

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

All' Ill.mo Signor Giudice Dott. Aniello Maria De PianoProcedura E.I. n. 20/2020 R.G.E. - Relazione del C.T.U.

Creditrice procedente:

Debitrice esecutata:

PREMESSO

Che il sottoscritto ing. Pietro Mangieri nato a Polla (SA) il 23/04/1972, C.F. MNG PTR 72D23 G793K con studio in Salerno alla via San Leonardo 120 Traversa Migliaro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Salerno al n. 3878, in data 04.06.2021 accettava l'incarico conferito, quale esperto estimatore della procedura in oggetto. Tanto premesso, con riferimento ai quesiti che gli sono stati posti, il sottoscritto rende la presente relazione.

Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

La documentazione risulta costituita dalla relazione notarile comprensiva dell'accertamento dell'intestazione catastale, la provenienza nel ventennio.

QUESITO 1)

Identificare precisamente i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;

Diritto di Piena Proprietà 1/1 spettante alla _____ come da nota di trascrizione estratto dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Potenza (vedi allegato n.1), dei seguenti immobili oggetto di pignoramento, individuati in catasto del comune di CHIAROMONTE (PZ):

1. NCU foglio n. 18 particella n. 279 sub.2 VIA DON FABIO n. SNC



Piano T-1 - Categoria D/1 - Rendita € 4.286,59

2. NCU foglio n.18 particella n. 279 sub.3 VIA DON FABIO n. SNC

Piano 1 - Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 6,5 Vani - Rendita €
402,84.

QUESITO 2)

*Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al
bene pignorato;*

1. Fabbricato a scopo produttivo sito in Chiaromonte (PZ) alla Via Don
Fabio snc, distinto in catasto al foglio n. 18 particella n. 279 sub.2;
2. Abitazione sita in Chiaromonte (PZ) alla Via Don Fabio snc, distinto
in catasto al foglio n. 18 particella n. 279 sub.3.

Anteriormente al ventennio, il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli
immobili siti in Chiaromonte (PZ), sopra descritti, sono di titolarità

L'area in cui sorgono gli immobili pignorati, sopra descritti, (in catasto già
foglio n.18 particelle nn. 226, 241, 244 e 247), era pervenuta per
atto di vendita amministrativo rogato dal

(PZ) in data rep. 630, trascritto in data
nn. (vedi allegato n.2).

Si evidenzia che originariamente il lotto era stato venduto alla
(vedi allegato n.3);

successivamente in data , con atto Costitutivo di
, presso Notaio (PZ)
(vedi allegato n.6) è stata costituita la a seguito
del quale, con nota del 12.06., la , in qualità di



In data _____ con delibera di C.C. n.36, il Comune di _____
accoglieva la suddetta richiesta.

La voltura dei diritti di vendita venivano stipulati con atto di vendita
amministrativo rogato dal Segretario Comunale del Comune di Chiaromonte
(PZ) in data _____ (vedi allegato n.4).

Origine dei beni sopra descritti:

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, rappresentata da un Fabbricato
a scopo produttivo con annessa abitazione, sita in Chiaromonte (PZ), alla Via
Don Fabio snc, distinta in catasto al foglio n. 18 particella n. 279 sub.2 e
sub.3, è stata interessata dal seguente titolo edilizio:

1. Concessione Edilizia n.3 del 06.02.1995 prot. n. 118 del
03/03/1994 (vedi allegato n.5) intestata sig. _____
2. Concessione Edilizia n. 7/7-8/95 del 19/10/1995 di Voltura alla
Concessione Edilizia n.3 del 06.02.1995 alla _____
(vedi allegato n.6);
3. Concessione Edilizia n.25/98 prot. n. 3063 del 17/09/1998 di
Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 7/7-8/95
(vedi allegato n.7);

Ai fini della messa in vendita, si ritiene sulla base delle caratteristiche e
dell'ubicazione dei beni pignorati, opportuno formare **un unico lotto**.

LOTTO N.1:

Fabbricato a scopo produttivo con annessi uffici e abitazione, ubicati nella



zona industriale del Comune di Chiaromonte (PZ) alla via Don Fabio s.n.c.
distinto in catasto al foglio n. 18 particella n. 279 sub.2 e 3;

QUESITO 3)

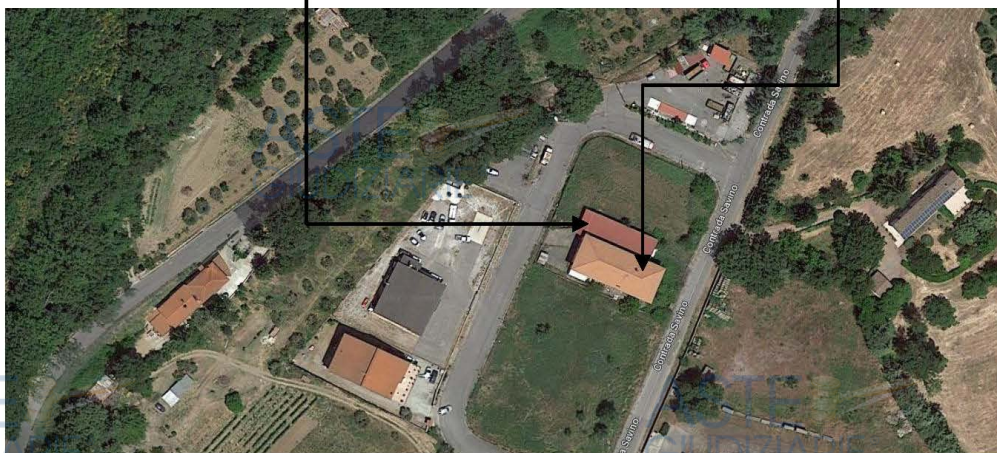
*Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere
alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

Come rappresentato al quesito 2), è stato individuato un unico lotto per la
vendita che di seguito si descrive, sottolineando che sarà rappresentato lo
stato riscontrato in sede di sopralluogo, confrontandolo con quello assentito.

LOTTO N.1

Fabbricato a scopo produttivo con annessi uffici e abitazione, ubicati nella
zona industriale del Comune di Chiaromonte (PZ) alla via Don Fabio s.n.c.
distinto in catasto al foglio n. 18 particella n. 279 sub.2 e 3;

L'immobile si compone di un corpo di fabbrica con struttura portante in c.a. e
di una tettoia annessa in ferro. Il corpo principale, si sviluppa su due piani



fuori terra; al piano terra sono presenti i locali destinati all'attività produttiva,
al piano primo, accessibili attraverso due scale distinte, sono presenti la zona



uffici a servizio dell'azienda e l'alloggio abitativo.

L'area produttiva posta al Piano Terra si divide in tre spazi, destinati
rispettivamente a deposito (foto 1-2-3), zona

foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



lavorazione (foto 4-5-6-7-8), e zona cucina (foto 9).





foto 5



foto 6



foto 7



foto 8





foto 9

Al piano primo, accessibile attraverso una scala interna posta al lato della zona deposito (foto 10), si raggiunge il primo piano dove troviamo gli uffici a servizio dell'attività, dotati di n.2 spogliatoi e servizi igienici (foto 11-12).



foto 10



foto 11



foto 12



Sono presenti, altresì, tre stanze destinate ad uffici (foto 13-14) ed un ulteriore bagno (foto 15).



foto 13



foto 14



foto 15

Attraverso una scala semiaperta (foto 16), contrapposta alla scala che porta agli uffici, si accede all'appartamento posto al primo piano.

Superato un ampio terrazzo coperto (foto 17), attraverso il portone di ingresso, si accede ad un'ampia zona destinata a soggiorno/cucina (foto 18-19-20).





foto 16



foto 17



foto 18



foto 19





foto 20

Attraverso un disimpegno/corridoio (foto21), si accede alla zona notte composta da due bagni (foto 21) e tre camere (foto 22-23-24), una dotata di terrazzo (foto 25).

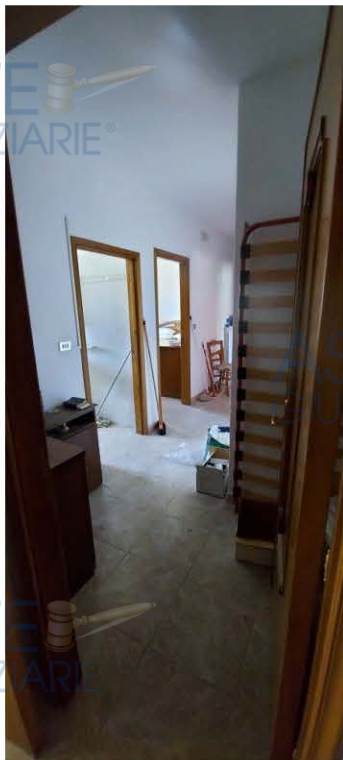


foto 20



foto 21



foto 22





foto 23



foto 24



foto 25

Al piano terra, annessa al fabbricato, lungo quasi l'intero lato sinistro dello stesso, è presente una tettoia in ferro, quasi completamente compagnata con pannellatura coibentata e copertura in lamiera grecata (foto 26-27-28)



Foto 26





foto 27



foto 28

Oltre alla tettoia, sono altresì presenti, al piano terra, volumi accessori destinati a deposito gasolio, attrezzi (foto 29) ed una ulteriore struttura in ferro coperta con lamiera grecata e tompagnatura in pannelli coibentati, posta sul lato longitudinale destro del corpo di fabbrica principale (foto 30-31).





foto n.29



foto 30



foto 31

Il lotto risulta recintato su tre lati (ad eccezione del lato dove è presente la grande tettoia in acciaio (lato destro), mediante muretto in cls e sovrastante ringhiera in ferro.

L'accesso all'area può avvenire mediante due cancelli, uno carrabile ed uno pedonale, posti su i due lati corti del lotto in posizione contrapposta. Il cancello carrabile è di tipo scorrevole in ferro (foto 32); quello pedonale, sempre in ferro ma con apertura a battente (foto 33).



Foto 32

sempre in ferro ma con apertura a battente (foto 33).





foto 33

QUESITO 4)

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;

- Fabbricato a scopo produttivo sito in Chiaromonte (PZ) alla Via Don Fabio snc, distinto in catasto al foglio n. 18 particella n. 279 sub.2 Piano T-1- Categoria D/1- Rendita € 4.286,59;
- Abitazione sita in Chiaromonte (PZ) alla Via Don Fabio snc, distinto in catasto al foglio n. 18 particella n. 279 sub.3 Piano 1 - Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 6,5 Vani - Rendita € 402,84

Allo stato, rispetto ai dati riportati nel pignoramento, non vi sono state variazioni in riferimento ai dati catastali.

QUESITO 5)

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;

STIMA N.1

Fabbricato a scopo produttivo con annessi uffici e abitazione, ubicati nella



zona industriale del Comune di Chiaromonte (PZ) alla via Don Fabio s.n.c.
distinto in catasto al foglio n. 18 particella n. 279 sub.2 e 3;

L'immobile si compone di un corpo di fabbrica con struttura portante in c.a.

Il corpo principale, si sviluppa su due piani fuori terra; al piano terra sono presenti i locali destinati all'attività produttiva, al piano primo, accessibili attraverso due scale distinte, sono presenti la zona uffici a servizio dell'azienda e l'alloggio abitativo.

Il lotto risulta recintato su tre lati (ad eccezione del lato dove è presente la grande tettoia in acciaio (lato destro), mediante muretto in cls e sovrastante ringhiera in ferro.

L'accesso all'area può avvenire mediante due cancelli, uno carrabile ed uno pedonale, posti su i due lati corti del lotto in posizione contrapposta. Il cancello carrabile è di tipo scorrevole in ferro quello pedonale, sempre in ferro ma con apertura a battente.

Il lotto confina sui lati lunghi, con lotto n.2 e lotto n.4, sui lati corti con strade pubbliche.

Gli immobili pignorati, presentano difformità urbanistiche NON SANABILI;

PREZZO BASE € 275.761,50

QUESITO 6)

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento

- Fabbricato a scopo produttivo sito in Chiaromonte (PZ) alla Via Don



Fabio snc, distinto in catasto al foglio n. 18 particella n. 279 sub.2
Piano T-1- Categoria D/1- Rendita € 4.286,59;

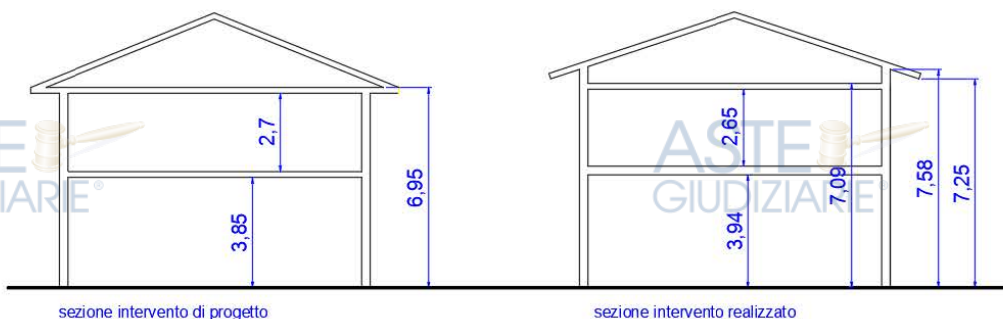
- Abitazione sita in Chiaromonte (PZ) alla Via Don Fabio snc, distinto in catasto al foglio n. 18 particella n. 279 sub.3 Piano 1 - Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 6,5 Vani - Rendita € 402,84

L'immobile è stata interessato dai seguenti titoli edilizi:

1. Concessione Edilizia n.3 del 06.02.1995 prot. n. 118 del 03/03/1994 (vedi allegato n.5) intestata
2. Concessione Edilizia n. 7/7-8/95 del 19/10/1995 di Voltura alla Concessione Edilizia n.3 del 06.02.1995 alla
(vedi allegato n.6);
3. Concessione Edilizia n.25/98 prot. n. 3063 del 17/09/1998 di Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 7/7-8/95
(vedi allegato n.7);

Rispetto all'ultimo titolo edilizio riportato al punto n.3, l'immobile presenta le seguenti difformità edilizie:

1. Maggiore altezza alla gronda, 6,95mt di progetto contro 7,58mt realizzati, con conseguente incremento volumetrico.



2. Variazione altezze interne: al Piano Terra 3,85mt di progetto contro un'altezza media di circa 3,94mt realizzati; al Piano Primo 2,70mt di progetto contro un'altezza media di circa 2,65mt realizzati.

3. Volume tecnico realizzato con struttura in ferro coperta con lamiera grecata e tompagnatura in pannelli coibentati, posta sul lato longitudinale destro del corpo di fabbrica principale (foto 30).

4. Tettoia con struttura in acciaio posta sul lato sinistro del corpo di fabbrica principale.

La tettoia/deposito nella concessione edilizia era stata autorizzata come elemento a carattere provvisorio; ad oggi oltre a non essere stata rimossa, risulta di maggior dimensione ed inoltre, planimetricamente, invade anche parte del lotto confinante, in dettaglio occupa parzialmente le particelle nn. **del foglio non oggetto di pignoramento;**

5. Non rispetto delle distanze dai confini; dal rilievo strumentale effettuato, (vedi allegato n.8), si evince che il fabbricato non rispetta la distanza di 5,00mt dai confini.

Sul lato destro, dove è stata realizzata la recinzione, abbiamo una distanza di 4,89mt e 4,82mt del fabbricato principale rispetto alla linea di frazionamento.

Sul lato sinistro, dove non è stata realizzata la recinzione, abbiamo una distanza di 4,57mt e 4,66mt del fabbricato principale rispetto alla linea di frazionamento.

In riferimento ai p.ti 4 e 5) si evidenzia che, a seguito di accesso presso l'UTC



del Comune di Chiaromonte, è stato acquisito contratto di cessione in proprietà (vedi allegato n.9), sottoscritto in data 28/10/2012, con il quale il Comune di Chiaromonte cedeva

n.2 e n.4.

Sul lotto n. 4, formato dalle particelle nn. 228 – 240 – 243 e 246 del foglio n.18, risulta presente lo sconfinamento della tettoia/deposito in acciaio.

Nonostante l'atto di cessione innanzi detto sia stato sottoscritto in data 28/10/2010, dalle visure catastali, le particelle risultano ancora intestate agli originari proprietari e non (vedi allegato n.10)

Per una maggior chiarezza di quanto descritto i p.ti 3-4-5), si faccia riferimento alla tavola grafica (vedi allegato n.11.)

La presenza di abusi edilizi, comporta una doppia possibilità:

- Immobili gravati da “**abusi sanabili**”
- Immobili gravati da “**abusi insanabili**”

Nel primo caso, immobili sanabili, è prevista la possibilità per gli aggiudicatari di procedere con la sanatoria nel termine di 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

In tal caso, tuttavia, è prevista una diversa disciplina a seconda dell'anno di costruzione dell'immobile:

1. per gli immobili costruiti ante 17 marzo 1985, trova applicazione la c.d. **sanatoria straordinaria** (il condono edilizio regolato da leggi speciali) in presenza delle seguenti condizioni: 1) ragioni creditorie per cui si procede o interviene anteriori al 2 ottobre 2003; 2) la data di realizzazione dell'abuso è precedente al 31 marzo 2003; 3) la tipologia dell'abuso rientra tra i casi di sanatoria descritti dalla Legge sul primo



condono edilizio;

2. per gli immobili costruiti successivamente alla data del 17 marzo 1985, trova applicazione la c.d. **sanatoria ordinaria**, ossia quella prevista dall'art. 36 (qualora l'intervento abusivamente realizzato fosse soggetto a permesso di costruire o SCIA alternativa al permesso di costruire) e 37 del TUE (qualora l'intervento abusivamente realizzato fosse soggetto a DIA/SCIA), ai sensi dei quali gli interventi edilizi abusivi sono sanabili a condizione che gli stessi siano conformi sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento di realizzazione degli interventi, sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento in cui viene presentata la domanda di sanatoria.

- **Applicabilità sanatoria straordinaria**

Nel nostro caso, l'immobile è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n.3 del e successiva variante in corso d'opera Concessione Edilizia n.25/98 prot. n. 3063 del 17/09/1998, pertanto, in ragione dei punti precedenti, nel caso in esame **non è applicabile la sanatoria straordinaria**.

- **Applicabilità sanatoria ordinaria**

In riferimento agli abusi riportati ai punti 3 e 4), essi possono essere rimossi mediante la demolizione della tettoia e del volume tecnico in quanto gli stessi sono svincolati strutturalmente dal fabbricato principale e pertanto non ne pregiudicano la stabilità strutturale.

In riferimento agli abusi riportati ai punti 1-2 e 5), trattasi di abusi che incidono sui parametri urbanistici e non possono eliminati mediante la demolizione degli stessi senza compromettere la parte d'opera conforme alle autorizzazioni edilizie.

In dettaglio:

Abuso riportato al p.to1): Maggiore altezza alla gronda, 6,95mt di progetto contro 7,58mt realizzati, con conseguente incremento volumetrico;

- **Incremento altezza alla gronda** trova applicazione la c.d. **sanatoria ordinaria**, in quanto la difformità è conforme sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento di realizzazione degli interventi, sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento in cui viene presentata la domanda di sanatoria;
- **Incremento volumetrico** dovuto alle diverse altezze; dai calcoli di seguito riportati, si evince che il volume realizzato rientra nell'art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001 relativo alle "tolleranze costruttive", considerate tali nel caso di mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari, contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.

VOLUME DI PROGETTO					VOLUME REALIZZATO				
Area di Base del Fabbricato	10,87	x	27,45	298,3815 mq	Area di Base del Fabbricato	10,87	x	27,5	298,3815 mq
altezza del fabbricato			6,95	mt	altezza del fabbricato			7,09	mt
Volume lordo	298,4	x	6,95	2073,741 mc	Volume lordo	298,4	x	7,09	2115,514 mc

Tolleranza costruttiva = $2.073,74mc \times 2\% = 41,47mc$

Volume Realizzato = $2.115,51mc < (2.073,74mc + 41,47mc) = 2.115,21mc$

Abuso riportato al p.to2):

Variazione altezze interne: al Piano Terra 3,85mt di progetto contro un'altezza media di circa 3,94mt realizzati; al Piano Primo 2,70mt di progetto contro un'altezza media di circa 2,65mt realizzati

In questo caso, la maggior altezza al piano terra non incide sui parametri urbanistici, come evidenziato al punto precedente, in quanto il volume del fabbricato viene calcolato sull'altezza totale; in riferimento alla minor altezza presente al piano primo, questo caso rientra nell'art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001 relativo alle "tolleranze costruttive" anche in termine di **"requisiti igienico-sanitari"** così come confermato dalla *"Corte Costituzionale con sentenza n.43/2020"*.

Abuso riportato al p.to5): Non rispetto delle distanze dai confini;

In questo caso sussistono due aspetti, all'aspetto **privatistico** e quello **amministrativo**.

Il primo può essere superato mediante l'acquisto della servitù oppure mediante usucapione ventennale.

Nel caso in esame, essendo il fabbricato presente in modo continuativo da oltre 20 anni, come si evince dal certificato di ultimazione lavori che attesta l'avvenuta ultimazione in data 17/09/1998 (vedi allegato n.12), l'aspetto privatistico può essere superato mediante la **possibilità di acquisire per usucapione una servitù di mantenimento fabbricato a distanza inferiore fissata dal Codice Civile, dai Regolamenti locali/edilizi e dagli strumenti urbanistici** così come confermato dall'ordinanza di *"Cassazione Civile n. 25863/2021"*.

La motivazione che giustifica la **possibilità di acquistare** ciò per **usucapione** trova un limite, in quanto tale orientamento evidenzia il **limite soltanto nell'ambito civilistico** senza rilevare nell'ambito pubblicistico (amministrativo, delle pratiche edilizie, che sono sempre fatte salve diritti di terzi).



Per quanto riguarda l'aspetto **amministrativo**, si segnala l'esistenza di un orientamento del Consiglio di Stato.

L'orientamento premette che restano salve quelle distanze minime imposte da norme primarie (D.M. 1444/68), **impedendo così ai proprietari confinanti** di non poter comunque derogare alle distanze minime tramite acquisto con usucapione.

E' inammissibile acquisire per usucapione la servitù il mantenimento di costruzione posta a distanza inferiore a quella fissata dalle norme inderogabili del PRG (Cons. di Stato n. 5763/2019). Lo scopo della previsione è di evitare l'aggiramento delle norme di tutela della salubrità pubblica, che verrebbero violate (Cass. Civ. 20769/2007, Cons. di Stato n. 5753/2019).

In conclusione, si può concludere che tutte le difformità evidenziate nei punti precedenti, fatta eccezione per la minor distanza dai confini, **"sarebbero"** sanate/sanabili.

Ho usato la parola **"sarebbero"** perché dall'analisi della documentazione acquisita, si evince che l'area in cui sorge il bene oggetto di pignoramento, ricade nell'area **"Parco Nazionale del Pollino"** pertanto in area con **Vincolo Ambientale**.

Il Parco Nazionale del Pollino viene istituito con DPR 15/11/1993, momento in cui entrano in vigore le "Norme di Salvaguardia".

In data 23/08/1985 entra in vigore la legge 8 agosto 1985, n. 43 (Legge Galasso), la quale prevede che:

*"SONO SOTTOPOSTI A VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI
DELLA LEGGE 29 GIUGNO 1939, N. 1497*



*IN I PARCHI DELLE RISERVE NAZIONALI O REGIONALI,
NONCHÉ I TERRITORI DI PROTEZIONE ESTERNA DEI PARCHI;*

*il vincolo di cui al precedente comma non si applica alle zone A, B e -
limitatamente alle parti ricomprese nei PIANI PLURIENNALI DI
ATTUAZIONE - alle altre zone, come delimitate negli strumenti
urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e,
nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ai centri edificati perimetrati ai
sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865".*

Dagli atti acquisiti dallo scrivente presso il comune di Chiaromonte, non si
evince la presenza di un Piano Pluriennale di Attuazione adottato
antecedentemente alla data 23/08/1985, giorno in cui è entrato in vigore la
Legge Galasso.

Sulla scorta di quanto riportato, l'area **risulta e risultava** vincolata dal punto
di vista ambientale, anche all'atto del rilascio dei titoli edilizi originali, per i
quali non risultano essere acquisiti i necessari Nulla Osta Ambientali.

A comprovare la presenza del vincolo, è il diniego della DIA richiesta dalla
(vedi allegato n.13), per la realizzazione di una
tettoia da realizzare sul lotto confinante al lotto oggetto di pignoramento, il
quale tra le varie motivazioni di diniego, riporta anche l'assenza del "Nulla
Osta dei Beni Ambientali".

In ragione della presenza del vincolo ambientale, fermo restando la legittimità
dei titoli originali, tutte le opere difformi, risultano **NON SANABILI**, Questo
perché, come prescritto dal D.lgs 42/2004, art. 146 è fatto divieto rilasciare
l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria successivamente alla realizzazione,



anche parziale, degli interventi di trasformazione degli immobili o delle aree sottoposti a vincolo paesaggistico.

Nel caso in esame, per le opere abusive realizzate, avendo determinato creazione volumi in aumento, incremento delle altezze di quelli legittimamente assentiti, non rispetto delle distanze dai confini, non possono applicarsi le sanzioni previste all'art. 167 comma 5 del D.lgs 42/2004 in quanto non sono verificate le condizioni di cui al comma 4 del medesimo articolo.

Per quanto attiene la **fiscalizzazione dell'abuso**, essa è procedura che offre la possibilità di mantenere in opera una categoria di opere abusive che non possono essere demolite, perché in grado di compromettere la parte legittimamente realizzata.

La procedura prevede infatti il pagamento della sola sanzione pecuniaria prevista dall'art. 34 comma 2 del DPR 380/01, nel rispetto di certi presupposti:

- parziale difformità da un Permesso di Costruire rilasciato;
- la demolizione di tali opere crea un pregiudizio per la parte legittimamente realizzata;

Si tratta di una possibile soluzione che non porta alla regolarizzazione o sanatoria delle opere, ma consente il loro mantenimento in situ dietro pagamento di sanzione pecuniaria.

In sostanza si "fiscalizza" la mancata demolizione delle opere, e ciò avviene azzerando in teoria l'indebito vantaggio economico che il proprietario manterrebbe sull'immobile.

La procedura di fiscalizzazione non esiste soltanto nell'art. 34 c.2 del DPR 380/01, ma anche negli articoli 33 e 38 della stessa norma, seppure con sfumature diverse.



Nel caso in esame, **in assenza di vincolo paesaggistico**, si sarebbe potuta utilizzare tale disciplina, in quanto ricorrono entrambi i punti previsti dall'art. 34 comma 2 del DPR 380/01; **essendo però**, l'immobile sottoposto a vincolo paesaggistico, il nostro ordinamento attuale tiene chiaramente distinte e separate la disciplina urbanistica nazionale da quella paesaggistica. Infatti abbiamo il D.P.R. 380/01 Testo Unico per l'edilizia, e il Codice dei Beni culturali e Paesaggio D.Lgs. 42/2004.

Ci sono alcuni punti di "contatto" tra le due discipline; la più significativa prevede che i titoli abilitativi urbanistico edilizi abbiano come presupposto i vari nulla osta, pareri, autorizzazioni comune denominate dalle varie norme. Ovviamente la disciplina paesaggistica è tra i principali profili normativi che diventa presupposto dei titoli abilitativi edilizi.

Quello che invece occorre evidenziare è che la disciplina del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) non contiene una articolata sezione relativa alla regolarizzazione degli illeciti e difformità aventi incidenza paesaggistica.

L'unica procedura ammessa è quella dell'Accertamento della compatibilità paesaggistica prevista dall'art. 167 del Codice D.Lgs. 42/2004, assai stringata e con molte limitazioni.

In estrema sintesi:

- il DPR 380/01, con l'art. 34 c.2 sulla Fiscalizzazione non entra in merito sulla paesaggistica;
- il D.Lgs. 42/2004 non prevede alcuna fiscalizzazione analoga per parziali difformità;

Inoltre, come già rappresentato precedentemente, la procedura di Compatibilità paesaggistica previsto dall'art. 167 del Codice non trova applicazione in presenza degli abusi presenti sull'immobile in esame. Per cui questa condizione è già da sola sufficiente per escludere l'eventuale possibilità ammessa dalla Fiscalizzazione urbanistica.



In conclusione, a causa della presenza del vincolo ambientale, le difformità edilizie risultano NON SANABILI e NON FISCALIZZABILI.

Dal punto di vista catastale, dall'analisi della documentazione si evince che le planimetrie catastali, non riportano le tettoie e il volume esterno abusivi, non riportano il volume tecnico esterno autorizzato, le altezze interne non sono conformi rispetto all'attuale stato dei luoghi (vedi allegato n.14).

QUESITO 7)

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

All'atto del sopralluogo non vi era nessun occupante nell'immobile, sono presenti però, beni mobili, quali attrezzature ed arredi per i quali non è presente alcun contratto di fitto o comodato ad uso gratuito che ne legittima la presenza; considerato che gli stessi non sono oggetto di pignoramento, resta a carico della debitrice lo sgombero degli stessi.

QUESITO 8)

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Nel ventennio preso in esame gli immobili oggetto di pignoramento hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli (vedi allegato n.15):

1. ISCRIZIONE CONTRO del . - Registro Particolare
Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio . . . del
, nascente da Ipoteca Giudiziale derivante da Ruoli

A favore di
Contro

con sede in Potenza



Sorte Capitale € - ipoteca € (vedi allegato n.16);

2. **ISCRIZIONE CONTRO** del - Registro Particolare
Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio del

A favore di con sede in Potenza
Contro

Sorte Capitale € - ipoteca € (vedi allegato
n.17):

3. **TRASCRIZIONE CONTRO** del - Registro Particolare
Registro Generale Ufficiale Giudiziale di Lagonegro (PZ)

Repertorio del nascente da
derivante da Pignoramento Immobili siti in (PZ)

A favore di (in qualita' di Mandataria Della Tersicore
Finance S.R.L.) con sede in Milano.

Contro

Sorte Capitale oltre interessi e spese legali sino al soddisfo
(vedi allegato n.18);

4. **ISCRIZIONE CONTRO** del - Registro Particolare
Registro Generale Pubblico ufficiale

Repertorio del nascente da

A favore di



Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sorte Capitale € ipoteca € (vedi allegato
n.19):

5. TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare

Registro Generale, Pubblico ufficiale

nascente da

A favore di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

6. ISCRIZIONE CONTRO del In Rinnovazione

dell'iscrizione Numero di registro particolare

Registro Particolare

Registro Generale

nascente da

Ipoteca

A favore di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

Sorte Capitale €

7. TRASCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare

Registro Generale

Pubblico ufficiale



A favore di

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE® (vedi allegato

n.22);

- TRASCRIZIONE CONTRO dei

Registro Generale nascente da

A favore di

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE® (vedi allegato n.23);

QUESITO 9)

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Il bene oggetto di pignoramento, non ricade su suolo demaniale.

QUESITO 10)

Verifica l'esistenza di pesi o Oneri di altro tipo.

Dalle visure storiche (vedi allegati n.24), e dalla certificazione (vedi allegato n.25), rilasciata dal Dirigente della Direzione Generale Per Le Politiche Agricole, Alimentari E Forestali – REGIONE BBASILICATA -, sui beni



oggetto di pignoramento, non si evince la presenza di censi, livelli o usi civici.

QUESITO 11)

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Per il Fabbricato oggetto di pignoramento, le spese ordinarie sono quelle tipiche di un'abitazione che si trova in uno stato manutentivo ottimale.

QUESITO 12)

Procede alla valutazione dei beni.

La stima viene condotta col metodo del confronto sulla base di recenti transazioni note. La valutazione di seguito muove dalla posizione in cui ricade l'area e dello stato in cui versa l'immobile. Per i fabbricati, il valore unitario di riferimento è stato dedotto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, con riferimento ai parametri medi della tipologia "Abitazioni civili", utilizzando gli opportuni coefficienti correttivi del valore di riferimento;

I riferimento ai fabbricati, per la determinazione della superficie commerciale, si premette la metodologia adottata per la individuazione: (dati estrapolati da "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" cap. 2 e 3 fornito dall'Agenzia del Territorio)

Cap.2) Superficie commerciale di una unità immobiliare parte di un edificio.

La superficie commerciale è pari alla somma:



- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Criteri di misurazione:

Si adotta il criterio di calcolo stabilito dal D.P.R. 138/98.

Pertanto la superficie commerciale, è data dalla somma:

- vani principali e accessori diretti;
- Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare;
- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Omogeneizzazione

- **Superficie scoperta a giardino e similare è calcolata**

1. al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
2. al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- **Balconi, terrazzi e similari**

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i



vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25;
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze **non** siano comunicanti con i vani principali e

con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25mq;
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq;

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze esclusive accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti;

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.

Tanto premesso, e per quanto evidenziato al QUESITO N.6) circa la conformità urbanistica del bene, si propongono due valori di Stima.

STIMA N.1 – valore dell'immobile con eliminazione degli abusi eliminabili mediante demolizione delle opere difformi nonché con la presenza di abusi non sanabili;

STIMA N.2 – valore del suolo edificabile con demolizione delle opere non



sanabili;

STIMA N.1

Valore dell'immobile con eliminazione degli abusi eliminabili mediante demolizione delle opere difformi ma con la presenza di abusi non sanabili.

Fabbricato a scopo produttivo con annessi uffici e abitazione, ubicati nella zona industriale del Comune di Chiaromonte (PZ) alla via Don Fabio s.n.c. distinto in catasto al foglio n. 18 particella n. 279 sub.2 e 3

- **Superficie Commerciale ATTIVITA' PRODUTTIVA =**

Superficie Lorda = Commerciale = 272,76 mq

- **Superficie Commerciale esterna scoperta**

Superficie Lorda = 696,00 mq

Superficie Balconi Omogeneizzata = 696,00 mq x 0,10 = 69,60 mq

Superficie Commerciale = 272,76 + 69,60 = 342,36 mq

- **Superficie Commerciale RESIDENZA e UFFICI =**

Superficie Lorda = 258,37 mq

Superficie Balconi Omogeneizzata = 9,77 mq x 0,30 = 2,93 mq

Superficie Terrazzo Omogeneizzata = (25,00 mq x 0,30) + (8,80 mq x 0,10) = 8,38 mq

Superficie Commerciale = 258,37 + 2,93 + 8,38 = 269,68 mq

coefficienti correttivi del valore di riferimento per l'abitazione:

Abitazione senza ascensore	Piano Secondo	0.85
Esposizione	Esterna	1.05
Affaccio	Su strada	1.00
Taglio	> 100 mq	1.05
Balconi	> 2	1.05
Distribuzione	Mediocre	0.95

Luminosità	Luminoso	1.05
Vetustà	< 40 anni stato conservazione normale	1.00
Finitura	Normale	0.90
Manutenzione immobile	Normale	1.00
Riscaldamento	Autonomo	1.05
Locazione	Libero	1.00
Stabile	Nella media della zona	1.00
Parcheggio	Normale	1.00
Traffico	Via silenziosa	1.05
Zona	Nella media della zona	1.00
Coefficiente correttivo		0.9739

Il valore unitario di riferimento per l'attività produttiva (LABORATORI -

VALORE MASSIMO (vedi allegato n. 26) è pari ad € 350,00/mq

Nella stima, per le esigue dimensioni e caratteristiche, non si è tenuto conto del piccolo locale a piano terra, destinato a centrale termica

STIMA ATTIVITA' PRODUTTIVA

$$\text{mq } 342,36 \times € 350,00 = € 119.826,00$$

Il valore unitario di riferimento per l'abitazione (ABITAZIONI CIVILI -

VALORE MASSIMO (vedi allegato n.27) è pari ad € 650,00/mq

Nella stima, per le esigue dimensioni e caratteristiche, non si è tenuto conto del piccolo locale a piano terra, destinato a centrale termica.

STIMA RESIDENZA E UFFICI

$$\text{mq } 269,68 \times € 650,00 \times 0,9739 = € 170.716,88$$

Ai valori sopra riportati si dovrà detrarre il costo necessario per i lavori di rimozione della tettoia esterna in ferro e del volume tecnico abusivo esterno.

Il costo per i lavori di rimozione ammonta ad € - 14.781,38, come desunto dal computo metrico allegato (vedi allegato n.28).

VALORE DI STIMA N.1

(€ 119.826,00 + € 170.716,88) - 14.781,38 = € 275.761,50 (diconsi euro

DUECENTOSETTANTACINQUEMILASETTECENTOESSANTUNO/50)

STIMA N.2

Valore del suolo edificabile con demolizione delle opere non sanabili;

Per la stima del lotto, si è fatto riferimento al prezzo di acquisto, rivalutato all'attualità.

Il prezzo di acquisto, pari ad € 15.602,16 (vedi allegato n.3), rivalutato all'attualità è pari ad € 44.759,12 (vedi allegato n.29).

A detto importo vanno aggiunti i costi necessari per la realizzazione della esistente recinzione pari ad € 30.756,18 (vedi allegato n.29) e vanno detratti i costi necessari per ripristinare lo stato dei luoghi, ovvero la demolizione di tutti i corpi di fabbrica che ammonta ad € 128.910,99 (vedi allegato n.29).

VALORE DI STIMA N.2

(€ 44.759,12 + € 30.756,18) - € 128.910,99 = - € 53.395,69 (diconsi euro

MENO CINQUANTATREMILATRECENTONOVANTACINQUE/69)

QUESITO 13)

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.



Il pignoramento non ha ad oggetto quote indivise.

Allegati:

1. Allegato dal n.1 al n.29.come sopra richiamati;
2. Verbali di sopralluogo del 28/07/2022, del 04/09/2023 e del 20/10/2023;
3. Richiesta di liquidazione competenze + rimborso spese;
4. Prova dell'avvenuta trasmissione della perizia al debitore ed ai creditori procedenti;

Tanto si doveva per l'incarico affidato.

SALERNO, lì 13.11/2023

Il C.T.U.

(ing. Pietro Mangieri)

