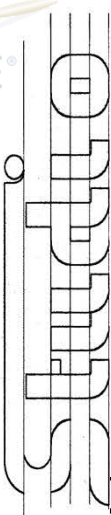


TRIBUNALE DI POTENZA*Liquidazione giudiziale n. 21/2023***POTENZA** Via del Gallitello n. 163 - mobile 393.7340704 - E-mail studiotecnicosalvia@gmail.com

geom. Daniele SALVIA

Oggetto: Perizia di stima immobiliare**Località: Comune di Baragiano**
Via Appia - Via Limiti**Giudice Delegato: Dott.ssa A. Alborino****Curatore: Dott. Giuseppemario Pisani***Il Tecnico:***Geom. Daniele SALVIA***Potenza lì, 24 Marzo 2025*

INDICE

INCARICO E QUESITI.....	Pagina 2
RISPOSTA AI QUESITI.....	Pagina 2
1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DI STIMA.....	Pagina 2
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.....	Pagina 5
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA.....	Pagina 12
4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE (SCHEMA DESCRITTIVO DEI LOTTI).....	Pagina 20
Lotto A	Pagina 20
Lotto B	Pagina 24
Lotto C	Pagina 26
Lotto D	Pagina 28
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AI BENI OGGETTO DI STIMA.....	Pagina 33
6. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	Pagina 36
7. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI	Pagina 37
8. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.....	Pagina 44
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI OGGETTO DI STIMA.....	Pagina 45
10. SCHEMA RIEPILOGATIVO LOTTI.....	Pagina 51
11. CONCLUSIONI	Pagina 52
12. ELENCO ALLEGATI.....	Pagina 53

INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto Geom. Daniele Salvia, con studio in Potenza alla Via del Gallitello n. 163, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n. 3054 a seguito di incarico ricevuto da parte del Curatore Dott. Giuseppemario Pisani in data 12.01.2024 quale esperto per la stima degli immobili acquisiti all'attivo della liquidazione giudiziale 21/2023 a carico di [REDACTED] persona del legale rappresentante

158, a seguito di incarico ricevuto effettuava sopralluogo, e relativo verbale, presso gli immobili oggetto della presente in data 24.01.2024 al fine di dare risposta ai seguenti quesiti:

- 1) identificare i diritti reali ed i beni oggetto di stima.
- 2) elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- 3) procedere alla identificazione catastale dei beni oggetto di stima.
- 4) procedere a una sommaria descrizione dei beni (schema descrittivo dei lotti).
- 5) procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni oggetto di stima.
- 6) indicare lo stato di possesso attuale degli immobili, in particolare, se il bene risulti occupato da terzi dica in base a quale titolo;
- 10) determinare il valore del procedimento esecutivo con indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo al giudice elementi di riscontro (quali ad es. borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche).

Al medesimo fine lo scrivente in data 24.01.2024 protocollava presso il Comune di Baragiano formale richiesta di accesso agli atti (allegato 1) per prendere visione della documentazione autorizzativa presente negli archivi comunali.

Data la particolare complessità nel reperire la documentazione e l'elevato numero di beni la redazione della presente ha comportato un impegno di tempo maggiore di quanto ipotizzato tenendo conto che lo scrivente è entrato in possesso dell'ultima parte della documentazione in data 24.09.2024.

RISPOSTA AI QUESITI**1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DI STIMA**

Oggetto della presente stima risultano essere i beni di proprietà del debitore siti nel Comune di Baragiano (PZ). Otto immobili risultano ubicati alla Via Appia snc, N.C.U. foglio 20 part. 139, e ricadono all'interno di un fabbricato per civili abitazioni realizzato negli anni '80. Più precisamente trattasi di due abitazioni, di due box auto, tre soffitte ed un deposito. Risulta ubicato sulla principale Via Appia all'interno della zona del comune di Baragiano denominata "Baragiano scalo".

Il complesso immobiliare presenta una forma irregolare ed è composto da due corpi di fabbricati posizionati perpendicolarmente tra loro.

L'altro immobile oggetto di stima è il fabbricato adibito a "circolo ricreativo" sito nel Comune di Baragiano, N.C.U. foglio 10 particella 1336, alla Via Limiti snc. L'intero edificio si sviluppa su tre livelli di cui uno seminterrato/sottostrada, un piano terra ed un piano primo. Il fabbricato venne realizzato in muratura portante, gli infissi esterni sono in PVC con doppio vetro camera e sono dotati di persiane ad anta del medesimo materiale. Risulta dotato di impianto idrico, elettrico e termico.

I tre piani sono collegati da una scala interna, il piano sottostrada risulta avere destinazione di locale di sgombero, il piano terra è adibito a locale per la somministrazione di bevande, il piano primo risulta composto da due vani adibiti a locale di sgombero e ad una quota inferiore è ubicato un wc con relativo anti wc dotato di lavabo.

Non presenta finiture di particolare pregio, sia sulle pareti interne che su quelle esterne.

Dispone di una piccola area di pertinenza antistante il portone di accesso, vi si accede tramite una piccola traversa comune a più fabbricati con accesso dalla principale via Esterna Limiti.

Di seguitosi individuano gli immobili oggetto di stima, la ripartizione in lotti, le quote di proprietà del debitore per singolo immobile ed i relativi estremi catastali:

Catasto	Lotto	Comune	Foglio	Particella	Sub	Diritto	Quota
Urbano	A	Baragiano	20	139	13	Proprietà	1/1
Urbano	A	Baragiano	20	139	19	Proprietà	1/1
Urbano	A	Baragiano	20	139	22	Proprietà	1/1
Urbano	A	Baragiano	20	139	23	Proprietà	1/1
Urbano	B	Baragiano	10	139	31	Proprietà	1/9
Urbano	B	Baragiano	20	139	34	Proprietà	1/9
Urbano	C	Baragiano	20	139	21	Proprietà	2/18
Urbano	C	Baragiano	20	139	25	Proprietà	2/18
Urbano	D	Baragiano	10	1336		Proprietà	1/1

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di stima si allega la seguente documentazione di inquadramento:



Immagine 1 - stralcio catastale del foglio di mappa n. 20 del Comune di Baragiano (p.lla 139)



Immagine 2 - stralcio catastale del foglio di mappa n. 20 del Comune di Baragiano (p.lla 139) con sovrapposizione ortofoto

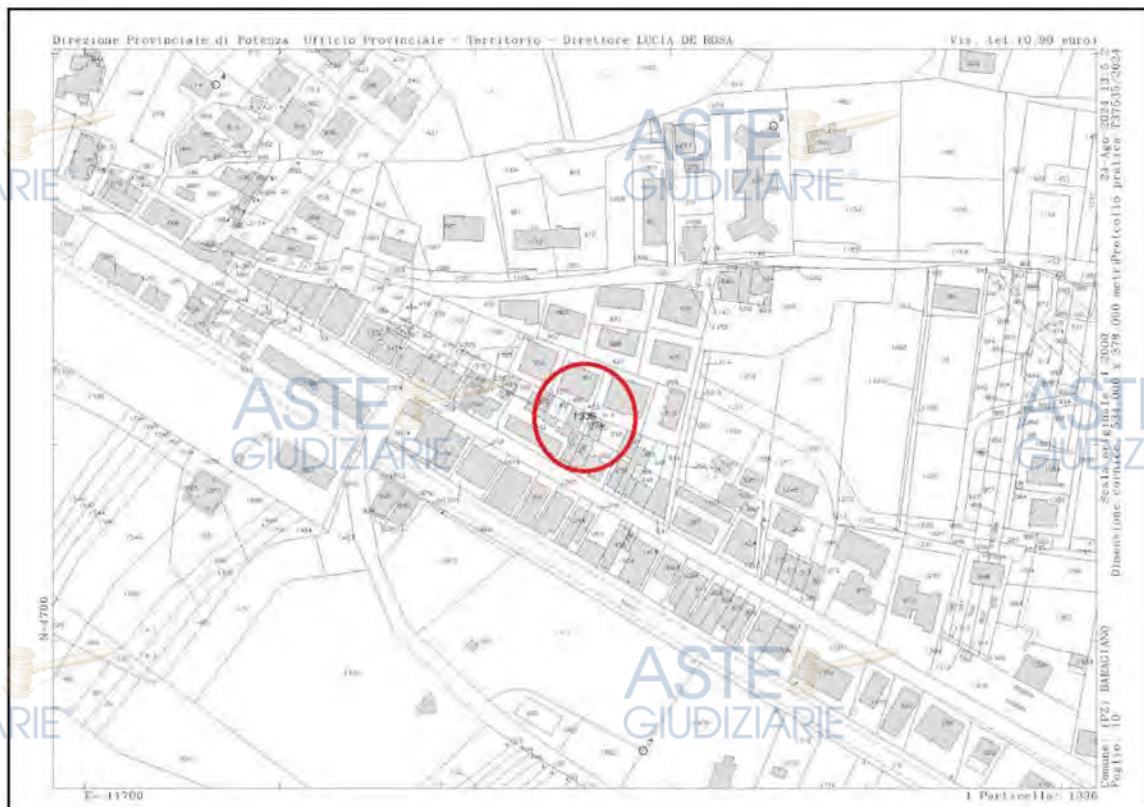


Immagine 3 – stralcio catastale del foglio di mappa n. 10 del Comune di Baragiano (p.lla 1336)



Immagine 4 – stralcio catastale del foglio di mappa n. 10 del Comune di Baragiano (p.lla 1336) con sovrapposizione ortofoto

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

I beni oggetto di stima complessivamente sono composti da:

- **Lotto A:** diritto di proprietà di 1/1 di un appartamento, un locale garage e due locali soffitta ubicati a Baragiano alla Via Appia (fg. 20 part. 139 sub 19-13-23-22) acquistati
[REDACTED]
- **Lotto B:** diritto di proprietà di 1/9 di un locale garage e di un locale soffitta ubicati a Baragiano alla via Appia (fg. 20 part. 139 sub 31-34) pervenuti con successione Volume
[REDACTED]
- **Lotto C:** diritto di proprietà di 2/18 di un locale appartamento e di un locale soffitta ubicati a Baragiano alla via Appia (fg. 20 part. 139 sub 21-25) pervenuti con successione
[REDACTED]
- **Lotto D:** Locale commerciale sito a Baragiano in Via Limiti snc composto da tre livelli e censito in catasto al foglio 10 particella 1336 acquistato con Atto rep. n. [REDACTED] del [REDACTED]

Lotto A

Tutti gli immobili presenti nel lotto A ricadono all'interno del fabbricato, adibito in prevalenza a civili abitazioni, sito nel Comune di Baragiano alla Via Appia ed identificato nel N.C.U. al foglio 20 part. 1336.

All'interno del fabbricato, in cui ricadono gli immobili in oggetto, risultano esserci complessivamente n. 4 locali commerciali (C/1), n. 10 abitazioni (A/2), n. 16 locali soffitta/deposito (C/2), n. 6 garage (C/6).

Risulta ubicato sulla principale Via Appia all'interno della zona del comune di Baragiano denominata "Baragiano scalo".

Il complesso immobiliare presenta una forma irregolare ed è composto da due corpi di fabbricati posizionati perpendicolarmente tra loro. Tutti gli immobili ricedenti nel lotto fanno parte di condominio regolarmente costituito.



Immagine 5 – stralcio estrapolato da Google Maps

Si accede al corpo di fabbrica, che comprende le unità in oggetto, tramite il portoncino di ingresso posto sul vialetto principale collocato sulla Via Appia.



Immagine 6 – Prospetto fabbricato su Via Appia



Immagine 7 – Particolare portone di accesso



Immagine 8 – Prospetto laterale su accessi garage



Immagine 9 – Prospetto laterale su area pertinenziale

Lotto B – Lotto C

Tutti gli immobili presenti nei lotti B e C ricadono all'interno del fabbricato, adibito in prevalenza a civili abitazioni, sito nel Comune di Baragiano alla Via Appia ed identificato nel N.C.U. al foglio 20 part. 1336.

All'interno del fabbricato, in cui ricadono gli immobili in oggetto, risultano esserci complessivamente n. 4 locali commerciali (C/1), n. 10 abitazioni (A/2), n. 16 locali soffitta/deposito (C/2), n. 6 garage (C/6).

Risulta ubicato sulla principale Via Appia all'interno della zona del comune di Baragiano denominata "Baragiano scalo".

Il complesso immobiliare presenta una forma irregolare ed è composto da due corpi di fabbricati posizionati perpendicolarmente tra loro. Tutti gli immobili ricadenti nei lotti fanno parte di condominio regolarmente costituito.



Immagine 5 – stralcio estrapolato da Google Maps

Si accede al corpo di fabbrica, che comprende le unità in oggetto, tramite il portoncino di ingresso posto sul vialetto principale collocato sulla Via Appia.



Immagine 6 – Prospetto fabbricato su Via Appia



Immagine 7 – Particolare portone di accesso



Immagine 8 – Prospetto laterale su accessi garage



Immagine 9 – Prospetto laterale su area pertinenziale

Lotto D

Il lotto D risulta composto da un unico fabbricato ubicato, sempre nel Comune di Baragiano, alla Via Limiti snc.

Il fabbricato si sviluppa complessivamente su tre livelli, di cui uno seminterrato, un piano terra ed un piano primo.

Risulta censito nel N.C.U. al foglio 10 particella 1336 categoria C/1.

Non dispone di accesso sulla viabilità principale, bensì, vi si accede tramite una piccola traversa, comune a più unità immobiliari, con accesso sulla principale Via Esterna Limiti.

Risulta posizionato in una zona prevalentemente residenziale e dispone di accesso indipendente, con affaccio sulla traversa interna, e recintato.

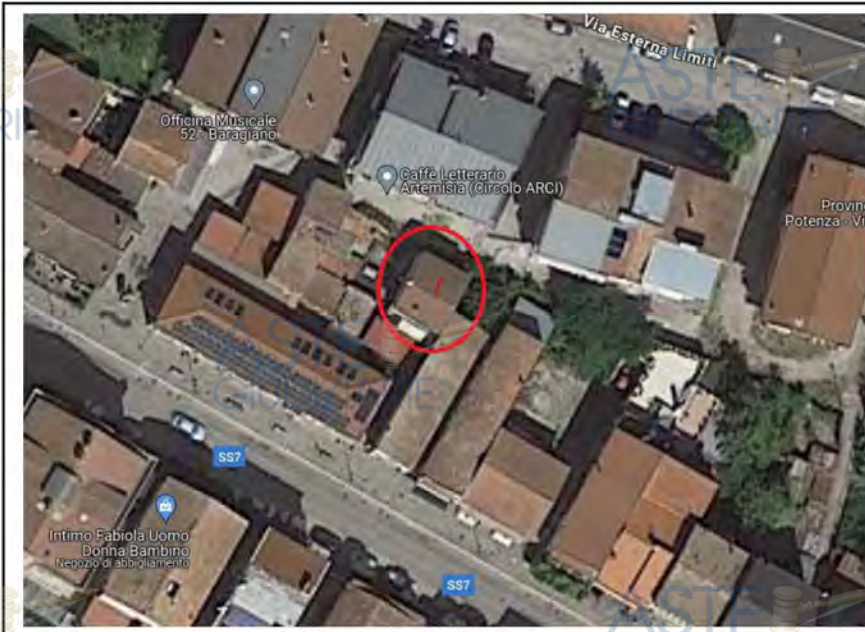


Immagine 10 – stralcio estrapolato da Google Maps



Immagine 11 – Prospetto frontale su traversa di accesso



Immagine 12 – Prospetto laterale



Immagine 13 – Prospetto laterale su fabbricato in aderenza

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA.

Dall'analisi delle visure degli immobili (allegato 2) l'attuale identificazione catastale delle unità oggetto di accertamento e la necessità, dei modi e costi per l'adeguamento catastale.

Lotto A:

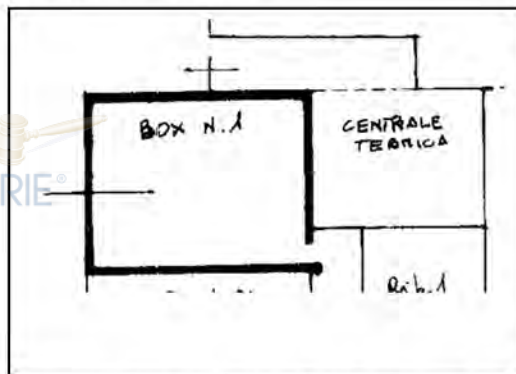
1. Immobili siti nel Comune di BARAGIANO (Codice A615) Catasto dei Fabbricati										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
N.	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
1		20	139	13			C/8	7	21m²	Totale: 24 m² Euro 39,64 Lire 75.409
2		20	139	19			A/2	4	6,5 vani Totale: 138 m² Totale esclusa area sospesa*: 134 m²	Euro 419,81 Lire 812.599
3		20	139	22			C/2	1	22m²	Totale: 24 m² Euro 6,11 Lire 9.309
4		20	139	23			C/2	1	24m²	Totale: 27 m² Euro 3,52 Lire 10.306

Totale: vani 6,50 m² 67 Rendita: Euro 469,35

Intestazione degli immobili indicati al n.1

Foglio 20 part. 139 sub 13

Planimetria catastale



Stato reale con sovrapposizione catastale

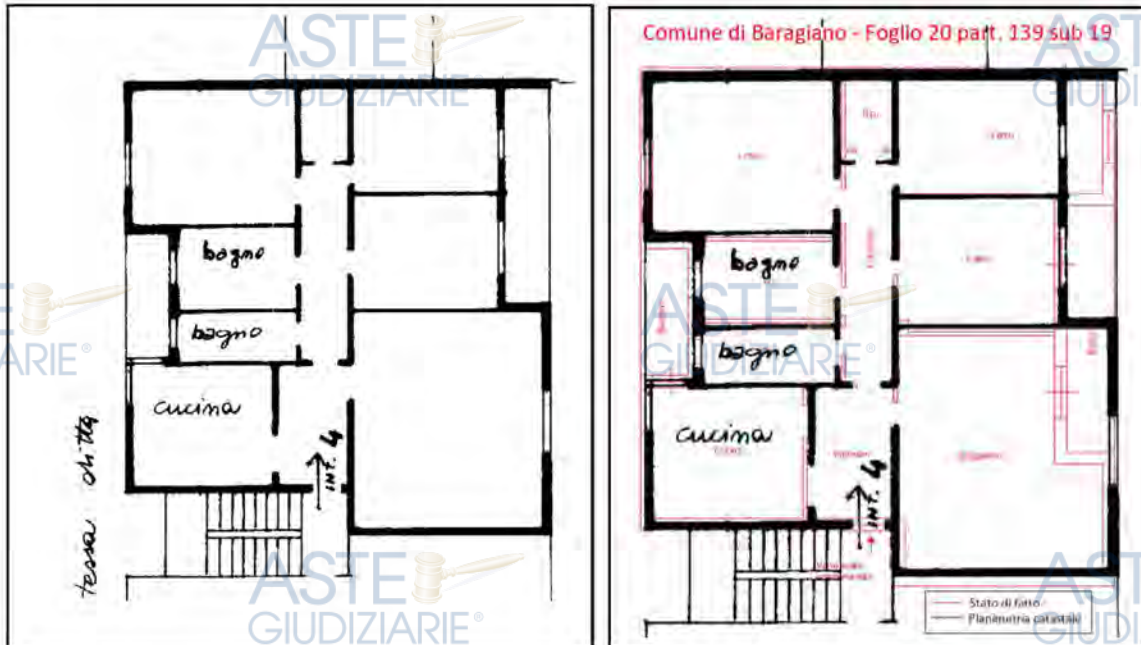


Non risultano difformità tra quanto depositato in catasto e quanto rilevato nello stato di fatto.

Foglio 20 part. 139 sub 19

Planimetria catastale

Stato reale con sovrapposizione catastale



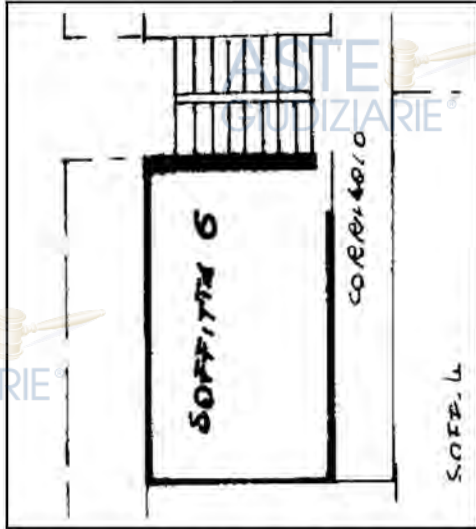
Dalla sovrapposizione tra lo stato di fatto e la planimetria catastale emergono diverse differenze che di seguito vengono elencate:

- La camera da letto posta a nord-est non è dotata di balcone ed ha una SUL di circa mq 4.50 maggiore rispetto a quanto depositato in catasto;
- Il soggiorno risulta avere dimensione inferiore rispetto a quanto depositato in catasto di circa mq 5.40, risulta avere accesso su balcone tramite una porta finestra, la finestra risulta posizionata in modo differente rispetto a quanto presente in catasto;
- Il balcone risulta realizzato al centro della parete nord-est del fabbricato a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale;
- Le porte di accesso interne della cucina, dei wc e della camera da letto risultano ubicate in posizione differente rispetto a quanto depositato in catasto.

Il costo per sanare le difformità catastali presenti è pari ad € 1000.00

Foglio 20 part. 139 sub 22

Planimetria catastale



Stato reale con sovrapposizione catastale



Dalla sovrapposizione tra lo stato di fatto e la planimetria catastale emerge che la porta di accesso all'unità è stata realizzata in una posizione differente e che è stata realizzata una finestra in corrispondenza dell'unità adiacente.

Il costo per sanare le difformità catastali presenti è pari ad € 400.00

Foglio 20 part. 139 sub 23

Planimetria catastale



Stato reale con sovrapposizione catastale



Dalla sovrapposizione tra lo stato di fatto e la planimetria catastale emerge che la porta di accesso all'unità è stata realizzata in una posizione differente occupando circa 2 mq di corridoio condominiale.

La difformità catastale non può essere sanata senza interpellare il condominio poiché l'ampliamento è stato realizzato a danno del corridoio condominiale.

Lotto B:

2. Immobili siti nel Comune di BARAGIANO (Codice A615) Catasto dei Fabbricati										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
1.		20	139	31			C/2	1	9m ²	Totale: 11 m ²
2.		20	139	34			C/6	7	19m ²	Totale: 21 m ²
Totale: m ² 28 Rendita: Euro 37,42										
Intestazione degli immobili indicati al n.2										

Foglio 20 part. 139 sub 31

Planimetria catastale



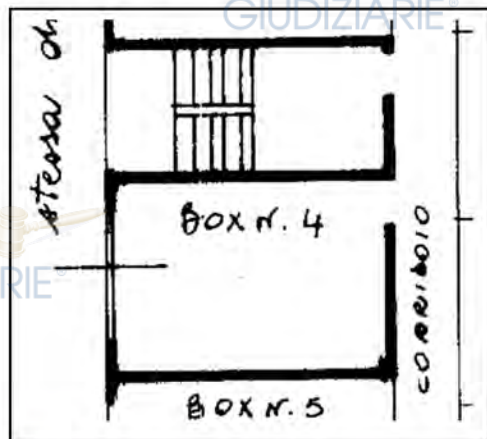
Stato reale con sovrapposizione catastale



Non risultano difformità tra quanto depositato in catasto e quanto rilevato nello stato di fatto.

Foglio 20 part. 139 sub 34

Planimetria catastale



Stato reale con sovrapposizione catastale



Non risultano difformità tra quanto depositato in catasto e quanto rilevato nello stato di fatto fatta esclusione per il posizionamento della porta di accesso.

Lotto C:

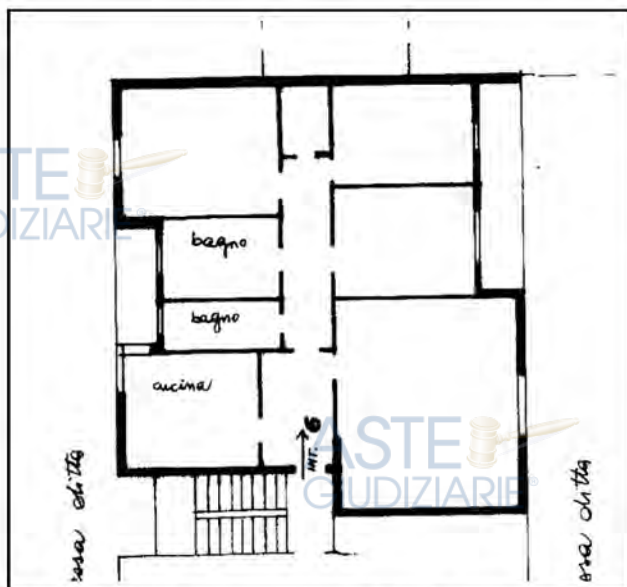
3. Immobili siti nel Comune di BARAGIANO (Codice A615) Catasto dei Fabbricati													
DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
N.	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1.		20	139	21			A/2	4	6,5 vani	Totale: 138 m ² Totale escluso aree soggette a*: 134 m ²	Euro 419,62 Lire 812.500	VIA APPIA - Scala B Interno 6 Piano 3 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie.	
2.		20	139	25			C/2	1	15m ²	Totale: 18 m ²	Euro 9,99 Lire 19.560	VIA APPIA - Scala B Piano 4 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie.	

Totale: vani 6,50 m² 43 Rendita: Euro 429,61

Intestazione degli immobili indicati al n.3

Foglio 20 part. 139 sub 21

Planimetria catastale



Stato reale con sovrapposizione catastale



Dalla sovrapposizione tra lo stato di fatto e la planimetria catastale emergono diverse differenze che di seguito vengono elencate:

- La camera da letto posta a nord-est non è dotata di balcone ed ha una SUL di circa mq 4.50 maggiore rispetto a quanto depositato in catasto;
- Il soggiorno risulta avere dimensione inferiore rispetto a quanto depositato in catasto di circa mq 5.40, risulta avere accesso su balcone tramite una porta finestra, la finestra risulta posizionata in modo differente rispetto a quanto presente in catasto;

- Il balcone risulta realizzato al centro della parete nord-est del fabbricato a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale;
- Le porte di accesso interne della cucina, dei wc e della camera da letto risultano ubicate in posizione differente rispetto a quanto depositato in catasto.

Il costo per sanare le difformità catastali presenti è pari ad € 1000.00.

Foglio 20 part. 139 sub 25

Planimetria catastale



Stato reale con sovrapposizione catastale



Non risultano difformità tra quanto depositato in catasto e quanto rilevato nello stato di fatto.

Lotto D:

4. Immobili siti nel Comune di BARAGIANO (Codice A615) Catasto dei Fabbricati													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Ser. Urbana	Foglio	Numero	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
I		10	1336				C/1	5	74m²	Totale: 100 m²	Euro 627,95	VIA LIBERTI Piano S1-T - 1	Annotazione:
											VARIAZIONE del 05/07/2016 Pratica n. PZ00865715 in atto del 05/07/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 17928.1/2016)		

Immobile 1: Annotazione: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N° PZ0086417/20052-Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Totale: m² 74 Rendita: Euro 627,95

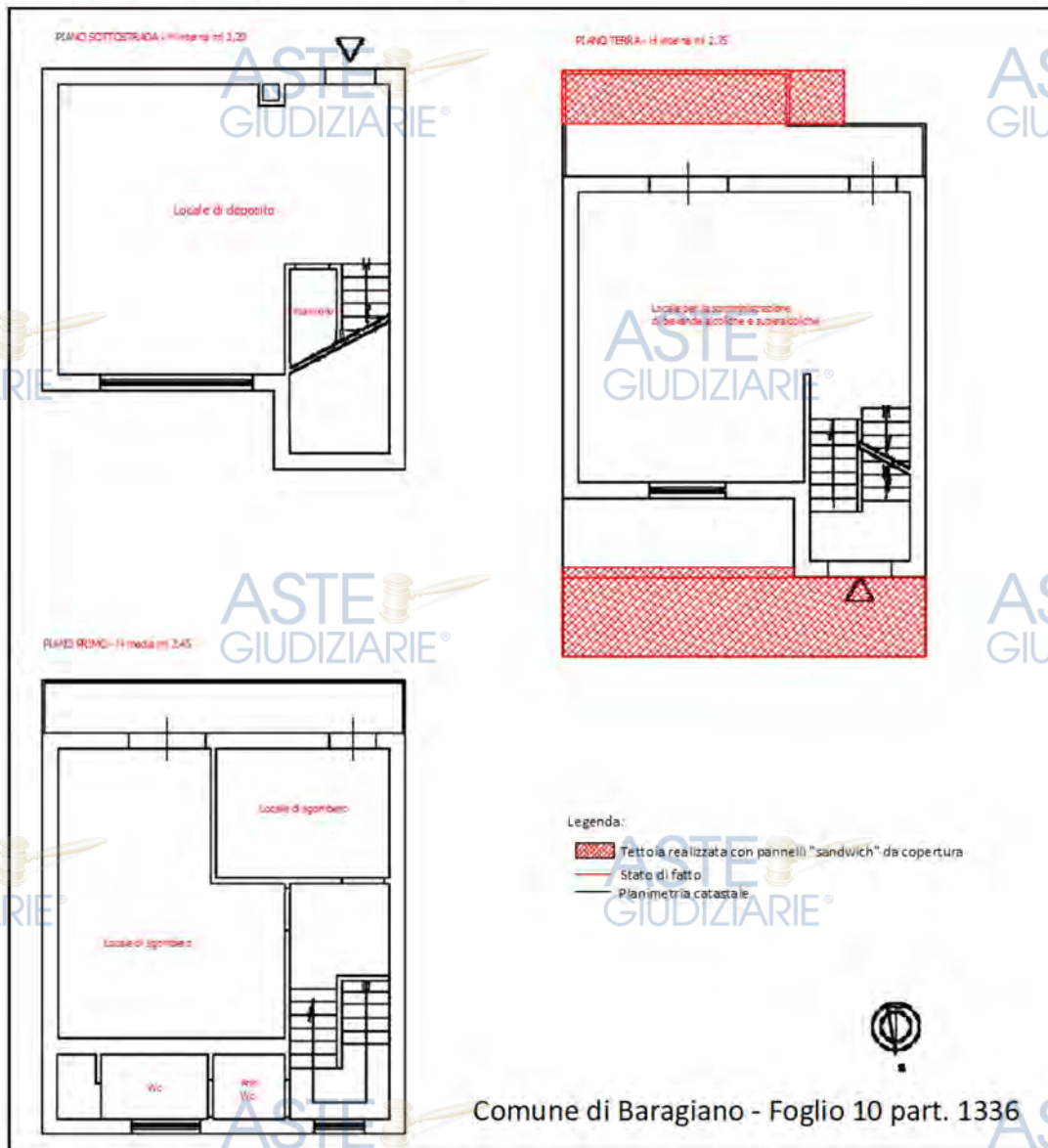
Intestazione degli immobili indicati al n.4

Foglio 10 particella 1336

Planimetria catastale



Stato reale con sovrapposizione catastale



Dalla sovrapposizione tra lo stato di fatto e la planimetria catastale emerge che il balcone al piano terra è stato ampliato di circa mq 4,30, al di sopra della parte ampliata è stata realizzata una tettoia in pannelli "sandwich" da copertura. La stessa sporge di un ulteriore mq oltre la porzione di balcone incrementato.

È stata realizzata, a copertura della pertinenza esterna ubicata al piano terra, un'ulteriore tettoia simile, per materiali e tipologia, a quella prima citata.

Il costo per sanare le difformità catastali presenti è pari ad € 600,00

Sommatoria dei costi totali per gli adeguamenti catastali ripartiti per lotto

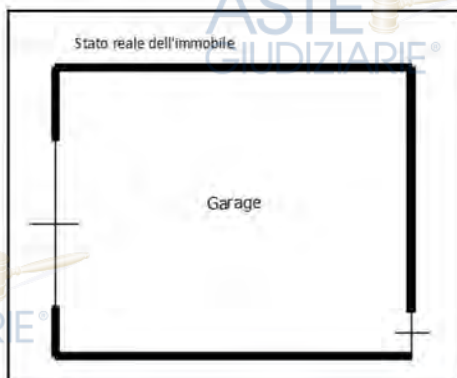
Lotto A - € 1400	Lotto B - € 0,00	Lotto C - € 1000	Lotto D - € 600
------------------	------------------	------------------	-----------------

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI CHE COMPONGONO I LOTTI**LOTTO A**

Piena ed intera proprietà di un box auto ubicato al piano terra del fabbricato per civili abitazioni sito a Baragiano alla Via Appia e meglio identificato al N.C.E. al foglio 20 part. 139 sub 13 cat. C/6 consistenza mq 21. Lo stesso confina con il vano adibito a centrale termica, con altri box auto e con accesso dal corridoio condominiale e dal prospetto ovest del fabbricato.

Risulta in buono stato di conservazione, le pareti sono intonacate e non presentano finiture particolari. È dotato di illuminazione di impianto idrico con lavello e vasca lava panni.

L'intero fabbricato, in cui ricade l'unità in oggetto, è stato realizzato con licenza edilizia n. 30/1977 e n. 13/1979 intestata al Sig. Barbera Antonio così come dichiarato dal venditore nell'atto di compravendita. Non è stato possibile verificare la conformità urbanistica dell'immobile poiché, della stessa licenza, non è stata trovata copia negli archivi del Comune di Baragiano come da certificazione a firma del Responsabile dell'Area tecnica Ing. Raffaella Laguardia (allegato 3).



Piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato al piano secondo scala B interno 4 del fabbricato per civili abitazioni sito a Baragiano alla Via Appia e meglio identificato al N.C.E. al foglio 20 part. 139 sub 19 cat. A/2 consistenza 6,5 vani. Lo stesso confina a sud con un'altra unità immobiliare con la medesima destinazione, il lato nord risulta realizzato parzialmente in aderenza con l'altro fabbricato realizzato all'interno del medesimo lotto.

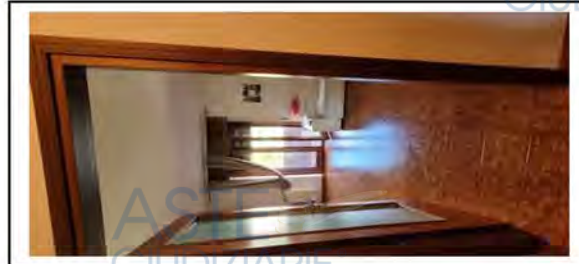
Il lato ovest ed il lato est affacciano sulla corte condominiale.

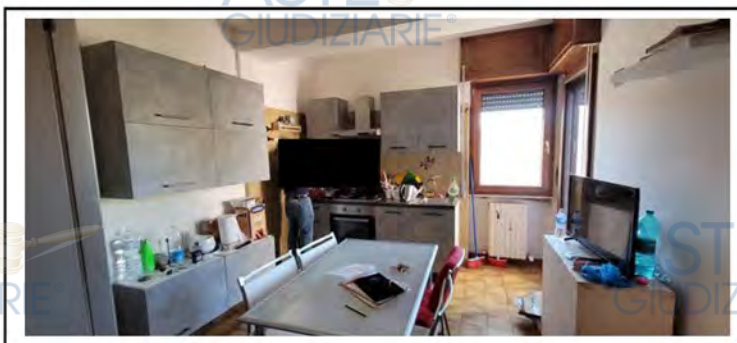
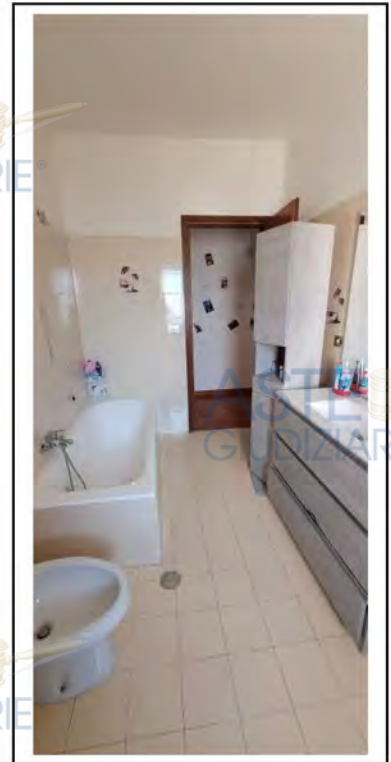
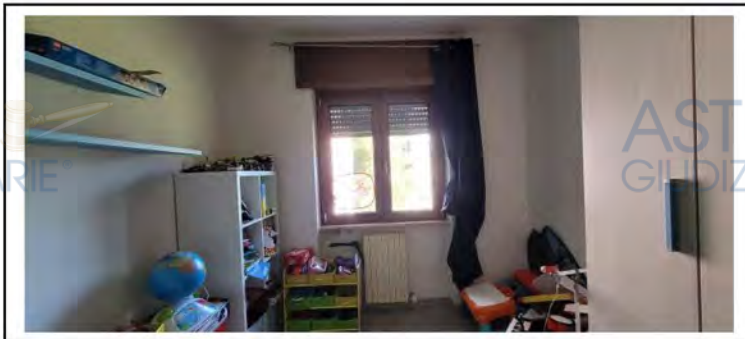
Risulta in stato conservativo ottimo, le pareti interne sono in laterizi forati, è dotato di impianto elettrico, termico ed idrico. Gli infissi esterni sono in doppio vetro-camera, sono dotati di persiane avvolgibili manuali mentre, le porte interne, sono in lego e legno/vetro; le

pareti interne sono state rifinite con idropittura mentre le pareti dei bagni, e parte della cucina, sono rivestite con piastrelle in ceramica monocottura. I pavimenti sono realizzati con ceramiche monocottura e non presentano particolari segni di usura.

Sull'intero fabbricato, in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, sono stati eseguiti i lavori di efficientamento energetico ai sensi del D.L. n. 34/2020 come si può evincere dalle foto esterne dello stesso.

Non è stato possibile verificare la conformità urbanistica dell'immobile poiché, della stessa licenza, non è stata trovata copia negli archivi del Comune di Baragiano come da certificazione a firma del Responsabile dell'Area tecnica Ing. Raffaella Laguardia (allegato 3). All'interno dell'appartamento risulta residente una famiglia senza alcun grado di parentela con il debitore che dichiara essere affittuaria dell'immobile.





Piena ed intera proprietà di una soffitta ubicata al piano quarto del fabbricato per civili abitazioni sito a Baragiano alla Via Appia e meglio identificato al N.C.E. al foglio 20 part. 139 sub 22 cat. C/2 consistenza mq 22. La stessa confina con il vano scala condominiale, il corridoio condominiale e con un'altra soffitta sul lato sud.

Le pareti sono in laterizi forati, non è presente nessun tipo di finitura particolare, il soffitto e le pareti interne sono state solo intonacate. Il pavimento è in battuta di cemento e la porta di accesso in legno tamburato.



Non è stato possibile verificare la conformità urbanistica dell'immobile poiché, della stessa licenza, non è stata trovata copia negli archivi del Comune di Baragiano come da certificazione a firma del Responsabile dell'Area tecnica Ing. Raffaella Laguardia (allegato 3).



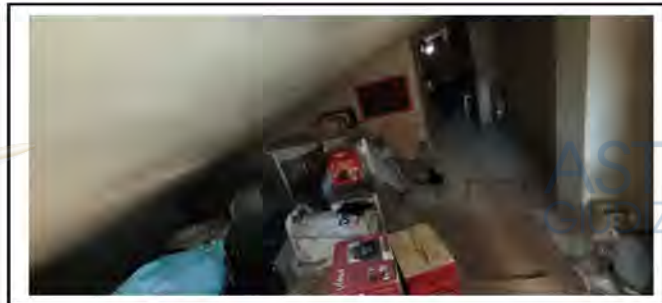
Piena ed intera proprietà di una soffitta ubicata al piano quarto del fabbricato per civili abitazioni sito a Baragiano alla Via Appia e meglio identificato al N.C.E. al foglio 20 part. 139 sub 23 cat. C/2 consistenza mq 24. La stessa confina con il corridoio condominiale, con un'altra soffitta sul lato ovest e con una soffitta della stessa ditta sul lato nord.

Le pareti sono in laterizi forati, non è presente nessun tipo di finitura particolare, il soffitto e le pareti interne sono state solo intonacate. Il pavimento è in battuta di cemento e la porta di accesso in legno tamburato.

Rispetto a quanto presente in catasto è stato fatto un ampliamento a danno del corridoio condominiale.



Non è stato possibile verificare la conformità urbanistica dell'immobile poiché, della stessa licenza, non è stata trovata copia negli archivi del Comune di Baragiano come da certificazione a firma del Responsabile dell'Area tecnica Ing. Raffaele Laguardia (allegato 3).



LOTTO B

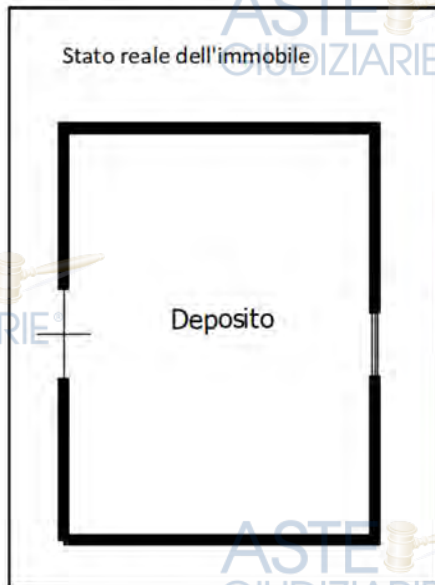
Diritto di 1/9 di proprietà di un magazzino/ripostiglio ubicato al piano terra del fabbricato per civili abitazioni sito a Baragiano alla Via Appia e meglio identificato al N.C.E. al foglio 20 part. 139 sub 31 cat. C/2 consistenza mq 9. Lo stesso confina, a nord ed a sud, con altre due unità con le medesime caratteristiche e destinazione, il lato ovest è confinante con il corridoio condominiale mentre, quello ad est, con l'area pertinenziale del fabbricato. Risulta in buono stato di conservazione, le pareti sono intonacate e non presentano finiture particolari.

È pervenuto al debitore a seguito di dichiarazione di successione di [REDACTED]

L'intero fabbricato, in cui ricade l'unità in oggetto, è stato realizzato con licenza edilizia n. 30/1977 e n. 13/1979 intestata al Sig. [REDACTED] così come dichiarato dal venditore nell'atto di compravendita. Non è stato possibile verificare la conformità urbanistica dell'immobile poiché, della stessa licenza, non è stata trovata copia negli archivi del Comune

di Baragiano come da certificazione a firma del Responsabile dell'Area tecnica Ing. Raffaele Laguardia (allegato 3).

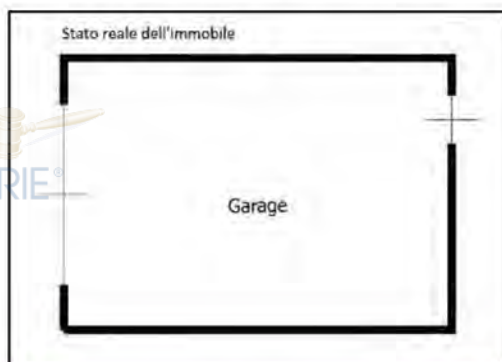
Date le dimensioni, la destinazione d'uso ed il numero di comproprietari l'unità immobiliare prima descritta non risulta frazionabile ripartendola in base alle quote di proprietà.



Diritto di 1/9 di proprietà di un box auto ubicato al piano terra del fabbricato per civili abitazioni sito a Baragiano alla Via Appia e meglio identificato al N.C.E. al foglio 20 part. 139 sub 34 cat. C/6 consistenza mq 19. Lo stesso confina a sud con altra unità con le medesime caratteristiche e destinazione, a nord con il vano scala condominiale ed a est con il corridoio condominiale. Risulta in buono stato di conservazione, le pareti sono intonacate e non presentano finiture particolari.

nell'atto di compravendita. Non è stato possibile verificare la conformità urbanistica dell'immobile poiché, della stessa licenza, non è stata trovata copia negli archivi del Comune di Baragiano come da certificazione a firma del Responsabile dell'Area tecnica Ing. Raffaele Laguardia (allegato 3).

Date le dimensioni, la destinazione d'uso ed il numero di comproprietari l'unità immobiliare prima descritta non risulta frazionabile ripartendola in base alle quote di proprietà.



LOTTO C

Diritto di 2/18 di proprietà di un appartamento ubicato al piano terzo scala B interno 6 del fabbricato per civili abitazioni sito a Baragiano alla Via Appia e meglio identificato al N.C.E. al foglio 20 part. 139 sub 21 cat. A/2 consistenza 6,5 vani. Lo stesso confina a sud con un'altra unità immobiliare con la medesima destinazione, il lato nord risulta realizzato parzialmente in aderenza con l'altro fabbricato realizzato all'interno del medesimo lotto.

Il lato ovest ed il lato est affacciano sulla corte condominiale.

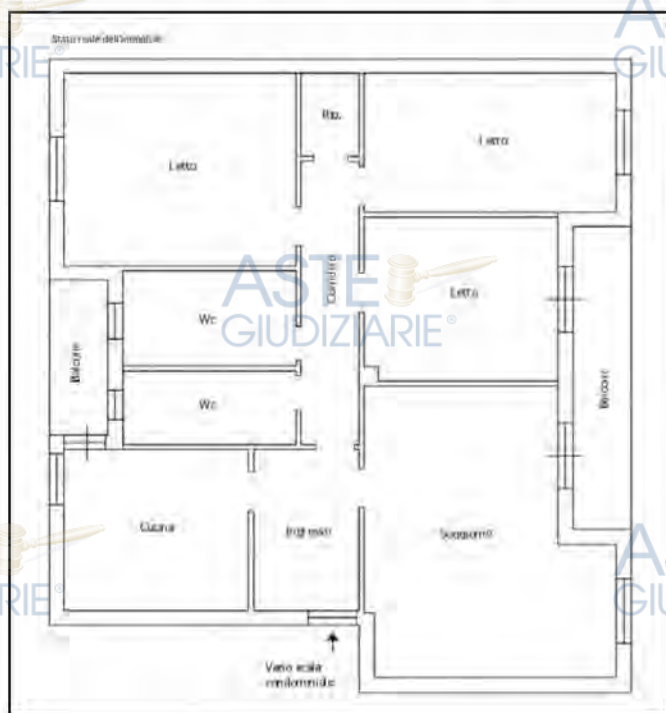
Risulta in stato conservativo ottimo, le pareti interne sono in laterizi forati, è dotato di impianto elettrico, termico ed idrico. Gli infissi esterni sono in doppio vetro-camera, sono dotati di persiane avvolgibili manuali mentre, le porte interne, sono in legno e legno/vetro; le pareti interne sono state rifinite con idropittura mentre le pareti dei bagni, e parte della cucina, sono rivestite con piastrelle in ceramica monocottura. I pavimenti sono realizzati con ceramiche monocottura e non presentano particolari segni di usura.

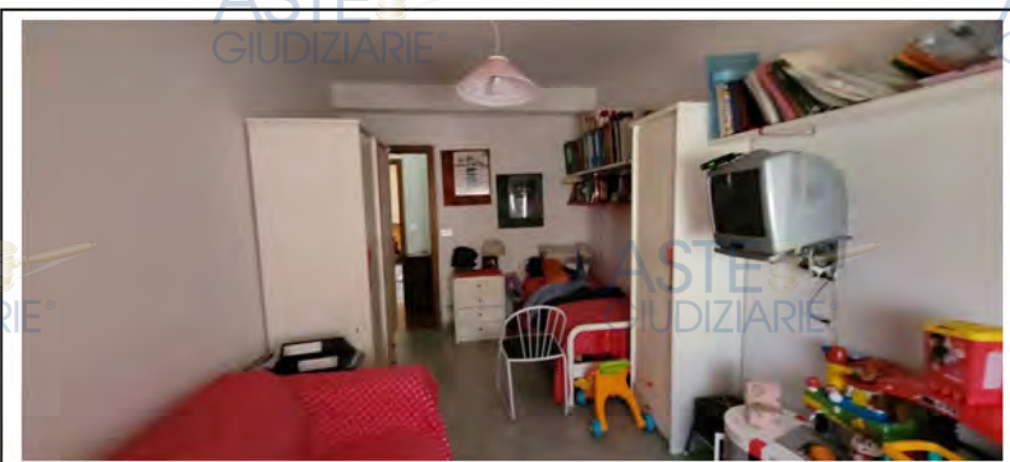
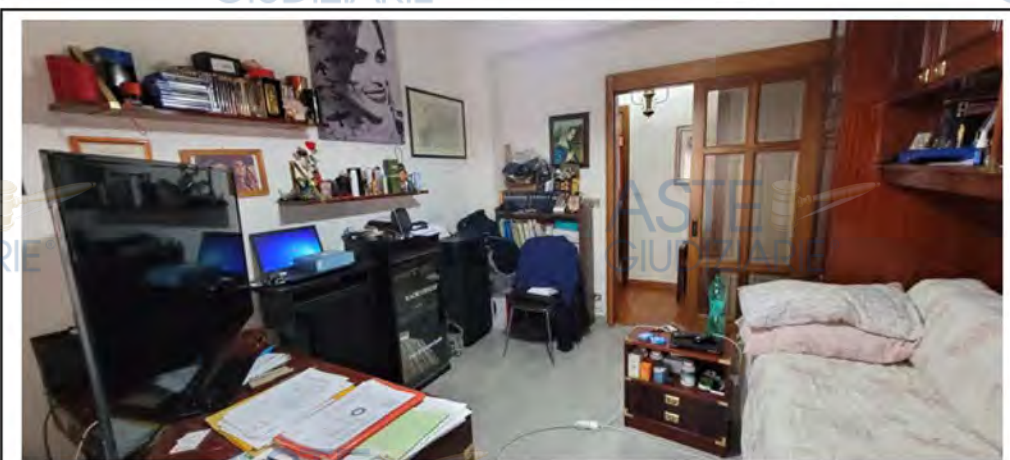
Sull'intero fabbricato, in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, sono stati eseguiti i lavori di efficientamento energetico ai sensi del D.L. n. 34/2020 come si può evincere dalle foto esterne dello stesso.

Non è stato possibile verificare la conformità urbanistica dell'immobile poiché, della stessa licenza, non è stata trovata copia negli archivi del Comune di Baragiano come da certificazione a firma del Responsabile dell'Area tecnica Ing. Raffaella Laguardia (allegato 3).

All'interno dell'immobile risulta residente la madre del debitore, lo stesso, ha dichiarato di risiedere nella medesima unità.

Date le dimensioni, la destinazione d'uso ed il numero di comproprietari l'unità immobiliare prima descritta non risulta frazionabile ripartendola in base alle quote di proprietà.





Diritto di 2/18 di proprietà di una soffitta ubicata al piano quarto del fabbricato per civili abitazioni sito a Baragiano alla Via Appia e meglio identificato al N.C.E. al foglio 20 part. 139 sub 25 cat. C/2 consistenza mq 43. La stessa confina ad ovest con il corridoio condominiale, con un'altra soffitta sul lato sud e parzialmente in aderenza al fabbricato realizzato nel medesimo lotto sul lato nord.

Le pareti sono in laterizi forati, non è presente nessun tipo di finitura particolare, il soffitto e le pareti interne sono state solo intonacate. Il pavimento è in battuta di cemento e la porta di accesso in legno tamburato.



nell'atto di compravendita. Non è stato possibile verificare la conformità urbanistica dell'immobile poiché, della stessa licenza, non è stata trovata copia negli archivi del Comune di Baragiano come da certificazione a firma del Responsabile dell'Area tecnica Ing. Raffaele Laguardia (allegato 3).

Date le dimensioni, la destinazione d'uso ed il numero di comproprietari l'unità immobiliare prima descritta non risulta frazionabile ripartendola in base alle quote di proprietà.



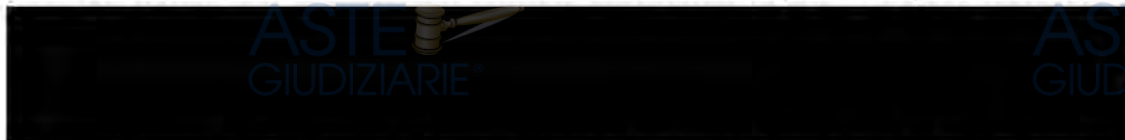
LOTTO D



Piena ed intera proprietà del fabbricato adibito a "circolo ricreativo" sito nel Comune di Baragiano al foglio 10 particella 1336 categoria C/1 consistenza mq 74.

L'intero immobile si sviluppa su tre livelli di cui uno seminterrato/sottostrada, un piano terra ed un piano primo.

Il fabbricato venne realizzato con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Baragiano n. 12 del 06.03.1995 e successiva variante architettonica prot. 1770/97, entrambe le



Successivamente al mutamento di destinazione d'uso venne rilasciato, dall'Ufficio Tecnico del comune di Baragiano, "Certificato di abitabilità o agibilità" ai sensi dell'Art. 25 del D.P.R. 380/2001 prot. n. 1971 del 18.06.2004 (allegato 5).

Il fabbricato dispone di collaudo statico a firma dell'Architetto Antonio Morese depositato ai sensi dell'Art. 7 Legge 1086/71 al n. 23672/2 presso il Dipartimento Infrastrutture e Mobilità della Regione Basilicata (allegato 6).

Il fabbricato venne realizzato in muratura portante, gli infissi esterni sono in PVC con doppio vetro camera e sono dotati di persiane ad anta del medesimo materiale. Risulta dotato di impianto idrico, elettrico e termico.

I tre piani sono collegati da una scala interna, il piano terra risulta avere destinazione di locale di sgombero, il piano terra è adibito a locale per la somministrazione di bevande, il piano primo risulta composto da due vani adibiti a locale di sgombero e ad una quota inferiore è ubicato un wc con relativo anti wc dotato di lavabo.

Le pareti del wc sono state rivestite con piastrelle mentre, le altre pareti, sono state pittate con idropittura.

Non presenta finiture di particolare pregio, sia sulle pareti interne che su quelle esterne.

Dispone di una piccola area di pertinenza antistante il portone di accesso e vi si accede tramite una piccola traversa comune a più fabbricati, con accesso dalla principale via Esterna Limiti, che non risulta avere una precisa identificazione catastale e di titolarità.

L'immobile risulta composto dai seguenti vani:

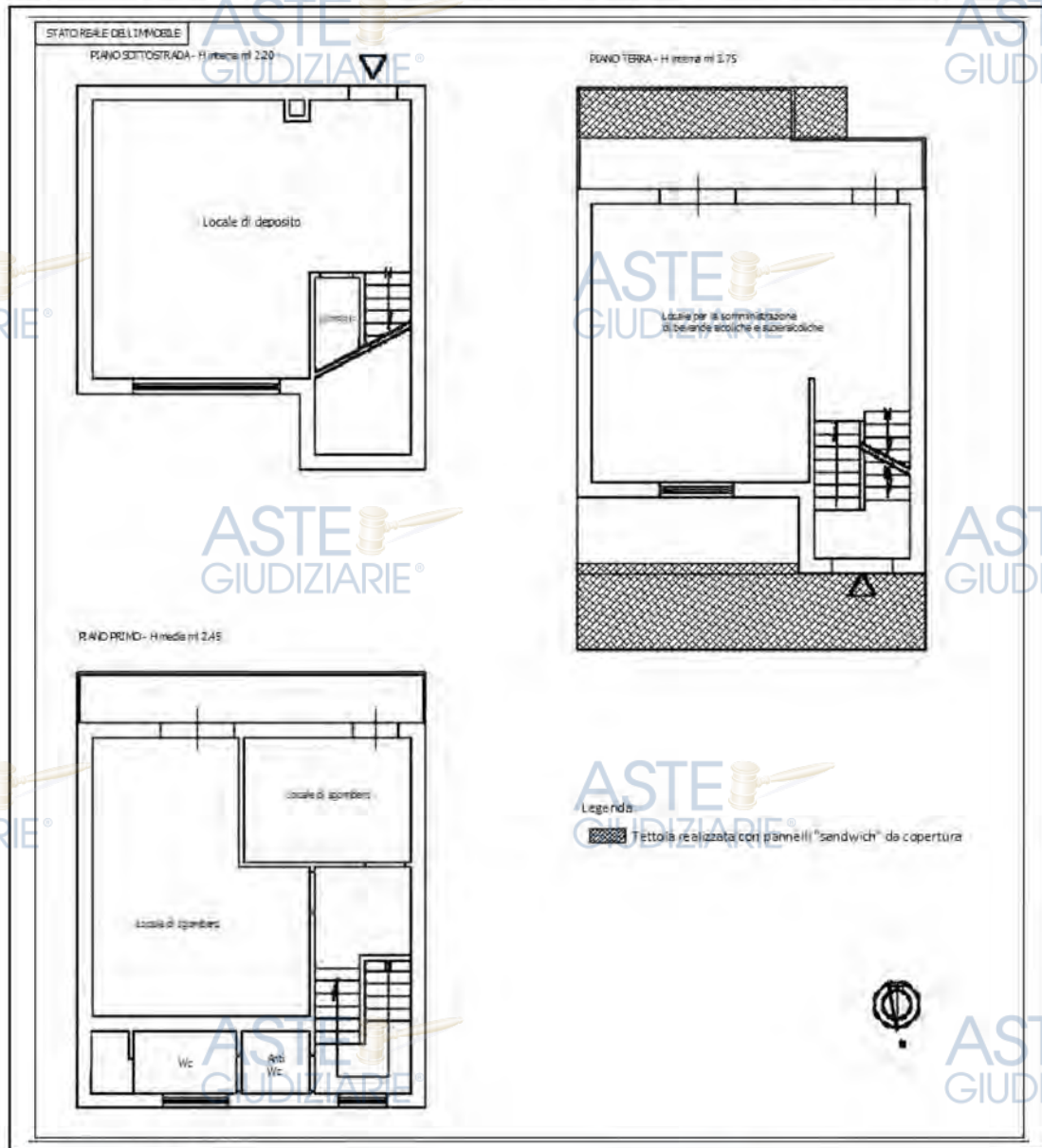
P.S. - Locale di sgombero di mq 29.50 con annesso ripostiglio di mq 1.90. l'altezza netta interna è di ml 2.20 i pavimenti sono in gres e le pareti tinteggiate con pittura murale di colore chiaro.

P.T. - Locale per la somministrazione di bevande di mq 32.00. L'altezza interna netta è di ml 2.75 i pavimenti sono in gres e le pareti tinteggiate con pittura murale di colore mediamente scuro. All'interno del vano è presente un bancone ed il mobilio per la somministrazione delle bevande. È dotato di balcone che, a differenza di quanto riportato nel titolo autorizzativo Concessione edilizia 5/2004, risulta ampliato in difformità per una superficie complessiva di mq 4.30 al di sopra del quale è stata realizzata una tettoia in pannelli con superficie di mq 5.03. Nella pertinenza antistante l'ingresso è stata realizzata, in difformità a quanto riportato nel titolo autorizzativo prima citato, una tettoia con le medesime caratteristiche della precedente per una superficie complessiva pari a mq 11.11.

P.1° - Due locali di sgombero con superficie di mq 8.09 e mq 20.08 con antistante pianerottolo di mq 8.51. Ha altezza media di ml 2.45 (h max ml 2.90 - h min ml 2.00) i pavimenti sono in gres e le pareti tinteggiate con pittura murale di colore chiaro. Le porte interne sono in PVC, il wc con relativo anti wc, posti a quota inferiore, hanno superficie di mq 2.90 e mq 1.35.

È dotato di balcone, con accesso dai due locali di sgombero, di circa mq 7.00.

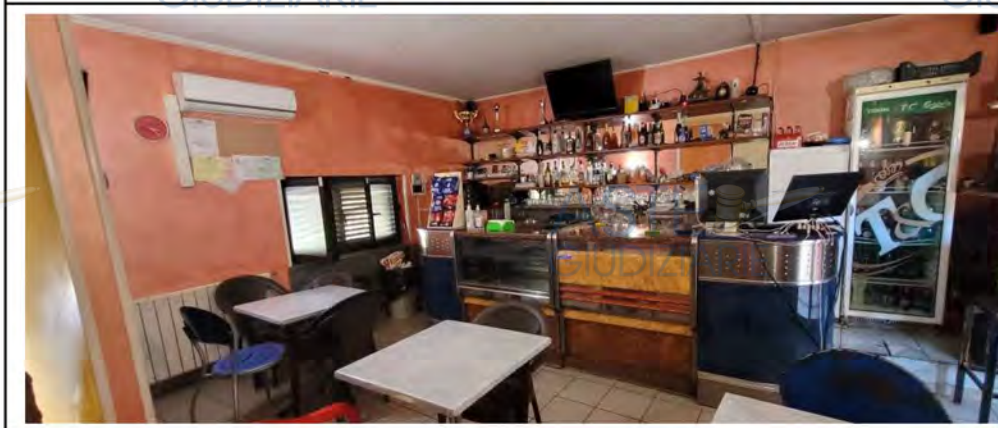
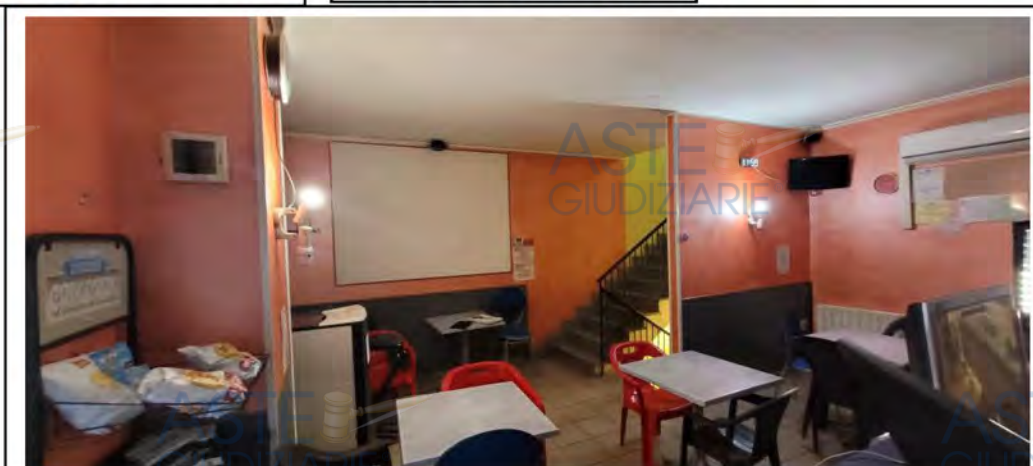
Per sanare l'ampliamento del balcone, sempre che il richiedente ne abbia diritto, e la realizzazione delle tettoie bisognerà presentare una SCIA in sanatoria il cui costo, comprensivo della parte strutturale e della parte tecnica, è quantificabile in € 3000,00.



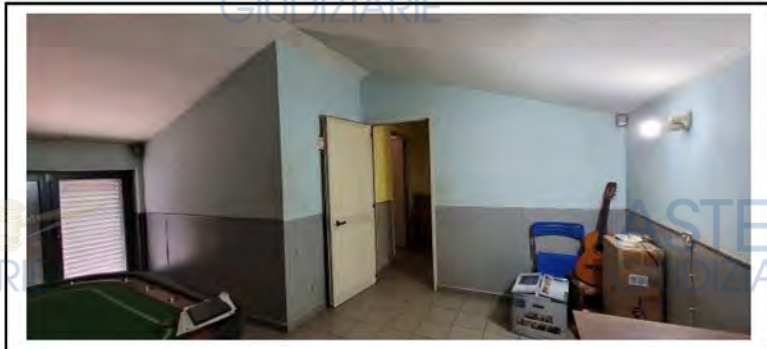
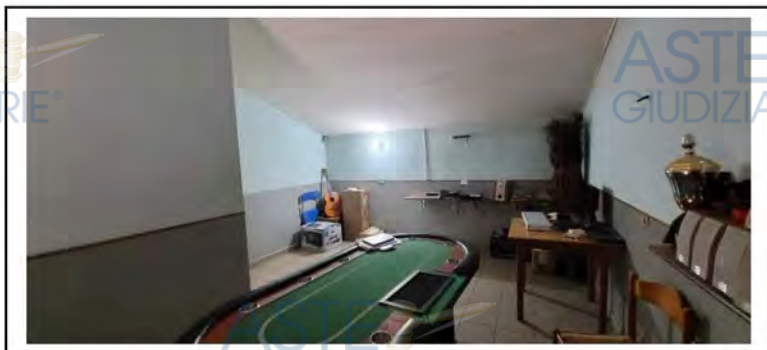
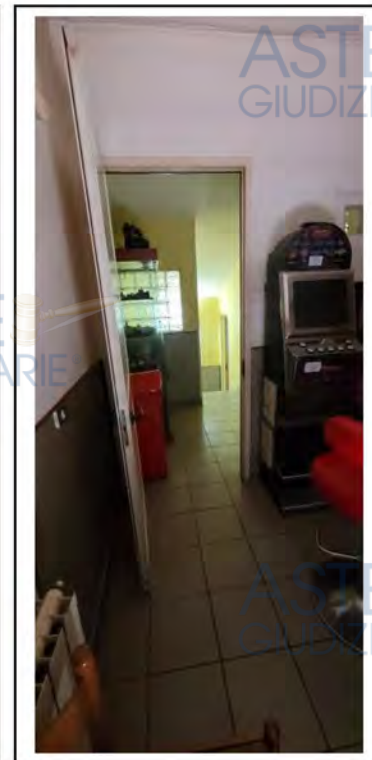
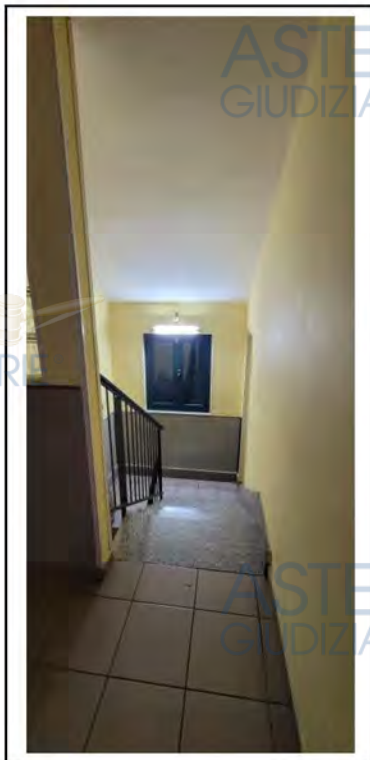
Piano sottostrada



Piano terra ed accesso all'unità
Piano terra



Piano primo



5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AI BENI

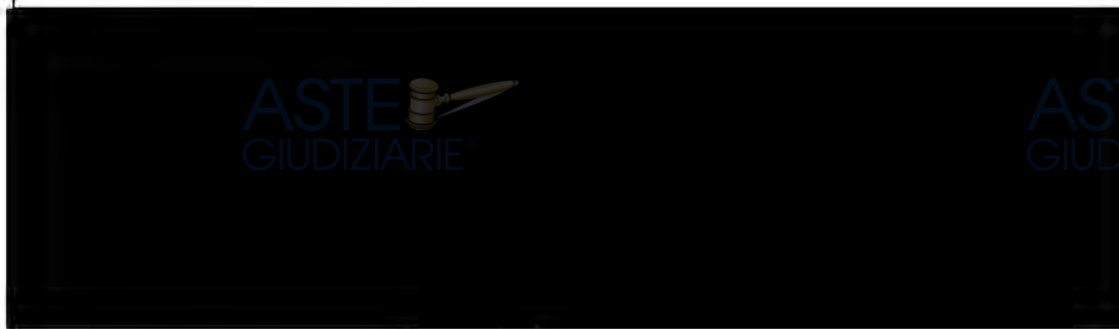
A seguito di acquisizione presso l'ufficio competente dell'Agenzia del territorio delle visure storiche (allegato 7) degli immobili in oggetto si procede, di seguito, alla ricostruzione dei passaggi di proprietà per i beni raggruppandoli per lotti:

Lotto A

Foglio 20 particella 139 sub 13



Foglio 20 particella 139 sub 23

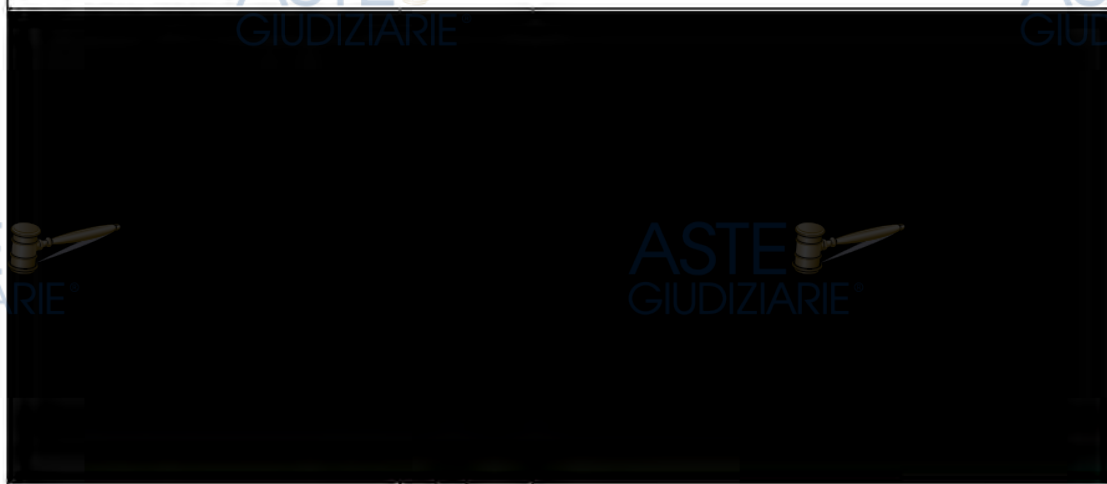


Lotto B

Foglio 20 particella 139 sub 31



Foglio 20 particella 139 sub 34





Lotto C

Foglio 20 particella 139 sub 21



Foglio 20 particella 139 sub 25



Lotto D

Foglio 10 particella 1336

Per l'unico bene componente il lotto D non risulta, come da certificazione notarile allegata (allegato 8), la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

6. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.

Lotto A

Il box auto identificato al foglio 20 part. 139 sub 13 risulta utilizzato dal debitore per il deposito di materiale come si può evincere dalla documentazione fotografica, stesso dicasi per le due soffitte site al piano quarto ed identificate al foglio 20 part. 139 sub 22-23 anch'esse utilizzate, dal debitore, come locali di sgombero-deposito.

L'abitazione identificata al foglio 20 part. 139 sub 19 risulta in locazione ad un nucleo familiare a se stante come da contratto di locazione del 13.02.2024 regolarmente registrato

La sottoscrizione del contratto prima citato risulta eseguita in data successiva alla procedura di liquidazione giudiziale.

Lotto B

Il deposito/ripostiglio identificato al foglio 20 part. 139 sub 31 sino al piano terra risulta utilizzato dai familiari del debitore come deposito di conserve alimentari e materiale di altro genere.

Il box auto identificato al foglio 20 part. 139 sub 34, sito al piano terra, risulta utilizzato come garage dai familiari del debitore. All'interno è presente un motoveicolo ed altro materiale di vario genere.

Lotto C

L'abitazione identificata al foglio 20 part. 139 sub 21 sita al piano terzo risulta occupata dal debitore e dalla propria madre come da dichiarazione dello stesso rilasciata in fase di sopralluogo. L'immobile risulta in ottimo stato di conservazione ed è dotato di tutti gli arredi che ne permettono la vivibilità come da documentazione fotografica allegata.

La soffitta identificata al foglio 20 part. 139 sub 25 sita al piano quarto risulta occupata dal debitore e dai propri familiari come locale di deposito.

Lotto D

Il fabbricato identificato al foglio 10 particella 1336 avente destinazione d'uso principale di "Locale per la somministrazione di bevande" risulta utilizzato dall'associazione "il panno verde" con sede legale in Baragiano alla Via Limiti n. 42 come da regolare contratto del

13.02.2024 regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di

La sottoscrizione del contratto prima citato risulta eseguita in data successiva alla procedura di liquidazione giudiziale.

Al piano terra dello stesso è presente un bancone bar con le relative attrezzature e scaffali per la somministrazione di bevande. Al piano primo ed al piano sottostrada risultano presenti attrezzature ludiche di vario genere.

7. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Alla data del 16 settembre 2024 a carico del debitore e sui beni oggetto di stima risultano le formalità di seguito riportate ed integrate dalle note di trascrizione presentate dal curatore in data 19.02.2025 (allegato 11) :

Immobile sito in Baragiano e meglio identificato ne. N.C.U al foglio 20 part. 139 sub 13:





Immobile sito in Baragiano e meglio identificato ne. N.C.U al foglio 20 part. 139 sub 22:





Immobile sito in Baragiano e meglio identificato ne. N.C.U al foglio 20 part. 139 sub 23:





Immobile sito in Baragiano e meglio identificato ne. N.C.U al foglio 20 part. 139 sub 31:





Immobile sito in Baragiano e meglio identificato ne. N.C.U al foglio 20 part. 139 sub 34:



Immobile sito in Baragiano e meglio identificato ne. N.C.U al foglio 20 part. 139 sub 21:



Immobile sito in Baragiano e meglio identificato ne. N.C.U al foglio 20 part. 139 sub 25:



Liquidazione Giudiziale n. 21/2023- Tribunale di Potenza

Pagina 42



Immobile sito in Baragiano e meglio identificato ne. N.C.U al foglio 10 part. 1336:





In capo al debitore risultano le seguenti formalità:

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO



Si allegano alla presente le visure ipocatastali (allegato 11).

Inoltre si precisa che il sig. [REDAZIONE] risulta debitore nei confronti del condominio "Centro Residenziale Barbera" per le spese inerenti le unità immobiliari identificate ai sub 13 - 19 - 22 - 23 per una cifra pari ad € €. 4.871,84 come da certificazione dell'Amministratore di condominio del 19.09.2024 (allegato 12).

8. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

Lotto A-B-C

Il complesso edilizio, in cui ricadono gli immobili che compongono i lotti A-B-C, venne realizzato con licenza edilizia n. 30/1977 e n. 13/1979 intestata al Sig. [REDAZIONE]. A seguito di richiesta di accesso agli atti per la verifica della rispondenza dello stato dei luoghi, con le concessioni edilizie che autorizzarono la realizzazione dei fabbricati, il Responsabile dell'area tecnica del Comune di Baragiano Ing. Raffale Laguardia rilasciò certificazione sul mancato ritrovamento della documentazione inerente le concessioni prima citate. Per i motivi prima indicati non è stato possibile verificare la rispondenza dello stato dei luoghi con i titoli autorizzativi che hanno consentito la realizzazione dell'immobile e le eventuali varianti successive. L'intero fabbricato è stato oggetto di CILA-Superbonus prot. n.

0007798/2021 del 25.11.2021 come da certificazione a firma del Responsabile dell'area tecnica del Comune di Baragiano Ing. Raffale Laguardia prot. g. 0006535/2024 del 24.09.2024 (allegato 13). In data 18.09.2024 il sottoscritto inoltrava, a mezzo pec, richiesta al Comune di Baragiano per sapere se il fabbricato in cui ricadono le unità oggetto di stima fosse dotato di certificato di agibilità/abitabilità/SCA. L'Ufficio tecnico con pec del 24.09.2024 comunicava al sottoscritto l'assenza del certificato di agibilità per il fabbricato in oggetto (allegato 14).

Lotto D

Il fabbricato che compone il Lotto D venne realizzato con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Baragiano n. 12 del 06.03.1995 e successiva variante architettonica prot. 1770/97, entrambe le autorizzazioni furono richieste dal [REDACTED]

Il 22.03.2024 con Concessione edilizia 5/2004 pratica n. 5/2004 il Comune di Baragiano concesse, al Sig. [REDACTED], il cambio di destinazione d'uso dell'immobile per la trasformazione dello stesso in "circolo ricreativo" (allegato 4).

Successivamente al mutamento di destinazione d'uso venne rilasciato, dall'Ufficio Tecnico del comune di Baragiano, "Certificato di abitabilità o agibilità" ai sensi dell'Art. 25 del D.P.R. 380/2001 prot. n. 1971 del 18.06.2004 (allegato 5).

Il fabbricato dispone di collaudo statico a firma dell'Architetto Antonio Morese depositato ai sensi dell'Art. 7 Legge 1086/71 al n. 23672/2 presso il Dipartimento Infrastrutture e Mobilità della Regione Basilicata (allegato 6).

A differenza di quanto riportato nei titoli autorizzativi prima citati il balcone ubicato al piano terra risulta ampliato in difformità per una superficie complessiva di mq 4.30 al di sopra del quale è stata realizzata una tettoia in pannelli con superficie di mq 5.03. Nella pertinenza antistante l'ingresso è stata realizzata, in difformità a quanto riportato nel titolo autorizzativo prima citato, una tettoia con le medesime caratteristiche della precedente per una superficie complessiva pari a mq 11.11.

Per sanare l'ampliamento del balcone, sempre che il richiedente ne abbia diritto, e la realizzazione delle tettoie bisognerà presentare una SCIA in sanatoria il cui costo, comprensivo della parte strutturale e della parte tecnica, è quantificabile in € 3000,00.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

La valutazione, indipendentemente dal proposito, fa riferimento al "probabile valore di mercato" per beni oggetto di transazioni nell'immediato periodo con la considerazione che la scarsa frequenza delle stesse, e l'assoluta eterogeneità dei casi esaminati nel locale mercato immobiliare, non offrono una vasta gamma di confronti.

Gli immobili in esame, ad esempio, non presentano caratteristiche di unicità o di particolare pregio sia per la propria edificazione, sia per lo stato delle finiture che per la zona in cui risultano ubicati.

Pertanto la definizione di valore di mercato adottata per stima risulta essere:

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene

informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Stima del valore di mercato ripartita per singoli lotti

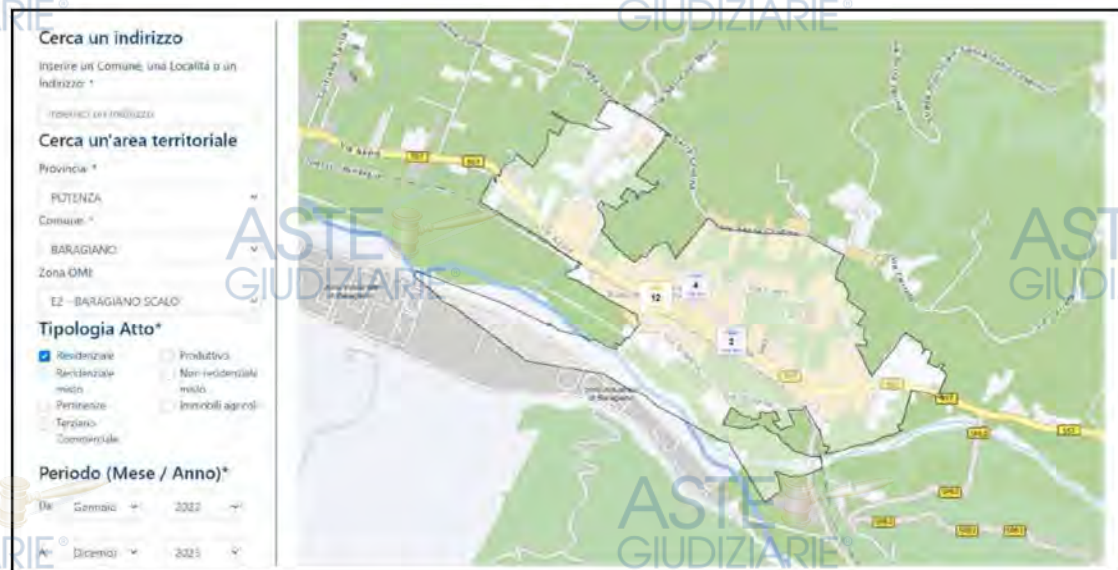
Per quanto riguarda i Lotti A-B-C di seguito vengono riportati, al fine di meglio avere dei parametri di raffronto, i dati forniti dall'Agenzia del Territorio "OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" per il Semestre 2 anno 2023 per la medesima zona e tipologia dei beni oggetto di valutazione:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: POTENZA
Comune: BARAGIANO
Fascia/zona: Suburbano/BARAGIANO SCALO
Codice di zona: E2
Microzona catastale n. 0
Tipologia prevalente: Abitazione civile
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	540	660	L	1,8	2,2	L
Abitazioni civili	OTTIMA	660	810	L	2,1	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	360	430	L	1,2	1,7	L
Automesse	NORMALE	255	300	L	0,9	1,2	L
Box	NORMALE	255	300	L	0,9	1,2	L

Tra l'altro, si è tenuto conto dell'Agenzia delle Entrate, dei valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita stipulati nella zona, o in prossimità della stessa, in cui i beni oggetto di stima ricadono. Di seguito si riporta la planimetria dell'area territoriale oggetto di ricerca ed i parametri della stessa:



Di seguito si è proceduto al reperimento dei dati relativi alle compravendite immobiliari, avvenute nella medesima macro area, e riguardanti immobili con le caratteristiche simili a quelli oggetto di stima:

Residenziale - Ottobre 2019	Residenziale - Giugno 2022	Residenziale - Febbraio 2023
Corrispettivo dichiarato: 90.000 €	Corrispettivo dichiarato: 100.000 €	Corrispettivo dichiarato: 93.000 €

Stima dei singoli lotti:

Valori immobili Lotto A:

Zona di riferimento per stima comparativa "Baragiano Scalo". Per il calcolo del valore delle unità in oggetto con destinazione d'uso residenziale verrà utilizzato come valore di riferimento € 800.00 per mq (valore per abitazioni civili con stato conservativo ottimo) avendo tenuto conto, durante la valutazione del valore da attribuire, che il fabbricato di recente è stato oggetto di ristrutturazione edilizia per la riqualificazione energetica "superbonus 110 %" – per le unità con destinazione d'uso garage verrà utilizzato come valore di riferimento € 270.00 per mq – per le unità con destinazione d'uso soffitta, che risultano prive di qualsiasi tipo di finitura, verrà utilizzato un valore di € 200.00 per mq.

Unità sita al foglio 20 particella 139 sub 19 cat. A/2 Sup. lorda mq 134.00 + 30 % Sup. balcone mq 4.00 = sommano mq 138.00

Mq 138.00 x € 800.00 x 1 (quota di proprietà) = € 110'400,00

Unità sita al foglio 20 particella 139 sub 13 cat. C/6 Sup. lorda mq 21.00

Mq 21.00 x € 270.00 x 1 (quota di proprietà) = € 5'670.00

Unità sita al foglio 20 particella 139 sub 22 cat. C/2 Sup. lorda mq 24.00

Mq 24.00 x € 200.00 x 1 (quota di proprietà) = € 4'800.00

Unità sita al foglio 20 particella 139 sub 23 cat. C/2 Sup. lorda mq 27.00

Mq 27.00 x € 200.00 x 1 (quota di proprietà) = € 5'400.00

Valore totale del compendio immobiliare che costituisce il Lotto A € 126'270,00

Non è stato fornito Attestato di prestazione energetica per gli immobili e non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti.

Al valore totale del lotto vengono scorporate le spese necessarie per gli adeguamenti catastali € 126'270,00 – € 1'400,00 = € 124'870,00

Il valore decurtato delle spese da sostenere per adeguare la situazione catastale a quella dello stato di fatto viene ridotto del 10% rispetto al valore di mercato poiché, trattandosi di beni oggetto di vendita forzata nello stato di fatto in cui si trovano e privi di documentazione urbanistica, vengono resi maggiormente appetibili, comparabili e competitivi rispetto a beni

analoghi oggetto di vendita nel mercato ordinario. Ne consegue che € 124'870,00 – 10 % = € 112'383,00

Valore definitivo a base di vendita dell'intero Lotto A € 112'383,00

Valori immobili Lotto B:

Zona di riferimento per stima comparativa "Baragiano Scalo". Per il calcolo del valore delle unità in oggetto con destinazione d'uso residenziale verrà utilizzato come valore di riferimento € 800.00 per mq (valore dalla media dei coefficienti per abitazioni civili con stato conservativo ottimo) avendo tenuto conto, durante la valutazione del valore da attribuire, che il fabbricato di recente è stato oggetto di ristrutturazione edilizia per la riqualificazione energetica "superbonus 110 %" – per le unità con destinazione d'uso garage verrà utilizzato come valore di riferimento € 270.00 per mq – per le unità con destinazione d'uso soffitta, che risultano prive di qualsiasi tipo di finitura, verrà utilizzato un valore di € 200.00 per mq.

Di seguito viene calcolato il valore della quota di proprietà del debitore rispetto ai beni oggetto di stima.

Unità sita al foglio 20 particella 139 sub 31 cat. C/2 Sup. lorda mq 11.00

Mq 11.00 x € 200.00 x 1/9 (quota di proprietà) = € 244.44

Unità sita al foglio 20 particella 139 sub 34 cat. C/6 Sup. lorda mq 21.00

Mq 21.00 x € 270.00 x 1/9 (quota di proprietà) = € 630.00

Valore totale del compendio immobiliare che costituisce il Lotto A € 874.44

Non è stato fornito Attestato di prestazione energetica per gli immobili e non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti.

Il valore ridotto del 10% rispetto al valore di mercato poiché, trattandosi di beni oggetto di vendita forzata nello stato di fatto in cui si trovano e privi di documentazione urbanistica, vengono resi maggiormente appetibili, comparabili e competitivi rispetto a beni analoghi oggetto di vendita nel mercato ordinario. Ne consegue che € 874.44 – 10 % = € 787,00

Valore definitivo a base di vendita dell'intero Lotto B € 787,00

Valori immobili Lotto C:

Zona di riferimento per stima comparativa "Baragiano Scalo". Per il calcolo del valore delle unità in oggetto con destinazione d'uso residenziale verrà utilizzato come valore di riferimento € 800.00 per mq (valore dalla media dei coefficienti per abitazioni civili con stato conservativo ottimo) avendo tenuto conto, durante la valutazione del valore da attribuire, che il fabbricato di recente è stato oggetto di ristrutturazione edilizia per la riqualificazione energetica "Superbonus 110 %" – per le unità con destinazione d'uso garage verrà utilizzato come valore di riferimento € 270.00 per mq – per le unità con destinazione d'uso soffitta, che risultano prive di qualsiasi tipo di finitura, verrà utilizzato un valore di € 200.00 per mq.

Di seguito viene calcolato il valore della quota di proprietà del debitore rispetto ai beni oggetto di stima.

Unità sita al foglio 20 particella 139 sub 21 cat. A/2 Sup. lorda mq 134.00 + 30 % Sup. balcone mq 4.00 = sommano mq 138.00

Mq 138.00 x € 800.00 x 2/18 (quota di proprietà) = € 12'266.67

Unità sita al foglio 20 particella 139 sub 25 cat. C/2 Sup. lorda mq 48.00
 Mq 48.00 x € 200.00 x 2/18 (quota di proprietà) = € 1'066.67

Valore totale del compendio immobiliare che costituisce il Lotto C € 13'333,34

Non è stato fornito Attestato di prestazione energetica per gli immobili e non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti.

Il valore ridotto del 10% rispetto al valore di mercato poiché, trattandosi di beni oggetto di vendita forzata nello stato di fatto in cui si trovano e privi di documentazione urbanistica, vengono resi maggiormente appetibili, comparabili e competitivi rispetto a beni analoghi oggetto di vendita nel mercato ordinario. Ne consegue che € 13'333,34 - 10 % = € 12'000,00

Valore definitivo a base di vendita dell'intero Lotto C € 12'000,00

Per quanto riguarda il Lotto D di seguito vengono riportati, al fine di meglio avere dei parametri di raffronto, i dati forniti dall'Agenzia del Territorio "OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" per il Semestre 2 anno 2023 per la medesima zona e tipologia dei beni oggetto di valutazione:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2							
Provincia: POTENZA							
Comune: MARONE							
Fascia/zona: Suburbi/URBAGHIA							
Codice di zona: E2							
Microzona catastale: n. 0							
Tipologia prevalente: Edifici civili							
Destinazione: Civile							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq a mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	210	250	L	0,6	0,8	L
Magazzini	NORMALE	450	600	L	1,5	2,0	L

Trattandosi di stima comparativa si è proceduto alla consultazione, tramite il sito dedicato dell'Agenzia delle Entrate, dei valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita stipulati nella zona, o in prossimità della stessa, in cui i beni oggetto di stima ricadono. Di seguito si riporta la planimetria dell'area territoriale oggetto di ricerca ed i parametri della stessa:



Di seguito si è proceduto al reperimento dei dati relativi alle compravendite immobiliari, avvenute nella medesima macro area, e riguardanti immobili con le caratteristiche simili a quello oggetto di stima:

Terziario Commerciale - Novembre 2022	Terziario Commerciale - Febbraio 2023	Terziario Commerciale - Marzo 2023
Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 14.000 €	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 80.000 €	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 28.120 €
Dettaglio scheda →	Dettaglio scheda →	Dettaglio scheda →
Comune di BARAGIANO Zona OMI: E2 Immobile: TCO C02 51 m² Quota trasferita 100%	Comune di BARAGIANO Zona OMI: E2 Immobile: TCO C01 224 m² Quota trasferita 100%	Comune di BARAGIANO Zona OMI: E2 Immobile: TCO C06 144 m² Quota trasferita 100%

Valori immobili Lotto D:

Zona di riferimento per stima comparativa "Baragiano Scalo". Per il calcolo del valore dell'unità in oggetto con destinazione d'uso commerciale verrà utilizzato come valore di riferimento € 450.00 per mq di superficie per attività commerciale (valore di mercato minimo per le unità commerciali della zona) avendo tenuto conto che l'immobile non risulta avere accesso sulla viabilità principale e non risulta collocato all'interno di una zona a particolare vocazione commerciale. Lo stesso risulta privo di posti auto esclusivi e di finiture di particolare pregio. Alla porzione di unità sita al piano sottostrada ed adibita a deposito dell'attività commerciale verrà attribuito un valore di € 230.00 per mq (valore di mercato medio per le unità con medesime caratteristiche della zona) poiché risulta essere completa di finiture, dotata di impianto elettrico e termico, ma risulta avere un'altezza particolarmente modesta pari a ml 2.20. Mentre, alla porzione di unità sita al piano primo ed avente

destinazione d'uso locale di sgombero, verrà attribuito un valore di € 240.00 per mq poiché risulta essere completa di finiture, dotata di impianto elettrico, di impianto termico e risulta avere un'altezza media pari a ml 2.45 che ne permetterebbe un comodo utilizzo. Alla superficie del piano primo verrà aggiunta anche quella del wc con relativo antibagno.

Unità sita al foglio 10 particella 1336 cat. C/1 calcolo delle superfici:

Sup. lorda piano terra (attività commerciale) mq 45.60 + 20 % Sup. pertinenziale esterna mq 3.40 + 30 % Sup. balcone mq 2.05 = sommano mq 51.05

Mq 51.05 x € 450.00 = € 22'972,50

Sup. lorda piano sottostrada (deposito) mq 40.15

Mq 40.15 x € 230.00 = € 9'234,50

Sup. lorda piano primo (locale di sgombero) mq 45.68 + 30 % Sup. balcone mq 2.05 =

Mq 47.73 x € 240.00 = € 11'455,20

Valore complessivo dell'immobile:

(€ 22972.50 + € 9'234,50 + € 11'455,20) x 1/1 (quota di proprietà) = € 43'662,20

Non è stato fornito Attestato di prestazione energetica per l'immobile commerciale e non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti.

Al valore totale del lotto vengono scorporate le spese necessarie per gli adeguamenti catastali e la presentazione della Scia in sanatoria per la regolarizzazione degli abusi € 43'662,20 – € 600,00 – € 3'000,00 = € 40'062,20

Il valore decurtato delle spese da sostenere viene ridotto del 10% rispetto al valore di mercato poiché, trattandosi di beni oggetto di vendita forzata nello stato di fatto in cui si trovano e privi di documentazione urbanistica, vengono resi maggiormente appetibili, comparabili e competitivi rispetto a beni analoghi oggetto di vendita nel mercato ordinario.

Ne consegue che € 40'062,20 – 10 % = € 36'055,98

Valore definitivo a base di vendita dell'intero Lotto D € 36'055,98

11. SCHEMA RIEPILOGATIVO LOTTI

Lotto A: diritto di proprietà di 1/1 di un appartamento, un locale garage e due locali soffitta ubicati a Baragiano alla Via Appia (fg 20 part. 139 sub 19-13-23-22)

Valore definitivo a base di vendita dell'intero Lotto A € 112'383,00

Lotto B: diritto di proprietà di 1/9 di un locale garage e di un locale soffitta ubicati a Baragiano alla via Appia (fg. 20 part. 139 sub 31-34) pervenuti con successione Volume 162 n. 1175 registrata a Potenza in data 17.11.199

Valore definitivo a base di vendita dell'intero Lotto B € 787,00

Lotto C: diritto di proprietà di 2/18 di un locale appartamento e di un locale soffitta ubicati a Baragiano alla via Appia (fg. 20 part. 139 sub 21-25) pervenuti con successione Volume 162 n. 909 registrata a Potenza in data 11.09.1998;

Valore definitivo a base di vendita dell'intero Lotto C € 12'000,00

Lotto D: Locale commerciale sito a Baragiano in Via Limiti snc composto da tre livelli e censito in catasto al foglio 10 particella 1336.

Valore definitivo a base di vendita dell'intero Lotto D € 36'055,98

Si precisa che i costi medi annui da sostenere per il mantenimento degli immobili per quanto riguarda i sub 21 - 25 - 31 - 34 part. 139 sono pari ad €. 550,00 circa da dividere in quota tra i comproprietari, mentre per quanto riguarda i sub 13 - 19 - 22 - 23 part. 139 sono pari ad €. 500,00 come da certificazione dell'amministratore di condominio (allegato 12).

12. CONCLUSIONI

L'esperto sottoscritto Geom. Daniele Salvia ritiene di aver svolto il proprio mandato fedelmente a quanto richiesto, ringrazia per la fiducia accordata e sottolinea la propria disponibilità per qualsiasi chiarimento e integrazione che si dovessero rendere necessari.

Potenza li, 24 Marzo 2025

13. ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1 – Richiesta di accesso agli atti;

ALLEGATO 2 – Visure catastali;

ALLEGATO 3 – Certificazione comunale concessioni;

ALLEGATO 4 – Documentazione cambio d'uso immobile commerciale;

ALLEGATO 5 – Documentazione agibilità immobile commerciale;

ALLEGATO 6 – Collaudo statico immobile commerciale;

ALLEGATO 7 – Visure catastali storiche;

ALLEGATO 8 – Certificazione notarile;

ALLEGATO 9 – Contratto di affitto abitazione;

ALLEGATO 10 – Contratto di affitto commerciale;

ALLEGATO 11 – Visure ipocatastali;

ALLEGATO 12 – Certificazione Amministratore Condominio "Centro Residenziale Barbera";

ALLEGATO 13 – Certificazione comunale presentazione titoli edilizi;

ALLEGATO 14 – Richiesta/dichiarazione assenza certificato di agibilità.

ALLEGATO 3

CERTIFICAZIONE COMUNALE CONCESSIONI



COMUNE DI BARAGIANO

Provincia di Potenza

Via Immacolata Concezione – tel.0971/997074 Fax 0971/997301 - C.F. = 80005000767

AREA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al Geom. Daniele Salvia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto: Comunicazione richiesta copia titoli edilizi licenza edilizia n. 30/1977 e n. 13/1979 intestata al [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In riferimento alla Vostra richiesta, acquisita al protocollo generale dell'Ente in data 24/01/2024 prot. n. 0000502, si comunica che le ricerche di archivio attualmente hanno dato esito infruttuoso non avendo rinvenuto la documentazione relativa all'immobile in oggetto.

Qualora ulteriori ricerche consentissero di reperire la documentazione ve ne verrà data pronta comunicazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Raffaele LAGUARDIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 4

DOCUMENTAZIONE CAMBIO D'USO IMMOBILE COMMERCIALE

COMUNE DI BARAGIANO

Prov. di Potenza

AREA

OPERE PUBBLICHE - PATRIMONIO

Pratica n. 5/2004

Prot. n. 1156

concessione n. 5

anno 2004

Li 22 marzo 2004

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI LOCALI DA ADIBIRE A CIRCOLO RICREATIVO.

Il funzionario responsabile

VISTA la domanda del sig. [REDACTED] e qui residente in via Limiti, 70 tendente ad ottenere la concessione edilizia per il cambio di destinazione d'uso, (Rif. C.E. n° 12/95 - variante del 8/97), individuato catastalmente al foglio 10 particella n. 415.

CAMBIO DESTINAZIONE D'USO

VISTI gli elaborati a corredo della richiesta a firma del geom. Vincenzo Mario Manfredi;
VISTO il parere espresso dalla commissione edilizia nella seduta del 17/03/2004 e con verbale n. 1;
VISTI gli atti catastali inerenti la proprietà;
VISTO il vigente Programma di Fabbricazione;
VISTO il regolamento edilizio in vigore;
VISTA la legge n. 1150/942 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTO il versamento dei diritti di segreteria di € 26,00;

CONCEDE

al sig. [REDACTED] permesso ad eseguire i lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edile, di igiene e di polizia locale, in conformità agli atti tecnici presentati a questo Ente, ed allegati al presente, quale parte integrante e sostanziale, secondo la perfetta regola d'arte, e con l'osservanza delle prescrizioni qui sotto riportate:

1. Dovranno essere fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti di terzi;
2. Dovranno essere osservate tutte le normative previste dal Vigente P.d.F. di questo Comune;
3. Dovranno altresì essere depositati presso l'ufficio tecnico comunale tutto quanto previsto dalla legge 46/90 e legge 10/91;
4. Dovrà altresì osservarsi quanto previsto dalla legge 216/95 e succ. mod. ed integrazione;

5. Prima dell'inizio dei lavori si dovrà trasmettere a questo Ente in base al D.lgs. n. 276/03 art. 86, comma 10 la seguente documentazione:

- le imprese esecutrici dei lavori devono apposta dichiarazione sull'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparative più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
- certificato di regolarità contributiva, tale certificato può essere rilasciato, oltre che dall'INPS e dall'INAIL, per quanto di rispettiva competenza, anche delle casse edili le quali stipulano apposita convenzione con i predetti istituti al fine del rilascio di un documento unico di regolarità contributiva.

I lavori dovranno essere iniziati ed ultimati entro un anno dal loro inizio, se non ultimati entro il termine stabilito dovrà essere richiesta nuova concessione edilizia per la parte non ultimata.

Di seguito si riportano le prescrizioni da osservarsi.

x ricevuta



Il funzionario responsabile
Geom. Alfonso GALIZIA



REGIONE BASILICATA

ASTE GIUDIZIARIE®
AZIENDA SANITARIA
UNITA SANITARIA
LOCALE N.2 - POTENZA

Cod. 170.002

DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE

Igiene degli Alimenti e della Nutrizione

Direttore U.O. - Dott. Antonio Romaniello -

Via Ciccotti, 25 - 85100 Potenza - Tel. 0971/51716

Prot. n° 302 / 04/SIAN

Sig. [REDACTED]

BARAGIANO SCALO

Oggetto : Parere igienico-sanitario preventivo per cambio destinazione d'uso da civile abitazione a circolo ricreativo con somministrazione alimenti e bevande, sito in Baragiano Scalo via Limiti .

Vista la richiesta inoltrata al nostro ufficio competente dal Sig. [REDACTED]

relativa al cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a circolo ricreativo con somministrazione alimenti e bevande; il piano seminterrato destinato a locale di sgombrò, il piano rialzato destinato a locale somministrazione e il piano sottotetto destinato a locale di sgombrò;

- Visto il D.P.R. 327/80
- Vista la legge 283/62
- esaminato il relativo progetto con gli elaborati e la relazione acclusi

si esprime

parere igienico-sanitario preventivo favorevole per la richiesta in oggetto.

Potenza, 05.03.2004



A.S.L. n° 2 Potenza
Dipartimento di Prevenzione
U.O. Igiene degli Alimenti
e della Nutrizione
Dott. Nicola Zuardi

Manfredi Vincenzo Mario

geometra

*Via esterna masseria Matone
85050 Baragiano scalo (PZ)*

tel./fax 0971993184 cell. 3383083884
E-mail: vincenzo.manfredi4@tin.it

C.F: MNFVCN63E09G942L
P.IVA 01116150762

COMUNE DI BARAGIANO

**85050 – Baragiano scalo
Potenza**

DATA

Cambio di destinazione d'uso di locali da adibire a circolo ricreativo, sito in Baragiano scalo alla via Limiti, distinto in catasto al foglio n° 10, mappale n° 415.

RELAZIONE TECNICA

ELABORATI GRAFICI SCALA 1/50

Il tecnico

Geom. Vincenzo Mario Manfredi



Manfredi

*17/03/2004
F. PRORETORE*

[Handwritten signatures and notes]

[Handwritten signature]

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto, [redacted] in catasto al foglio n° 10, mappale n° 415, ha incaricato il sottoscritto al fine di relazionare la consistenza dei locali allo scopo di ottenere il cambio di destinazione ad uso circolo ricreativo privato denominato [redacted]

Il fabbricato, suddiviso in tre livelli, presenta le seguenti condizioni:

- l'accesso è garantito a livello del piano rialzato che da direttamente alla scalinata la quale collega i vari ambienti così distinti:
- piano seminterrato – adibito a locale di sgombero di mq 30,45 ed altezza utile di ml. 2,20; risulta provvisto di uscita supplementare verso l'esterno e finestrate idonee al ricircolo dell'aria.
- piano rialzato – adibito a somministrazione e consumo sul posto di bevande; detto locale ha superficie utile calpestabile di mq 32,00 ed altezza di ml. 2,75 - presenta finestrate idonee al ricircolo dell'aria.
- piano mansarda – adibito a locale di sgombero di mq 28,17 totale ed altezza minima pari a ml 2,00 e max 2,90; risulta provvisto di finestrate idonee al ricircolo dell'aria.
- locale antibagno e bagno – rispettivamente di mq 1,66 e mq 3,62; è posizionato su di un piano intermedio, tra il piano rialzato e la mansarda. Detto locale è completo degli accessori indispensabili alle normali condizioni d'igiene - è dotato di apertura sulla parete esterna per una corretta ventilazione dello stesso;
- tutti i locali saranno pavimentati con piastrelle monocottura, oltre ai rivestimenti presenti nel bagno e antibagno;
- le altezze interne dei vari locali abitabili risultano > dell'altezza minima prevista nel Regolamento edilizio adottato dal Comune di Baragiano;
- le strutture portanti risultano adeguate alla normativa antisismica (vedi collaudo strutturale).
- le pareti, intonacate a civile, saranno pitturate con idropittura lavabile;
- la ventilazione dei locali risulta superiore ad 1/8 della superficie calpestabile;
- l'impianto elettrico e di riscaldamento saranno adeguati alle vigenti normative;
- l'immobile è servito dalla rete idrica e fognante comunale.

ABACO DEI LOCALI E DELLE SUPERFICI FINESTRATE (Vedi elaborati grafici allegati)

Locale	destinazione d'uso	Mq locale	Altezza	Mq finestre
A	Locale di sgombero	30.45	2.20	4.30
B	Locale somministrazione bevande	32.00	2.75	6.92
C	Locale di sgombero	8.09	2.00 - 2.90	1.53
D	Locale di sgombero	20.08	2.00 - 2.90	2.55
E	Antibagno	1.66	2.60 - 3.00	
F	Bagno	3.62	2.60 - 3.00	1.43
G	Vano scala	14.05	2.20 - 3.00	3.56
	TOTALE	109,95		20.29

N.B. Il circolo che si andrà a costituire, non insistendo in edifici di civile abitazione ma in singolo immobile, si omette la verifica della soglia di rumorosità.

Viste le condizioni dei locali, non necessitano ulteriori interventi di adeguamento, per cui i locali abitabili si ritengono idonei al fine di ottenere il cambio di destinazione ad uso circolo ricreativo privato.

Il tecnico

geom. Vincenzo M. Manfredi



COMUNE DI BARAGIANO

FOGLIO N° 10 - SC. 1/2000

Fabbricato soggetto a cambio di destinazione d'uso

ASTE GIUDICARIE

FABBRICATO ADIACENTE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

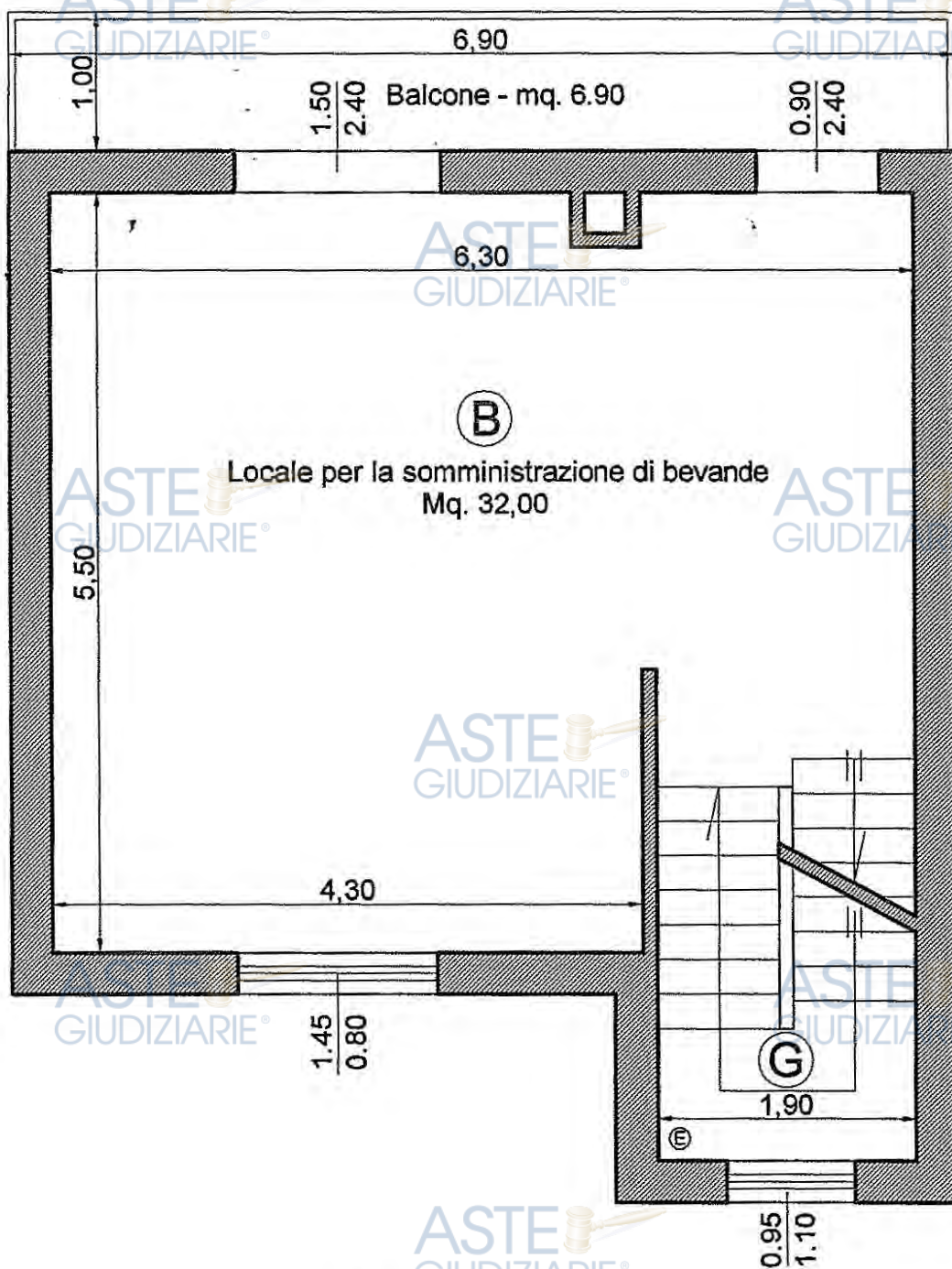
ASTE GIUDIZIARIE®
Sezione ufficiale ed

ASTE GIUDIZIARIE®

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

PIANTA PIANO RIALZATO - H 2,75 ML.

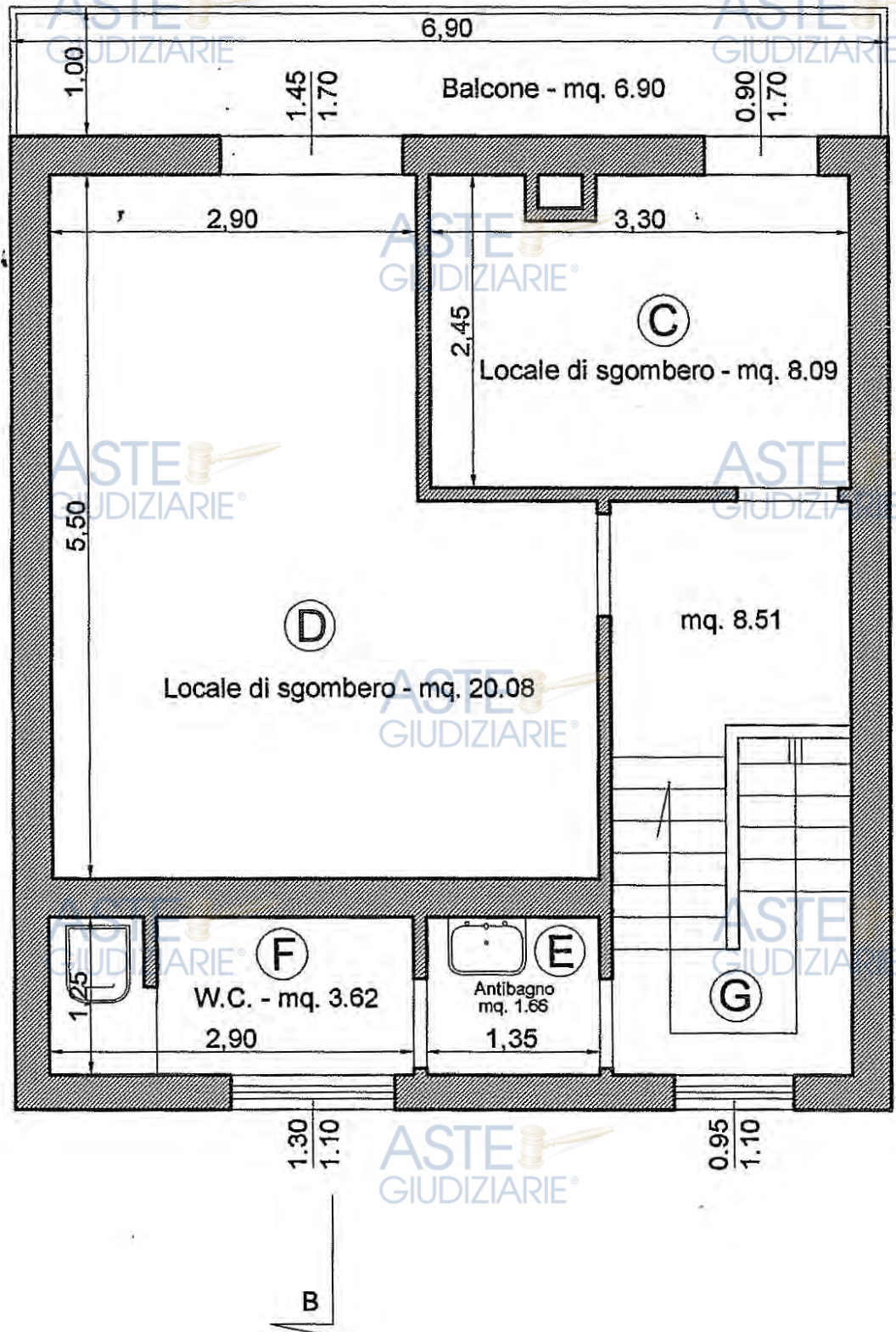
FABBRICATO ADIACENTE



(B) Locale per la somministrazione di bevande
Mq. 32,00

PIANTA PIANO MANSARDA - H 2,00 - 2.90 ML.

FABBRICATO ADIACENTE

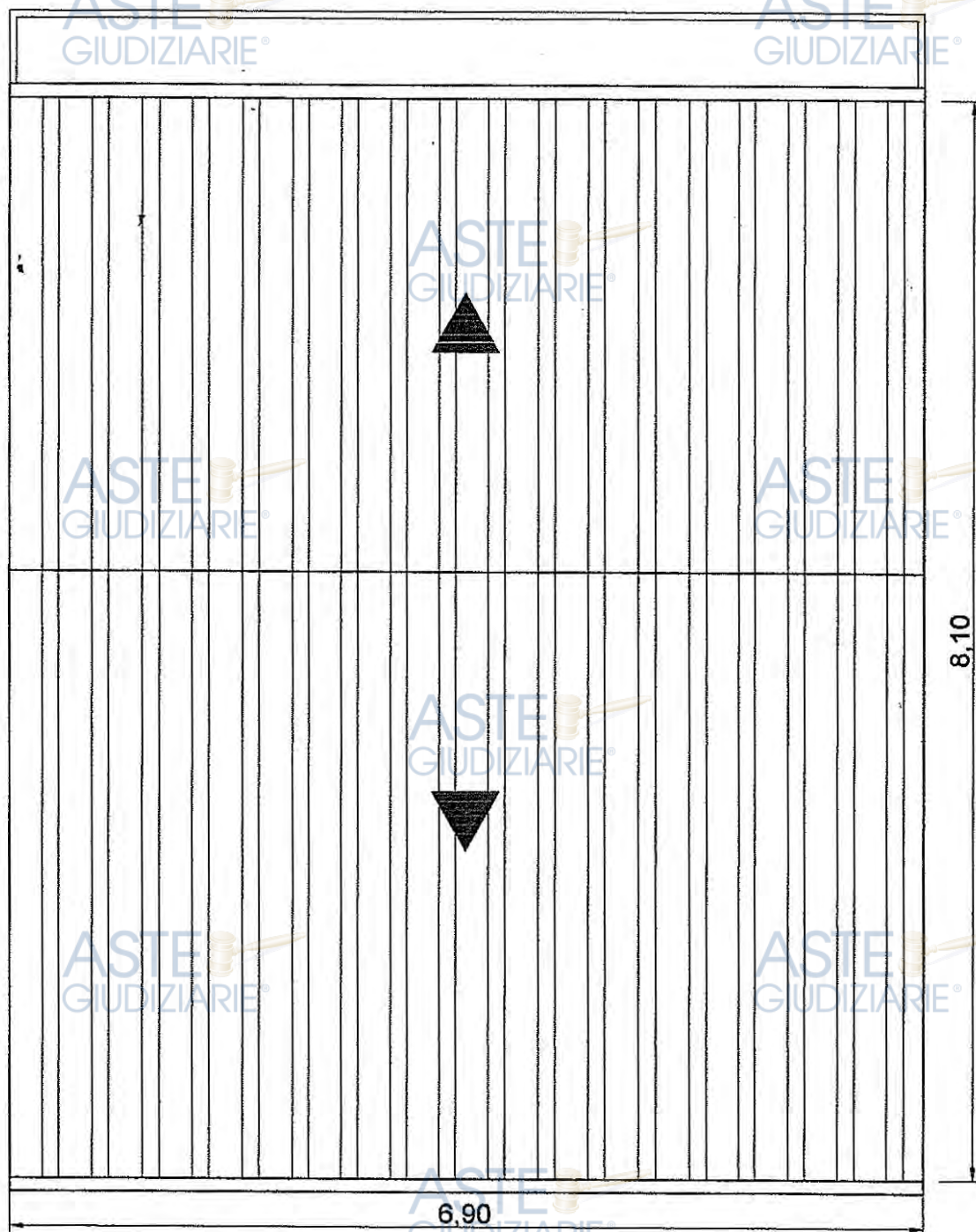


PIANTA COPERTURA



ASTE
GIUDIZIARIE®

FABBRICATO ADIACENTE

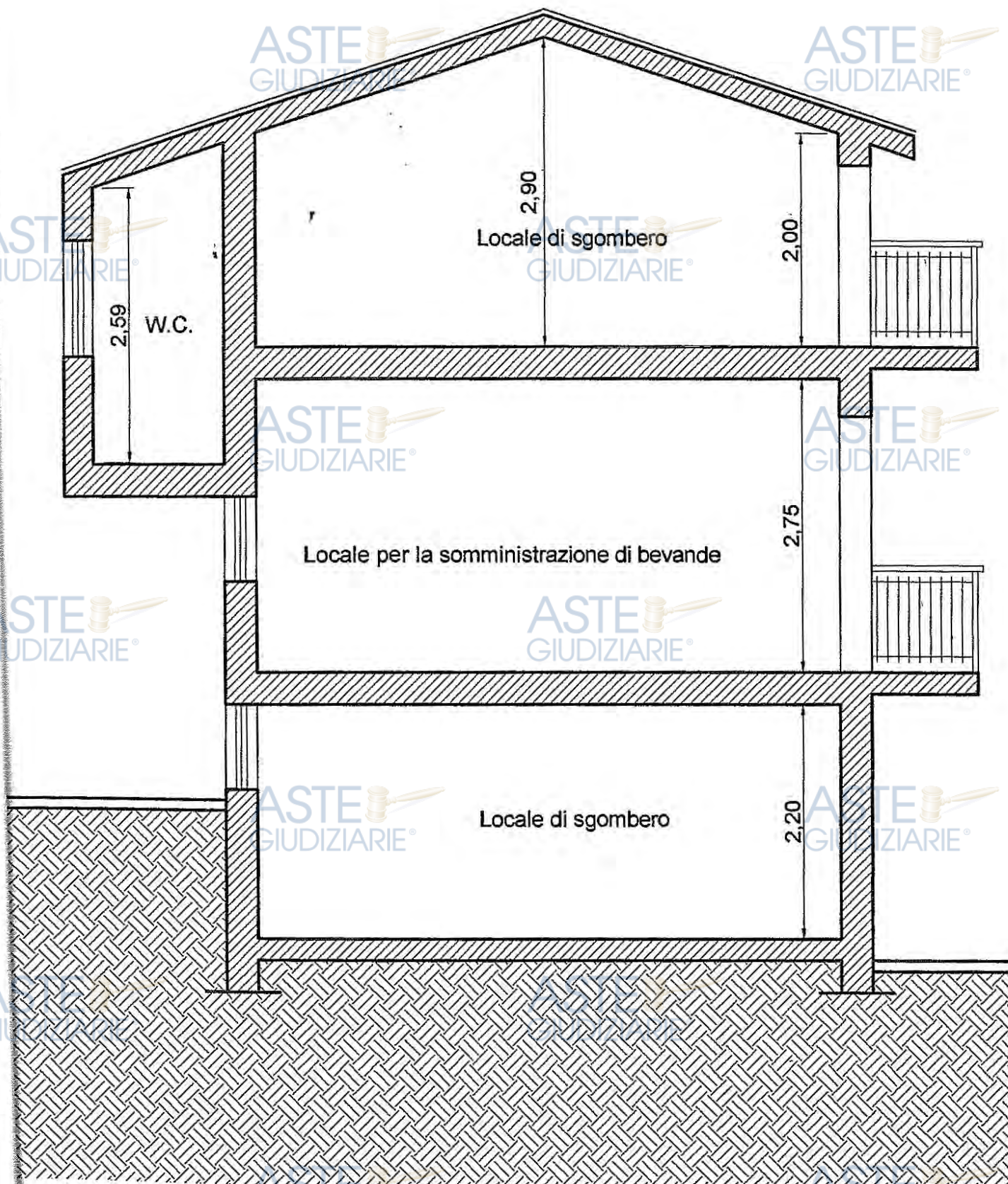


B

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE A - A1



ASTE
GIUDIZIARIE®

PROSPETTO NORD

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

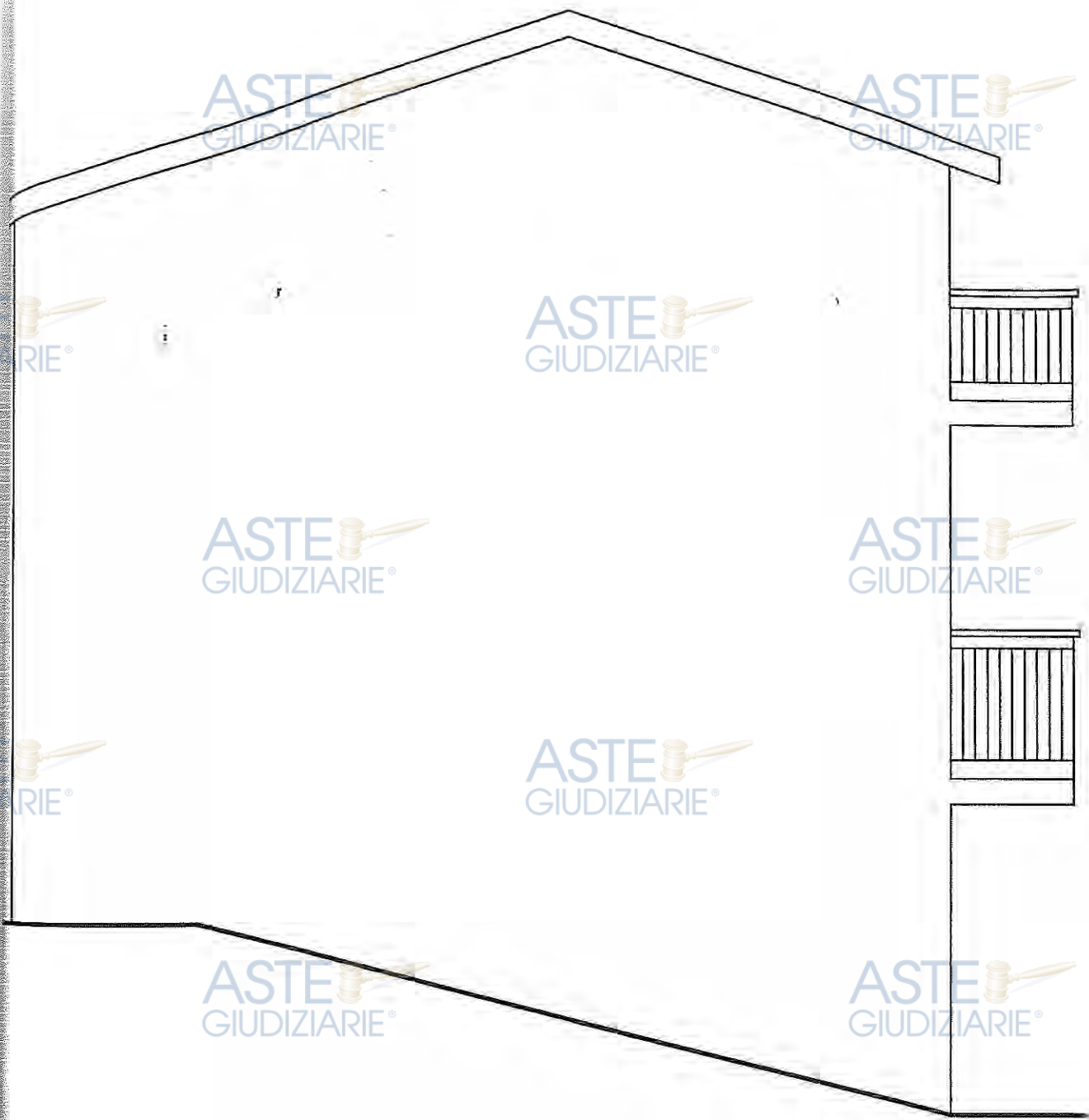
ASTE
GIUDIZIARIE®

PROSPETTO SUD

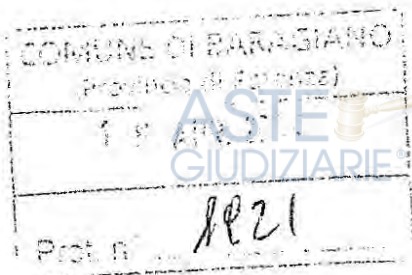


ai
L. Se

PROSPETTO OVEST



AL COMUNE DI BARAGIANO
U.T.C.
85050 – Baragiano (PZ)



OGGETTO: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI LOCALI DA ADIBIRSI A CIRCOLO
RICREATIVO, UBICATO IN BARAGIANO SCALO ALLA VIA LIMITI.

- Riferimento Concessione Edilizia n° 05/2004 – Prat. n° 05 del 2004



- Comunicazione inizio lavori in data 06/04/2004

CERTIFICATO DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI E COLLAUDO FINALE

Il sottoscritto geometra Vincenzo Mario Manfredi, su incarico del committente per la progettazione e direzione lavori di cui all'oggetto, con la presente CERTIFICA che i lavori di cui sopra risultano ultimati e che gli stessi sono conformi al progetto approvato.

Baragiano, 15 APR. 2004

Il Direttore dei Lavori



ALLEGATO 5

DOCUMENTAZIONE AGIBILITA'

IMMOBILE COMMERCIALE

COMUNE DI BARAGIANO

Provincia di Potenza

UFFICIO TECNICO

Prot. n. 1971

del 18-06-2004

CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA' N° 2/04

(art. 25 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

-Vista la domanda presentata in data 19/04/2004 prot. n. 1971 dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] tendente ad ottenere il certificato di AGIBILITA' per i locali da adibire a circolo ricreativo, siti in Baragiano Scalo alla via Limiti ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

-Accertato che i lavori sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato ed alle prescrizioni richiamate con il permesso a costruire n. 5/04, (Rif. C.E. 12/95 - variante n. 8/97);

Vista la seguente documentazione:

- la dichiarazione del direttore dei lavori che certifica, sotto la propria responsabilità, la conformità dell'opera eseguita al progetto approvato con le concessioni edilizie sopra indicate, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, nonché il pieno rispetto delle norme vigenti in materia di igiene, di sicurezza statica, di impianti, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, di tutela dall'inquinamento e di tutte le specifiche normative vigenti ed applicabili al tipo di intervento realizzato, conformemente a quanto disposto dall'art. 25, comma 1, lett. b) del D.P.R. n. 380/01;
- il certificato di collaudo statico, con l'attestazione dell'avvenuto deposito presso il competente Ufficio del Genio Civile o altro Ufficio regionale;
- la perizia giurata, attestante che l'intervento edilizio è stato realizzato in totale conformità alle prescrizioni della normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche (art.82 del D.P.R. n.380/01);
- la dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti realizzati alle prescrizioni della Legge 05.03.1990 n. 46 ed al relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6/12/1991, n.447 – degli artt.113 e 127 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 (dichiarazione di conformità rilasciata ai sensi dell'art.9 della legge 46/90) dell'impianto termico ed elettrico;
- attestato del tecnico che dichiara la non assoggettabilità dell'immobile al parere dei VV.FF;

- la copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione e/o variazione al Catasto dell'immobile, redatta in conformità alle disposizioni dell'art.6 del R.D. 13 aprile 1939, n.652 e successive modifiche ed integrazioni, con l'attestazione dell'avvenuta presentazione presso l' U.T.E.;
- la ricevuta di pagamento della somma di €. 26,00, comprovante l'avvenuto pagamento dei diritti di segreteria (art.10, commi 10, 11 e 12, del D.L. n. 8/93, convertito, con modificazioni, dall'art.1, comma 1, della legge n.68/93);
- il parere igienico sanitario reso ai sensi del D.P.R. 327/80 e legge 283/62;

-Visto il regolamento edilizio comunale;

-Vista la normativa vigente in materia di igiene, di sicurezza statica, di impianti, di contenimento dei consumi energetici, di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, di tutela dall'inquinamento;

- Considerato che l'immobile possiede i requisiti richiesti per poter essere considerato agibile, secondo le vigenti leggi nazionali e regionali, nonché secondo i vigenti regolamenti locali in materia urbanistico – edilizia ed igienico – sanitaria, per quanto sopra detto;

☐ Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recante “ testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;

☐ Visto l'art. 107, comma 3, lett. f), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

RILASCIA

Al Sig. [REDACTED] ad ogni effetto di legge
L'ABITABILITA' e/o AGIBILITA' dell'edificio sito in Baragiano Scalo alla Via Limiti, così come sopra descritto–circolo ricreativo, riportato in catasto al foglio di mappa n. 10, part. 416, nel rispetto delle norme legislative e regolamentari in materia, nonché delle condizioni sotto riportate e fatti salvi in ogni caso i diritti dei terzi.

DESCRIZIONE DEI LOCALI

PIANI	Vani utili	VANI ACCESSORI E DESTINAZIONI D'USO
Interrato...		
Seminterrato...		
Terreno...	-----	mq. lordi 46
Primo...	-----	mq. lordi 98 – snr mq.lordi 14
Secondo...		
Terzo...		
Quarto...		
Quinto...		
Sottotetto...		
TOTALE N.		

Il presente certificato di agibilità potrà essere dichiarato decaduto dall'autorità competente, nell'eventualità vengano a mancare i requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e/o i presupposti di

fatto e di diritto che hanno permesso il rilascio del presente atto, secondo quanto previsto dall'art. 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e dall'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Altre prescrizioni particolari: _____

L'inizio dell'attività in ognuna delle unità immobiliari sopra descritte – così come consentita dalla rispettiva destinazione d'uso assentita – è, comunque, obbligatoriamente sottoposta a tutte le altre autorizzazioni eventualmente prescritte dalle normative vigenti per il suo svolgimento.

Dalla Residenza comunale, li

Il Responsabile del Servizio
Geom. Alfonso GALIZIA

Alfonso Galizia



Il sottoscritto
aver ritirato
con n. _____
prescrizioni

IL DICHIARANTE (firma leggibile)