*Geom. Giovanna Laino*
*Via Cappella Vecchia n.°18*
*Tel. 0975/341382 – 347/0943577*
*85050 – Paterno di Lucania (Pz)*

*---→All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari –*
*Dott.ssa Giuliana Santa Trotta*

*Oggetto:R.G.E. n.°5/98 --- udienza 13/12/22 ---- Relazione peritale Integrazione Riformulazione Lotti per effetto delle variazioni catastali ed accatastamenti immobili al catasto urbano.*
*Procedimento di espropriazione immobiliare contro ———— promosso da Banco di Napoli s.p.a. rappresentato e difeso dall'Avv.to Angela Lancellotti.*

*Ill.mo sig. Giudice,* depositato l'elaborato peritale, relativo alla procedura di cui all'oggetto e ritenutane la necessità, con Provvedimento del 22/09/22 la *S.V. Ill.ma*, disponeva a cura del C.T.U. la predisposizione dell'accatastamento e le regolarizzazioni catastali dei beni, di cui al pignoramento trascritto il 15/01/1998 al regg. nn.°390 /352 e rinnovazione trascritta il 28/12/17 al regg. nn.° 22789/19229, già periziati ed oggetto di inclusione nei Lotti n.°1 e n.°2, indicati al Quesito n.°4 pag. 49 del lavoro reso.

In detto lavoro reso per effetto della qualità, natura e conformazione dei cespiti pignorati, ubicati alla c.da Parrutta del Comune di Trecchina (Pz), facenti capo al debitore sig. ———— nato a ———— il ———— questi ultimi consistenti, essenzialmente, in "terreni agricoli" e "fabbricati per esigenze commerciali", la scrivente C.T.U., ai fini di agevolarne la vendita per il soddisfo dei creditori predisponeva tre distinti lotti indicati nel lavoro: "Lotto n.°1" - "Lotto n.°2" - "Lotto n.°3" cosi' come formati:

➢ **Lotto n.°1 del valore di** €uro 42.436,00 **costituito dai beni seguenti:**
diritti dell'intero (1000/1000) della piena proprietà in capo a ————

*a.1)– Terreno situato alla località "Campo Rotondo" del Comune di Trecchina di are 12.97 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 365 (ex n.°42), qualità di seminativo arborato, classe 1, reddito dominicale di €uro 3,68 e reddito agrario di €uro 2,68 ivi compreso capannone della superficie di circa mq. 400 in corso di costruzione non censito in atti del catasto urbano*
*Riportato in catasto terreni in ditta ———— per i diritti dell'intero*
*Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, prorietà ————*

*a.2)– Terreno situato alla località "Campo Rotondo" del Comune di Trecchina di are 03.59 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 366 (ex n.°42), qualità ente urbano privo di intestazione e rendita*
*Riportato in catasto terreni senza intestazione e rendita*
*Confini: Torrente, ———— prorietà ————*

*c.1)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 21.81 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 373 (ex n.°239), qualità di bosco alto,*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*classe 2, reddito dominicale di €uro 2,82 e reddito agrario di €uro 0,56.*
*Riportato in catasto terreni in ditta ———— per i diritti dell'intero*
*Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, prorietà ————*

*c.2)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 02.73 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 374 (ex n.°239), qualità ente urbano privo di intestazione e rendita*
*Riportato in catasto terreni senza intestazione e rendita*
*Confini: ———— prorietà ————*

*c.3)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 01.22 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 375 (ex n.°239), qualità ente urbano privo di intestazione e rendita*
*Riportato in catasto terreni senza intestazione e rendita*
*Confini:prorietà ———— ————*
VALORE ..... €uro 42.436,00

°°°°°

➢ Lotto n.°2 del valore di €uro 397.165,00 costituito dai beni seguenti:
diritti dell'intero (1000/1000) della proprietà in capo a ————

*b.1)– Terreno situato alla località "Campo Rotondo" del Comune di Trecchina di are 24.93 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 367 (ex n.°43), qualità di bosco alto, classe 3, reddito dominicale di €uro 2,32 e reddito agrario di €uro 0,26.*
*Riportato in catasto terreni in ditta ———— per i diritti dell'intero*
*Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, prorietà ————*

*b.4)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 01.88 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 369 (ex n.°43), qualità ente urbano privo di intestazione e rendita*
*Riportato in catasto terreni senza intestazione e rendita*
*Confini: ———— prorietà ————*

*b.2)– Fabbricato per esigenze commerciali composto di piano seminterrato e terra situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina riportato in catasto fabbricati al foglio di mappa 33 part. n.°368 sub 1 (ex 368, ex 43), categoria D/8, rendita di €uro 7.320,00*
*Riportato in catasto terreni in ditta ———— per i diritti dell'intero*
*Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, prorietà ————*

*b.3)– Fabbricato per esigenze commerciali composto di piano terra situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina riportato in catasto fabbricati al foglio di mappa 33 part. n.°368 sub 3 (ex 368 sub 2, ex 43), categoria D/2, rendita di €uro 4.000,00*
*Riportato in catasto terreni in ditta ———— per i diritti dell'intero*
*Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, prorietà ————*
VALORE ..... €uro 397.165,00

°°°°°



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

➢ **Lotto n.°3 del valore di** €uro 1.043,70 **costituito dal bene seguente:**
**diritti dell'intero (1000/1000) della proprietà in capo a** ———

*d)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 14.91 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 31 part. 467, qualità di seminativo irriguo di classe 2, reddito dominicale di €uro 3,47 e reddito agrario di €uro 1,54.*
*Riportato in catasto terreni in ditta* ——— *per i diritti dell'intero*
*Confini:prorietà* ——— *via pubblica.*

**VALORE** ..... €uro 1.043,70

° ° °

*Con riferimento ai manufatti edilizi, inglobati nei suddetti Lotti, come già comunicato al sig. G.E., dal raffronto dei luoghi con gli atti catastali abbiamo accertato che sussistono delle difformità planimetriche "sostanziali" per quanto attiene quelli già dichiarati in catasto urbano, in realtà non corrispondono sagome e superfici degli stessi -molto più ampie rispetto alle planimetrie depositate -, ed è stata rilevata su un fondo oggetto di pignoramento, ossia sulla part. n.°365 anche la sussistenza di un consistente "capannone" non ancora ultimato nelle finiture della superficie di circa mq. 400, di recente costruzione ma, non ancora censito al catasto urbano.*

Ciò premesso, ai fini di una corretta rappresentazione in atti del catasto urbano dei fabbricati realizzati sui fondi pignorati è rendere conformi gli atti catastali allo stato dei luoghi ma anche correttamente individuare i suddetti immobili con i più attuali identificativi catastali,
è stato necessario rilevare il mancato "accatastamento" in atti del catasto urbano del capannone nonché le mancate variazioni catastali relative ai fabbricati esistenti adibiti ad attività commerciali.
E' stato necessario, quindi, previa autorizzazione del sig. ——— dare seguito a detti adempimenti tecnico-catastali tra l'altro articolati e complessi. In particolare:
dare seguito, in situ, al rilievo delle sagome dei manufatti esistenti con apposita strumentazione elettronico/topografica, al fine di poter sviluppare le relative pratica " Pregeo " per l'introduzione in mappa dei manufatti, effettuare il rilievo metrico dettagliato di tutte le consistenze da dichiarare al catasto urbano al fine di poter sviluppare correttamente le relative pratiche "Docfa" è quindi le relative planimetrie immobiliari attuali.
Il lavoro durante le fasi di redazione e presentazione dei preliminari atti è stato più volte sospeso dall'ufficio tecnico provinciale dell'Agenzia delle Entrate poiché preliminare era, in atti del catasto, la soppressione delle particelle relative ad alcuni manufatti presenti sui fondi di cui è pignoramento, ma demoliti in epoca assai remota è quindi non sussistenti sui fondi compresi nel Lotto n.°1 al momento attuale.
Tale circostanza ha comportato, quindi, lungaggine nella definizione del lavoro catastale affidato dal G.E., ma soprattutto la complessità della redazione di atti, non originariamente previsti dal C.T.U. in quanto ad adempimento e costo. In particolare riferito alla:
- redazione di una ulteriore pratica di "tipo mappale" con la previsione della demolizione dei manufatti non sussistenti sui fondi, ossia quelle rappresentati in atti dalle part. n.° 366, 372, 374, 375, 371, come da Comunicazione del Funzionario dell'ufficio provinciale del Territorio.
- redazione di una pratica di richiesta della variazione della qualità colturale delle particelle - che da ente urbano sono state registrate nel frattempo in terreno agricolo-.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50c6fdfc3ac

Con riferimento al **Lotto n.°1** già in predisposto, dalla ricostruzione dei dati è stato accertato che il pignoramento riguardava i seguenti immobili:

*a.1)– Terreno di are 12.97 in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 365 (ex n.°42), ivi compreso capannone della superficie di circa mq. 400 in corso di costruzione non censito in atti del catasto urbano*
*a.2)– Terreno di are 03.59 in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 366 (ex n.°42), ente urbano*
*c.1)– Terreno di are 21.81 in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 373 (ex n.°239),*

*c.2)– Terreno di are 02.73 in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 374 (ex n.°239), ente urbano*
*c.3)– Terreno di are 01.22 in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 375 (ex n.°239), ente urbano*

Il lavoro sviluppato ha comportato con riferimento alle part. lle **n.°366, n.°375, n.°374, n.°374, n.°372, n.°371,** la redazione del:
- Tipo mappale per Demolizione Totale, del 15/11/22 Pratica n.° pz 0076622 in atti dal 15/11/22 presentato in pari data (Demolizione Totale n.° 76622.1/22
Variazione del 16/11/22 Pratica n. pz. 0076798 in atti in pari data -verifica d'ufficio n.° 76798.1/2022
- Tipo mappale per Demolizione Totale, del 18/11/22 Pratica n.° pz 0077809 in atti dal 18/11/22 presentato in pari data (Demolizione Totale n.° 77809.1/22
Variazione del 22/11/22 Pratica n. pz. 0078696 in atti in pari data -verifica d'ufficio n.° 78696.1/2022

Con riferimento alla **part. n.°549** (particella che individua ora il capannone censito al catasto urbano) il lavoro ha invece riguardato la redazione del:
- Tipo mappale del 30/11/22 Pratica n.° pz 0086408 in atti dal 30/11/22 presentato in pari data pratica 86408.1/2022
-Costituzione del 30/11/2022 Pratica n.°pz0086413 in atti dal 30/11/2022 n.°86408.1/2022
-Costituzione del 02/11/2022 Pratica n.°pz0087311 in atti dal 06/12/2022 n.°87311.1/2022

Con riferimento alla **part. n.°368/1** (particella che individua ora il fabbricato adibito a ristorante censito al catasto urbano) inglobata nel Lotto n.°2 il lavoro ha riguardato:
la redazione della
-Costituzione del 07/12/2022 Pratica n.°pz0088471 in atti dal 09/12/2022 n.°88471.1/2022
per effetto delle consistenze attuali.

Le suddette attività, - al fine di regolarizzare tutti gli immobili pignorati in atti del catasto urbano e consentire quindi una agevole vendita degli stessi, nell'ambito della procedura giudiziaria con i corretti identificativi catastali degli immobili, quelli esattamente riportati al catasto urbano – hanno obbligato il C.T.U. a predisporre gli atti di aggiornamento catastale, in mancanza del quale, in assenza dei corretti identificativi catastali, la vendita dei beni non si perfeziona.

°°°°°°°°°°

Con riferimento, le attività, anche complesse hanno riguardato, la redazione di taluni atti tecnico/catastali e lo sviluppo di una serie di operazioni in situ e in studio.

Il lavoro ha richiesto le seguenti attività:

- rilievo "topografico" in situ con idonea strumentazione elettronica (ed ausilio di collaboratori) appoggiandosi a vertici trigonometrici (operazioni di topografia)
- rilievo metrico di tutti i manufatti in situ (rilievo metrico del capannone, fabbricato adibitoa ristorante
- predisposizione del rilievo topografico con restituzione dei punti in atti (pratica PREGEO)
- Tipo mappale per Demolizione Totale immobili non esistenti



Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Predisposizione pratica in bollo per la variazione colturale delle particelle - che da fabbricato sono state registrate in terreno agricolo-.
- Tipo mappale per costituzione del capannone esistente
- predisposizione della pratica DOCFA - planimetria Part. n.°549 (capannone)
- predisposizione della pratica DOCFA - planimetria Part. n.°368/1 (fabbricato ristorante)

In definitiva, l'iter seguito ha comportato la modifica dei dati catastali delle particelle limitatamente al Lotto n.°1, sia per effetto dell'introduzione in mappa della nuova particella_identificante, in atti del catasto urbano il "capannone", mai dichiarato e sia per la dichiarazione e la variazione dei dati catastali riferiti ai manufatti già demoliti e non esistenti.

Di conseguenza abbiamo registrato le seguenti variazioni:

->La part. n.°365 di area 12.97 e part. n.°366 di are 03.59 sono state soppresse originando la nuova part. **n.°549** (area e capannone graffate) **con**

- Tipo mappale del 30/11/22 Pratica n.° pz 0086408 in atti dal 30/11/22 presentato in pari data pratica 86408.1/2022
-Costituzione del 30/11/2022 Pratica n.°pz0086413 in atti dal 30/11/2022 n.°86408.1/2022
-Costituzione del 02/11/2022 Pratica n.°pz0087311 in atti dal 06/12/2022 n.°87311.1/2022

-La part. n.°374 ente urbano è stata soppressa originando la nuova **part. n.°547** di are 02.73 qualità seminativo arborato classe 1 reddito dominicale di €uro 0,78 e reddito agrario di €uro 0.56

-La part. n.°375 ente urbano è stata soppressa originando la nuova **part. n.°548** di are 01.22 qualità seminativo arborato classe 1 reddito dominicale di €uro 0,35 e reddito agrario di €uro 0.25

-> il fabbricato adibito a "attività commerciali/ristorante" per effetto della variazione ha mantenuto la medesima originaria particella al catasto urbano n.°368/1, categoria D/8 rendita di €uro 8.430,00 per effetto di Costituzione del 07/12/2022 Pratica n.°pz0088471 in atti dal 09/12/2022 n.°88471.1/2022

Dal lavoro effettuato, e dalle variazioni apportate alla particelle identificanti in catasto urbano i manufatti edilizi, ne discende che, il **Lotto n.°1** per effetto delle variazioni ed aggiornamenti subirà una nuova ri-formulazione, lasciando però del tutto invariato il valore economico dei beni inseriti nel Lotto n.°1 come già formato.



Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il tutto come segue:

- **Lotto n.°1 del valore di** €uro 42.436,00 **costituito dai beni seguenti:**
  diritti dell'intero (1000/1000) della piena proprietà in capo a ———

*a.1)– Terreno situato alla località "Campo Parrutta" del Comune di Trecchina di are 1656 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 549 (ex 365 -366 (ex n.°42), con sovrastante capannone disposto al piano terra, in corso di costruzione della superficie di circa mq. 400 categoria F/3, senza rendita*
*Riportato in catasto terreni in ditta ——— per i diritti dell'intero*
*Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, prorietà ———*

*c.1)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 21.81 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 373 (ex n.°239), qualità di bosco alto, classe 2, reddito dominicale di €uro 2,82 e reddito agrario di €uro 0,56.*
*Riportato in catasto terreni in ditta ——— per i diritti dell'intero*
*Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, prorietà ———*

*c.2)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 02.73 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 547 ex 374 (ex n.°239), qualità seminativo arborato classe 1, reddito dominicale di €uro 0,78 e reddito agrario di €uro 0,56.*
*Riportato in catasto terreni in ditta———*
*Confini: Torrente, ——— prorietà ———*

*c.3)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 01.22 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 548 ex 375 (ex n.°239), qualità seminativo arborato reddito dominicale di €uro 0,35 e reddito agrario di €uro 0,25*
*Riportato in catasto terreni in ditta———*
*Confini:prorietà———*

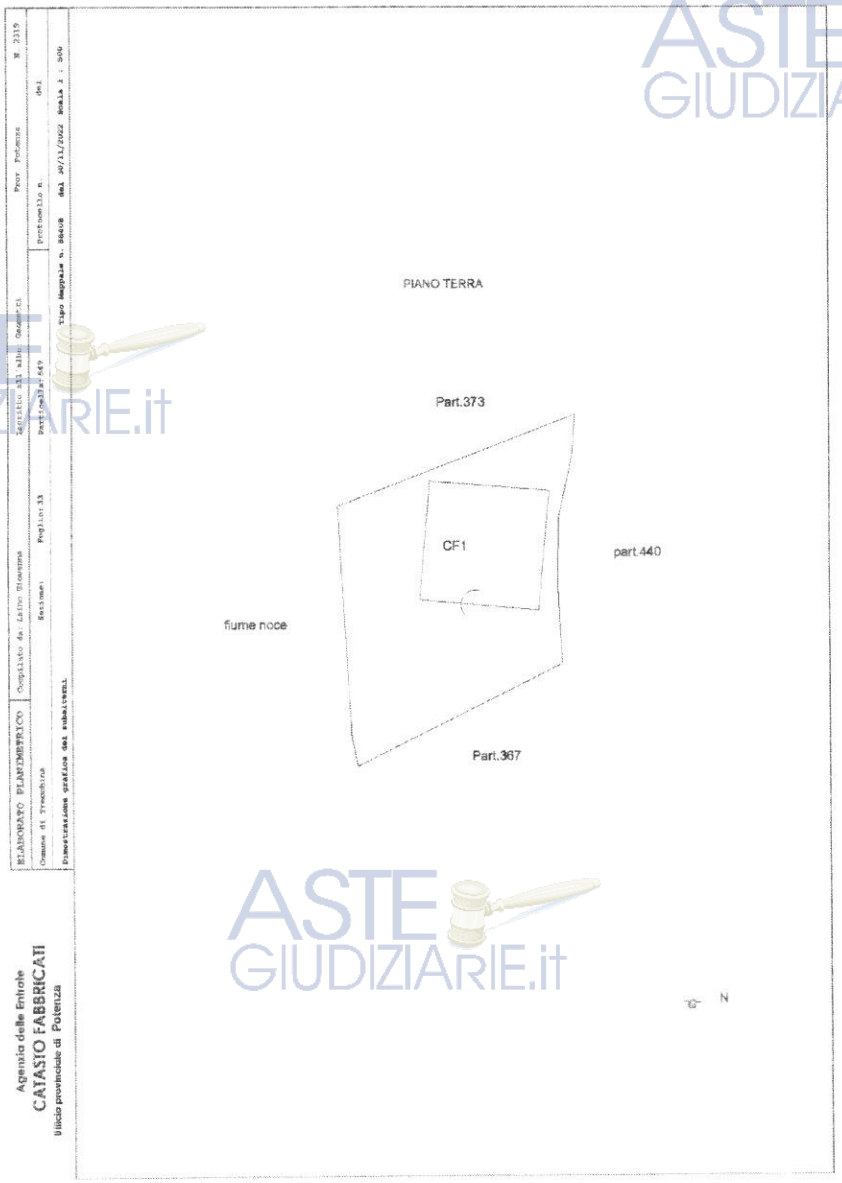
VALORE ..... €uro 42.436,00



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

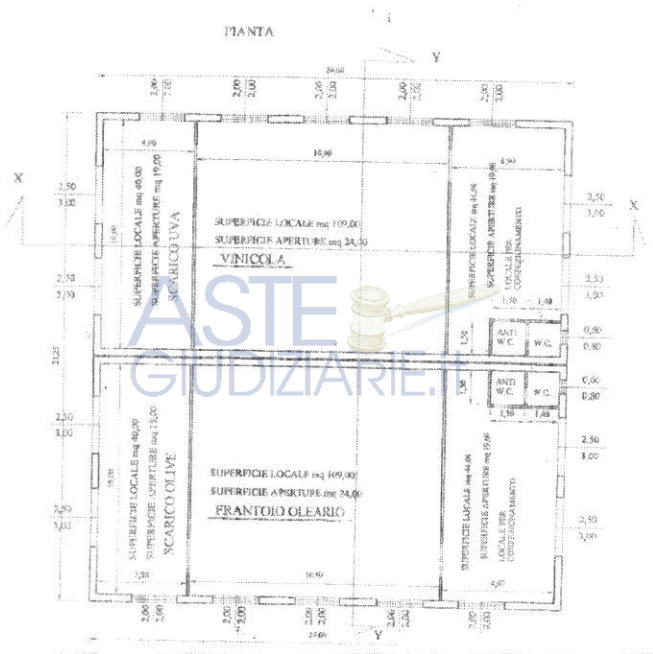
In seguito elaborato introduzione in mappa capannone in c.c. part. n.°549






Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac




ooooooo

Con riferimento al **Lotto n.°2** si ri-conferma integralmente quello già in precedenza formato nel lavoro depositato, in quanto a dati catastali poiché la variazione autorizzata dall'ufficio dell'Agenzia delle Entrate non ha comportato il mutamento dell'identificativo catastale, relativamente al fabbricato adibito a "ristorante" oggetto del lavoro.

Tuttavia, occorre evidenziare che, una più corretta ricostruzione dei livelli (piano terra e seminterrato) per effetto degli aggiornamenti ha portato in rilievo che la consistenza dislocata al piano seminterrato di appartenenza del debitore risulta essere realizzata in difformità all'atto di Concessione Edilizia in Sanatoria n.°108/14 del 7/11/2014.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fc0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

La ricostruzione più puntuale ed il lavoro di sovrapposizione dei livelli, al fine delle operazioni di aggiornamento catastale e conseguenziali operazioni di rilievo hanno evidenziato che effettivamente, del locale dislocato al piano seminterrato, il debitore risulta essere proprietario di una minima consistenza. Quest'ultima è ubicata al di sotto del piano terra ma, essere molto addentrata rispetto al livello e trovasi ubicata sottostante alla porzione immobiliare da lui detenuta riferita alla sala ristorante.

La ricostruzione minuziosa dei rilievi, atti catastali e progetti autorizzati rilasciati dal comune di Trecchina e cioè:

Concessione Edilizia in Sanatoria n.°108 in data 7/11/14 al debitore [redacted] per l'immobile indicato e meglio individuato in catasto urbano al foglio mappa 33 part. n.°368 sub 1 avente ad oggetto concessione edilizia in sanatoria per abusi edilizi consistenti in:

domanda di Condono Edilizio n.° prot. 3215 del 30/09/1986 legge 47/85 – realizzazione di un corpo di fabbrica in difformità alla Concessione Edilizia n.°568/79 del 5/9/1979,

domanda di Condono Edilizio n.° prot. 1019 del 01/03/1995 legge 47/85 – realizzazione di un corpo di fabbrica in ampliamento posto sul lato sud del fabbricato esistente composto da locali adibiti ad attività turistico ricettiva

-hanno evidenziato che i locali di appartenenza del debitore esecutato tale [redacted] relativamente al piano seminterrato non sarebbero stati inclusi nel progetto allegato alla richiesta per la sanatoria dell'immobile autorizzato poi Concessione Edilizia in Sanatoria n.°108/14 del 7/11/2014. Da tanto si deduce che, la consistenza del piano seminterrato sarebbe realizzata in totale difformità all'atto rilasciato.

I locali sono accessibili sia dall'interno del piano, attraverso le superfici attigue di appartenenza di soggetti terzi alla procedura ma anche attraversando una porta collegata ad uno dei locali con ingresso dal retro dello stabile.

I locali di appartenenza del debitore risultano molto addentrati rispetto agli accessi principali e sono costituiti da una porzione composta da un corridoio collegato a tre locali attigui ed un piccolissimo deposito.

Con riferimento, accertato che, la porzione immobiliare risulta essere realizzata in difformità alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.°108/14 del 7/11/2014 si dovrebbe procedere con la demolizione delle opere, è quindi ai fini della procedura giudiziaria, è necessario determinare i costi relativi alla futura demolizione è poi decurtare il relativo importo dal prezzo di stima del bene.

Nel caso che ci occupa, è realistico ritenere per la conformazione dei luoghi che, sussista l'impossibilità di ottemperare alla demolizione legata al pregiudizio della parte eseguita in conformità. Per pregiudizio si deve intendere una situazione che danneggia la parte legittima, compromettendo la statica o creando pericoli concreti.

Per evitare la demolizione e rimessa in pristino, devono essere rispettate alcune condizioni essenziali e procedure specifiche.

Il D.P.R. 380/2001 all'art. 33 (Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità) dispone che:

la mancata demolizione verrà tuttavia bilanciata col pagamento di una sanzione pecuniaria, il tutto come previsto dall'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01 che espressamente prevede all'art. 34: [...]

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n.1

Il Consiglio di Stato, con una recente Sentenza n. 4463/2021 ha ricordato che l'abuso edilizio rappresenta un illecito permanente e deve essere represso in base al regime sanzionatorio vigente al



Firmato Da: LANO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

momento in cui il Comune dispone la sanzione.
La sanzione pecuniaria in alternativa alla demolizione va calcolata in riferimento alla legge 392/78
Non sono in discussione:

- il dovere del Comune di reprimere in ogni tempo gli abusi in difformità;
- il carattere sostitutivo della sanzione pecuniaria a quella demolitoria (che ha natura di eccezione per causa di forza maggiore rispetto all'ordinaria sanzione ripristinatoria).

Occorre però quantificare la sanzione pecuniaria secondo il costo di produzione dell'edificio che avviene soltanto in base alle disposizioni della legge 392/1978 (legge sull'equo canone).
Il rinvio materiale alle disposizioni di tale normativa è riferita ad una specifica metodologia di calcolo del costo di produzione degli immobili, al di là ed indipendentemente dall'attuale loro vigenza nella materia delle locazioni urbane (CdS 12 marzo 2007 n. 1203).
Precisa, inoltre, che il testo unico racchiuso nel dpr 380/2001 è ben successivo alla riforma dell'equo canone, ma non ha inteso adeguarsi al nuovo regime (legge 9 dicembre 1998 n. 431) né allora né adesso, nonostante tutte le modifiche intervenute nella disciplina dell'edilizia.

In breve, la sanzione pecuniaria in alternativa alla demolizione va calcolata in riferimento alla legge 392/78.

Tanto premesso, nel lavoro reso è stato determinato, in €uro 276.372,00 il valore del fabbricato adibito ad attività di ristorante (piano terra e seminterrato) apportate le dovute detrazioni ed è stato calcolato in €uro 17.055,00 il valore della consistenza sita al piano seminterrato di appartenenza del debitore.
Rilevato che, l'opera è stata realizzata in difformità al titolo autorizzativo rilasciato dal Comune in sanatoria occorrerà prevedere il « quantum » a titolo di sanzione pecuniaria che l'aggiudicatario dovrà sostenere per mantenere i beni nello stato di fatto a lui trasferiti.
Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio.
Da tanto ne discende che, in mancanza del corretto importo da determinare a titolo di sanzione, il valore dell'immobile sarà diminuito del valore di stima della consistenza quantificato in
**€uro 17.055,00**
E' pertanto, il valore del fabbricato al netto di tutte le detrazioni sarà pari ad:

-Valore fabbricato piano terra e seminterrato part. n.°368 sub 1 .....€uro 276.372,00
-Valore porzione immobiliare piano seminterrato debitore.....€uro 17.055,00

Valore fabbricato piano terra e seminterrato.....**€uro 259.317,00**

Le consistenze relative al fabbricato individuato al foglio mappa 33 part.n.°368 sub 1, registrate in catasto urbano con costituzione del 7/12/2022 pratica n.° pz 0088471 sono le seguenti:



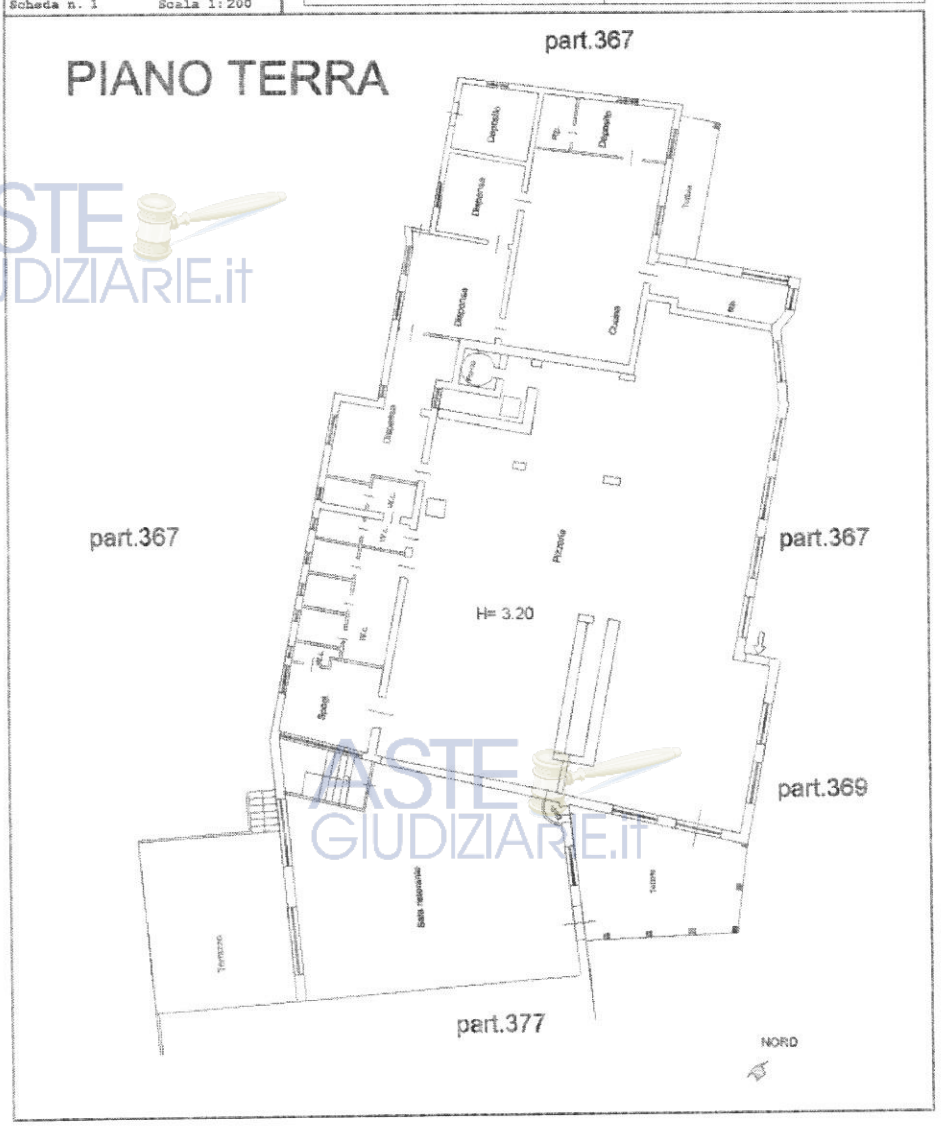
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e89cdfa50cf6dfc3ac

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

| | |
|---|---|
| Dichiarazione protocollo n. | del |
| Comune di Trecchina | |
| Villaggio Farrutta | civ. SNC |
| Identificativi Catastali: | Compilata da: Laino Giovanna |
| Sezione: | Iscritto all'albo: Geometri |
| Foglio: 33 | |
| Particella: 368 | |
| Subalterno: 1 | Prov. Potenza N. 2519 |

| | |
|---|---|
| Planimetria | |
| Scheda n. 1 | Scala 1:200 |




ASTE GIUDIZIARIE.it



Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

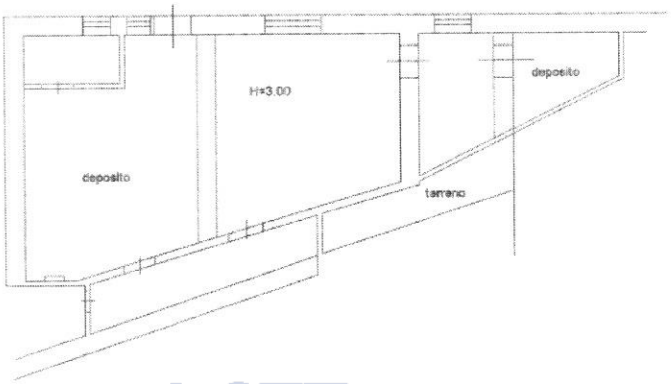
Dichiarazione protocollo n. del
Comune di Trecchina
Villaggio Parrutta civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 33
Particella: 368
Subalterno: 1

Compilata da:
Laino Giovanna
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Potenza N. 2319

Planimetria
Scheda n. 2 Scala 1: 100

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA




Di seguito si riportano i più nuovi e definitivi **Lotti** per effetto delle variazioni catastali ed aggiornamenti



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

➢ **Lotto n.°1 del valore di** €uro 42.436,00 **costituito dai beni seguenti:**

diritti dell'intero (1000/1000) della piena proprietà in capo a ————.

*a.1)– Terreno situato alla località "Campo Parrutta" del Comune di Trecchina di are 1656 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 549 (ex 365 -366 (ex n.°42), con sovrastante capannone disposto al piano terra, in corso di costruzione, censito al catasto urbano con medesimo identificativo, della superficie di circa mq. 400 categoria F/3, senza rendita*
*Riportato in catasto terreni in ditta ———— per i diritti dell'intero*
*Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, proprietà ————*

*c.1)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 21.81 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 373 (ex n.°239), qualità di bosco alto, classe 2, reddito dominicale di €uro 2,82 e reddito agrario di €uro 0,56.*
*Riportato in catasto terreni in ditta ———— per i diritti dell'intero*
*Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, prorietà ————*

*c.2)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 02.73 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 547 ex 374 (ex n.°239), qualità seminativo arborato classe 1 reddito dominicale di €uro 0,78 e reddito agrario di €uro 0,56.*
*Riportato in catasto terreni in ditta ————*
*Confini: Torrente, ———— prorietà ————*

*c.3)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 01.22 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 548 ex 375 (ex n.°239), qualità seminativo arborato classe 1 reddito dominicale di €uro 0.35 e reddito agrario di €uro 0,25*
*Riportato in catasto terreni in ditta————*
*Confini:prorietà ————.*

VALORE ..... €uro 42.436,00

°°°°°°

➢ **Lotto n.°2 del valore di** €uro 380.110,00 **costituito dai beni seguenti:**

diritti dell'intero (1000/1000) della proprietà in capo a ————.

*b.1)– Terreno di pertinenza del fabbricato di cui ai punti seguenti, situato alla località "Campo Rotondo" del Comune di Trecchina di are 24.93 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 367 (ex n.°43), qualità di bosco alto, classe 3, reddito dominicale di €uro 2,32 e reddito agrario di €uro 0,26.*
*Riportato in catasto terreni in ditta———— per i diritti dell'intero*
*Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, prorietà ————*

*b.4)– Terreno di pertinenza del fabbricato di cui ai punti seguenti, situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 01.88 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 369 (ex n.°43), (qualità ente urbano) privo di intestazione e rendita*
*Confini: Torrente, ————, prorietà————*

*b.2)– Fabbricato per esigenze commerciali (ristorante) composto di piano terra e seminterrato situato alla*



Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*località "Parrutta" del Comune di Trecchina riportato in catasto fabbricati al foglio di mappa 33 part. n.°368 sub 1 (ex 368, ex 43), categoria D/8, rendita di €uro 8.430,00*
*Riportato in catasto terreni in ditta ———— per i diritti dell'intero*
*Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, proprietà ————.*

*b.3)– Fabbricato per esigenze commerciali (camere) composto di piano terra situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina riportato in catasto fabbricati al foglio di mappa 33 part. n.°368 sub 3 (ex 368 sub 2, ex 43), categoria D/2, rendita di €uro 4.000,00*
*Riportato in catasto terreni in ditta ———— per i diritti dell'intero*
*Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, proprietà ————*
VALORE .....€uro 380.110,00

°°°°°°

➢ **Lotto n.°3 del valore di** €uro 1.043,70 **costituito dal bene seguente:**

**diritti dell'intero (1000/1000) della proprietà in capo a ————**

*d)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 14.91 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 31 part. 467, qualità di seminativo irriguo di classe 2, reddito dominicale di €uro 3,47 e reddito agrario di €uro 1,54.*
*Riportato in catasto terreni in ditta ———— per i diritti dell'intero*
*Confini: proprietà ———— via pubblica.*
VALORE .....€uro 1.043,70

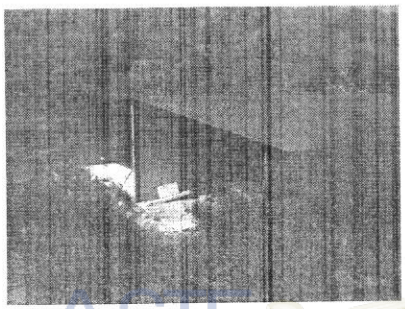
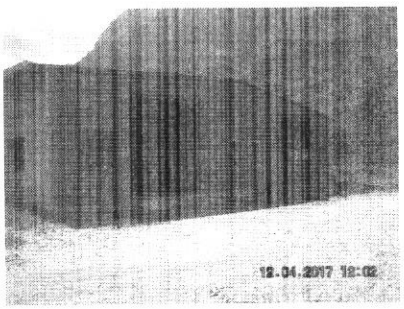
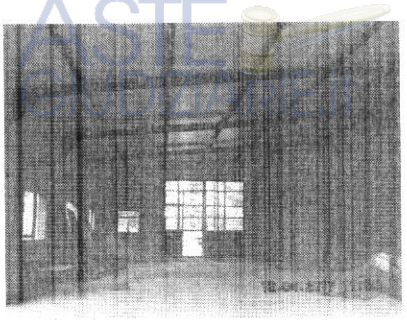
Si riporta doc. fotografica:



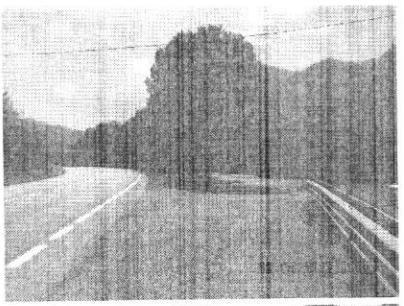
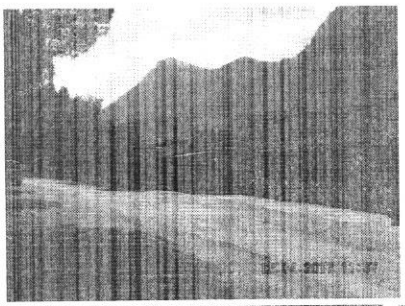
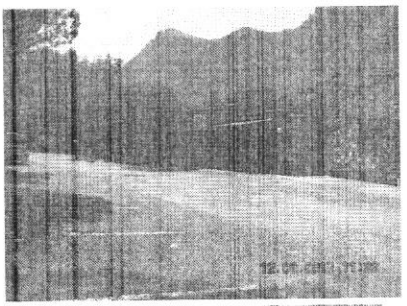
Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

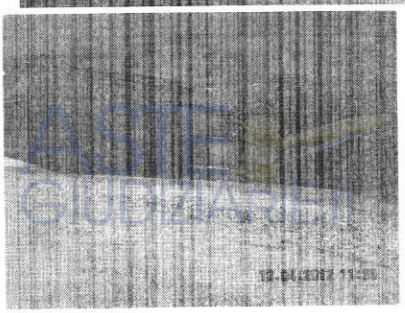
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

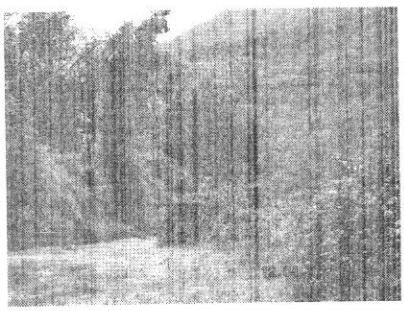
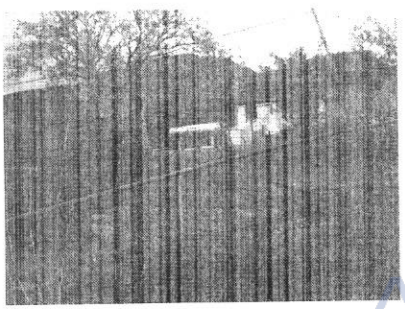
Documentazione fotografica capannone part. n.°549

Documentazione fotografica ristorante part. n.°368/1 e camere part. n.°368/3



ASTE GIUDIZIARIE.it



Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c2e99cdfa50c6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In allegato al presente lavoro si depositano gli atti relativi alle operazioni catastali ed aggiornamenti redatti e depositati in Agenzia delle Entrate.

La presente relazione scritta viene trasmessa al sig. ———— ed alle parti.

°°°°°°°°

Per quanto sopra, la sottoscritta ritiene di aver completamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi accertati e rimane a completa disposizione del Tribunale e della *S.V.* per fornire i chiarimenti che fossero eventualmente necessari.

*Paterno, li 08/12/2022*

***Il C.T.U.***

***(geom. Giovanna Laino)***

Si riportano in seguito le planimetrie catastali



Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009