n.°12 al Piano Terra, censito in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 sub 5 Cat. F/1 della superficie lorda di circa mq. 75**

Le unità immobiliari innanzi indicate ai punti b) c) sono parte di un unico corpo di fabbrica, realizzato dal debitore all'interno del Lotto n.°16.

Le unità immobiliari sono inserite in un fabbricato ancora non, completamente ultimato poiché essere ancora in corso di costruzione, provvisto al momento attuale, di un unico livello realizzato al **piano terra ed un livello interrato**.

E' sprovvisto di falda di copertura e del livello sovrastante (piano primo) già autorizzato.

La costruzione assentita con P.C n.°32/2010 e D.I.A. n.°21/2013 si componeva, dalla verifica degli elaborati progettuali autorizzati dall'ente, **originariamente**, di una costruzione dell'altezza complessiva di circa mt.7,37, misurata al colmo della copertura, composta da una porzione immobiliare con previsione di locali interamente sprovvisti di livello superiore e/o sovrastante, dell'altezza di circa mt. 6,00 oltre il sottotetto non abitabile ed una porzione confinante dotata di alcuni locali provvisti di un piano superiore è quindi di un livello sovrastante (piano primo) collegato da una scala interna.

Di fatto, diversamente da quanto progettato ed autorizzato con il P.C. n.° 32/10 in situ, la costruzione, **al momento attuale**, si compone di:

- un corpo edilizio realizzato al piano terra, suddiviso questo in due porzioni utilizzative con un anche un piano interrato (trattasi come accertato nella fattispecie di un vano tecnico) composto da un unico vano.

La porzione anteriore del piano terra, quella immediatamente accessibile dal piazzale è più avvicinata, è composta di due locali affiancati, utilizzati ad uso commerciale, a servizio dell'attività esercitata dal debitore.

La porzione più posteriore ed attigua è composta invece, da taluni locali e servizi utilizzati effettivamente ad uso di abitazione residenziale, dalla famiglia del debitore ed anche essere la stabile dimora di costoro.

Le due porzioni immobiliari sono confinanti e sono collegate. Risultano, entrambe, ultimate nelle finiture sia all'interno e sia all'esterno.

In definitiva, dalla verifica dei luoghi possiamo accertare che, al momento attuale, la costruzione risulta composta di un livello dislocato, interamente, al **piano terra** e di un annesso **piano interrato**, quest'ultimo composto di un ampio vano con interposte pilastrature di sostegno della struttura realizzate in c.a. e mura in c.a tutto intorno.

Detto livello è raggiungibile soltanto dall'interno dell'abitazione e risulta della superficie pari all'ingombro in pianta del manufatto. Si presenta in stato grezzo, con altezza interna di **circa mt. 1.85** sprovvisto di finestre o luci, con pavimento in getto di cemento. In sostanza nella fattispecie trattasi, per le caratteristiche, di un vano tecnico realizzato per l'imposta del fabbricato ma con altezza di circa mt. 1,85.

La forma in pianta del fabbricato in generale è rettangolare, più stretta che allungata.



Risulta realizzato circa dieci anni orsono e si presenta, in generale, in buono stato di conservazione sia per l'età della costruzione e sia per la qualità dei materiali utilizzati.

La struttura portante è realizzata in c.a. mentre la compagnatura esterna in blocchetti in calcestruzzo del tipo a faccia vista dal consistente spessore.

Risulta sprovvisto, come detto del piano superiore, originariamente autorizzato dall'ente, come risulta dagli atti progettuali, tant'è che, il solaio di copertura del fabbricato risulta essere il solaio di interpiano in c.a. gettato in opera tra i livelli progettati, dotato di una copertura in piano realizzata in pannelli coibentati al quale sono collegate le canaline di scolo delle acque meteoriche.

Dalla verifica dei luoghi, la porzione di fabbrica attigua al piazzale è quindi più anteriore, si compone di **due locali** affiancati, ultimati nelle finiture ed utilizzati. Di questi, ancorchè individuati in catasto urbano, con classificazione di categoria commerciale **C/1**, in sostanza, non sono per la intera consistenza sfruttati per detta destinazione utilizzativa.

Uno dei due locali, quello più grande è stato suddiviso in due vani di più ridotte dimensioni, per mezzo di una parete divisoria in cartongesso (non indicata in catasto) è solo una piccola porzione di questo è destinata effettivamente alle attività di vendita di articoli per autoveicoli (per uso commerciale). La residua porzione del locale è utilizzata per attività ricreative del debitore ed all'interno sono presenti per lo più attrezzi sportivi e vario materiale.

Il locale è collegato ad altro laterale pure esso utilizzato più che altro a deposito.

L'ingresso alla porzione edilizia contenente detti locali è consentita da due ampie porte, con accesso diretto dall'area antistante e dal piazzale, da est.

Le aperture sono realizzate in alluminio con vetrata e serranda in lamiera zincate.

L'altezza interna è di circa mt. 3,05. Il pavimento è realizzato in listoni di legno.

Il locale più ampio è collegato ad un piccolissimo wc, a servizio di detta porzione, quest'ultimo dotato di rivestimento di piastrelle e munito di vaso igienico e lavello in ceramica. I divisori interni sono realizzati in laterizio, le porte in pannelli di legno industriale.

I locali sono sprovvisti di finestre apribili all'esterno ma solo di luci realizzate ad altezza di circa 2,00 da terra e con mattoncini trasparenti che consentono la luminosità interna.

I locali sono collegati alla porzione abitativa attigua attraverso una porta interna di collegamento.

Ovviamente non mancano gli impianti elettrici e idrici.

L'esatta consistenza dei locali di proprietà viene riportata nel quadro che segue:

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette part. n.° 1082 sub 2

Destinazione	Superficie Calpestabile		Coeffic.	Superficie Commerciale		Esposizione	Condizioni
	mq.			mq.			
Locale commerciale 1	mq. 14,50	1,00	mq. 14,40	Est	Buono		
Locale commerciale 2	mq. 38,50	1,00	mq. 38,50	Est	Buono		
Wc	mq. 1,50	1,00	mq. 1,50	Est	Buono		
Sommano	mq. 54,40		mq. 54,40				

Superficie calpestabile: **mq. 54,50 in ct. 54,00**

Superficie commerciale: **mq. 54,50 in ct. 54,00**

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita al catasto urbano per effetto di costituzione del 6/6/2013 pratica n. 4210.1/13. L'ultima variazione nel classamento risale al 12/09/2013 pratica n. 136391.

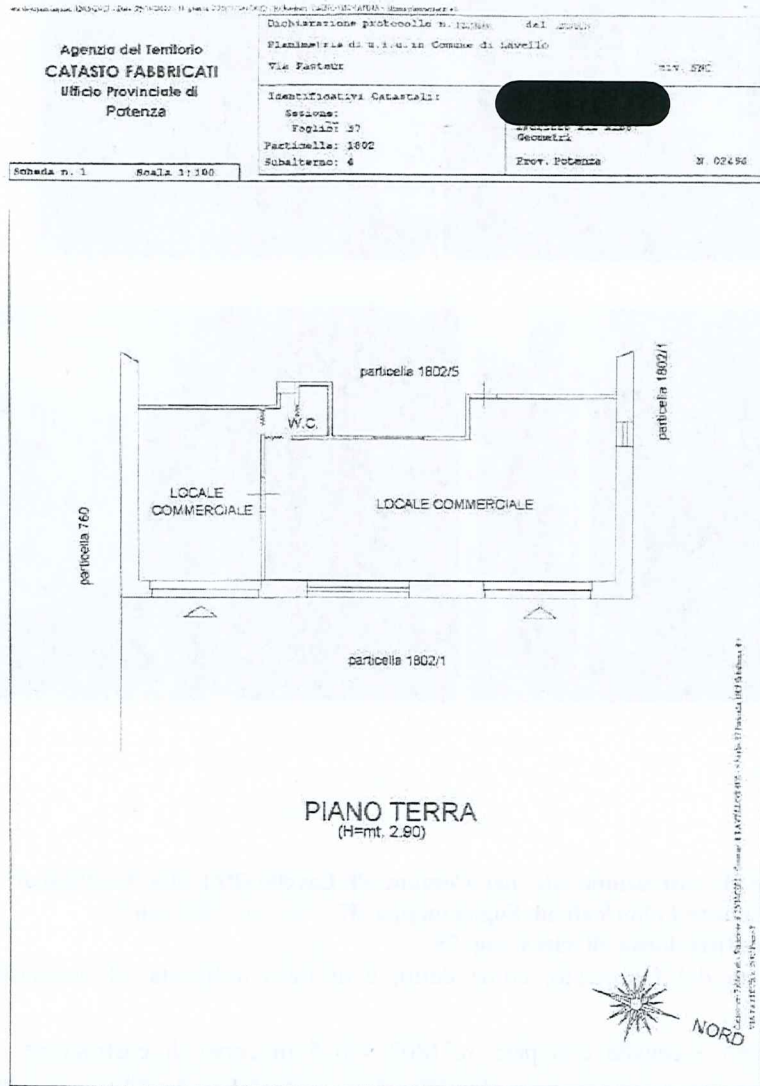
Conformità urbanistica: Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Lavello, l'unità immobiliare risulta realizzata per effetto di Permesso di Costruire n.° 32/2010, DiA n.21/2013.



Possesso attuale: L'unità immobiliare risulta essere di proprietà del debitore e da costui sono occupate.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

Planimetria box part. n.° 1802 sub 4



Data di presentazione: 12/09/2013 - Data: 25/10/2022 - N. pratica: PZ0071546/2022 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Patt. di scala: 1:1





- c) Fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Lavello (PZ) alla Via Pasteur n.°12 al Piano Terra, censito in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 sub 5 Cat. F/1 della superficie lorda di circa mq. 75

La porzione più arretrata del fabbricato, come detto, è di fatto utilizzata ad abitazione da parte del debitore e dalla famiglia.

In atti del catasto urbano è censita con part. n.°1802 sub 5 in corso di costruzione.

Nella realtà detta porzione presenta una classificazione catastale ed utilizzativa diversa rispetto a quanto indicato dai progettisti nelle rappresentazioni grafiche allegate al PdC. n.° 32/10 e 21/13 ed anche approvato dall'ente, poiché la situazione dei luoghi ci evidenzia una destinazione d'uso differente NON autorizzata.

Le rappresentazioni grafiche autorizzate dall'Ente con i vari titoli, limitatamente a detta porzione risulterebbe essere **non conforme** poiché questi ultimi riportano una composizione di locali ad **uso deposito**. Nella realtà, la porzione immobiliare è rappresentata da una modesta **abitazione**, se pur di tipo economico, non di pregio e ne di lusso, sfruttata per necessità e con destinazione d'uso difforme tra quanto autorizzato e quanto realizzato.

La verifica in situ ha evidenziato che la porzione immobiliare (attigua alla porzione anteriore



utilizzata a locali commerciali), della superficie netta di circa mq. 65,00 si compone di n.° tre locali e servizio igienico collegati ad un corridoio. In particolare, n.° due camere da letto, cucina, bagno e corridoio. L'altezza interna è di circa mt. 2,80.

Risulta ultimata internamente nelle finiture con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti realizzati in legno, porte interne in pannello di legno di tipo industriale, finestre in alluminio. Occorre rilevare che l'abitazione non risulta sufficientemente luminosa ed areata poiché la cucina è sprovvista di adeguate finestre ed è dotata di luci, come pure il piccolo bagno è dotato di luce dal vano collegato anteriore.

Quest'ultimo locale dalle ridotte dimensioni è dotato di piatto doccia, vaso bidet, lavabo in porcellana. I vani sono raggiungibili dal corridoio, quest'ultimo anche collegato internamente ai locali commerciali. La cucina è dotata di un varco di ingresso dalla zona esterna posteriore all'immobile. Il vano è collegato attraverso una scaletta in c.a. ad un ampio locale sottostante interrato, ricavato nel piano fondale adibito, per minima parte a deposito ma, effettivamente composto dall'imposta in c.a. della fondazione dell'immobile ed il tutto, risulta allo stato grezzo, senza finiture di intonaco e senza pavimento ed impianti. Soltanto una piccola area, di poca superficie, più avvicinata alla scala risulta dotata con intonaco alle pareti ed utilizzata a deposito.

Il livello per le caratteristiche non risulta abitabile e tantomeno lo potrebbe essere in futuro.

L'altezza di detto livello è di mt. 1,85. Risulta sprovvisto di aperture di ingresso esterne, finestre o luci. E' prevalentemente confinante con terreno marginale.

L'ingombro in pianta di detto piano è pari alla consistenza del piano terra di circa mq. 130 netti.

L'abitazione, sovrastante dislocata al piano terra versa in buono stato di conservazione generale ma è chiaro che lo sfruttamento è legato alla effettiva necessità del nucleo familiare rilevato la destinazione d'uso autorizzata era per altro tipo di utilizzo e non residenziale.

La disposizione dei vani risulta organica e funzionale se pur di ridotte superfici.

L'immobile è fornito di impianto elettrico, idrico e fognario.

Non risulta dotato di impianto di riscaldamento. L'esposizione è interamente verso ovest.

La raggiungibilità è consentita dall'area antistante parte integrante del lotto sul quale insiste l'immobile.

L'esatta consistenza dei locali di proprietà viene riportata nel quadro che segue:

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeffic.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Piano Terra					
Locale 1	mq. 14,50	1,00	mq. 14,50	Ovest	Buono
Locale 2	mq. 14,00	1,00	mq. 14,00	Ovest	Buono
Cucina	mq. 28,00	1,00	mq. 28,00	Ovest	Buono
Bagno	mq. 4,00	1,00	mq. 4,00	Ovest	buono
Corridoio	mq. 3,50	1,00	mq. 3,50	Ovest	Buono
Sommario	mq. 65,00		mq. 65,00		
Piano Interrato					
Vano Tecnico	mq. 130	0,15	mq. 19,00	Ovest	sufficiente
Totale superfici	mq. 195,0		mq. 84,50		

Superficie calpestabile: **mq. 195,00**

Superficie commerciale: **mq. 84,50**

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita al catasto urbano per effetto di costituzione del 6/6/2013 pratica n.°4210.1/13.



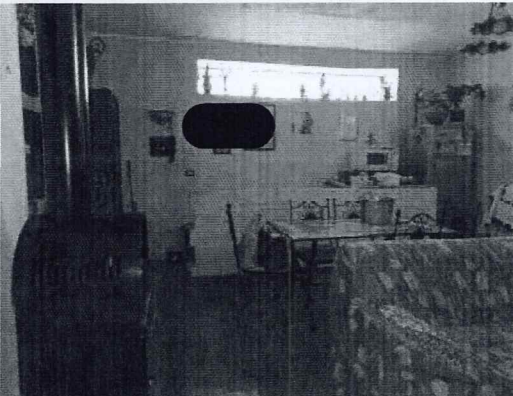
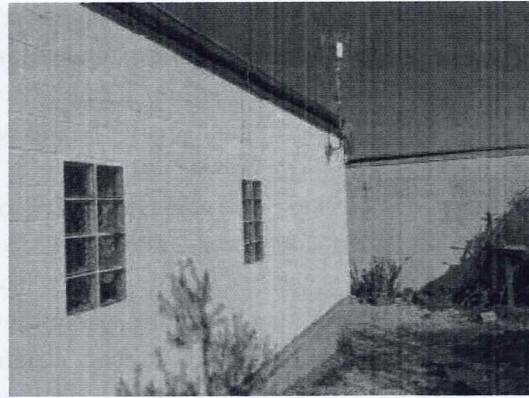
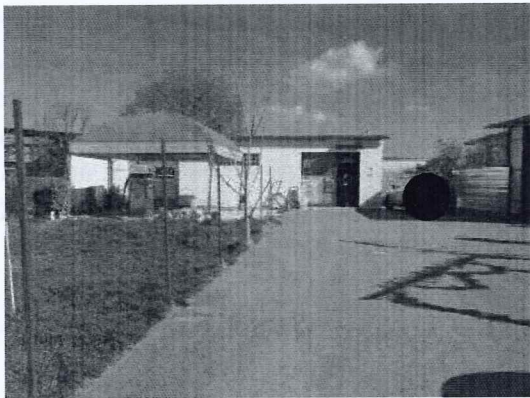
L'ultima variazione nel classamento risale al 8/08/2013 pratica n.121866.

Conformità urbanistica: Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Lavello, l'unità immobiliare risulta realizzata per effetto di Permesso di Costruire n.° 32/2010, DiA n.21/2013.

Possesso attuale: L'unità immobiliare risulta essere di proprietà del debitore e da costui sono occupate.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

Documentazione fotografica abitazione





- d) Area urbana di mq. 462 sito nel Comune di Lavello (PZ) alla Via Pasteur snc al Piano Terra – in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. 1802 sub 8 (già sub 6 e sub 1) oltre ad
- e) Annessa corte pertinenziale a servizio delle costruzioni realizzate sul Lotto n.°16 (part. n.°1802) aggraffata alla pianta dei fabbricati, della superficie di circa mq. 544

Le consistenze immobiliari di cui alla lettera d) ed e) sono rappresentate dall'area pertinenziale a servizio dei manufatti sul Lotto venduto dal Comune al debitore, della superficie di circa mq. 1006 (al netto delle costruzioni).

In particolare, una parte di detta area è costituita da terreno con essenze erbacee sovrastanti ed una parte dalla zona di transito pavimentata con getto di cemento collegata alla strada comunale, dal piazzale antistante i manufatti e sosta e dall'area, di poca consistenza, posta sul retro del fabbricato.

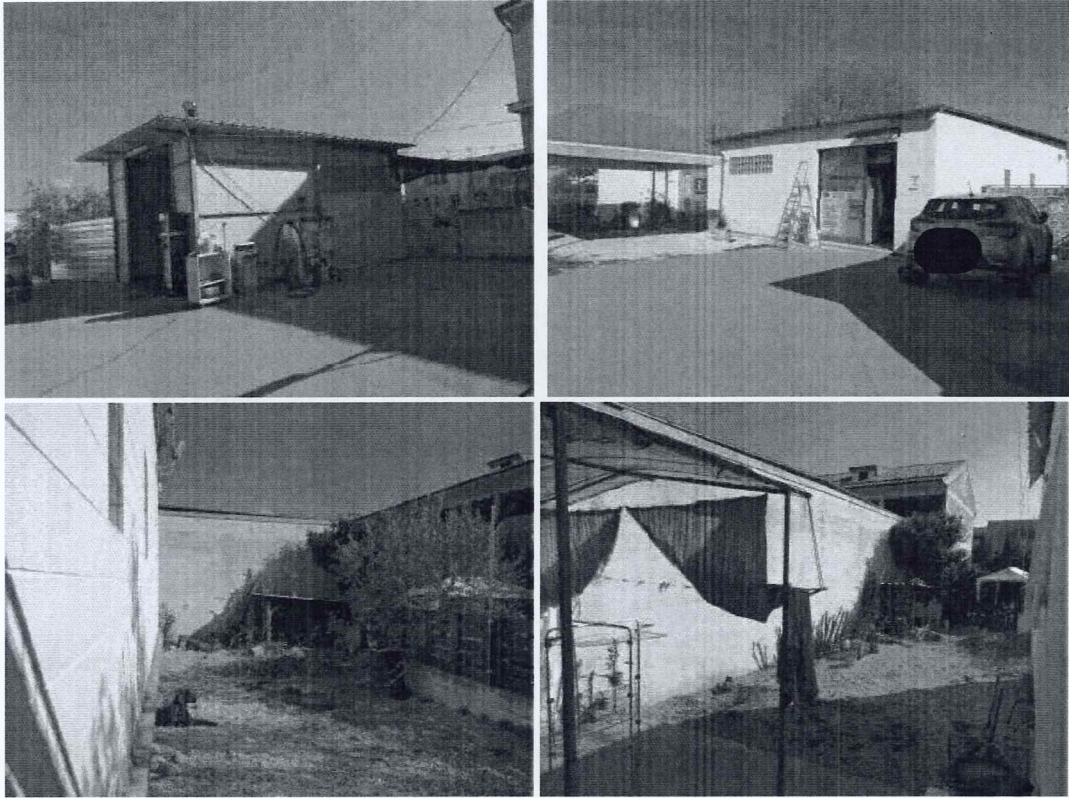
L'area che è interamente inserita nel citato lotto, si presenta recintata con muretti in c.a ed è dotata di cancello al suo ingresso posto nei pressi della via comunale. Sulla stessa sono ubicati gli impianti idrici, fosse biologiche e pozzo per l'approvvigionamento idrico.

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita al catasto urbano per effetto di costituzione del 6/6/2013 pratica n. 4210.1/13. L'ultima variazione nel classamento risale al 8/08/2013 pratica n.121866.

Possesso attuale: L'unità immobiliare risulta essere di proprietà del debitore e da costui sono occupate.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.





ooooo

I beni pignorati non risultano essere muniti di certificazione energetica poiché di remota epoca di edificazione. Detta certificazione ai sensi del D.L. 63/2013 convertito dalla legge 90/2013 è infatti indispensabile in caso di nuova costruzione di un immobile; a lavori ultimati un tecnico dovrà redigere l'APE ex ACE che verrà poi allegato alla pratica per la richiesta di agibilità dell'edificio. L'agibilità con riferimento al locale autolavaggio è stata rilasciata dal Comune di Lavello con dichiarazione n.°23 del 1/07/2013

L'agibilità con riferimento ai locali commerciali è stata rilasciata dal Comune di Lavello con dichiarazione n.°32 del 23/09/2013

Non risulta riferimento alcuno alla certificazione di prestazione energetica dell'abitazione.

L'Ape originariamente obbligatoria per le sole abitazioni in caso di affitto o vendita oggi è necessaria anche per gli affitti e le vendite di immobili commerciali o ad uso ufficio, pertanto i costi per la redazione di una eventuale certificazione sono quantificati in circa **€uro 400,00**.



- e) Annessa corte pertinenziale a servizio delle costruzioni realizzate sul Lotto n.°16 (part. n.°1802) aggraffata alla pianta dei fabbricati, della superficie di circa mq. 544
Confini: strada comunale PiP, Comune di Lavello, [REDACTED].

Possiamo accertare che al momento attuale i dati catastali attuali identificano correttamente i dati dei beni riportati nel pignoramento *trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 02/12/20 al Rep. n.°17222/13684 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Gaudiano di Lavello soc. coop.*

Tutte le variazioni catastali intervenute sono antecedenti a tale epoca, come meglio di seguito è riportato:

• **STORIA CATASTALE:**

Tutte la particelle pignorate individuate in catasto urbano al:

--Foglio mappa 37 Part. n.°1802 sub 2, Part. n.°1802 sub 4, Part. n.°1802 sub 5, Part. 1802 sub 8 derivano dalla originaria part. n.°1802 di are 11.84 del catasto terreni, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] per effetto di Tipo mappale del 07/05/2013 pratica n.°0071476 in atti dal 07/05/2013 n.° 71476.2/2013.

La part. n.°1082 del foglio mappa 37 di are 11.84 Ente urbano al catasto terreni è stata **soppressa** in data 07/05/2013 pratica n.° Pz 0071476

La **part. n.°1082** del **Foglio mappa 37** di are 11.84 deriva dalla **fusione e soppressione** delle originarie particelle:

-n.°1040 di are 01.02
-n.°1041 di are 02.19
-n.°1042 di are 03.87
-n.°1043 di are 00.61
-n.°748 di are 00.29
-n.°765 di are 00.29
-n.°785 di are 02.11
-n.°813 di are 00.74
-n.°834 di are 00.08
-n.°854 di are 00.64
totali Are 11.84

Le citate particelle prima della vendita in favore del debitore erano riportate in ditta Comune di Lavello (Pz) c.f. 85000470766.

La **part. n.°1040** di are 01.02 **soppressa** con **Tipo mappale del 07/05/2013** pratica n.°0071476 in atti dal 07/05/2013 n.° 71476.2/2013 deriva dalla originaria

part. n.°1040 di are 01.02 seminativo di 2 classe - R.D. € 0,55 R.A. € 0,34 per frazionamento del 19/06/1993 in atti dal 23/06/1993 (n.° 4126.1/1993) della **part. n.°759**

part. n.°759 di are 03.21 seminativo di 2 classe - R.D. lire 3.371 R.A. lire 2.087 per frazionamento del 29/09/1990 in atti dal 08/10/1990 (n.°1158.1/1990) della **part. n.°92**

part. n.°92 di are 04.55 seminativo di 2 classe - R.D. lire 4.778 R.A. lire 2.958 per frazionamento del 24/08/1989 in atti dal 10/05/1990 (n.°208.5/1989) della **part. n.°92** di are 09.45



part. n.°92 di are 09.55 seminativo di 2 classe - R.D. lire 9.923 R.A. lire 6.143 per frazionamento del 21/10/1987 n.884 della **part. n.°92 di are 83.04**

part. n.°92 di are 83.04 seminativo di 2 classe - R.D. lire 87.192 R.A. lire 53.976 era generata all'impianto meccanografico del 13/06/1979.

La **part. n.°1041** di are 02.19 **soppressa** con **Tipo mappale del 07/05/2013** pratica n.°0071476 in atti dal 07/05/2013 n.° 71476.2/2013 deriva dalla originaria

part. n.°1040 di are 02.19 seminativo di 2 classe - R.D. € 1,19 R.A. € 0,74 per frazionamento del 19/06/1993 in atti dal 23/06/1993 (n.° 4126.1/1993) della **part. n.°759**

part. n.°759 di are 03.21 seminativo di 2 classe - R.D. lire 3.371 R.A. lire 2.087 per frazionamento del 29/09/1990 in atti dal 08/10/1990 (n.°1158.1/1990) della **part. n.°92**

part. n.°92 di are 04.55 seminativo di 2 classe - R.D. lire 4.778 R.A. lire 2.958 per frazionamento del 24/08/1989 in atti dal 10/05/1990 (n.°208.5/1989) della **part. n.°92 di are 09.45**

part. n.°92 di are 09.55 seminativo di 2 classe - R.D. lire 9.923 R.A. lire 6.143 per frazionamento del 21/10/1987 n.884 della **part. n.°92 di are 83.04**

part. n.°92 di are 83.04 seminativo di 2 classe - R.D. lire 87.192 R.A. lire 53.976 era generata all'impianto meccanografico del 13/06/1979.

La **part. n.°1042** di are 03.87 **soppressa** con **Tipo mappale del 07/05/2013** pratica n.°0071476 in atti dal 07/05/2013 n.° 71476.2/2013 deriva dalla originaria

part. n.°1040 di are 03.87 seminativo di 1 classe - R.D. € 2,50 R.A. € 1,60 per frazionamento del 19/06/1993 in atti dal 23/06/1993 (n.° 4126.1/1993) della **part. n.°801**

part. n.°801 di are 4.48 seminativo di 1 classe - R.D. lire 5.600 R.A. lire 3.584 per frazionamento del 29/09/1990 in atti dal 08/10/1990 (n.°1158.1/1990) della **part. n.°121**

part. n.°121 di are 06.60 seminativo di 1 classe - R.D. lire 8.250 R.A. lire 5.280 per frazionamento del 21/10/1987 in atti dal 21/10/1987 (n.°13331584) della **part. n.°121 di are 19.81**

part. n.°121 di are 19.81 seminativo di 1 classe - R.D. lire 24.763 R.A. lire 15.848 era generata all'impianto meccanografico del 13/06/1979.

La **part. n.°1043** di are 00.61 **soppressa** con **Tipo mappale del 07/05/2013** pratica n.°0071476 in atti dal 07/05/2013 n.° 71476.2/2013 deriva dalla originaria

part. n.°1043 di are 00.61 seminativo di 1 classe - R.D. € 0,39 R.A. € 0,25 per frazionamento del 19/06/1993 in atti dal 23/06/1993 (n.° 4126.1/1993) della **part. n.°801**

part. n.°801 di are 4.48 seminativo di 1 classe - R.D. lire 5.600 R.A. lire 3.584 per frazionamento del 29/09/1990 in atti dal 08/10/1990 (n.°1158.1/1990) della **part. n.°121**

part. n.°121 di are 06.60 seminativo di 1 classe - R.D. lire 8.250 R.A. lire 5.280 per frazionamento del 21/10/1987 in atti dal 21/10/1987 (n.°13331584) della **part. n.°121 di are 19.81**

part. n.°121 di are 19.81 seminativo di 1 classe - R.D. lire 24.763 R.A. lire 15.848 era generata all'impianto meccanografico del 13/06/1979.

La **part. n.°748** di are 00.69 **soppressa** con **Tipo mappale del 07/05/2013** pratica n.°0071476 in atti dal 07/05/2013 n.° 71476.2/2013 deriva dalla originaria

part. n.°748 di are 00.29 seminativo di 2 classe - R.D. € 0,16 R.A. € 0,10 per frazionamento del 29/09/1990 in atti dal 08/10/1990 (n.° 1158.8/1990) della **part. n.°90**

part. n.°90 di are 64.95 seminativo di 2 classe - R.D. lire 68.198 R.A. lire 42.218 per frazionamento del 24/08/1989 in atti dal 10/05/1990 (n.°209.2.1/1989) della **part. n.°90**



part. n.°90 di ettari 1.68.71 seminativo di 2 classe - R.D. lire 177.146 R.A. lire 109.662 era generata all'impianto meccanografico del 13/06/1979.

La **part. n.°765** di are 00.69 **soppressa** con **Tipo mappale del 07/05/2013** pratica n.°0071476 in atti dal 07/05/2013 n.° 71476.2/2013 deriva dalla originaria

part. n.°765 di are 00.29 seminativo di 2 classe - R.D. € 0,16 R.A. € 0,10 per frazionamento del 29/09/1990 in atti dal 08/10/1990 (n.° 1158.8/1990) della **part. n.°582**

part. n.°582 di are 00.52 seminativo di 2 classe - R.D. lire 546 R.A. lire 338 per frazionamento del 24/08/1989 in atti dal 10/05/1990 (n.°208.1/1989) della **part. n.°467**

part. n.°467 di are 16.90 seminativo di 2 classe - R.D. lire 17.745 R.A. lire 10.985 era generata dal frazionamenti in atti dal 21/10/1987 n.°884 della part. n.°92 di are 83.04 R.D. lire 87.192 R.A. lire 53.976 all'impianto mecaconografico.

La **part. n.°785** di are 02.11 **soppressa** con **Tipo mappale del 07/05/2013** pratica n.°0071476 in atti dal 07/05/2013 n.° 71476.2/2013 deriva dalla originaria

part. n.°785 di are 02.11 uliveto di 2 classe - R.D. € 0,65 R.A. € 0,38 per variazione del 14/09/1994 in atti dal 29/11/1999 n.° 4072.1/1999.

part. n.°785 di are 02.11 uliveto di 2 classe - R.D. € 0,65 R.A. € 0,38 deriva dal frazionamento del 29/09/1990 in atti dal 08/10/1990 (n. 1158.19/1990)

part. n.°785 di are 02.11 uliveto di 2 classe - R.D. € 0,65 R.A. € 0,38 deriva dalla particella n.°99 di ettari 2.95.33 uliveto di 2 classe R.A. lire 177.198 R.D. lire 103.366

La **part. n.°813** di are 00.74 **soppressa** con **Tipo mappale del 07/05/2013** pratica n.°0071476 in atti dal 07/05/2013 n.° 71476.2/2013 deriva dalla originaria

part. n.°813 di are 00.74 uliveto di 2 classe - R.D. € 0,59 R.A. € 0,40 per frazionamento del 29/09/1990 in atti dal 08/10/1990 n.° 1158.23/1990.

part. n.°813 di are 00.74 uliveto di 2 classe - R.D. € 0,59 R.A. € 0,40 deriva per frazionamento del 30/08/1989 in atti dal 10/05/1990 n.°218.1/1989 della part. n.° 88 di are 40.88

part. n.° 88 di are 40.88 R.D. lire 63.364 R.A. lire 42.924 per frazionamento del 29/09/1990 in atti dal 08/10/1990 n.°1157.23/1990 deriva dalla

part. n.° 88 di are 46.28 uliveto di 2 classe - R.D. lire 71.734 R.A. lire 48.594 deriva per frazionamento del 24/08/1989 in atti dal 10/05/1990 n.°209.1.1/1989

la part. n.° 88 di are 46.28 di are 46.28 R.D. lire 71.734 R.A. lire 48.594 deriva all'impianto meccanografico del 13/06/1979.

La **part. n.°834** di are 00.08 **soppressa** con **Tipo mappale del 07/05/2013** pratica n.°0071476 in atti dal 07/05/2013 n.° 71476.2/2013 deriva dalla originaria

part. n.°834 di are 00.08 uliveto di 1 classe - R.D. € 0,12 R.A. € 0,04 per frazionamento del 29/09/1990 in atti dal 08/10/1990 n.° 1158.26/1990.

part. n.°834 di are 00.08 uliveto di 1 classe - R.D. € 0,12 R.A. € 0,004 deriva per frazionamento del 29/09/1990 in atti dal 08/10/1990 n.°208.1/1989 (n.°1158.26/1990) della part. n.° 93 di are 54.77

part. n.° 93 di are 00.08 R.D. € 0,12 R.A. € 0,04 deriva dal frazionamento del 29/09/1990 in atti dal 08/10/1990 (n.° 1158.26/1990).

part. n.° 93 di are 00.08 R.D. € 0,12 R.A. € 0,04 deriva dal frazionamento del 24/08/1989 in atti dal 10/05/1989 (n.°208.2/1989) della part. n.°93 di are 54.77.



part. n.° 93 di are 54.77 R.D. lire 164.310 R.A. lire 54.770 deriva dall'impinato meccanografico del 13/06/1979

La **part. n.°854** di are 00.64 **soppressa** con **Tipo mappale del 07/05/2013** pratica n.°0071476 in atti dal 07/05/2013 n.° 71476.2/2013 deriva dalla originaria

part. n.°854 di are 00.64 relitto stradale per variazione d'ufficio del 03/03/1994 in atti dal 03/03/1994 n.° 8.1.1994.

part. n.°854 di are 00.64 relitto stradale per variazione d'ufficio del 08/10/1990 in atti dal 09/10/1990 n.°4.1.1990

oooo

La originaria **part. n.°1802** del Foglio mappa 37 del catasto terreni per effetto di Tipo mappale del 7/05/2013 pratica n.° Pz 0071476 in atti dal 07/05/2013 con Costituzione del 6/6/2013 pratica n. pz 0089749 n. 4210.1/2023 veniva suddivisa in una **n.°1802 sub 1**, **n.°1802 sub 2**, **n.°1802 sub 3**, come accertato

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
LAVELLO		37	1802	71476	07/05/2013

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1			T			VIABILITA', SPAZI DI MANOVRA, POZZO, BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 2 E 3
2	via pasteur	SNC	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
3	via pasteur	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Con Variazione del 08/08/2013 Pratica n. PZ0121866 in atti dal 08/08/2013 per Divisione - Ultimazione Fabbricato urbano (n.° 21305.1/2013) la part. 1802 sub 3 veniva **soppressa** dando origine alla nuova **part. n.°1802 sub 4** e **n.° 1802 sub 5**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
LAVELLO		37	1802		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via pasteur	SNC	T			VIABILITA', SPAZI DI MANOVRA, POZZO, BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 2, 4 E 5
2	via pasteur	SNC	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
4	via pasteur	SNC	T			NEGOZIO
5	via pasteur	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Con Variazione del 08/08/2020 Pratica n. PZ0033836 in atti in pari data (n.°805.1.1/2020) la part. 1802 sub 6 derivata dal frazionamento della part. n.°1802 sub 1 veniva **soppressa** dando origine alla nuova **part. n.°1802 sub 7** e **n.°1802 sub 8**



Comune LAVELLO	Sezione	Foglio 37	Particella 1802	Tipo mappale	del:	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
6						SOPPRESSO
7	via pasteur	SNC	T			SPAZI DI MANOVRA - BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 4 E 5
8	via pasteur	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 462

Le particelle attuali, oggetto di pignoramento, per effetto di tutte le variazioni registrate, censite al catasto urbano al

-Foglio mappa 37 n.°1802 sub 2, n.°1802 sub 4, n.°1802 sub 5, n.°1802 sub 8,

derivano dalla originaria part. n.°1802 (ente urbano) del catasto terreni della superficie complessiva di mq. 1.1.84.

La **part. n.°1802 sub 2** categoria C3 classe 5 Consistenza 34 mq superficie catastale mq. 38 Rendita Euro 73,75 – Piano Terra è stata costituita il 06/06/2013 pratica n.°pz 0089749 in atti dal 06/06/2013 Costituzione n.°4210.1/2013 ed è riportata in ditta [REDACTED] [REDACTED] per i idritti dell'intero della proprietà.

La particella non ha subito variazioni nel tempo a seguire alla costituzione.

La **part. n.°1802 sub 4** categoria C3 classe 1 Consistenza 54 mq superficie catastale mq. 65 Rendita Euro 502,00 – Piano Terra è stata costituita il 08/08/2013 pratica n.°pz 0121866 in atti dal 08/08/2013 per divisione ed ultimazione di fabbricato urbano n.°21305.1./2013.

La citata particella deriva dalla n.°1803 sub 3 originatasi con costituzione in atti dal 06/06/2013 Costituzione n.°4210.1/2013 è riportata in ditta [REDACTED] [REDACTED] per i idritti dell'intero della proprietà.

La **part. n.°1802 sub 5** categoria F/3 è stata costituita per variazione del 08/08/2013 pratica n.°pz 0121866 in atti dal 08/08/2013 per divisione ed ultimazione di fabbricato urbano n.°21305.1./2013.

La citata particella deriva dalla n.°1803 sub 3 originatasi con costituzione in atti dal 06/06/2013 Costituzione n.°4210.1/2013 è riportata in ditta [REDACTED] [REDACTED] per i idritti dell'intero della proprietà.

La **part. n.°1802 sub 8** categoria F/1 consistenza 462 mq è stata costituita per variazione del 10/07/2020 pratica n.°pz 0034267 in atti dal 10/07/2020 per divisione di fabbricato urbano n.°11351.1./2020.

La citata particella deriva dalla n.°1803 sub 6 categoria F/1 consistenza 980 mq. originatasi con costituzione in atti dal 08/07/2020 pratica n.°pz0033838 in atti dal 09/07/2020 e deriva dalla part. n.° 1802 sub 1 costituzione n.°805.1/2020

La **part. n.°1802 sub 1** è originata con costituzione in atti dal 08/07/2020 pratica n.°pz0033837 in atti dal 09/07/2020



- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – il prospetto sintetico:

• **LOTTO UNICO):** del valore di **€uro 123.516,00** costituito dal bene a) b) c) d) e):

• Diritti dell'intero (quota 1000/1000) della piena proprietà

Complesso immobiliare per attività Produttive, in area PIP del Comune di Lavello(Pz) costituito da:

- a) **Locale uso autolavaggio per autoveicoli sito nel Comune di Lavello (PZ) alla Via Pasteur n.12 al Piano Terra, censito in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 sub 2 Cat. C/3, Classe 5, consistenza mq. 34, superficie catastale mq. 38, R.C. €uro 73,75**
- b) **Locale uso commerciale sito nel Comune di Lavello (PZ) alla Via Pasteur n.°12 al Piano Terra, censito in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 sub 4 – Cat. C/1 – Classe 3, consistenza mq. 54, superficie catastale mq. 65 – R.C. €uro 502,00**
- c) **Fabbricato destinato ad abitazione, registrato in catasto, in corso di costruzione, sito nel Comune di Lavello (PZ) alla Via Pasteur n.°12 al Piano Terra, censito in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 sub 5 Cat. F/3 della superficie lorda di circa mq. 75**
- d) **Area urbana e di pertinenza di mq. 462 sito nel Comune di Lavello (PZ) alla Via Pasteur snc al Piano Terra – censita in Catasto Fabbricati Cat. F/1 al Foglio mappa 37 Part. 1802 sub 8 (già sub 6 e sub 1) oltre ad**
- e) **Annessa corte pertinenziale a servizio delle costruzioni realizzate sul Lotto n.°16 (part. n.°1802) aggraffata alla pianta dei fabbricati, della superficie di circa mq. 544**

Confini: strada comunale PiP, Comune di Lavello, [REDACTED].

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ accertate che sono rappresentate da un Lotto di terreno edificabile (Lotto n.°16), della superficie di mq. 1.184 ricadente in area PiP del Comune di Lavello.

Sul lotto, destinato ad attività produttive/artigianali sono stati realizzati, come risulta in situ:

un locale ad uso di autolavaggio della superficie di mq. 38 lordi;

un fabbricato dislocato al piano terra composto da n.° due locali ad uso commerciale, della superficie complessiva di circa mq. 54 ed annessa abitazione, ad uso civile, utilizzata dal debitore a stabile dimora, della superficie di circa mq. 65 netti, oltre ad un piano interrato, allo stato grezzo, sprovvisto di luci, finestre ed ingressi per l'esterno, della superficie in pianta pari al livello sovrastante (piano terra). Detto livello, per le caratteristiche può inquadrarsi nella fattispecie di un "vano tecnico". L'altezza interna di detto livello è di circa mt. 1,85 e risulta accessibile soltanto dall'interno dell'abitazione attraverso una scaletta in c.a. ad esso collegato.

Fanno parte della dotazione immobiliare anche l'area pertinenziale del lotto, adibita a vie di transito e corte della superficie di circa mq. 1.006.

Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, le unità immobiliare risultano regolarmente censita al catasto urbano per effetto di costituzione del 6/6/2013 pratica n.°4210.1/13.

L'ultima variazione nel classamento risale al 8/08/2013 pratica n.121866.



Occorre rilevare che, l'abitazione ancorchè cenista in catasto urbano al foglio mappa 37 part. n.° 1802 sub 5 in corso di costruzione risulta ultimata ed utilizzata dal debitore.

Non risulta pertanto la rappresentazione grafica è quindi l'aggiornamento catastale della stessa e del livello interrato.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Lavello le costruzioni risultano realizzate per effetto di Permesso di Costruire n.° 32/2010, DiA n.°21/2013.

La Dichiarazione di Agibilità è stata registrata al n.°32/2013 e n.°23/2013.

Dalla verifica dei luoghi, i le costruzioni risultano realizzate in DIFFORMITA' rispetto ai titoli autorizzativi avendo accertato:

- 1) il realizzo di un Piano Interrato, di pari dimensioni del livello superiore (e cioè piano terra) con altezza interna di circa mt. 1,85, allo stato interamente grezzo, sprovvisto di luci, finestre ed ingressi, realizzato per l'imposta del piano fondale del fabbricato, quest'ultimo non indicato negli atti progettuali
- 2) Il cambio di destinazione d'uso della porzione del fabbricato, più posteriore ai locali Commerciali, autorizzata con DIA n.°21/2013 per uso di "deposito" ed invece in situ essere "Abitazione" ed utilizzata dal nucleo familiare del debitore.

Si precisa che, con Convenzione di cessione di area al debitore del 5/05/2008 rep. n.° 3599 è stato ceduto il Lotto n.°16 sito in area Pip del Comune di Lavello per la realizzazione di un insediamento produttivo.

All'art. 11 del citato atto è espressamente indicato che, il cessionario subentrante nell'insediamento produttivo che al momento della richiesta non sia in possesso dei requisiti previsti per l'assegnazione dovrà acquisire i requisiti entro il termine di 90 giorni dalla presentazione della richiesta previamente assentita dalla giunta comunale.

Negli atti conseguenti dovrà essere espressamente previsto, che nel caso di procedimenti esecutivi o di fallimento dell'imprenditore l'intera area concessa nonché gli immobili su essa esistenti, ivi compresi gli impianti, i macchinari e le attrezzature, anche senza il preventivo nulla osta comunale, potranno essere aggiudicati rispettivamente in proprietà e in superficie a soggetti aventi i requisiti previsti per l'assegnazione di aree nel P.I.P. e nel P.A.L.S. alle condizioni di cui al vigente regolamento ed allegato schema di convenzione.

PREZZO BASE D'ASTAEuro Euro 123.516,00



g) verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

h) concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Ai fini urbanistici, secondo gli strumenti locali del Comune di Lavello (Pz), il Lotto n.°16 ricadente nel PiP del Comune di Lavello (Pz), identificato in catasto terreni al foglio mappa 37 part. n.°1802, secondo il Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n.° 39 del 30/08/2012 ricade in:

1) Perimetro ambito urbano

Interamente in zona Perimetro Ambito Urbano

2) Regolamento urbanistico

Interamente in zona PiP -Piano Insediamenti produttivi --Lotto n. 16

Tutte le costruzioni sul lotto realizzate dal debitore, per uno sfruttamento di **attività produttive**, come indicato nell'atto di cessione dell'area da parte del Comune, con riferimento ai seguenti immobili:

- a) **Locale uso autolavaggio per autoveicoli censito al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 sub 2 Cat. C/3,**
- b) **Locale uso Negozio censito al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 sub 4 – Cat. C/1 –**
- c) **Fabbricato in corso di costruzione censito al Foglio mappa 37 Part. n.°1802 sub 5 Cat. F/1**
- d) **Area urbana censita al Foglio mappa 37 Part. 1802 sub 8 (già sub 6 e sub 1)**

sono state realizzate per effetto di:

• **Permesso di Costruire n.° 32/2010 rilasciato il 30/09/2010 al debitore**

per la costruzione di un insediamento produttivo nella zona Pip - Lotto n.°16 da destinare ad autolavaggio ed officina per autovetture.

• **Dia (Denuncia di Inizio attività) n.°21/2013 depositata al n.°21 del 4/06/2013**

per la Variante in Corso d'Opera di un insediamento produttivo costituito da Autolavaggio, officina meccanica e deposito, con cambio di destinazione d'uso di una parte della superficie da deposito a locale commerciale.



Il deposito del progetto al Genio Civile di Melfi è stato registrato al n.° 233 del 16/07/2010
 Il parere sanitario favorevole espresso dal Servizio Sanitario Regionale è datato 13/09/2010
 La dichiarazione di agibilità è datata al n.°32 del 23/09/2013
 Il Collaudo statico è stato depositato al Genio Civile di Melfi il 25/06/2013
 La relazione a struttura ultimata è del 25/06/2013

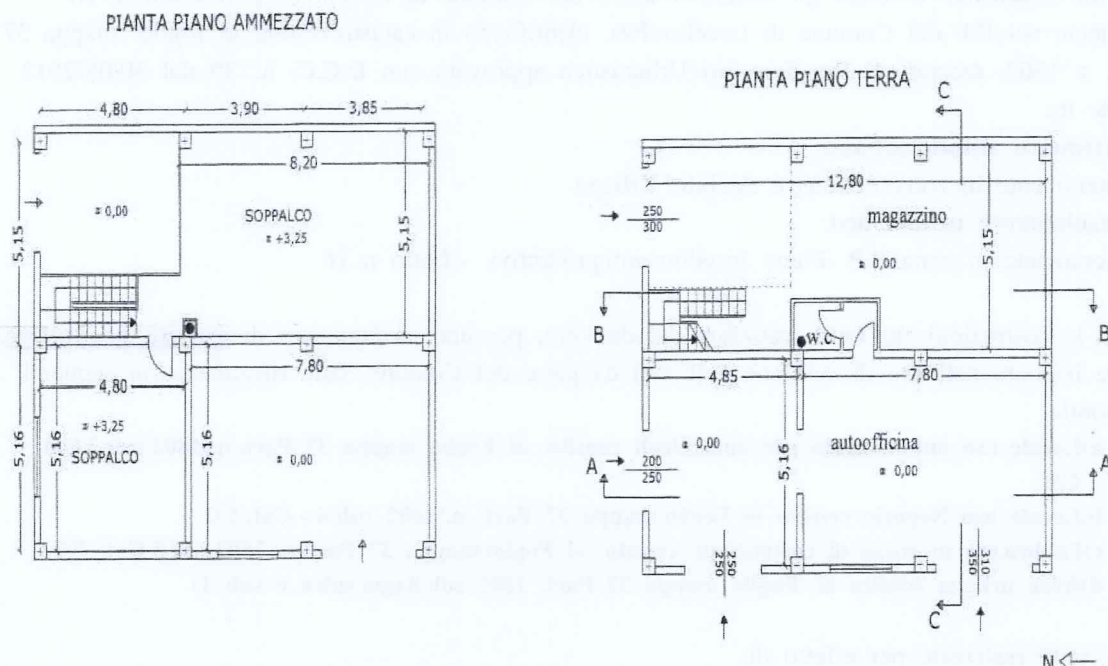
Dal raffronto degli elaborati progettuali è emerso che, con:

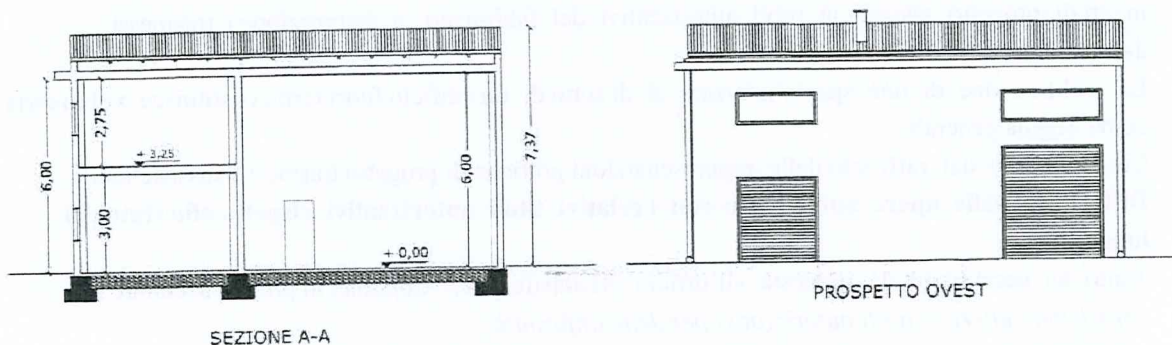
- **Permesso di Costruire n.° 32/2010** veniva autorizzato al debitore la costruzione di un fabbricato, ad uso artigianale, composto di due livelli (piano terra e primo), con altezza max della costruzione di mt 7,32 al colmo e mt. 6,00 alla gronda.

In particolare, come risulta dal progetto depositato in Comune, redatto dall'arch. Maria Beatrice Carretta si prevedeva il realizzo delle postazioni di lavaggio auto self service, l'impianto di lavaggio e di officina con annesso magazzino ed anche un fabbricato sede dell'officina con annesso magazzino. La porzione retrostante del fabbricato dotata di locale magazzino con annesso soppalco. A servizio delle attività poste in essere sono stati progettati sia un wc dotato di aspiratore e comunicante con altri ambienti tramite un antibangno.

Il piano terra si sviluppava, come risulta dalle rappresentazioni grafiche di progetto allo stesso piano del terreno circostante.

Queste di seguito le rappresentazioni allegate al progetto:





- **DIA n. 21/13 in variante** veniva dichiarato dal progettista ing. Antonio Cardone di **NON voler realizzare il [REDACTED] il secondo livello**, e dichiarava di voler l'ufficio autorizzare il cambio di destinazione d'uso dei locali del piano terra che da officina passavano a locali commerciali.

Precisava il progettista che, con la variante non venivano variati sagome e volumi rispetto al progetto redatto [REDACTED].

La verifica dei luoghi ha evidenziato, invece, che:

- il piano primo (superiore) come dichiarato dal progettista **NON è stato realizzato**, ed solaio di piano è diventato quello di copertura.
- il piano terra che si disloca allo stesso livello del piano di calpestio esterno risulta già sistemato tutto intorno,
- pare conforme in sagoma ed altezza il piano terra rispetto al progetto di cui al **P.d.C. n.° 32/2010**, ma una porzione dell'immobile, quella posta sul retro rispetto ai locali commerciali (questi ultimi autorizzati con DIA n.°21/13) ed in particolare la porzione di fabbrica posteriore ai locali commerciali, con accesso dal piazzale risulta ultimata ed utilizzata ad "abitazione del debitore" e **NON** invece a "deposito" come autorizzata.

All'interno è presente arredo e mobilio e risulta la stabile dimora della famiglia.

In concreto, riferiamo che, per quest'ultima porzione non risultano variazioni interne con riferimento alla dislocazione dei locali ma soltanto la differente destinazione urbanistica che da "deposito" autorizzata con DIA n.°21/13 è effettivamente di "Abitazione".

La verifica dei luoghi ha inoltre accertato che:

- sussiste in situ, anche, un **livello interrato** di pari superficie del piano terra, raggiungibile dall'interno dell'immobile, solo, attraverso una scaletta con gradini in c.a dall'interno dell'abitazione, in particolare dal locale cucina.

Il piano interrato è **sprovvisto di luci e finestre ed ingressi esterni** essendo contornato da Terreno perimetrale. Presenta altezza interna di circa **mt. 185**.

In sostanza, per le caratteristiche l'immobile non risulta essere Abitabile e tantomeno lo potrebbe essere in futuro, e lo si può inquadrare nella fattispecie di un "vano tecnico".

Per una piccolissima parte risulta utilizzato come deposito di cose ed attrezzi domestici.

Detto piano interrato, se pur di altezza non abitabile **Non** risulta essere rappresentato



in atti di progetto allegati ai titoli autorizzativi del fabbricato, a disposizione e trasmessi dall'ufficio.

La realizzazione di uno spazio interrato, al di sotto di un edificio fuori terra, costituisce volumetria come regola generale.

Cio premesso dal raffronto delle rappresentazioni grafiche di progetto trasmesse sussiste una **Difformità delle opere autorizzate con i relativi titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi.**

Tanto ha necessitato la richiesta all'ufficio urbanistica del Comune, in primis, accertare se,

- *sussistono ulteriori titoli autorizzativi per dette difformità,*
- *precisare se, il piano interrato realizzato, che potrebbe inquadrarsi, stante le caratteristiche, come "vano tecnico", in quanto interrato e sprovvisto di luci ed aperture, trattasi di un "opera edilizia abusiva" e se sanabile oppure no.*
- *la pronuncia, in riferimento alla diversa destinazione d'uso relativa alla porzione del piano terra, che da locali deposito è passata ad "abitazione" (in situ)*
- *se è necessario procedere con la regolarizzazione urbanistica è quindi con la richiesta del titolo per il cambio di destinazione d'uso.*

Per ottenere tali notizie sono state effettuate numerose pec all'Ufficio ed al Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del 27/10/23, 1/10/24, 21/11/2024 ma senza sortire alcun esito.

Soltanto in data 11/12/24 prot. n.° 25434, a firma del Dirigente [REDACTED], su solleciti ulteriori verbali è stata trasmessa una comunicazione, ma **Nulla** precisando in Ordine alle Difformità accertate e sull'iter della Sanabilità o meno delle stesse.

La comunicazione precisava che:

1. *Non sussistono agli atti ulteriori titoli autorizzativi oltre quelli già trasmessi a mezzo P.E.C. in data 17/11/2023 prot. nn. 21073 e 21733;*
2. *Per ciò che attiene alla sanabilità o meno del piano interrato, quest'ufficio non può esprimere alcun giudizio, dovrà essere il tecnico, che sulla base dei titoli acquisiti, della normativa urbanistica ed edilizia vigente ad oggi ed alla data dell'abuso, nonché in base allo stato dei luoghi, inquadrare l'abuso e verificarne la sua sanabilità;*
3. *Per ciò che attiene alla destinazione d'uso, conformemente a quanto previsto dall'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. è quella stabilita dai titoli abilitativi rilasciati (Dichiarazione di Agibilità n. 32/2013, Dichiarazione di Agibilità n. 32/2013, D.I.A. n. 21/2013 e P.d.C. n. 32/2010);*
4. *per quanto riguarda l'eventuale regolarizzazione urbanistica, è chiaro che, qualora la destinazione d'uso attuale (riscontrata in sito) sia diversa da quella assentita, è necessario regolarizzarla ai sensi dell'art. Art. 23-ter (Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.,*
5. *Allo stesso modo, non può l'Ente esprimersi, circa la diversa destinazione d'uso del piano interrato, atteso che dovrà essere il tecnico incaricato che, esperito il sopralluogo in sito e verificate le destinazioni d'uso assentite con quelle effettivamente praticate, provvederà ad inquadrare tale fattispecie, nella tipologia di abuso ad essa più appropriata;*
6. *La tipologia di pratica per le costruzioni site in area PIP, dipende dall'intervento che si intende effettuare (vedasi norme tecniche e caratteristiche tecniche della zona PIP allegate);*
7. *Per i costi da sostenere occorre coordinare le vigenti disposizioni del T.U. per l'edilizia con le indicazioni riportate nell'allegato 4 al Regolamento Edilizio approvato con DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 28 in data 31/07/2024 e scaricabili dal sito ufficiale del Comune di Lavello;*
8. *Trattandosi di un immobile privato, questo ente non può rilasciare alcuna attestazione i vincoli sul bene, la presenza di eventuali vincoli su beni privati si possono evincere sia sul sito della Regione Basilicata che su quello del ministero della cultura SITAP (Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico);*
9. *Per quanto attiene alle NTA in zona PIP si rinvia a quelle scaricabili dal sito ufficiale del Comune di*



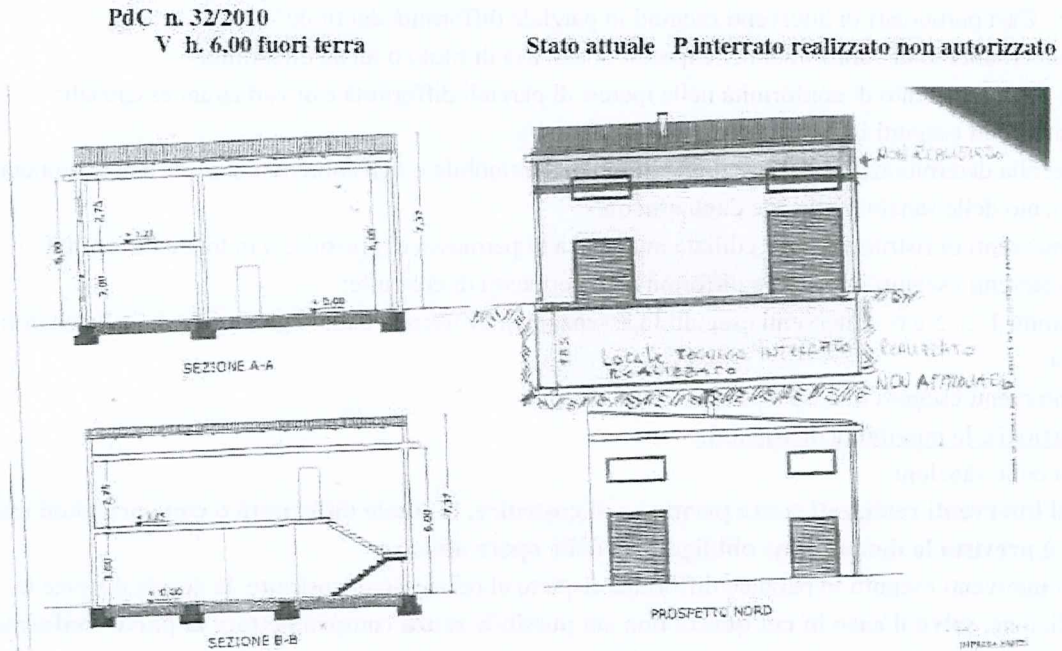
Lavello, mentre le relazioni tecniche allegate al Permesso di Costruire n. 32/2010, si trasmettono in uno alla presente.

In breve, dalla verifica dei luoghi, in quanto a **DIFFORMITA'** rispetto ai titoli autorizzativi abbiamo accertato:

- 3) il **realizzo di un Piano Interrato**, di pari dimensioni del livello superiore (e cioè piano terra) con altezza interna di circa mt. 1,85, allo stato interamente grezzo, sprovvisto di luci, finestre ed ingressi, realizzato per l'imposta del piano fondale del fabbricato.
- 4) Il **cambio di destinazione d'uso della porzione del fabbricato**, più posteriore ai locali Commerciali, autorizzata con DIA n.°21/2013 per "deposito" ed invece in situ essere "Abitazione" ed utilizzata dal nucleo familiare del debitore.

Livello interrato non indicato in progetto approvato.

In allegato:



Preliminarmente, occorre osservare che ai sensi della rinnovata definizione di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis, del Testo Unico Edilizia (TUE) post Legge n. 105/2024 di conversione con modifiche del D.L. n. 669/2024 (Decreto Salva Casa), lo stato legittimo è oggi desumibile in differenti modalità a seconda che l'immobile sia stato realizzato in epoca nella quale era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio oppure no.

Nel primo caso, lo stato legittimo è stabilito dal titolo abilitativo: che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa; oppure rilasciato o "assentito" (formulazione poco felice del legislatore) che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato "l'intero immobile o l'intera unità immobiliare", a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi (altra formulazione poco felice), integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

A seguito delle modifiche introdotte dal Salva Casa, il legislatore ha espressamente definito i titoli da cui è possibile ricavare lo stato legittimo ovvero quelli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli:

34-ter - Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo;

36 - Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità;

36-bis - Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali;

38 - Interventi eseguiti in base a permesso annullato;

Inoltre, alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare adesso concorre il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli:

33 - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità;

34 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;

37, commi 1, 3, 5 e 6 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività;

38 - Interventi eseguiti in base a permesso annullato;

Le sanzioni e le possibilità di sanatoria

Ai fini delle sanzioni:

per gli interventi realizzati senza permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, è prevista la demolizione obbligatoria delle opere abusive;

per gli interventi eseguiti in parziale difformità rispetto al permesso di costruire, la norma dispone la demolizione, **salvo il caso in cui questa non sia possibile senza compromettere la parte conforme; in tal caso, si applica una sanzione pecuniaria.**

A seconda che si tratti di difformità totali, parziali o variazioni essenziali, il d.P.R. n. 380/2001 contempla l'accertamento di conformità ai sensi:

dell'art. 36, riservato alle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità;

dell'art. 36-bis, che riguarda le ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

○○○○

Nel caso che ci occupa siamo nella fattispecie di un Livello interrato, realizzato in **Assenza di titolo autorizzativo** e con variazioni essenziali e per quanto attiene il piano terra, nel caso di immobile con parziale legittimità di Destinazione d'uso.

Orbene, possiamo subito rilevare che, quando l'abuso non può essere demolito, come nel caso in specie, poiché trattasi di un livello interrato, occorrerà provvedere alla fiscalizzazione dell'abuso



ai sensi dell'art. 34 del d.P.R. n. 380/2001 che, in presenza di una «parziale difformità dal permesso di costruire» inibisce l'adozione della misura demolitoria **«quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità».**

Per quanto attiene il cambio di destinazione d'uso, occorrerà provvedere alla richiesta della conformità della destinazione d'uso.

Occorre però inoltre, verificare se il Piano Interrato, ai fini urbanistici, può essere effettivamente inquadrato nella fattispecie del "vano tecnico" e non soggetto alla monetizzazione dell'abuso.

A tale riguardo è necessario rilevare la definizione di **"vano tecnico"**:

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

Di seguito, a titolo esemplificativo, sono elencate le **possibili tipologie** che possono rientrare nella **definizione** di volume tecnico:

- a) le cabine elettriche ed i locali caldaia;*
- b) i locali per il trattamento ed il condizionamento dell'aria;*
- c) i locali per il trattamento ed il deposito di acque idrosanitarie, serbatoi idrici;*
- d) i volumi extracorsa degli ascensori e i relativi locali macchina;*
- e) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;*
- f) lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani, in conformità alle leggi igienico-sanitarie, a servizio della società di gestione del servizio;*
- g) torrini scala;*
- h) le installazioni di impianti a pannelli solari termici o fotovoltaici;*
- i) tutti gli altri impianti tecnologici e le opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.*

Dunque, il Volume Tecnico per sua definizione è un **volume strumentale, necessario, del quale non si può fare a meno, che assolve ad una specifica funzione di contenimento di macchinari e apparati tecnici,** oppure di copertura e protezione dei collegamenti verticali.

Il Regolamento Edilizio Tipo ci dice anche un'altra cosa importante: che quella relativa ai volumi tecnici è una **definizione che assume rilevanza urbanistica.** Questo significa che la classificazione di un volume come "volume tecnico" **incide sui parametri edilizi relativi al progetto.**

Ciò appare ancora più chiaro se si spiega che **i volumi tecnici non vengono computati nel calcolo della volumetria complessiva consentita,** purché si pongano in **rapporto di funzionalità necessaria** rispetto all'utilizzo della costruzione e purché **non assumano caratteristiche di vani utilizzabili come abitabili.**

Questa interpretazione è stata per la prima volta messa nero su bianco con una **circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 1973, la n.°2474 del 03/01/1973,** che ha risposto ad alcune richieste di chiarimenti in merito, formulate dai Comuni.

Il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, all'uopo interpellato, ha espresso il proprio parere.

In particolare: **I volumi tecnici debbono:**

- 1) avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici**
- 2) essere determinati dalla impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa.**



ottenere la Sanatoria, se trattasi di Permesso a Costruire in Sanatoria oppure di S.C.I.A. in Sanatoria, riteniamo in questa sede di quantificare solo un "quantum" a "forfait" per ottenere l'aggiudicatario, il giusto titolo autorizzativo in Sanatoria, in relazione alla sanatoria degli abusi e difformità realizzate dal debitore che, quantifichiamo, in via ritenuta, congrua di **€uro 10.000,00** per oneri, oblazioni, sanzioni e spese tecniche da sostenere l'aggiudicatario e di valutare con l'Ente comunale gli adempimenti a farsi.

ooooo

Pertanto occorrerà sostenere da parte dell'aggiudicatario in quanto a Spese,

- il costo per l'eliminazione delle riscontrate difformità ai fini catastali di circa **€uro 1.400,00** (spese catastali di vaggiornamento, variazione e tecnico redattore)
- il costo per redazione APE**€uro 400,00**
- il costo per la Sanatoria del Piano Interrato Abusivo e Cambio di destinazione d'uso piano terra (oneri, sanzioni, oblazioni e spese tecniche).....**€uro 10.000,00**

il tutto determinato in complessivi**€uro 11.800,00**

-Sommano le detrazioni da apportare al valore di stima dei cespiti.....€uro 11.800,00

In allegato: Attestato di Destinazione Urbanistica



-- locali commerciali part. n.°1802 sub 4

Destinazione	Consistenza e calcolo delle superfici interne nette part. n.° 1082 sub 2				
	Superficie Calpestabile	Coeffic.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Locale commerciale 1	mq. 14,50	1,00	mq. 14,40	Est	Buono
Locale commerciale 2	mq. 38,50	1,00	mq. 38,50	Est	Buono
Wc	mq. 1,50	1,00	mq. 1,50	Est	Buono
Sommano	mq. 54,00		mq. 54,00		

Superficie calpestabile: **mq. 54,00**

Superficie commerciale: **mq. 54,00**

-- locali commerciali part. n.°1802 sub 5

Destinazione	Consistenza e calcolo delle superfici interne nette				
	Superficie Calpestabile	Coeffic.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Piano Terra					
Locale 1	mq. 14,50	1,00	mq. 14,50	Ovest	Buono
Locale 2	mq. 14,00	1,00	mq. 14,00	Ovest	Buono
Cucina	mq. 28,00	1,00	mq. 28,00	Ovest	Buono
Bagno	mq. 4,00	1,00	mq. 4,00	Ovest	buono
Corridoio	mq. 3,50	1,00	mq. 3,50	Ovest	Buono
Sommano	mq. 65,00		mq. 65,00		
Piano Interrato					
Vano Tecnico	mq. 130	0,15	mq. 19,00	Ovest	sufficiente
Totale superfici	mq. 195,0		mq. 84,00		

Superficie calpestabile: **mq. 195,00**

Superficie commerciale: **mq. 84,00**

--- Area pertinenziale part. n.°180 di mq.1006

• Aspetti metodologici e criteri di stima

Per quanto attiene il criterio di stima utilizzato al fine di addivenire al valore complessivo dei beni oggetto di vendita si è ritenuto opportuno adottare il procedimento “*sintetico – comparativo*” che consente di formulare il giudizio sul più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

A tal fine, si è tenuto conto della attuale e concreta destinazione dei beni, dello stato di conservazione, consistenza, vetustà nonché appetibilità sul mercato.

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore è dunque quello del “valore venale” dei beni che corrisponde al valore che il bene assume nel mercato, e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori e ordinari venditori.

Nel caso di fabbricati urbani, detto valore può essere ricercato attraverso il procedimento sintetico e/o analitico.

Il primo procedimento è basato sulla comparazione con i prezzi di compravendita di proprietà analoghe per caratteristiche impiantistiche, utilizzative e funzionali a quelle oggetto di stima.

Il procedimento analitico si basa, invece, sulla previsione dei redditi netti futuri, supposti costanti, continuativi e medi da scontare all’attualità (capitalizzazione dei redditi).

Il valore così desunto dovrebbe coincidere, in un’economia assestata ed in equilibrio con il valore di mercato. Quando, invece, il mercato non è in equilibrio, può verificarsi che il prezzo di mercato sia superiore o inferiore al prezzo di capitalizzazione e, quindi, può emergere una



discordanza anche notevole tra i due valori .

Allo stato attuale, cui deve riferirsi la presente stima, è da escludersi che possa essere applicato il metodo analitico perché la situazione di mercato è tale che non c'è rispondenza tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Si ritiene, quindi, opportuno per la stima dei beni in oggetto, come già indicato, adottare il procedimento "*sintetico - comparativo*", basato sui dati raccolti su un'area la più vasta possibile e limitrofa ai cespiti oggetto di stima, quindi tenendo conto dei valori medi desunti dalle indagini di mercato.

I criteri di stima, in genere, variano con il variare della natura dell'immobile da stimare. La stima dei beni in esame sarà basata sulla comparazione con i valori desunti dalle indagini di mercato svolte per accertamenti diretti di immobili simili e ricadenti nella medesima zona.

Le indagini svolte in loco hanno portato alla conoscenza di prezzi molto oscillanti tra loro in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, i quali si concentrano, in sostanza nelle caratteristiche che vengono qui di seguito indicate:

Caratteristiche estrinseche: L'ubicazione dell'immobile, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza di parcheggio, servizio pubblico, attività commerciali, posizione del fondo, giacitura, ecc...

Caratteristiche intrinseche: Le finiture del fabbricato, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, vetustà, lo stato di locazione, la natura del terreno, conformazione, ecc.....

In sintesi si è proceduto alla stima con il "*metodo di confronto*", che si esplica attraverso due fasi:

- 1) *individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;*
- 2) *attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti*

In definitiva, il valore di un immobile, sarà determinato applicando la seguente formula:

$$V = S \times V.mq \quad \text{dove } S = \text{superficie}; \quad V.mq = \text{valore al metro quadrato}$$

Le indagini svolte in loco hanno portato alla conoscenza di prezzi molto oscillanti tra loro in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, i quali si concentrano, in sostanza nella zona di ubicazione, qualità delle costruzioni, finiture dell'immobile, distribuzione planimetrica, ampiezza e luminosità, consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, ecc.....ecc.....; tali caratteristiche hanno consentito di poter fissare quindi valori unitari di superficie lorda differenti agli immobili tenuto conto anche dello sfavorevole momento economico.

Per la valutazione si è fatto riferimento anche alle quotazioni dell'Agenzia del Territorio.

I valori unitari contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio rappresentano l'ordinarietà e non prevedono quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio.

Le Quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio riferiscono che nel *Comune di Lavello*, nella zona periferica (zona D1)

i valori dei locali commerciali in stato conservativo normale variano:

- da un minimo di Euro 800 ad un massimo di € 1.000 al mq.



i valori delle abitazioni in stato conservativo normale variano:

- da un minimo di Euro 700 ad un massimo di Euro 840 al mq.

i valori delle abitazioni in stato conservativo economico variano:

- da un minimo di Euro 600 ad un massimo di Euro 730 al mq.

Vi è da rilevare che i valori contenuti nelle banche dati rispecchiano le situazioni locali e pertanto rappresentano i valori ordinari.

Per quanto attiene le aree edificabili, in zona D1, si attestano intorno a Euro 25,00 al mq. in quanto a terreno nudo. E nello specifico, i valori delle aree edificabili ricadenti in zona PALS in Euro/mq 27,92 ed in zona PIP in Euro /mq 21,44, come stabilito dalla **Delibera di Consiglio comunale n.°61 del 22/12/2023**.

I prezzi di cessione delle aree come fissati si riferiscono ai lotti assegnati per il 50% in diritto di proprietà e per il 50% in diritto di superficie, con maggiorazione del 25% ove l'assegnatario opti per l'assegnazione in totale diritto di proprietà da applicarsi sul 50% dell'area concessa.

I suddetti prezzi si intendono dovuti per l'acquisto dei suoli ed urbanizzazioni.

Nel caso che ci occupa l'area è dotata di opere di completamento e finitura, pavimentazione in cemento, muretti in c.a, ringhiere e cancelli e quindi il valore è senza dubbio assai maggiore.

Nel caso in specie, analizzate caratteristiche dei beni, ci consigliamo per destinazione d'uso, posizione, consistenza, luminosità, accessibilità, ecc.....ecc.....di fissare i valori seguenti:

- Euro/mq 800 al mq. locali commerciali
- Euro/mq 700 al mq. abitazione
- Euro/mq 200 al mq. locale box
- Euro/mq 40 al mq. area pertinenziale.

Quetsi ultimi contenuti nella formire dei valori desunti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Fatte le doverose premesse sulla metodologia di stima e di fissazione del valore unitario, procederemo ora alla valutazione:

• **VALUTAZIONE DEI BENI:**

- **piena ed intera proprietà (quota di 1000/1000) di:**

- **a)Locale Autolavaggio per automobili** ubicati in Lavello (PZ) alla Via Pasteur – Piano Terra – in Catasto Fabbricati al Foglio 37 **Part.Illa 1802 sub 2** – Cat. C/3 – Cl.5 – mq. 34 – R.C. € 73,75

Valore = S. L x V. mq =

Valore = mq. 34 x €/mq. 800,00 x 0,25 = €uro 6.800,00

- **b)Locale uso negozio** ubicato in Lavello (PZ) alla Via Pasteur – Piano Terra – in Catasto Fabbricati al Foglio 37 **Part.Illa 1802 sub 4** – Cat. C/1 – Cl. 3 – mq. 54 – R.C. € 502,00;

Valore = S. L x V. mq =

Valore = mq. 54 x €/mq. 800,00 = €uro 43.200,00

- **Fabbricato adibito ad abitazione** ubicato in Lavello (PZ) alla Via Pasteur – Piano Terra – in Catasto Fabbricati al Foglio 37 **Part.Illa 1802 sub 5**

Valore = S. L x V. mq =



Valore = mq. 84 x €/mq. 700,00 = €uro 58.800,00

- **Piazzale pavimentato della superficie di mq. 1.006 ubicato in Lavello (PZ) alla Via Pasteur in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Part.IIa 1802 sub 7 (già sub 6) e sub 8 (già sub 6);**

Valore = S. L x V. mq =

Valore = mq. 1.006 x €/mq. 40,00 = €uro 40.240,00

In breve :

a) Valore locale box.....	€uro 6.800,00
b) Valore locale commerciale.....	€uro 43.200,00
c) Valore fabbricato.....	€uro 58.800,00
d) Valore piazzale	<u>€uro 40.240,00</u>
Valore Totale beni pignorati.....	€uro 149.040,00.....€uro 149.040,00

A detrarre le Spese a carico dell'aggiudicatario

-il costo per l'eliminazione delle riscontrate difformità ai fini catastali di circa **€uro 1.400,00**
(spese catastali di vaggiornamento, variazione e tecnico redattore)

-il costo per redazione APE **€uro 400,00**

-il costo per la Sanatoria del Piano Interrato Abusivo e Cambio di destinazione

d'uso piano terra (oneri, sanzioni, oblazioni e spese tecniche)..... **€uro 10.000,00**

il tutto determinato in complessivi **€uro 11.800,00**

Valore complessivo del compendio immobiliare

al netto delle eventuali detrazioni ammonta ad

€uro 137.240,00

oooo

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del **10%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto, il valore di €uro 137.240,00 ridotto del 10% pari ad €uro 13.724,00 ammonta in c.t. €uro 123.516,00

- **VALORE DEL BENE -----PREZZO BASE: €uro 123.516,00**

oooo

