

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIOASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI LAGONEGROASTE
GIUDIZIARIE®◆ **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 40/2023**◆ **SPECIAL GARADANT SPA MANDATARIA PALATINO SPV SRL C/** [REDACTED]◆ **G.E. DOTT. ANIELLO MARIA DE PIANO**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ad evasione dell'incarico di Esperto stimatore conferito dal G.E. dott. Aniello Maria De Piano relativo alla PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE incardinata innanzi al Tribunale di Lagonegro con il N. 40/2023 RGE promossa dalla società **SPECIAL GARADANT SPA MANDATARIA PALATINO SPV SRL** nei confronti del SIG. [REDACTED], la sottoscritta dott. arch. Francesca Eboli, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 951, giusta ACCETTAZIONE INCARICO- GIURAMENTO del 7 ottobre 2024, ricevuta la formulazione dei quesiti ai quali rispondere e che di seguito sommariamente si trascrivono:

- Quesito n. 1:** si provveda all'identificazione del bene pignorato (confini, dati catastali, formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita)
- Quesito n. 2:** si provveda alla sommaria descrizione del bene precisando, in relazione all' art. 10 del DPR 633/1972, se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA
- Quesito n. 3:** si provveda ad indicare la data di inizio costruzione se ante 2/9/1967
- Quesito n. 4:** si provveda ad effettuare verifiche urbanistiche per costruzioni successive al 2/9/1967
- Quesito n. 5:** si provveda ad allegare certificato di destinazione urbanistica
- Quesito n. 6:** si provveda ad identificare catastalmente il bene pignorato
- Quesito n. 7:** si provveda ad appurare se all'atto di notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad atto regolarmente trascritto, indicando eventuali comproprietari
- Quesito n. 8:** si provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione dei passaggi di proprietà, nonché verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo
- Quesito n. 9:** si provveda a determinare il valore degli immobili pignorati
- Quesito n. 10:** si provveda a formare i lotti per gruppi omogenei
- Quesito n. 11:** si provveda ad accertare lo stato di possesso del bene, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente
- Quesito n. 12:** si provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
1/28

Quesito n. 13: *si provveda ad allegare planimetrie degli immobili e documentazione fotografica*

Quesito n. 14: *si provveda alla predisposizione di schemi sintetico-descrittivo del lotto*

a mezzo della presente viene ad esporre i risultati del proprio operato.

Oggetto della procedura di esecuzione immobiliare N. 40/2023 RGE

Unità immobiliare facente parte di una villa unifamiliare posta in Viggianello (Pz) alla c.da Pezzo La Corte riportata nel CF come segue:

- Fg 48 n. 619 sub 3 c.da Pezzo La Corte, piani T-1-2, categ. A/2 cl 1 vani 6,5

Il predetto immobile è sottoposto a pignoramento con tutte le sue accessioni, pertinenze, accessori, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e dipendenze e con quanto in esso trovasi o verrà a trovarsi.

Verifiche preliminari

A seguito delle verifiche preliminari, eseguite di concerto col custode giudiziario avv. Andrea Salomone, in data 23 ottobre 2024 veniva depositata dalla scrivente, attraverso la piattaforma telematica del Tribunale di Lagonegro, il modulo per il controllo della documentazione ex art. 173 bis co. 2 disp. att. c.p.c.

La certificazione notarile depositata dal creditore procedente in data 12/7/2023, in allegato all'istanza di vendita, è completa ed idonea, in quanto certifica le iscrizioni e trascrizioni relative al bene staggito effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento *de quo*, nonché i dati catastali del bene stesso.

I. Svolgimento delle operazioni peritali

A seguito delle su citate verifiche preliminari, in data 16 novembre 2024, la scrivente, unitamente al custode giudiziario avv. Andrea Salomone, si recava in Viggianello presso l'immobile oggetto di pignoramento per procedere secondo legge alla soluzione di quanto prescritto nei quesiti *de quibus*.

In tale occasione non era presente l'esecutato sig. [REDACTED], ma il sig. [REDACTED] detentore *sine titolo* del bene, il quale consentiva l'accesso all'immobile - giusta verbale d'accesso già depositato negli atti di causa.

In quella circostanza sono state eseguite tutte le operazioni del caso (misurazioni interne ed esterne, rilievi fotografici, etc.).

Dal su citato sopralluogo è stato possibile verificare tutti i dati metrici relativi ai beni *de quibus*, nonché rilevare tutti gli elementi inerenti al grado di finitura e conservazione e, nel contempo, acquisire tutti i dati utili ai fini dell'espletamento dell'incarico.

Alla luce di quanto innanzi la scrivente è in grado di rispondere nel modo seguente a ciascuno dei quesiti innanzi sommariamente riportati.

2. Risposta ai Quesiti

Quesito n. 1: si provveda all'identificazione del bene pignorato (confini, dati catastali, formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita)

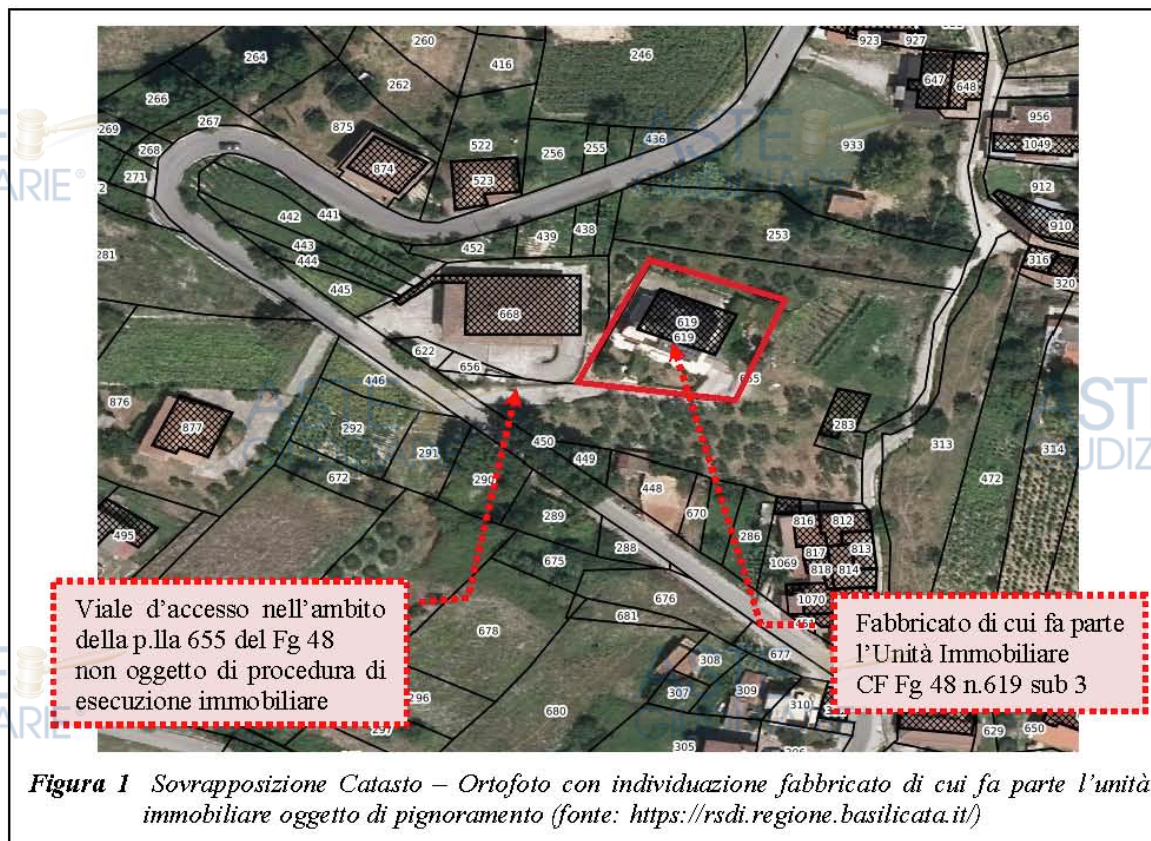
L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di un fabbricato isolato posto in agro di Viggianello alla c.da Pezzo La Corte ed individuato nel CF come segue:

- Fg 48 n. 619 sub 3 categ. A/2 cl 1 vani 6,5 - c.da Pezzo La Corte, piani T-1-2,

Confini

Detta unità immobiliare interessa parte del piano terra, l'intero piano primo e piano secondo del fabbricato *de quo*, confina a piano terra con la restante porzione di fabbricato individuato nel CF al Fg 48 n. 619 sub 2 (di proprietà di [REDACTED] e non oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) nonché con corte comune (sub 4 - Benc), mentre il mappale n. 619 nel suo insieme confina ad ovest in parte col mappale n. 668 del Fg 48 e per i restanti lati col mappale n. 655 sempre del Fg 48 e di proprietà di [REDACTED].

Al fine dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento si è fatto riferimento alla sovrapposizione dell'Ortofoto della zona con la mappa catastale di cui al GeoPortale della Regione Basilicata (*si veda Figura 1*).



Dalla mappa catastale si rileva che il mappale 619 è intercluso non avendo uscita su strada pubblica;

come si chiarirà appresso in risposta al Quesito n.6, il viale d'accesso è di proprietà di [REDACTED] e non risultano costituite servitù di passaggio a favore dell'unità immobiliare del Fg 48 n. 619 sub 3 (si veda all G: Ispezione Ipotecaria n. T435175 del 30/04/2025).

Tale circostanza risulta confermata dal sig. [REDACTED] in sede di sopralluogo, benché dall'atto di Compravendita per notar Stefano Camilleri Rep. 29508/10866 del 21/3/2006 l'unità immobiliare *de qua*:

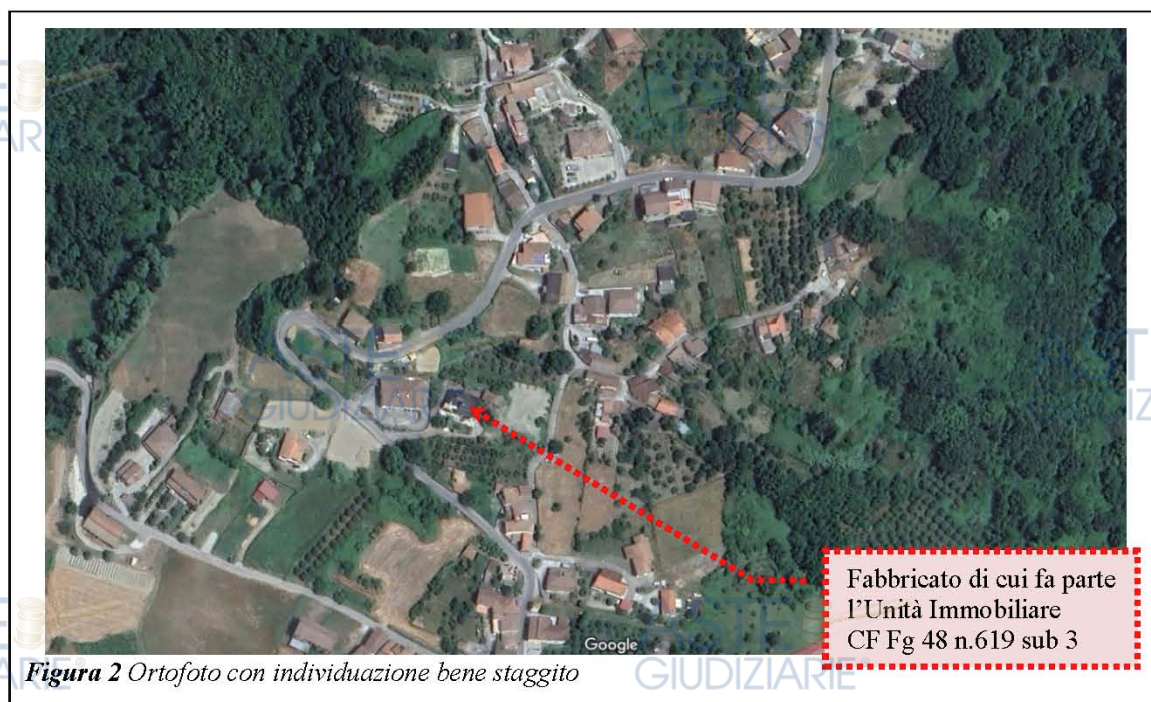
- viene trasferita "CON ANNESSA CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA" e non, come di fatto è, con diritto alla corte comune individuata col sub 4 (Benc),
- risulta "CONFINANTE CON STRADA COMUNALE DA DUE LATI" - cosa non riscontabile *de visu*, né dalla documentazione catastale ufficiale,
- non risultano costituite servitù di passaggio a favore della stessa (si veda all H).

Formazione lotti

Viste le caratteristiche dell'immobile, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, la scrivente ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento – CF Fg 48 n. 619 sub 3 – costituisce un **LOTTO UNICO**.

Quesito n. 2 : si provveda alla sommaria descrizione del bene precisando, in relazione all'art. 10 del DPR 633/1972, se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA

Il bene oggetto di procedura di esecuzione immobiliare è posto nel Comune di Viggianello alla c.da Pezzo La Corte (si veda Ortofoto – Figura 2 – fonte Google maps).



Detta unità immobiliare fa parte di un fabbricato unifamiliare, isolato con annessa corte comune; la stessa è adibita ad abitazione ed interessa parte del piano terra, l'intero piano primo ed il piano secondo dell'immobile *de quo*; la restante porzione di fabbricato - in CF al Fg 48 n. 612 sub 2 categ.

C/2 - è di proprietà del sig. [REDACTED] *dante causa dell'esecutato.*

L'abitazione è composta a piano terra da un'ampia zona living, costituita da un soggiorno-pranzo, cucina a vista e ripostiglio/sottoscala, oltre che dall'ingresso, da una camera, un bagno completo e da un disimpegno da cui si accede all'unità immobiliare censita col sub 2 di proprietà [REDACTED]; al primo piano, raggiungibile da una comoda scala, si vengono a trovare quattro camere, due bagni completi, di cui uno *en suite*, un disimpegno, un corridoio ed un terrazzo contiguo alle camere esposte a sud; il secondo piano, raggiungibile tramite una scala a chiocciola, è adibito a sottotetto con annesso wc. È presente, sul fronte esposto a sud, un porticato che è pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare staggita, anche se sulla parete che lo delimita, esposta ad ovest, si apre una porta che dà l'accesso all'unità immobiliare individuata col sub 2 (proprietà [REDACTED]).

All'unità immobiliare staggita si accede tramite una sorta di "vestibolo" adiacente al suddetto porticato e protetto da una pensilina che crea una sorta di prolungamento del porticato stesso.

La struttura portante del fabbricato è in c.a., con solai in latero-cemento, la copertura è a tetto a più falde con forti pendenze, la tompagnatura è in muratura.

Il fabbricato è ultimato in ogni sua parte; nel complesso, considerata l'epoca della sua costruzione - Dichiarazione nel CF del 2/6/1997 - versa in buono stato di conservazione, tanto dal punto di vista strutturale che nelle finiture interne ed esterne. Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato; tutte le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, mentre quella dell'angolo cottura e quelle dei bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche; la scala è rivestita con elementi in cotto. Gli infissi esterni sono in legno, completati con portelloni sempre in legno, e necessitano di interventi di manutenzione; le porte interne sono in legno. Esternamente detto immobile è completato con solo intonaco; il portone di ingresso è in legno massello.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, predisposizione dell'impianto citofonico; sono presenti un termo-camino ed una stufa a pellet al piano terra; in alcuni ambienti sono presenti dei termosifoni alimentati, come dichiarato dal sig. [REDACTED] sede di accesso, da una caldaia a gas, ma non è stato possibile verificare la sua collocazione.

L'impianto elettrico e quello idrico di fatto sono comuni ad entrambe le unità immobiliari facenti parte del fabbricato.

Non è stato possibile reperire la documentazione relativa ai vari impianti tecnologici, ma essendo il fabbricato costruito antecedentemente al 2008 l'assenza dei certificati è sanabile con una dichiarazione di rispondenza degli stessi, sottoscritta da un tecnico abilitato, dopo aver effettuato una serie di prove e verifiche obbligatorie, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

L'onorario per il rilascio di detta certificazione di legge da parte un professionista abilitato può attestarsi intorno a **€ 500,00** incluso oneri fiscali, oltre eventuali spese.



Foto 1 Vista esterna dal viale d'accesso



Foto 2 Vista esterna lato sud



Foto 3 Vista esterna lato est



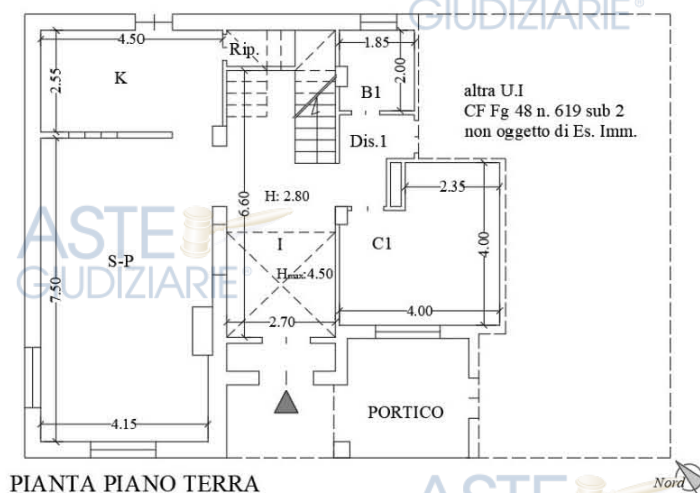
Foto 4 Vista esterna lato nord

Si rileva altresì la presenza di un impianto fotovoltaico complanare alla falda di tetto esposta a sud. Da quanto è stato possibile verificare detto impianto è di proprietà del sig. [REDACTED] ed è stato realizzato in base alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) presentata presso il Comune di Viggianello dallo stesso [REDACTED] in data 21/6/2012 prot. 3437, a detta pratica risulta allegata l'autorizzazione a firma di [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile per la sua realizzazione. (si veda all.D10)

In data 9/7/2012 è stato rilasciato dal Responsabile del Servizio dell'UTC di Viggianello, su richiesta del sig. [REDACTED] l'attestato GSE prot. 3635-int.966. (si veda all.D11).

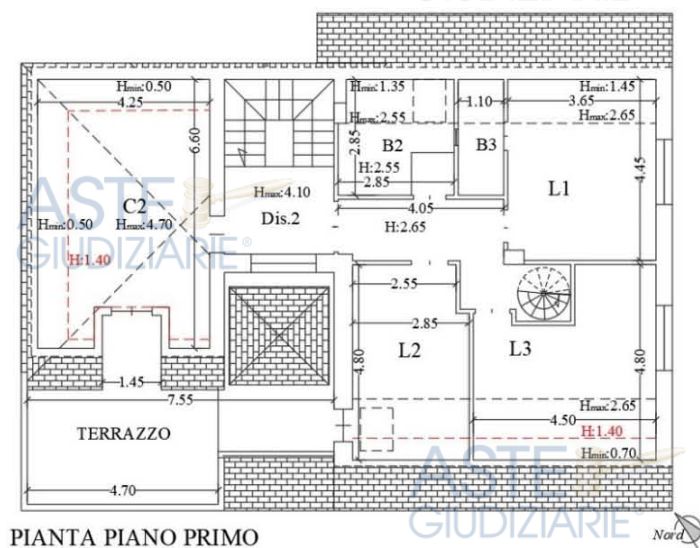
L'altezza interna utile dell'intero piano terra è pari a ml 2,80, mentre la particolare connotazione del tetto determina altezze interne variabili al **primo piano**, in particolare la camera C2 presenta un'altezza minima pari a ml 0,50 ed un'altezza massima pari a ml 4,70, mentre gli altri ambienti, sempre al primo piano presentano un'altezza massima pari a ml 2,65 ed altezze minime variabili.

Si riportano di seguito le piante dello stato di fatto dell'unità immobiliare sopra descritta, redatte dalla scrivente sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali.



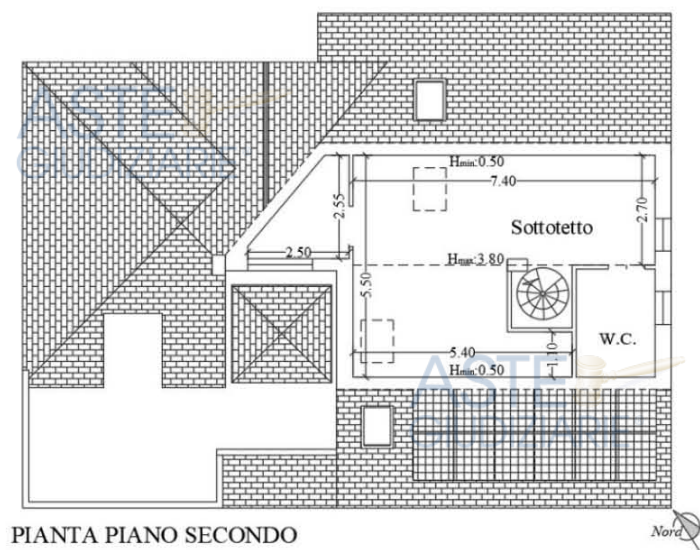
PIANTA PIANO TERRA

Figura 3



PIANTA PIANO PRIMO

Figura 4



PIANTA PIANO SECONDO

Figura 5

Come si specificherà meglio in risposta al Quesito n. 4 i locali al primo piano, individuati con le sigle L1, L2 e L3, avendo un'altezza inferiore a quanto disposto dalle norme igienico-sanitarie vengono computate come superfici accessorie ai fini del calcolo della superficie complessiva e come pertinenze accessorie ai fini del calcolo della superficie commerciale.

La **superficie complessiva** (Sc) dell'unità immobiliare è pari a mq 202,53 [pari ad una superficie utile interna di circa mq 119,81 - misurata al netto di murature, pilastri, sgueci e vani di porte e finestre - oltre una superficie accessoria di circa mq (131,67+6,20) *0,60 (composta dal porticato, il terrazzo, il sottotetto e le scale, nonché dalle superfici di pavimento dei locali con altezza inferiore a ml 2,70)] come meglio specificato nella tabella che segue:

Piano	Destinazione	autorizzate		Non autorizzate
		Su [mq]	Sa [mq]	Sa [mq]
Terra	SOGGIORNO-PRANZO (S-P)	31,12		
	CUCINA (K)	11,34		
	INGRESSO (I)	13,69		
	BAGNO (B1)	3,63		
	DISIMPEGNO (DIS.1)	3,40		
	CAMERA (C1)	14,01		
	SCALA		6,94	
	PORTICATO		9,45	
	VESTIBOLO			1,87
Primo	CAMERA (C2)	18,13	8,03*	
	DISIMPEGNO (DIS2)	5,80		
	LOCALE (L1)		16,14	
	LOCALE (L2)		13,32	
	LOCALE (L3)		18,15	
	BAGNO (B2)	7,92		
	BAGNO (B3)	3,13		
	CORRIDOIO	7,64		
	TERRAZZO		15,91	
	TERRAZZO			4,33
	SCALA		1,89	
	SOTTOTETTO+WC		41,84	
in uno		119,81	131,67	6,20
Sc=Su + (Sa * 0,60) = mq 202,53				

Tabella 1

* Superficie con altezza inferiore a ml 1,40

La **superficie commerciale** (lorda), arrotondata al metro quadrato (mq) per eccesso o per difetto, è pari alla somma:

- della superficie dei "vani principali e degli accessori diretti"
- della superficie omogeneizzata delle "pertinenze ad uso esclusivo" ovvero delle pertinenze di ornamento (porticato e terrazzo) e delle pertinenze accessorie (Locali con altezza inferiore a ml 2,70 e sottotetto).

In particolare, ai sensi del DPR 138/98:

- ✓ La superficie dei “vani principali ed accessori diretti” va determinata misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm).
- ✓ La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione, indipendentemente dai piani collegati.
- ✓ La superficie di porticati e terrazze (pertinenze di ornamento comunicanti con i vani principali ed accessori diretti) viene computata in ragione del 30% fino a mq 25, nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25.
- ✓ La superficie delle pertinenze accessorie, direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, si computa nella misura: del 50%.

Dopo tutto quanto innanzi opportunamente specificato si procede alla determinazione della superficie commerciale come segue:

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Sul</i>	<i>Percentuale</i>	<i>Sup. omogeneizzata</i>
TERRA	ABITAZIONE	106	100%	106
	PORTICATO	9	30% fino a 25mq	3
PRIMO	ABITAZIONE	61	100%	61
	LOCALI H < 2,70	59	50%	30
	TERRAZZO	22	30% fino a 25mq	7
SECONDO	SOTTOTETTO	53	50%	26
Superficie commerciale				mq 233

Tabella 2

Per una più chiara lettura di quanto su descritto, si rimanda ai rilievi grafici e fotografici allegati, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente e sono da considerare come se qui trascritti e riportati.

L'unità immobiliare non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE); l'onorario di un professionista abilitato per l'espletamento di tale incarico può attestarsi intorno a € **400,00** incluso oneri fiscali, oltre eventuali spese.

Ai sensi dall' art. 10 del DPR 633 la vendita immobiliare del bene staggito non è soggetta all'IVA.

Quesito n. 3 : si provveda ad indicare la data di inizio costruzione se ante 2/9/1967

Trattasi di ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione danneggiato dal sisma del 21/3/1982 giusta Ordinanza Ministeriale n. Ordinanza n. 933/FPC/ZA del 25/3/1987.

Quesito n. 4 : si provveda ad effettuare verifiche urbanistiche per costruzioni successive al 2/9/1967

Al fine di verificare la regolarità dell'immobile oggetto di penzia sotto il profilo edilizio ed urbanistico sono state effettuate, in data 7/4/2025, delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Viggianello, previo richiesta di accesso agli atti, trasmessa a mezzo Pec il 20/11/2024.

A seguito di detto accesso agli atti è stato possibile appurare quanto segue.

Per il fabbricato considerato nel suo insieme, come comunicato dall'UTC con nota del 2/12/2024 prot. 15619 – *si veda all. C2* – sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

1. A.E. n. 2434/87 e 5050/90 del 4/4/1992 per RICOSTRUZIONE FABBRICATO DANNEGGIATO DAL SISMA DEL 21/3/1982, rilasciata a nome di [REDACTED] - *si vedano all. D2 e D3.*
2. A.E. n. 5900 del 6/10/1993 per RICOSTRUZIONE FABBRICATO DANNEGGIATO DAL SISMA DEL 21/3/1982, voltura a nome di [REDACTED], quale erede di [REDACTED] e dante causa dell'esecutato;
3. C.I.L.A. n. 3437 del 21/6/2012 per "LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO SOLARE FOTOVOLTAICO CON POTENZA NOMINALE PARI A 2,82 kWp E INSTALLAZIONE DI UN PANNELLO SOLARE TERMICO A SERVIZIO DI EDIFICIO" fabbricato Loc. Pezzo la Corte n. 95 a nome di [REDACTED], di cui si è detto in precedenza - *si veda risposta Quesito n.2.*

In data 19/6/2020 sono stati trasmessi all'UTC di Viggianello ed acquisiti al protocollo col n. 6346, dal Direttore dei lavori gli "ATTI DI CONTABILITÀ FINALE" asseverati, tra cui il Certificato di ultimazione lavori, il Certificato di regolare esecuzione ed i Disegni di contabilità (piante e prospetti) relativi alle su citate pratiche di RICOSTRUZIONE FABBRICATO DANNEGGIATO DAL SISMA DEL 21/3/1982 – *si veda all. D9.*

Il COLLAUDO STATICO ai sensi della L. 1086/71 art. 7 è stato depositato presso la Regione Basilicata – Sezione Circondariale LL.PP. di Lagonegro il 16/6/1995 al n. 958/c – *si veda all. F.*

Non risulta presentata domanda di abitabilità, né Segnalazione Certificata di Agibilità.

Dall'esame della documentazione allegata all'A.E. n. 2434/87 e 5050/90 del 4/4/1992 è emerso che era stata autorizzata la ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da un piano terra, adibito in parte ad abitazione ed in parte a deposito e garage (non oggetto della presente procedura), un piano primo, adibito ad abitazione, ed il sovrastante sottotetto.

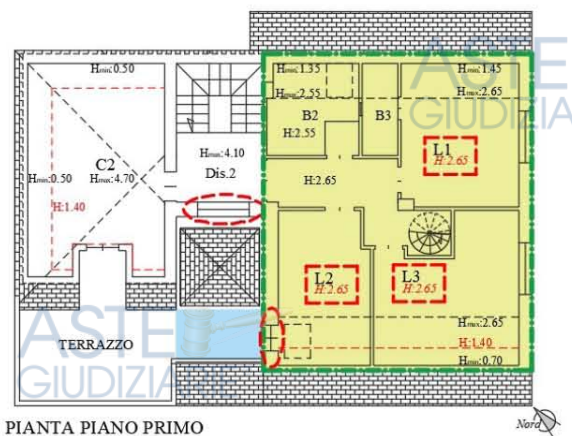
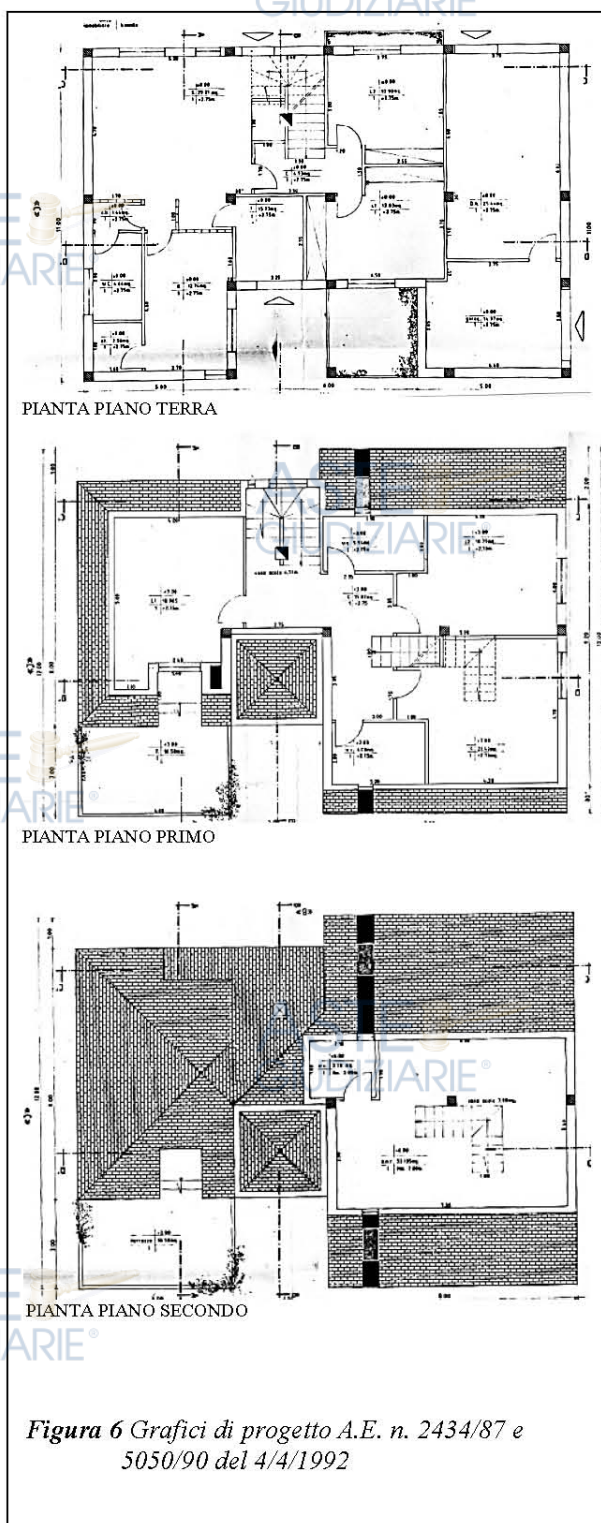
Dal confronto tra i grafici allegati a tale autorizzazione e lo stato di fatto rilevato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Piano Terra:
 - diversa distribuzione interna
 - realizzazione "vestibolo"
 - altezza utile interna superiore a quella autorizzata
- Piano primo:
 - diversa distribuzione interna
 - modifiche prospetti per realizzazione aperture
 - ampliamento terrazzo in corrispondenza del sottostante vestibolo
 - altezza utile interna inferiore a quella autorizzata

• Piano secondo:

- diversa distribuzione spazi interni e lievi modifiche delle dimensioni del sottotetto utilizzabile
- modifiche prospetti per realizzazione aperture.

Si riportano di seguito i grafici di progetto AUTORIZZATI e quelli di RILIEVO con individuazione delle difformità riscontrate:



- LEGENDA**
- DIMENSIONI AUTORIZZATE A.E. n. 2434/87 e 5050/90 del 4/4/1992
 - MODIFICA APERTURE
 - DIVERSA DISTRIBUZIONE
 - AMPLIAMENTO
 - LOCALI CON H < 2,70

Figura 7 Grafici di rilievo

Si rileva altresì che tutte le aperture dell'abitazione *de qua*, a piano terra, incluso il vestibolo d'ingresso limitrofo al porticato, sono protette da pensiline con strutture portanti in legno, ancorate alle murature perimetrali – *si veda Particolare Foto 5*.



Foto 5 Particolare pensiline di protezione aperture

La presenza di detti elementi, non riportati sui grafici di progetto, determina modifiche dei prospetti non autorizzate.

Si riscontra altresì che l'altezza utile interna a piano terra da progetto era prevista pari a ml 2,75, mentre effettivamente detta altezza è pari a ml 2,80.

Invece al primo piano, dove come già detto in precedenza la particolare

connotazione del tetto determina altezze interne variabili, l'altezza interna media da progetto era prevista pari a ml 2,75 in tutti gli ambienti, mentre effettivamente nella porzione posta a destra rispetto alle scale, in corrispondenza della fascia di solaio orizzontale, l'altezza interna massima è pari a ml 2,65, mentre in corrispondenza delle falde del tetto di copertura, l'altezza minima è pari da una parte a ml 0,70 e dall'altra a ml 1,45.

Infine la camera (C2) posta a sinistra rispetto alle scale, presenta l'altezza massima è pari a ml 4,40 e la minima, su tre lati, è pari a ml 0,50. Ai sensi della LR 8 del 4/1/2002 tale locale può essere considerato abitabile per la porzione di superficie di pavimento con altezza minima pari a 1,40.

Al fine di sanare le difformità edilizie riscontrate si fa presente quanto segue.

Il TUE vigente, aggiornato con la L. 105/2024, definisce le cosiddette “*TOLLERANZE COSTRUTTIVE*”.

In particolare ai sensi dell'art. 34-bis co.1 del DPR 380/2001 s.m.i. si stabilisce che il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo e si precisa inoltre al co. 1-ter che gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.

Alla luce di quanto detto

- la differenza di altezza riscontrata al PT (ml 2,80 stato di fatto / ml 2,75 di progetto) rientra nelle tolleranze costruttive del 2% per cui non costituisce violazione edilizia; invece
- la differenza di altezza riscontrata al P1 (ml 2,65 stato di fatto / ml 2,75 di progetto) essendo contenuta nel limite del 4% ed essendo l'intervento edilizio antecedente al 24/5/2024, ai sensi

del co 1-bis lett. c) del su citato art. 34-bis non costituisce violazione edilizia, però l'altezza riscontrata nei locali individuati con le sigle L1, L2 e L3 non va in deroga alle norme igienico-sanitarie vigenti (art. 1 DM 5/7/1975) per cui la loro destinazione non può essere considerata "residenziale" ma detti ambienti vanno considerati come pertinenze accessorie, fermo restando, la possibilità prevista dall'art. 24 co.5-bis e co.5-ter del DPR 380/2001 s.m.i..

Analogamente sempre ai sensi dell'art. 34-bis co.1 lett.c) del DPR 380/2001 s.m.i. la realizzazione del "vestibolo" a piano terra determina un aumento di superficie coperta che rientra nella suddetta tolleranza costruttiva, infatti:

- Sup. coperta fabbricato: mq (11,00*16,00) = mq 176,00 >> tolleranza costruttiva 2% = mq 3,52.
- Sup. coperta vestibolo: mq (3,00*1,15) = mq 3,45 < tolleranza costruttiva 2% di cui innanzi.

Considerato però che la realizzazione di quest'elemento ha determinato una modifica dei prospetti non autorizzata, deve essere oggetto di sanatoria edilizia.

In conclusione le difformità riscontrate (diversa distribuzione e destinazione degli ambienti, modifiche prospettiche, nonché frazionamento del fabbricato unifamiliare) sono sanabili tramite la Richiesta di ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i. che dovrà essere presentata dall'aggiudicatario entro 120 gg dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria come previsto dall'art. art. 46 co. 5 del DPR 380/2001 s.m.i..

I costi presunti per la sanatoria edilizia possono essere così riassunti:

a) Oblazione per Accertamento di Conformità, diritti di segret. etc	€ 2.000,00 *
b) Oneri professionali per Accertamento di conformità	€ 1.700,00
	incluso oneri fiscali

**Si fa presente che detto importo è presunto e va determinato dal Responsabile del Procedimento dell'UTC di Viggianello*

Inoltre dovrà essere richiesto l'ACCERTAMENTO DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA ai sensi del D. Lgs 42/2004 e LR 50/1993 s.m.i. ricadendo le opere abusive nella casistica riportata all'art. 167 D. Lgs 42/2004 s.m.i..

I costi presunti per l'accertamento della compatibilità paesaggistica possono essere così riassunti:

a) Sanzione ai sensi dell'art. 36bis co.5 DPR 380/2001 s.m.i. equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione	€ 1.200,00*
b) Oneri professionali possono attestarsi intorno a	€ 1.500,00
	incluso oneri fiscali

**Si fa presente che detto importo è presunto e va determinato con specifica perizia di stima.*

Si precisa inoltre che, benché l'intervento abusivo in questione risulti ultimato in data 10/01/1995 - si veda all.D9 - le ragioni del credito per il quale è stato eseguito il pignoramento (Contratto di mutuo ipotecario del 21/3/2006) risalgono ad un'epoca successiva alla data di entrata in vigore della L. 326/2003, per cui detto intervento abusivo non è sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46

co. 5 del DPR 380/2001 e 40 co. 6 della L. 47/85, ovvero non è possibile presentare da parte dell'aggiudicatario istanza di condono edilizio nei 120gg successivi alla vendita.

Non risultano presentate pratiche di condono edilizio a nome dell'esecutato, né comunque relative all'immobile pignorato - *si vedano all.D1 e all.E.*

Quesito n. 5: si provveda ad allegare certificato di destinazione urbanistica

È stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica prot. 15619 del 2/12/2024, relativo all'EU Fg 48 p.lla 619, trasmesso alla scrivente a mezzo Pec in pari data – *si veda all.C1.*

Da tale certificazione si rileva che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare staggita ricade in "Zona B1-1-Aree di Completamento Edilizio con conservazione del patrimonio esistente" del vigente P.P. Nuclei Rurali approvato con DPGR n. 53/2006 e succ. varianti approvate.

Quesito n. 6: si provveda ad identificare catastalmente il bene pignorato

Il bene staggito è censito nel CF del Comune di Viggianello come segue:

- Fg 48 n. 619 sub 3 categ. A/2 cl 1 vani 6,5 - c.da Pezzo La Corte, piani T-1-2

Gli identificativi catastali corrispondono a quelli riportati nell'Atto di Pignoramento n. 986 del 12/06/2023, nella relativa Trascrizione n. 17 del 4/7/2023 - Reg. Gen. n. 11031, Reg. Part. n. 9070, nonché nell'atto di Compravendita per notar Stefano Camilleri Rep. 29508, Racc.10866, del 21/3/2006 e nella relativa Trascrizione del 24/3/2006 n.ri 6734/4763.

Nel Catasto Terreni l'ENTE URBANO individuato con la p.lla 619 scaturisce dalla p.lla originaria n. 484 (*ex* 282) ed è stato costituito con Tipo Mappale 1732 del 23/05/1997.

Come si evince dallo stralcio di mappa riportato nella *Figura 8* l'intero mappale n. 619 confina con la p.lla 655 per più lati (di proprietà del *dante causa* dell'esecutato) e col mappale n. 668, per cui non ha uscita su strada pubblica.

Si rileva che la situazione in mappa non corrisponde a quanto riportato sugli elaborati

planimetrici registrati col prot. A01448/97 e successivi prot. 7843/2001 e prot. 7903/2001 in base ai quali la p.lla n. 619 ha uscita sulla strada pubblica – *giusta* TM 16323 del 19/5/1997; è stato richiesto dalla scrivente l'aggiornamento della mappa catastale all'AGEDP-PZ, ma tale richiesta non risulta ad oggi evasa.

In particolare con la pratica prot. A01448/97 era stata costituita una corte comune (Bcnc) a tutto il fabbricato individuata col sub 1; successivamente con la pratica prot. 7843 del 16/1/2001 detta corte comune (sub1) è stata frazionata in due corti comuni (Bcnc) e precisamente i sub 4 e sub 5.

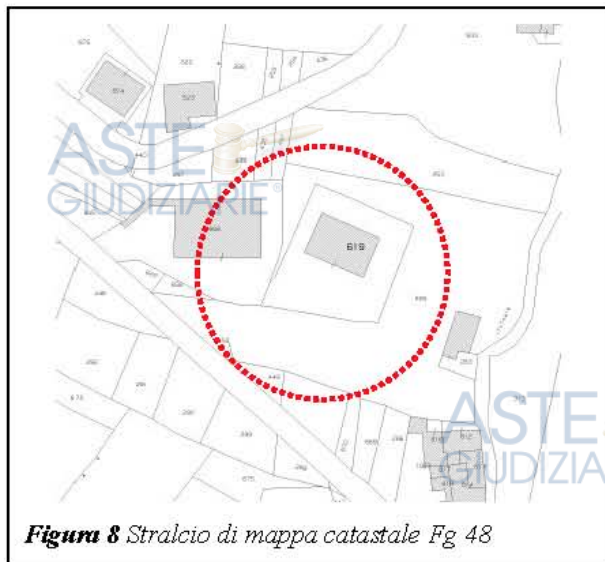


Figura 8 Stralcio di mappa catastale Fg 48

Con successiva pratica prot. 7903 sempre del 16/01/2001 il sub 5 è stato soppresso ed è stato costituito, con cambio di destinazione d'uso, il sub 6 categ. F1 -Area urbana intestata a [REDACTED] che di fatto costituisce il viale d'accesso all'intero fabbricato – si veda Figura 9

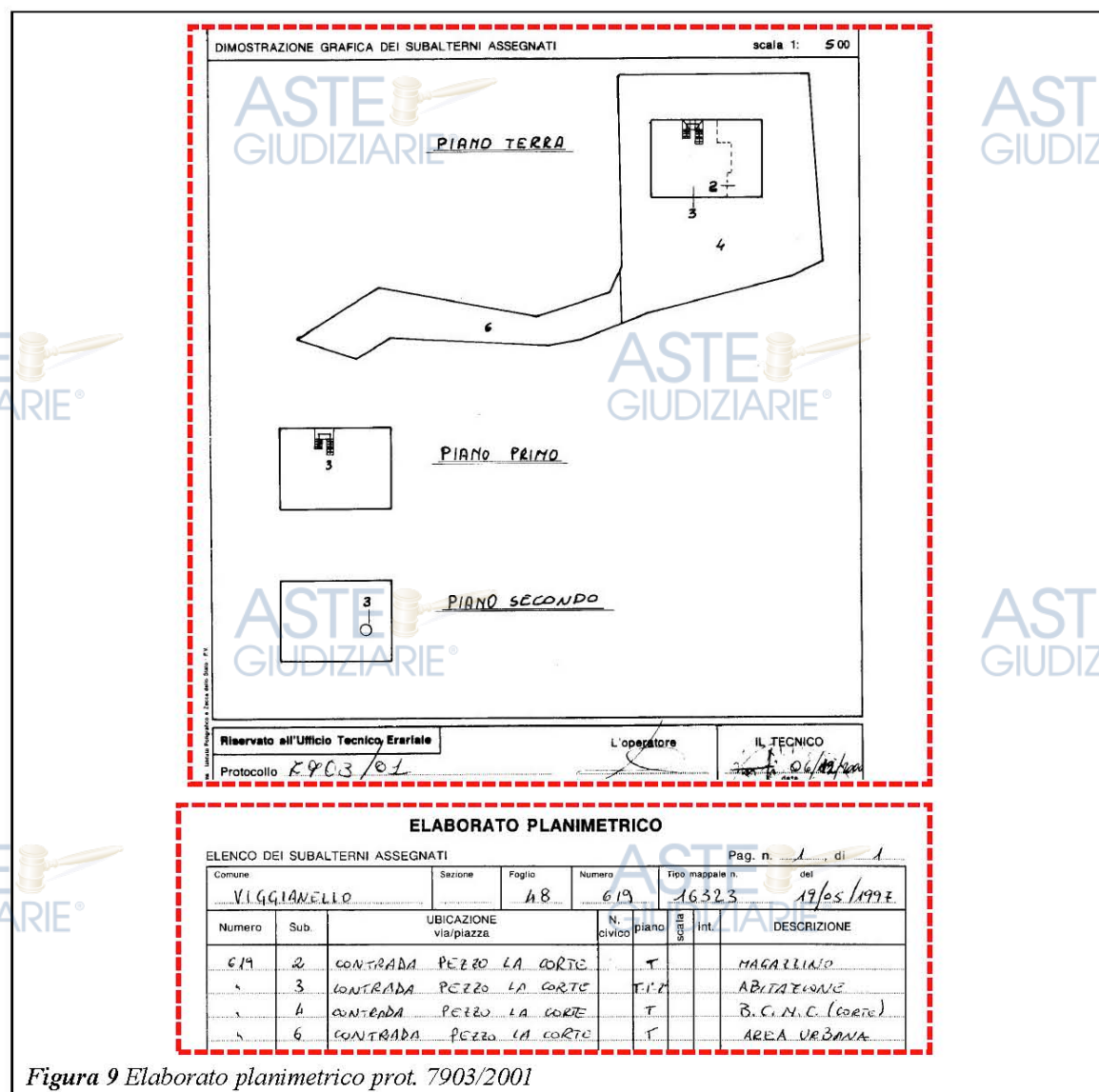


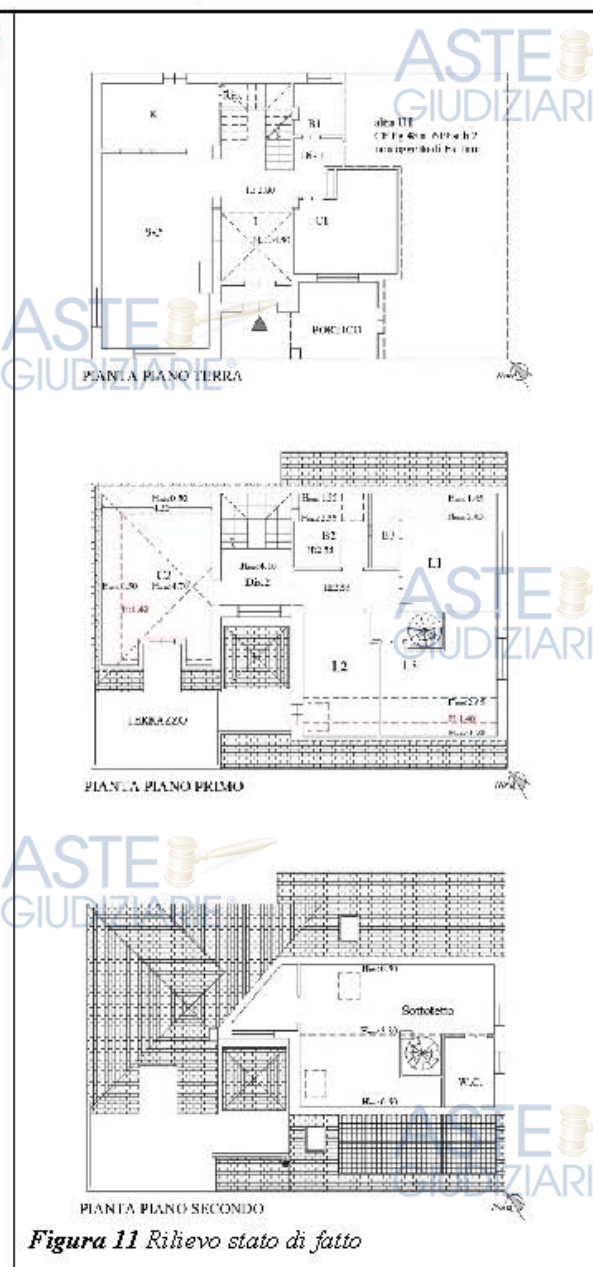
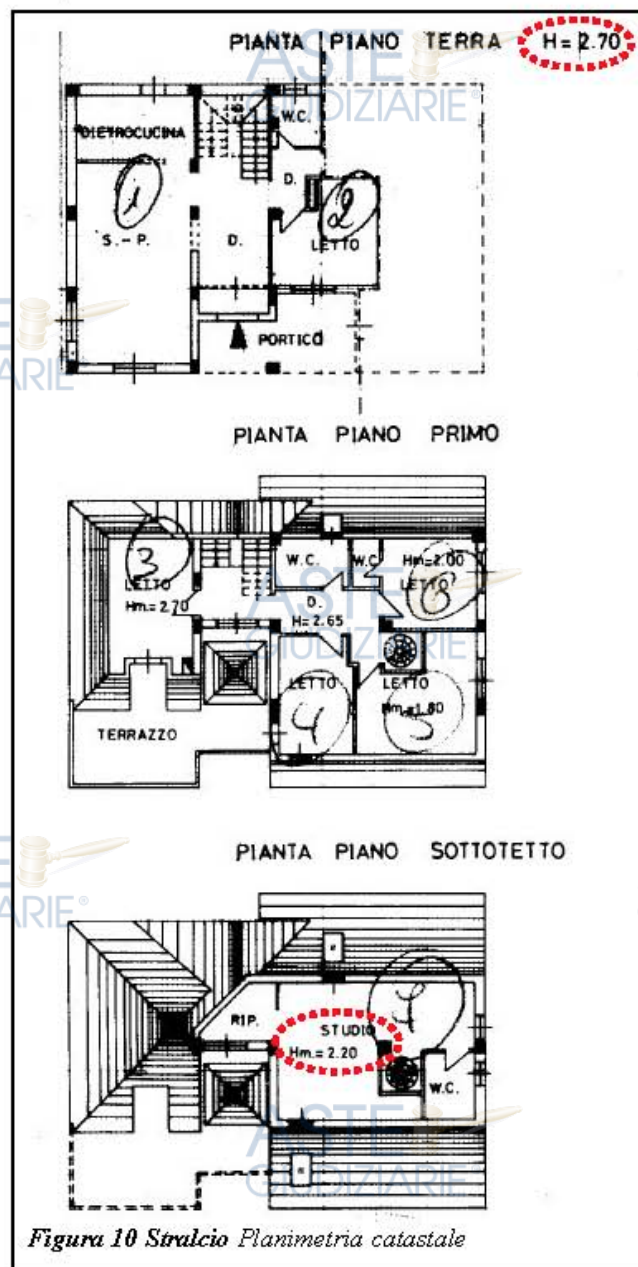
Figura 9 Elaborato planimetrico prot. 7903/2001

In conclusione il mappale n. 619 nel suo insieme confina con la strada pubblica, ma l'unità immobiliare staggita, trasferita con l'atto di Compravendita per notar Stefano Camilleri Rep. 29508/10866 del 21/3/2006, confina soltanto con la corte comune individuata col sub 4, mentre l'area urbana (sub 6) è restata di proprietà esclusiva del venditore, né in quella sede sono state costituite servitù di passaggio a favore della stessa- si vedano all.H.

L'unità immobiliare individuata col n. 619 sub 3 è stata dichiarata in Catasto in data 2/6/1997 Costituzione prot. A01448/97.

Dall'esame della scheda planimetrica n. T429571, acquisita dalla scrivente in data 12/11/2024 e relativa a detta unità immobiliare, si evince che il porticato è parte dell'unità immobiliare staggita, anche se dà accesso all'unità immobiliare individuata col sub 2.

Si riportano di seguito a confronto la planimetria catastale e le piante di rilievo dell'unità immobiliare *de qua*, da cui si evince che l'altezza relativa al PT è indicata pari a m 2.70, mentre effettivamente quella rilevata è pari a m 2.80, invece al piano secondo è indicata la destinazione "studio" mentre tale piano è autorizzato come "sottotetto" e l'altezza media rilevata è pari a ml 2,15 e non ml 2,20.



Dunque si ritiene che la predetta planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi e per eliminare le difformità riscontrate è necessaria la presentazione di una nuova planimetria catastale. Per regolarizzare la situazione catastale innanzi descritta, è necessario presentare una pratica Docfa presso l'AGEDP-PZ per l'aggiornamento di detta scheda planimetrica e il costo presunto per svolgere tale attività (spese ed onorario) è pari a **€ 700,00** inclusi oneri fiscali.

Quesito n. 7: si provveda ad appurare se all'atto di notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad atto regolarmente trascritto, indicando eventuali comproprietari

La parte esecutata all'atto della notifica del pignoramento era intestataria dell'immobile stesso in quanto titolare della piena ed intera proprietà in virtù di atto di Compravendita per notar Stefano Camilleri Rep. 29508/10866 del 21/3/2006. – Trascrizione del 24/3/2006 n.ri 6734/4763.

Quesito n. 8: si provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione dei passaggi di proprietà, nonché verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

L'Atto di Pignoramento n. 986/2023 del 12/6/ 2023 a favore della società Special Gardant S.p.A. quale mandataria di Palatino SPV S.r.l. con sede in Roma via Curtatone 3, risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 4/7/2023 - Reg. Gen. n. 11031, Reg. Part. n. 9070.

Oltre alla trascrizione del pignoramento per cui è causa, nel ventennio precedente la su citata trascrizione, risultano pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti formalità relative al bene pignorato:

Trascrizioni a favore

- ✓ Trascrizione del 24/3/2006 n.ri 6734/4763 relativa all'atto di Compravendita per notar Stefano Camilleri Rep. 29508/10866 del 21/3/2006.
- ✓ Trascrizione del 5/6/1980 n.ri 6660/5887 relativa all'atto di Donazione per notar Carlo Tortorella Rep. 16487/7052 del 12/5/1980 con cui [REDACTED] riceveva dalla madre [REDACTED] il terreno in agro di Viggianello alla loc. Pazzo La Corte in CT al Fg 48 p.lla 282 su cui sorge l'attuale fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare staggita.

Formalità pregiudizievoli – Iscrizioni contro

- ✓ Trascrizione del 1/4/2014 n.ri 4206/3458 relativa al Verbale di Pignoramento n. 196 del 13/02/2014 a favore della Banca Carige Spa.

Si fa presente che, benché tale trascrizione non sia stata ancora cancellata, la procedura di es. immobiliare rubricata con n. 16/2014 Rge promossa presso il Tribunale di Lagonegro risulta estinta dall'8/1/2020.

- ✓ Iscrizione del 24/3/2006 n.ri 6735/1013 – relativa all'Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo per notar Stefano Camilleri - Rep. 29509/10867 del 21/03/2006.

Tali formalità saranno cancellate al momento della vendita a cura e spese della procedura.

Quesito n. 9: si provveda a determinare il valore degli immobili pignorati

Al fine della ricerca del probabile prezzo di mercato dell'unità immobiliare staggita si è ritenuto opportuno dover procedere con il METODO COMPARATIVO, effettuando una rigorosa indagine relativa ai prezzi di compravendita unitari trattati nella zona per immobili con destinazione residenziale aventi caratteristiche simili a quelle presenti nel fabbricato di cui fa parte il bene oggetto della presente stima, attraverso la consultazione di borsini di immobiliari online operanti nella zona (Immobiliare.it, Wikicasa.it), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI - Agenzia delle Entrate) e di Tecnici locali.

A. Borsini Immobiliari

1. Il borsino di Immobiliare.it fornisce l'andamento dei prezzi di vendita nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Viggianello.

In base a tale borsino il prezzo medio di vendita riferito al mese di marzo 2025 è pari a €/mq 417, con un aumento del 24,85%% rispetto a aprile 2024 (€/mq 334).

Andamento dei prezzi degli immobili a Viggianello

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Viggianello, sia in vendita sia in affitto.

€ Prezzo medio vendita (€/m²)



A Marzo 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 417 al metro quadro, con un aumento del 24,85% rispetto a Aprile 2024 (334 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Viggianello ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2024, con un valore di € 516 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 291 al metro quadro.

fonte: immobiliare.it

Figura 12

2. Il borsino di Wikicasa.it fornisce i prezzi medi di vendita degli immobili residenziali nel Comune di Viggianello.

In base a tale borsino il prezzo medio di vendita riferito al mese di aprile 2025 è pari a 432 €/mq.

Dall'analisi riportata su tale Portale immobiliare risulta che "a aprile 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 432 al metro quadro, con un aumento del 37% rispetto a aprile 2024 (314 €/m²)".

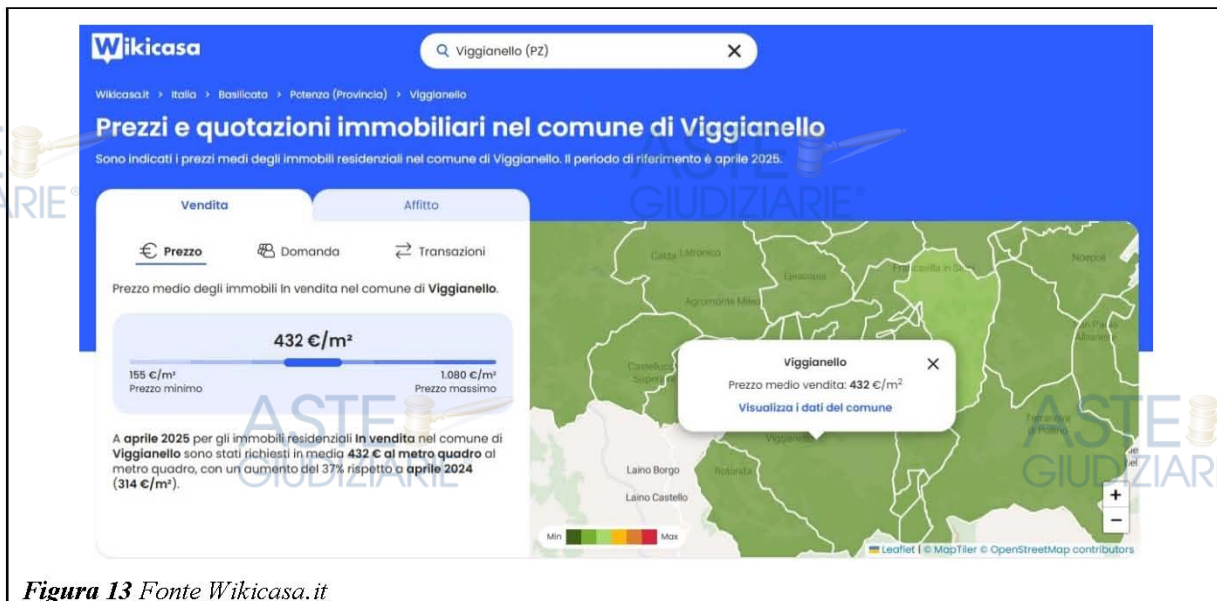


Figura 13 Fonte Wikicasa.it

B. Osservatorio Mercato immobiliare – fonte Agenzia delle Entrate

L'OMI suddivide il territorio comunale di Viggianello in due zone e l'immobile *de qua* ricade in Zona R/Extraurbana/ Zona Agricola; i valori riferiti al 1°e 2° semestre 2024 sono di seguito riportati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato			
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1			
Provincia: POTENZA			
Comune: VIGGIANELLO			
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA			
Codice di zona: R			
Microzona catastale n.: 1			
Tipologia prevalente: Non presente			
Destinazione: Residenziale			
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	340	375
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	255	310
Autorimesse	NORMALE	150	195
Box	NORMALE	150	205

Figura 14

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato			
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2			
Provincia: POTENZA			
Comune: VIGGIANELLO			
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA			
Codice di zona: R			
Microzona catastale n.: 1			
Tipologia prevalente: Non presente			
Destinazione: Residenziale			
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	340	375
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	255	310
Autorimesse	NORMALE	150	195
Box	NORMALE	150	205

Figura 15

Viste le caratteristiche dell'unità immobiliare in questione si prendono in considerazione i valori di mercato riferito alle abitazioni di tipo "civili".

Ovviamente tutti i dati innanzi riportati sono riferiti ad immobili residenziali con "stato conservativo normale".

Dall'analisi dei dati ricavati dall'OMI riferiti tanto al 1° semestre 2024 che quelli riferiti al 2° semestre 2024 (ultimi dati disponibili) si evince che il prezzo di vendita per abitazioni civili trattati nella zona di interesse varia tra 340 €/mq e 375 €/mq.

Considerato

- che in base ai dati ricavati da Immobiliare.it c'è stato un aumento dei prezzi di vendita degli immobili ad uso residenziale pari al 24,85% rispetto al mese di aprile 2024;
- che analogamente secondo Wikicasa.it è stata rilevata un aumento dei prezzi di vendita del 37% sempre rispetto al mese di aprile 2024;

si ritiene opportuno aggiornare il valore medio tratto dall'OMI e riferito all'anno 2024 all'attualità aumentando detto valore di una percentuale pari alla media degli aumenti innanzi riportati:

$$(24,85\% + 37\%) / 2 = 30,90\% \text{ in ct } 30\%$$

Per cui si ha: $\text{€/mq } (340 + 375) / 2 + 30\% = \text{€/mq } 464,75 \text{ in ct. } \underline{\underline{\text{€/mq } 465}}$

C. Tecnici locali:

Si considera direttamente la media delle valutazioni dei colleghi tecnici interpellati relative ad immobili con "stato conservativo normale" e con caratteristiche simili, poste nel Comune di Viggianello fuori dal centro abitato:

Abitazione di tipo civile: Valore medio 450 €/mq

La media dei valori innanzi ricavati (p.ti A, B e C) rappresenterà il più probabile reale prezzo di mercato unitario (€/mq) per l'unità immobiliare ad uso residenziale in "stato conservativo normale" ubicate nel Comune di Viggianello fuori dal centro abitato, ovvero

$$(\text{€/mq } 417 + \text{€/mq } 432 + \text{€/mq } 465 + \text{€/mq } 450) / 4 = \text{€/mq } 441 \text{ in ct. } \underline{\underline{\text{€ } 440}}$$

Considerate le caratteristiche della zona ove è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'appartamento staggito con le relative pertinenze oggetto di stima, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche stesse del fabbricato, ed ogni altro elemento, causa e circostanza intrinseca ed estrinseca legata all'unità immobiliare *de qua*, il valore innanzi ricavato va decurtato, a parere della scrivente, complessivamente di circa il 15%.

Per cui $440 \text{ €/mq} - 15\% = 374 \text{ €/mq in ct } \underline{\underline{375 \text{ €/mq}}}$

La **superficie commerciale** è pari a mq 233, come determinata in risposta al Quesito n. 2.

Il risultato così ottenuto rappresenterà il più vicino reale prezzo di mercato di detta unità immobiliare, per cui:

$$\text{mq } 233 \times 375 \text{ €/mq} = \text{€ } 87.375,00$$

in c.t. € 87.400,00 (diconsi euro ottantasettemilaquattrocento/00)

e si può considerare equo e valido sul mercato immobiliare di Viggianello.

Da detto valore vanno sottratti i vari costi presunti:

1) Dichiarazione di rispondenza impianti	€ 500,00	(<u>Quesito n. 2</u>)
2) APE	€ 400,00	(<u>Quesito n. 2</u>)
3) Oneri professionali per Accertamento di conformità incluso oneri fiscali	€ 1.700,00	(<u>Quesito n. 4</u>)
4) Oblazione per Accertamento di Conformità, diritti di segreteria etc	€ 2.000,00*	(<u>Quesito n. 4</u>)
5) Oneri professionali per Accertamento di compatibilità paesaggistica incluso oneri fiscali	€ 1.500,00	(<u>Quesito n. 4</u>)
6) Sanzione ai sensi dell'art. 36bis co.5 DPR 380/2001 s.m.i. equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione	€ 1.200,00**	(<u>Quesito n. 4</u>)
7) Oneri professionali e spese per Variazione catastale	€ 700,00	(<u>Quesito n. 6</u>)
in uno		€ 8.000,00

* Si fa presente che detto importo è presunto e va determinato dal Responsabile del Procedimento dell'UTC di Viggianello

** Si fa presente che detto importo è presunto e va determinato con specifica perizia di stima.

Per cui il valore di mercato del Lotto costituito dall'unità immobiliare adibita ad abitazione - in CF di Viggianello al Fg 48 n. 619 sub 3 - ascende a

$$\text{€ } 87.400,00 - \text{€ } 8.000,00 = \text{€ } 79.400,00$$

Considerato che tale perizia ha come fine la vendita forzata di beni pignorati, si propone quale prezzo a base d'asta il valore di mercato, come sopra ricavato, decurtato del 10%, per cui il prezzo a base d'asta per il Lotto è determinato come segue:

$$\text{€ } 79.400,00 - 10\% = \text{€ } 71.460,00 \text{ in ct } 71.500,00$$

(diconsi euro settantunomilacinquecento/00)

Quesito n. 10: si provveda a formare i lotti per gruppi omogenei

Il bene oggetto di pignoramento – CF Fg 48 n. 619 sub 3 - costituisce un LOTTO UNICO.

Quesito n. 11: si provveda ad accertare lo stato di possesso del bene, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

- a) Da quanto è stato possibile appurare in sede di sopralluogo l'unità immobiliare è occupata *sine titulo* da [REDACTED] e dalla sua compagna convivente sig.ra [REDACTED]

b) L'unità immobiliare staggita non fa parte di un condominio.

c) Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie presso i Registri Immobiliari di Potenza (si veda all. G: Ispezione Ipotecaria n. T435175 del 30/04/2025)

✓ non risultano trascrizioni di domande giudiziali sul bene pignorato;

✓ non risultano atti impositivi di servitù.

mentre

✓ risulta la Trascrizione del 1/4/2014 n. 4206/3458 relativa al Verbale di Pignoramento n. 196 del 13/02/2014, diverso da quello originante la presente procedura espropriativa sul bene pignorato, ma, come già evidenziato in precedenza, la procedura di es. immobiliare rubricata col n. 16/2014 Rge, promossa sempre presso il Tribunale di Lagonegro, risulta estinta dall'8/1/2020, per cui tale trascrizione dovrà essere cancellata.

d) Il bene pignorato:

✓ non ricade su suolo demaniale;

✓ non è gravato da censo, livello o uso civico.

e) L'area dove ricade l'immobile *de quo* è soggetta a seguenti vincoli, che resteranno ovviamente a carico dell'acquirente:

- Area protetta (zona "2" del Parco Nazionale del Pollino) vincolo ambientale paesaggistico P.P.R. Basilicata D.Lgs 42/2004 artt. 136 e 142;
- Area all'interno della Rete Natura 2000 (ZPS IT9210275) Direttiva 147/2009 UE "Uccelli" DPR 357/97 s.m.i.

(si veda all. E: Attestazione del Responsabile del Servizio dell'UTC di Viggianello del 7/4/2025 prot. 451)

f) La corte comune ammessa al fabbricato, individuata col n. 619 sub 4 (Bene) non ha accesso diretto alla strada pubblica, mentre confina con detta strada pubblica l'area urbana individuata dal sub 6 (categ. F1) di proprietà esclusiva del *dante causa* dell'esecutato.

Quesito n. 12: si provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità – si veda CDU del 2/12/2024 – si veda all. C1.

Quesito n. 13: si provveda ad allegare planimetria degli immobili e documentazione fotografica

❖ Le planimetrie di rilievo dell'immobile sono riportate agli allegati D1 e D2

❖ Si riporta di seguito il Rilievo fotografico



Foto 6 Ingresso PT



Foto 7 Particolate soffitto Ingresso



Foto 8 Particolare scala PT



Foto 9 Soggiorno-Pranzo PT



Foto 10 Soggiorno-Pranzo PT



Foto 11 Cucina PT



Foto 12 Camera C1 PT



Foto 13 Camera C1 PT



Foto 14 Bagno1- PT

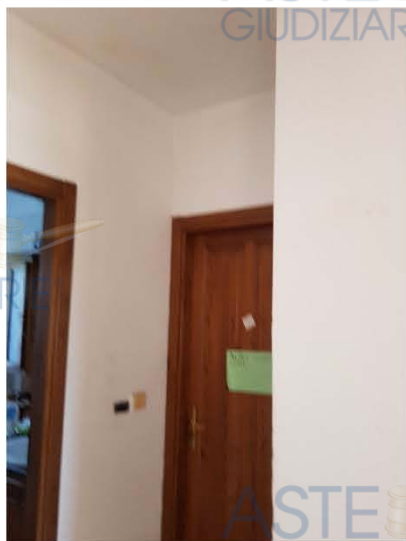


Foto 15 Disimpegno PT- partic. porta collegamento UI sub 2



Foto 16

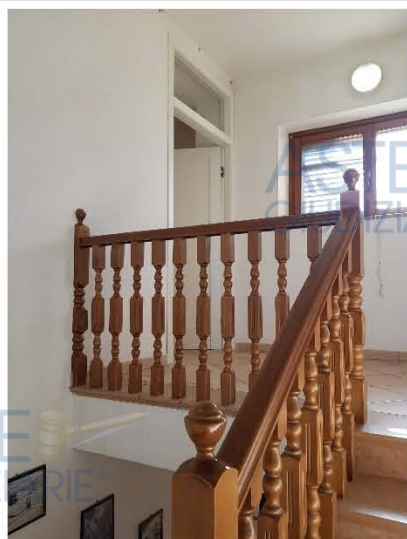


Foto 17



Foto 18



Foto 19 Disimpegno P1



Foto 20 Vista da corridoio P1



Foto 21 Bagno 2 – P1



Foto 22 Locale L1-P1



Foto 23 Locale L1-P1

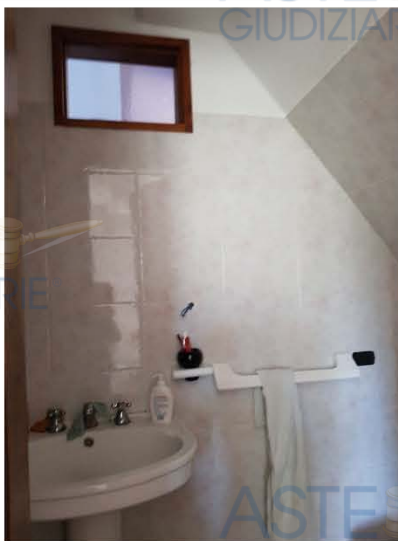


Foto 24 Bagno en suite B3 - P1



Foto 25 Locale L2-P1



Foto 26 Locale L2-P1



Foto 27 Locale L3-P1



Foto 28 Locale L3-P1



Foto 29 Camera C2 - P1



Foto 30 Particolare soffitto Camera C2 - P1



Foto 31 Particolare Camera C2 - P1





Foto 32 Particolare Tetti
vista da terrazzo P1



Foto 33 Particolare Tetto con impianto
FV e Pensilina di protezione
ingresso



Foto 34 Particolare vano scala



Foto 35 Accesso al Sottotetto dal P1



Foto 36 Accesso Sottotetto P2



Foto 37 Sottotetto P2



Foto 38 Sottotetto P2



Foto 39 Sottotetto P2



Foto 40 Partic. Quadro impianto FV

Quesito n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Lotto Unico

Piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare adibita ad abitazione, facente parte di un fabbricato isolato posto in agro di Viggianello alla c.da Pezzo La Corte ed individuato nel CF come segue: **Fg 48 n. 619 sub 3 categ. A/2 cl 1 vani 6,5 - c.da Pezzo La Corte, piani T-1-2**

Detta unità immobiliare interessa parte del piano terra, l'intero piano primo e piano secondo del fabbricato *de quo*, confina a piano terra con la restante porzione di fabbricato individuato nel CF al Fg 48 n. 619 sub 2 (non oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) nonché con corte comune (sub 4 - Benc), mentre il mappale n. 619 nel suo insieme confina ad ovest in parte col mappale n. 668 e per i restanti lati col mappale n. 655 sempre del Fg 48.

La corte comune annessa al fabbricato, individuata col n. 619 sub 4 (Benc) non ha accesso diretto alla strada pubblica, mentre confina con detta strada pubblica l'area urbana individuata dal sub 6 (categ. F1) di proprietà esclusiva di altri.

L'abitazione è composta a piano terra da un'ampia zona living, e tramite un disimpegno si accede all'unità immobiliare censita col sub 2; al primo piano, raggiungibile da una comoda scala, si vengono a trovare quattro ambienti, due bagni completi, di cui uno *en suite*, un disimpegno, un corridoio ed un terrazzo; il secondo piano, raggiungibile tramite una scala a chiocciola, è adibito a sottotetto con annesso wc. Tre dei quattro ambienti al P1 avendo un'altezza inferiore a quanto disposto dalle norme igienico-sanitarie, sono privi dei requisiti di agibilità, per cui devono essere considerati come pertinenze accessorie.

È presente, sul fronte esposto a sud, un porticato che è pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare staggiata.

È presente un impianto FV complanare alla falda del tetto esposta a sud, posto a servizio dell'intero fabbricato, ma detto impianto non è oggetto della presente procedura.

La struttura portante del fabbricato è in c.a., con solai in latero-cemento, la copertura è a tetto a più falde con forti pendenze, la tompagnatura è in muratura. Il collaudo statico è stato depositato, ai sensi della L. 1086/71 art.7, presso la Regione Basilicata – Sezione Circondariale LL.PP. di Lagonegro il 16/6/1995 al n. 958/c.

Per il fabbricato sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi: A.E. n. 2434/87 e 5050/90 del 4/4/1992 per Ricostruzione fabbricato danneggiato dal sisma del 21/3/1982, e successiva A.E. n. 5900 del 6/10/1993 (voltura pratica edilizia).

L'immobile ricade in area soggetta a vincolo ambientale paesaggistico D.Lgs 42/2004 artt. 136 e 142 (zona 2 Parco Nazionale del Pollino) e Rete Natura 2000 (ZPS IT9210275).

Lo stato dei luoghi presenta delle difformità (diversa distribuzione e destinazione degli ambienti, modifiche prospettiche, nonché frazionamento del fabbricato unifamiliare) sanabili ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 s.m.i, previo accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi del D. Lgs 42/2004 e LR 50/1993 s.m.i.;

Analogamente le difformità catastali rilevate sono sanabili registrando una nuova scheda planimetrica con una pratica Docfa presso l'AGEDP-PZ.

L'unità immobiliare non è dotata di agibilità, né di certificazione degli impianti, né di attestato di prestazione energetica (APE).

PREZZO BASE € 71.500,00

La scrivente, ritenendo di aver bene e fedelmente assolto il mandato conferitole, rimette la presente relazione al sig. G.E. competente dott. Aniello Maria De Piano, restando sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

In fede di quanto innanzi.

Sanza, maggio 2025

L'ESPERTO STIMATORE