

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 110 / 2010 R.G.E.

Giudice: Dott.ssa Annachiara Di Paolo

Creditori:



Il C.T.U.

Ing. Dario Michele Pontolillo



Indice

Premessa	3
Attività tecniche espletate	3
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	5
QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	7
QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	23
QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	73
QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	85
QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene ignorato.	94
QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	96
QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	106
QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	108
QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	111
QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	111
QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	112
QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.	113
QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	127
QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	128
ALLEGATI	129



Premessa

Con Provvedimento del 11.5.2023, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Annachiara Di Paolo, ha conferito allo scrivente **Ing. Dario Michele Pontolillo**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. 2989, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 110/2010 R.G.E. promosso

Oggetto del Procedimento R.G.E. n. 110/2010 sono i seguenti immobili:

- **ubicati in Comune di Potenza:**
 - A.1. fabbricato in via Madonna del Carmine snc, costruito sul terreno di cui al Foglio 15 p.lla 1196, allibrato al NCEU al **Foglio 15 p.lla 3328, sub. 1**
 - A.2. terreno allibrato in Catasto Terreni al **Foglio 15 p.lla 1196** (ex p.lla 212)
 - A.3. terreno allibrato in Catasto Terreni al **Foglio 15 p.lla 227**

- **ubicati in Comune di Filiano (PZ):**
 - B.1. fabbricato in via Meccadinardo snc, allibrato al NCEU al **Foglio 20 p.lle 201 e 202 graffate**
 - B.2. terreno allibrato in Catasto Terreni al **Foglio 20 p.lla 120**
 - B.3. terreno allibrato in Catasto Terreni al **Foglio 20 p.lla 122**
 - B.4. terreno allibrato in Catasto Terreni al **Foglio 20 p.lla 113**
 - B.5. terreno allibrato in Catasto Terreni al **Foglio 20 p.lla 154**

Attività tecniche espletate

A seguito dell'incarico ricevuto, lo scrivente CTU dava inizio alle operazioni peritali mediante l'acquisizione di documentazione e dati (visure – planimetrie – mappe – conformità urbanistica e quant'altro occorrente per l'espletamento dell'incarico) presso l'Agenzia delle Entrate – “Ufficio provinciale di Potenza – Territorio – Servizi Catastali” e gli Uffici Comunali di Potenza e di Filiano (PZ).

Di concerto con il Custode Giudiziario nominato, Avv. Monica Dea DE LUCA, veniva fissata a mezzo Raccomandata A.R. per il giorno 3.8.2023 alle ore 16:30 la data dell'accesso agli **immobili pignorati ubicati in Comune di Potenza**. La data dell'accesso veniva



successivamente rinviata alle ore 10:00 del 24.8.2023, allorquando veniva effettuato il primo accesso congiunto presso il compendio, in presenza del Sig. [REDACTED]

Contestualmente al suddetto accesso il sottoscritto procedeva ad una prima valutazione della consistenza qualitativa e quantitativa degli immobili staggiti in Comune di Potenza, che veniva completata nel pomeriggio dello stesso giorno mediante l'acquisizione di tutta la necessaria documentazione fotografica ed al rilievo geometrico dei beni (rif. Verbale di Sopralluogo - All. 2).

Successivamente, di concerto con il Custode Giudiziario, veniva fissata a mezzo PEC per il giorno 11.9.2023 alle ore 15:30 la data dell'accesso agli **immobili pignorati ubicati in Comune di Filiano (PZ)**, che veniva quindi effettuato in presenza del Sig. [REDACTED]

Contestualmente al suddetto accesso il sottoscritto procedeva alla valutazione della consistenza qualitativa e quantitativa degli immobili staggiti in Comune di Filiano (PZ), mediante l'acquisizione di tutta la necessaria documentazione fotografica ed al rilievo geometrico dei beni.

Sono state tuttavia necessarie ulteriori operazioni di accesso ed acquisizione di Atti sia presso il Comune di Potenza che quello di Filiano, in particolare per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché per la verifica di sanabilità delle difformità rilevate.

Inoltre, per il fabbricato staggito in Comune di Potenza (allibrato al NCEU al Foglio 15 p.lla 3328, sub. 1, ma NON accatastato e di cui si dirà in seguito) è stato necessario effettuare anche ricerche documentali presso il "Supporto alla Programmazione, Sistemi Informativi Dipartimentali e Relazione con i Cittadini - Direzione Generale Infrastrutture e Mobilità" della Regione Basilicata.

AVVERTENZA: ai fini di una migliore chiarezza espositiva dell'Elaborato Peritale, in considerazione della diversa ubicazione dei beni pignorati in n. 2 distinti Comuni, le risposte ai quesiti n. 1 - 2 - 3 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10- 11 e 12 sono state strutturate con la lettera **A** per i beni ubicati in Comune di Potenza (costituenti il LOTTO N. 1) e con la lettera **B** per i beni ubicati in Comune di Filiano (costituenti i LOTTI N. 2 e N. 3)



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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati ipocatastali (dep. in data 19.10.2010).

Nei suddetti certificati sono indicati esattamente i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

I certificati ipocatastali in atti risalgono ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 22.09.2010 reg. gen. 16281, reg. part. 12137), e precisamente:

- Agli esecutati [REDACTED] i beni



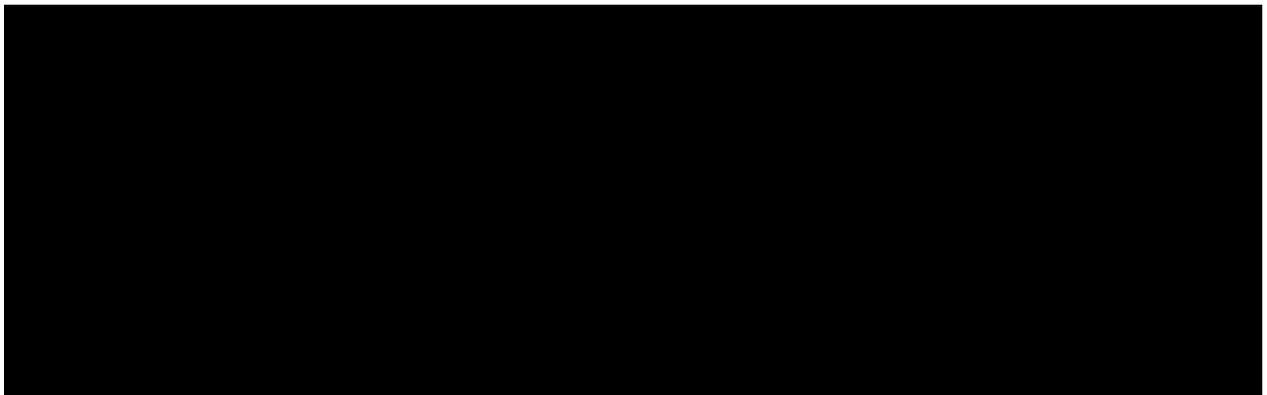
pignorati, identificati in CT del Comune di Potenza al foglio 15 p.lle 227 e 1196 (ex p.lla 212); in NCEU del Comune di Filiano (Pz) al foglio 20 p.lle 201 e 202 graffate (ex p.lla 120) e in CT del Comune di Filiano (PZ) al foglio 20 p.lle 113, 120, 122 e 154, per la quota di 1/3 ciascuno in piena proprietà, sono pervenuti **per successione**



Vi è corrispondenza fra il diritto pignorato, come descritto nell'atto di pignoramento



Alla presente Relazione sono riportati in allegato (All. 9) i Certificati di Residenza storici e gli Estratti per riassunto del Registro degli Atti di matrimonio degli eseguiti, dai quali risulta che:



QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale



effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.la e sub catastali**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A - BENI IN COMUNE DI POTENZA (LOTTO N. 1)

I diritti reali pignorati risultano di **Piena proprietà** quota **1/3** in capo a ciascuno dei 3 esecutati - nel Comune di Potenza, in C.da Torretta , e precisamente in via Madonna del Carmine snc, degli immobili così identificati:



A.1. Abitazione di tipo popolare, contraddistinta in NCEU al foglio 15 particella 3328

- sub. 1, categoria A/4 di 7 vani, Piano Terra;

➤ **NOTA 1:** si evidenzia preliminarmente che l'U.I. pignorata è stata allibrata **d'ufficio** al NCEU ai sensi del comma 36 dell'art. 2 del D.L. 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni dalla Legge 24.11.2006 n. 286 (cd. "fabbricati nascosti" - Fig. 1) ma **NON E' ACCATASTATA** in quanto agli atti dell'Agenzia delle Entrate - "Ufficio provinciale di Potenza - Territorio - Servizi Catastali" **non risulta sussistere alcun "Tipo Mappale" per l'introduzione nella mappa del C.T. e né al NCEU la relativa planimetria** (per la determinazione dei costi di accatastamento si rimanda al successivo QUESITO n. 3); per il dettaglio vedasi stralcio dell'elenco delle "Particelle iscritte al Catasto Terreni interessate da fabbricati che non risultano dichiarati al Catasto" al successivo QUESITO n. 3.

➤ **NOTA 2:** si evidenzia che il fabbricato di che trattasi, costruito sulla particella pignorata n. 1196, è costituito in realtà da n. **2 U.I.: n. 1 abitazione e n. 1 deposito** (locale pertinenziale non comunicante) a cui, in sede di accatastamento, verranno attribuiti n. 2 distinti numeri di subalterno.

Per quanto sopra, **al fine di adempiere puntualmente ai quesiti peritali e, soprattutto, per motivi di economia processuale**, è stato ritenuto doveroso da parte di questo CTU procedere già in questa fase alla **stima sia della porzione di fabbricato ad uso "abitazione" che di quella avente destinazione di "deposito"**;



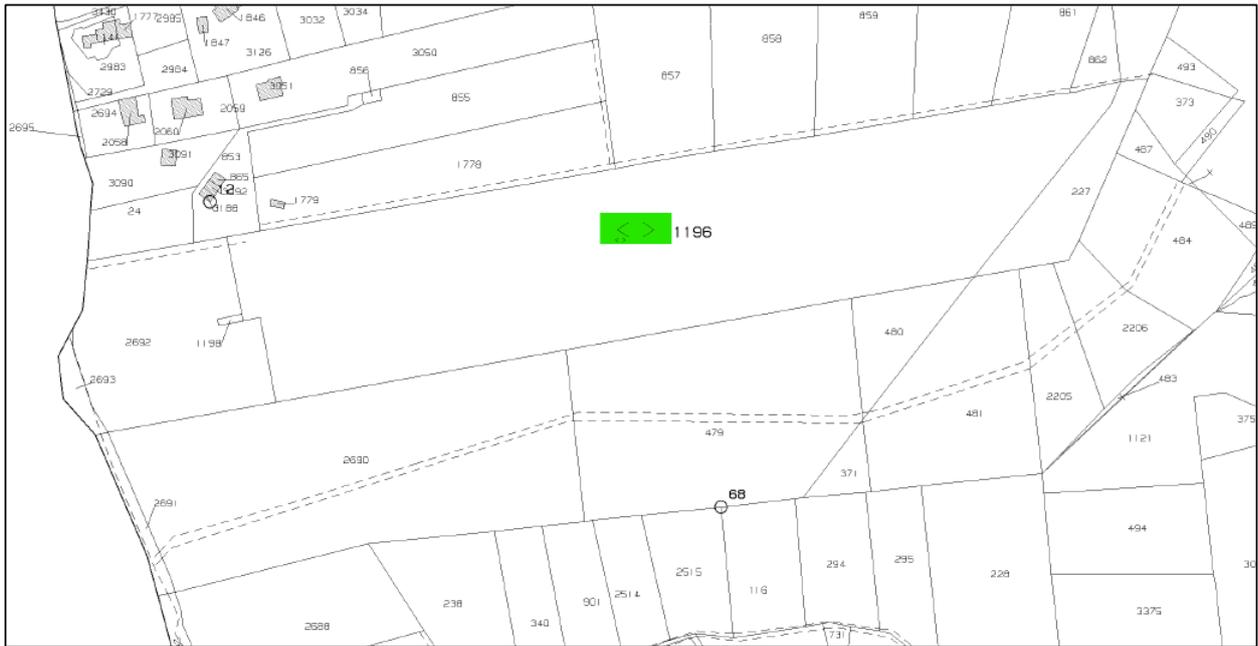


Figura 1 - Estratto di Mappa Catastale Foglio 15, Part. 1196 su cui ricade l'U.I. allibrata al NCEU col numero di part. 3328 sub. 1, e ortofoto della medesima area con indicazione del fabbricato (da notare la simbologia catastale < > di identificazione delle particelle in cui ricadono i "fabbricati nascosti" NON ACCATASTATI ma allibrati d'ufficio al NCEU ai sensi del comma 36 dell'art. 2 del D.L. 3.10.2006 n. 262)



PIANTA PIANO TERRA (Fabbricato in Comune di Potenza F.15, P.IIa 3328, S.1)
Stato reale rilevato

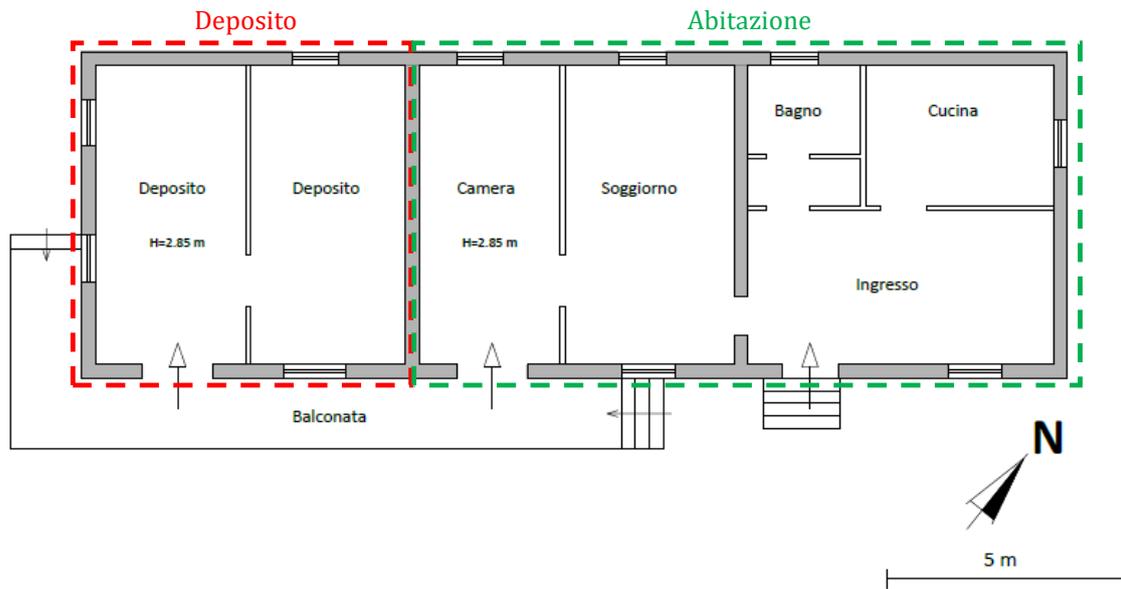


Figura 2 - Planimetria rilevata dello stato di fatto - Foglio 15 Part. 3328 sub. 1 (abitazione + deposito)

Il fabbricato in cui sono ubicati i beni ricade nel terreno pignorato individuato in C.T. al Foglio 15 part. 1196 (di cui al seguente punto **A.2**) che confina ad Ovest con le part. 2692 e 1198 di proprietà di terzi non pignorati, ad Est con la part. 227 pignorata di proprietà degli stessi esecutati (di cui al seguente punto **A.3**), a Nord con le part. 3188-1778-857-858-859-860-861-862 di proprietà di terzi non pignorati ed a Sud con le part. 2690-479-480 di proprietà di terzi non pignorati.

Esso è ubicato in Località "Torretta" a circa 5 km da Potenza, lungo la S.P. n. 30 che collega il Capoluogo di Regione con Avigliano.

Si evidenzia che:

- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 30) non avviene in modo diretto (il fabbricato è intercluso) ma mediante un passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa, identificata in C.T. al F. 15 part. 2692.

Tale passaggio è ben materializzato in loco da una stradina sterrata di circa mt 3,00 di larghezza, delimitata da una recinzione di paletti e rete metallica posta sul confine Nord della particella servente; all'innesto con la S.P. n. 30 è presente un primo cancello in legno e rete metallica agevolmente apribile, mentre al termine della stradina, prima del confine con la part. 1196 oggetto di pignoramento, è posto un cancello metallico provvisto di catena e



lucchetto da cui si accede ai beni staggiti. La stradina è rappresentata anche sulla mappa catastale con linea tratteggiata.

Si ritiene opportuno segnalare che il succitato cancello metallico non risulta essere posto sul confine della part. 1196 pignorata, bensì a mt 13,80 prima di esso e, quindi, ricade all'interno della part. 2692 servente confinante: tale situazione determina l'occupazione di fatto da parte degli esecutati di una porzione di terreno della part. 2692 di circa mq 55,20 di superficie (mt 13,80 x mt 4,00), non oggetto tuttavia di alcun contenzioso tra le parti.

Il costo stimato per la costituzione della servitù di passaggio mediante Atto Pubblico è pari ad € 1.500,00.

Si riporta di seguito una figura esplicativa:

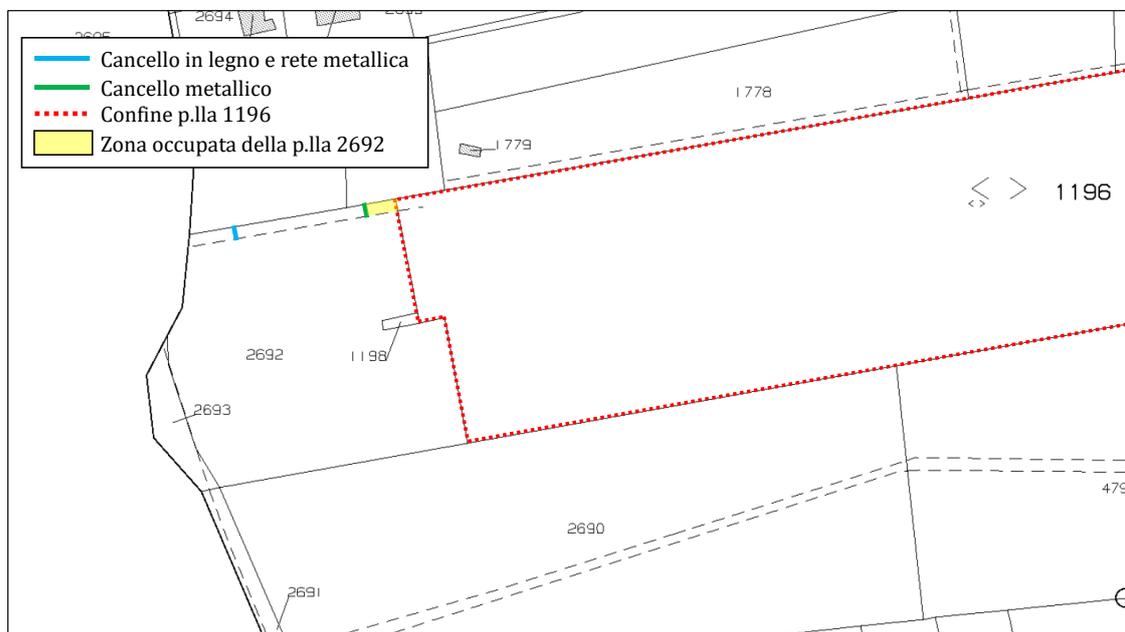


Figura 3 – Particolare stradina di passaggio e occupazione di porzione di part. 2692 di terzi non pignorata



NON sono state rilevate **difformità formali** nei **dati di identificazione catastale**, ma si rileva una **difformità sostanziale** in relazione al fatto che **l'U.I. NON E' ACCATASTATA (non risulta sussistere alcun "Tipo Mappale" per l'introduzione nella mappa del C.T. e né al NCEU la relativa planimetria)**; pertanto, si procederà alle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente e si rinvia alla risposta al QUESITO n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate.

A.2. Terreno in CT al foglio 15 p.lla 1196 di ha 5 are 45 ca 90

L'immobile, in C.T. di qualità "seminativo", ricade in Località "Torretta" a circa 5 km da Potenza lungo la S.P. n. 30 che collega il Capoluogo di Regione con Avigliano ed è posto ad un'altitudine di circa 930 mt slm; è attualmente incolto e risulta recintato lungo l'intero confine Nord e parzialmente recintato lungo il confine Ovest; esso confina ad Ovest con le part. 2692 e 1198 di proprietà di terzi non pignorati, ad Est con la part. 227 pignorata di proprietà degli stessi esecutati (di cui al seguente punto **A.3**), a Nord con le part. 3188-1778-857-858-859-860-861-862 di proprietà di terzi non pignorati ed a Sud con le part. 2690-479-480 di proprietà di terzi non pignorati.

Si evidenzia che:

- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 30) non avviene in modo diretto (il fondo è intercluso) ma mediante un passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa, identificata in C.T. al F. 15 part. 2692.

Per i dettagli relativi a tale passaggio si rimanda a quanto relazionato sopra per il fabbricato.

- Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 019828/2023 del 16.10.2023 rilasciato dal Comune di Potenza, nonché dalla consultazione presso il medesimo Comune della mappa digitalizzata delle particelle asservite, risulta che:
 - il terreno ricade totalmente in zona "Ambito Extra Urbano - Territorio Aperto";
 - **ai fini urbanistici è totalmente asservito;**
 - per il 5,85 % (mq 3.193,65) è sottoposto a vincolo idrogeologico con un livello di rischio R1.

Non sono state rilevate **difformità formali** nei **dati di identificazione catastale**.



A.3. Terreno in CT al foglio 15 p.lla 227 di are 42 ca 30

L'immobile, in C.T. di qualità "seminativo", ricade in Località "Torretta" a circa 5 km da Potenza lungo la S.P. n. 30 che collega il Capoluogo di Regione con Avigliano ed è posto ad una altitudine di circa 930 mt slm; è attualmente incolto e non è recintato; esso confina ad Ovest con la part. 1196 pignorata di proprietà degli stessi esecutati (di cui al precedente punto **A.2**), a Nord con la part. 866 di proprietà di terzi non pignorati, ad Est con le part. 373-487-484 di proprietà di terzi non pignorati ed a Sud con le part. 461-2205 e 2206 di proprietà di terzi non pignorati.

Si evidenzia che:

- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 30) non avviene in modo diretto (il fondo è intercluso) ma, come per i beni di cui ai precedenti punti **A.1** e **A.2**, prima mediante un passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa, identificata in C.T. al F. 15 part. 2692, e quindi attraverso la part. 1196 pignorata di proprietà degli stessi esecutati.

Per i dettagli relativi a tale passaggio si rimanda nuovamente a quanto relazionato sopra per il fabbricato.

- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 019828/2023 del 16.10.2023 rilasciato dal Comune di Potenza risulta che:
 - il terreno ricade totalmente in zona "Ambito Extra Urbano - Territorio Aperto";
 - sono consentiti interventi ad uso *insediativo, produttivo, infrastrutturale e tecnologico, culturale e ricreativo*, secondo gli indici ed i parametri riportati nel CDU;
 - per il 14,52 % (mq 614,39) è sottoposto a vincolo idrogeologico con un livello di rischio R1;

Non sono state rilevate **difformità formali** nei **dati di identificazione catastale**.

Nel seguito si riportano l'estratto di mappa catastale, nonché la sovrapposizione con ortofoto relativa all'area interessata dai beni staggiti.



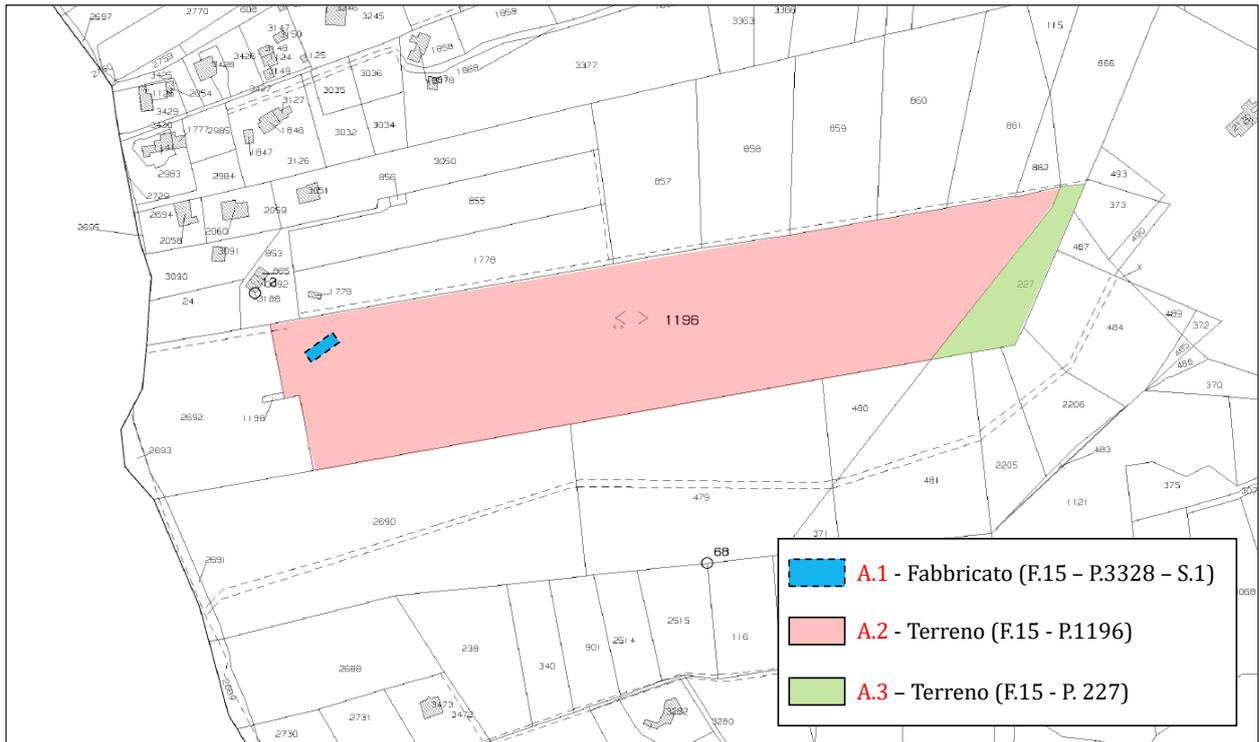


Figura 4 - Estratto di mappa catastale Foglio 15, Part. 1196 – 227 (in tratteggio si riporta anche la posizione del fabbricato allibrato al NCEU con l'identificativo Part. 3328 sub 1).

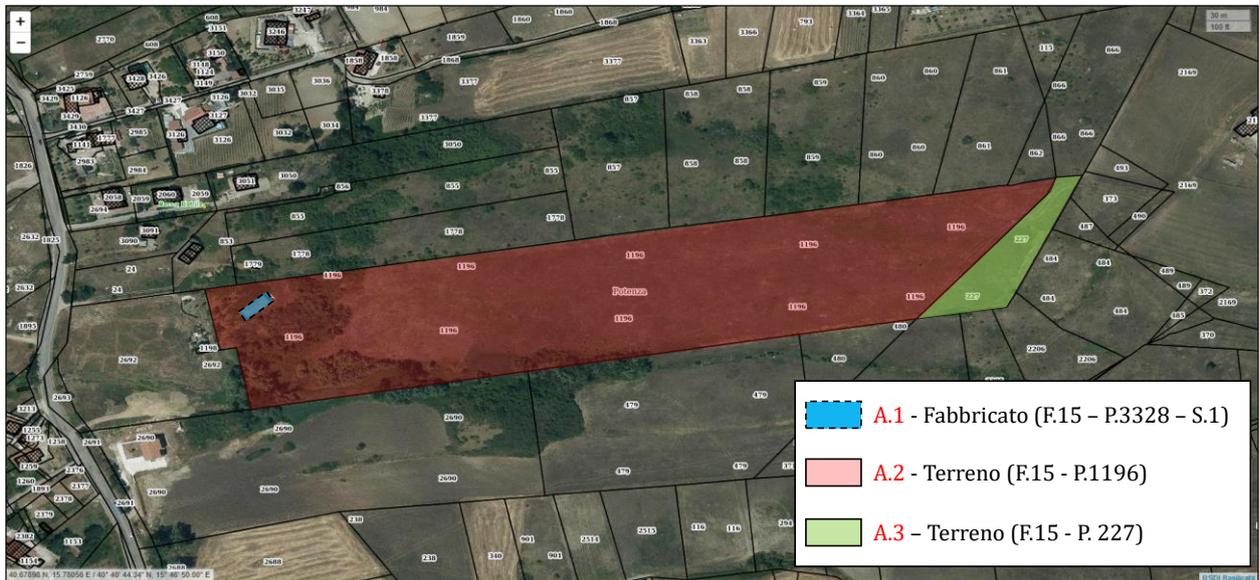


Figura 5 - Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale – Fonte: Portale RSDI



B - BENI IN COMUNE DI FILIANO (LOTTI N. 2 e N. 3)

I diritti reali pignorati risultano di **Piena proprietà** quota **1/3** in capo a ciascuno dei 3 esecutati - nel Comune di Filiano (PZ), in via Meccadinardo snc, degli immobili così identificati:

B.1. Abitazione di tipo civile, contraddistinta in NCEU al foglio 20 particelle 201 e 202 graffate, categoria A/2 di 13 vani, Piano Terra e 1°;

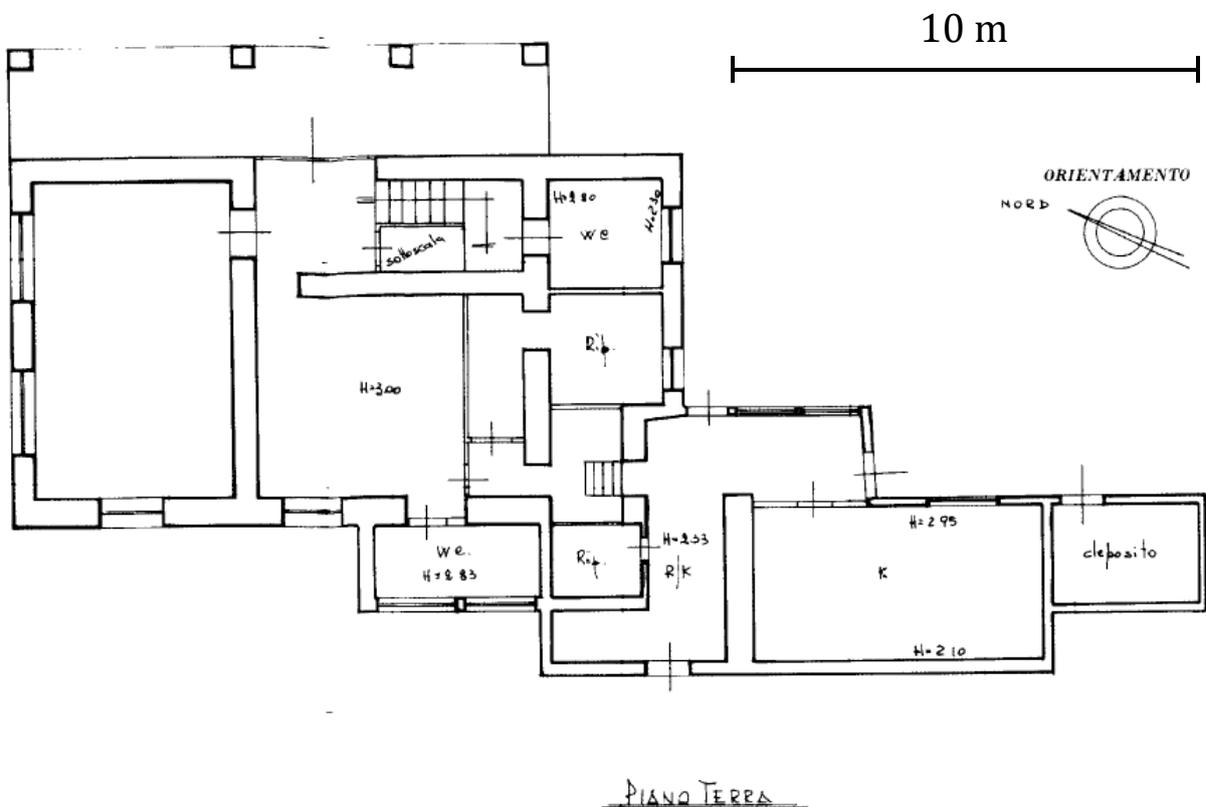


Figura 6 - Estratto Planimetria Catastale - Abitazione di tipo civile NCEU Foglio 20, Piano Terra della part 202



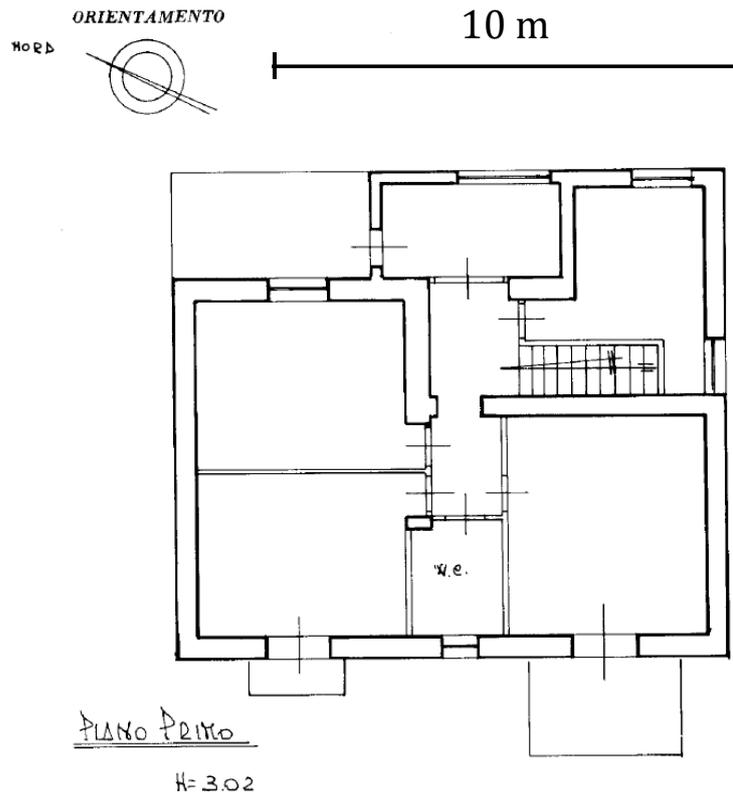


Figura 7 - Estratto Planimetria Catastale - Abitazione di tipo civile NCEU Foglio 20, Piano 1° della part 202

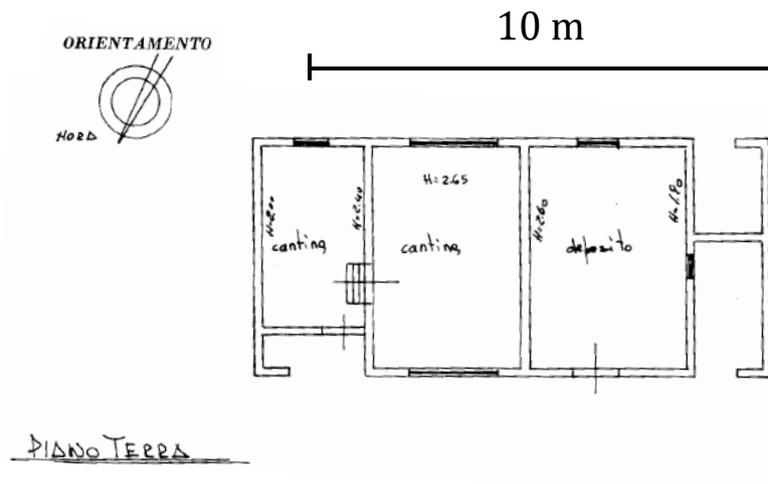


Figura 8 - Estratto Planimetria Catastale - Abitazione di tipo civile NCEU Foglio 20, part 201



L'U.I. è costituita da n. 2 corpi di fabbrica: quello principale individuato nella mappa del C.T. con la part. 202 in cui è ubicata l'abitazione vera e propria che si sviluppa su 2 piani (Piano Terra e Piano 1°) e quello secondario di pertinenza individuato in C.T. con la part. 201, adibito a deposito e cantina, che è costituito solo dal Piano Terra.

Entrambi i corpi di fabbrica ricadono in parte nella part. 120 ed in parte nella part. 122, oggetto della presente procedura.

Quindi i fabbricati che costituiscono l'U.I. confinano a Nord con la part. 122 pignorata di proprietà degli stessi esecutati (di cui al seguente punto **B.2**), mentre a Sud, Est ed Ovest confinano con la part. 120 pignorata di proprietà degli stessi esecutati (di cui al seguente punto **B.3**).

L'U.I. è ubicata in via Meccadinardo, traversa della S.C. "Tratturo di Croce Angelona", in zona limitrofa a quella urbana di Filiano.

L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica (rappresentato da via Meccadinardo), mediante un breve viottolo ricadente sulla part. 122 pignorata di proprietà degli esecutati.

Non sono state rilevate **difformità formali** nei **dati di identificazione catastale**.

B.2. Terreno in CT al foglio 20 p.lla 120 are 38 ca 57

L'immobile, in C.T. di qualità "seminativo", ricade in via Meccadinardo in zona limitrofa a quella urbana di Filiano ed è posto ad una altitudine di circa 600 mt slm; è attualmente incolto ed è recintato lungo i confini posti a Ovest, Sud ed Est; esso confina a Nord con la part. 122 pignorata di proprietà degli stessi esecutati (di cui al seguente punto **3**), a Est con la part. 72 di proprietà di terzi non pignorati, ad Ovest con le part. 45-46 di proprietà di terzi non pignorati ed a Sud con la part. 76 di proprietà di terzi non pignorati.

Si evidenzia che:

- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla via Meccadinardo) avviene attraverso la part. 122 pignorata di proprietà degli stessi esecutati (di cui al seguente punto **B.3**);
- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 5788 del 12.9.2023 rilasciato dal Comune di Filiano risulta che:



- il terreno ricade per mq 1.840,00 in zona “C3” – inedificata o parzialmente edificata di ampliamento e per la restante superficie in zona “E1” – Territorio Agricolo;
- in zona “C3” oltre alla prevalente destinazione residenziale, sono ammesse le destinazioni artigianali, commerciali e direzionali, secondo gli indici ed i parametri riportati nel CDU;
- in zona “E1” oltre alla prevalente destinazione agricola, è ammessa la destinazione residenziale, secondo gli indici ed i parametri riportati nel CDU;
- non sussiste alcun vincolo di carattere idrogeologico.

Non sono state rilevate **difformità formali** nei **dati di identificazione catastale**.

B.3. Terreno in CT al foglio 20 p.lla 122 are 6 ca 04

L'immobile, in C.T. di qualità “seminativo”, ricade in via Meccadinardo in zona limitrofa a quella urbana di Filiano ed è posto ad una altitudine di circa 600 mt slm; è attualmente incolto ed è recintato lungo i confini posti ad Ovest, Nord ed Est; esso confina a Nord con via Meccadinardo, a Sud con la part. 120 pignorata di proprietà degli stessi esecutati (di cui al precedente punto **B.2**), a Est con la part. 113 pignorata di proprietà degli stessi esecutati (di cui al seguente punto **B.4**) e ad Ovest con la part. 112 di proprietà di terzi non pignorati.

Si evidenzia che:

- l'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica (rappresentato dalla via Meccadinardo);
- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 5788 del 12.9.2023 rilasciato dal Comune di Filiano risulta che:
 - il terreno ricade per mq 325,00 in zona “C3” – inedificata o parzialmente edificata di ampliamento e per la restante superficie in zona “F1” – Spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi;
 - non sussiste alcun vincolo di carattere idrogeologico.

Non sono state rilevate **difformità formali** nei **dati di identificazione catastale**.



B.4. Terreno in CT al foglio 20 p.lla 113 are 3 ca 35

L'immobile, in C.T. di qualità "seminativo", ricade in via Meccadinardo in zona limitrofa a quella urbana di Filiano ed è posto ad una altitudine di circa 600 mt slm; è attualmente incolto ed è recintato lungo i confini posti a Nord ed a Est; esso confina a Nord con via Meccadinardo, a Ovest con la part. 122 pignorata di proprietà degli stessi esecutati (di cui al precedente punto B.3), a Est con la part. 142 di proprietà di terzi non pignorati ed a Sud con la part. 72 di proprietà di terzi non pignorati.

Si evidenzia che:

- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla via Meccadinardo) avviene attraverso la part. 122 pignorata di proprietà degli stessi esecutati (di cui al precedente punto B.3);
- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 5788 del 12.9.2023 rilasciato dal Comune di Filiano risulta che:
 - il terreno ricade totalmente in zona "F1" – Spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi;
 - non sussiste alcun vincolo di carattere idrogeologico.

Non sono state rilevate **difformità formali** nei **dati di identificazione catastale**.

B.5. Terreno in CT al foglio 20 p.lla 154 are 32 ca 83

L'immobile, in C.T. di qualità "seminativo", ricade in loc. Meccadinardo in una zona agricola distante circa 1 km dal Centro di Filiano, lungo la S.C. "Tratturo di Croce Angelona" ed è posto ad una altitudine di circa 600 mt slm; è attualmente incolto, con una superficie di circa 700,00 mq boschiva, non è recintato; esso confina a Nord con la part. 86, a Est con la part. 89, a Sud con le part. 87-222 e ad Ovest con la part. 148, tutte di proprietà di terzi non pignorati.

Si evidenzia che:

- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.C. "Tratturo di Croce Angelona") non avviene in modo diretto (il fondo è intercluso) ma mediante un



passaggio (carrabile con mezzi agricoli e pedonale) sulle part. 50-51-87 e 148 di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa.

Tale passaggio non risulta costituito in alcun atto pubblico, tuttavia è rappresentato sulla mappa catastale con linea tratteggiata.

Il costo stimato per la costituzione della servitù di passaggio mediante Atto Pubblico è pari ad € 1.500,00.

- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 5788 del 12.9.2023 rilasciato dal Comune di Filiano risulta che:
 - il terreno ricade totalmente in zona “E1” – Territorio Agricolo vincolato per scopi idrogeologici imposto a norma dell’art. 1 della Legge 30.12.1923 n. 3267 e percorsa dal fuoco - Delibera di C.C. n. 18 del 24.6.2011;
 - in zona “E1” oltre alla prevalente destinazione agricola, è ammessa la destinazione residenziale, secondo gli indici ed i parametri riportati nel CDU;
 - sussiste vincolo di carattere idrogeologico.

Non sono state rilevate **difformità formali** nei **dati di identificazione catastale**.

Nel seguito si riportano l’estratto di mappa catastale, nonché la sovrapposizione con ortofoto relativa all’area interessata dai beni staggiti





Figura 9 - Estratto di mappa catastale Foglio 20, Part. 113-120-122-154-201-202



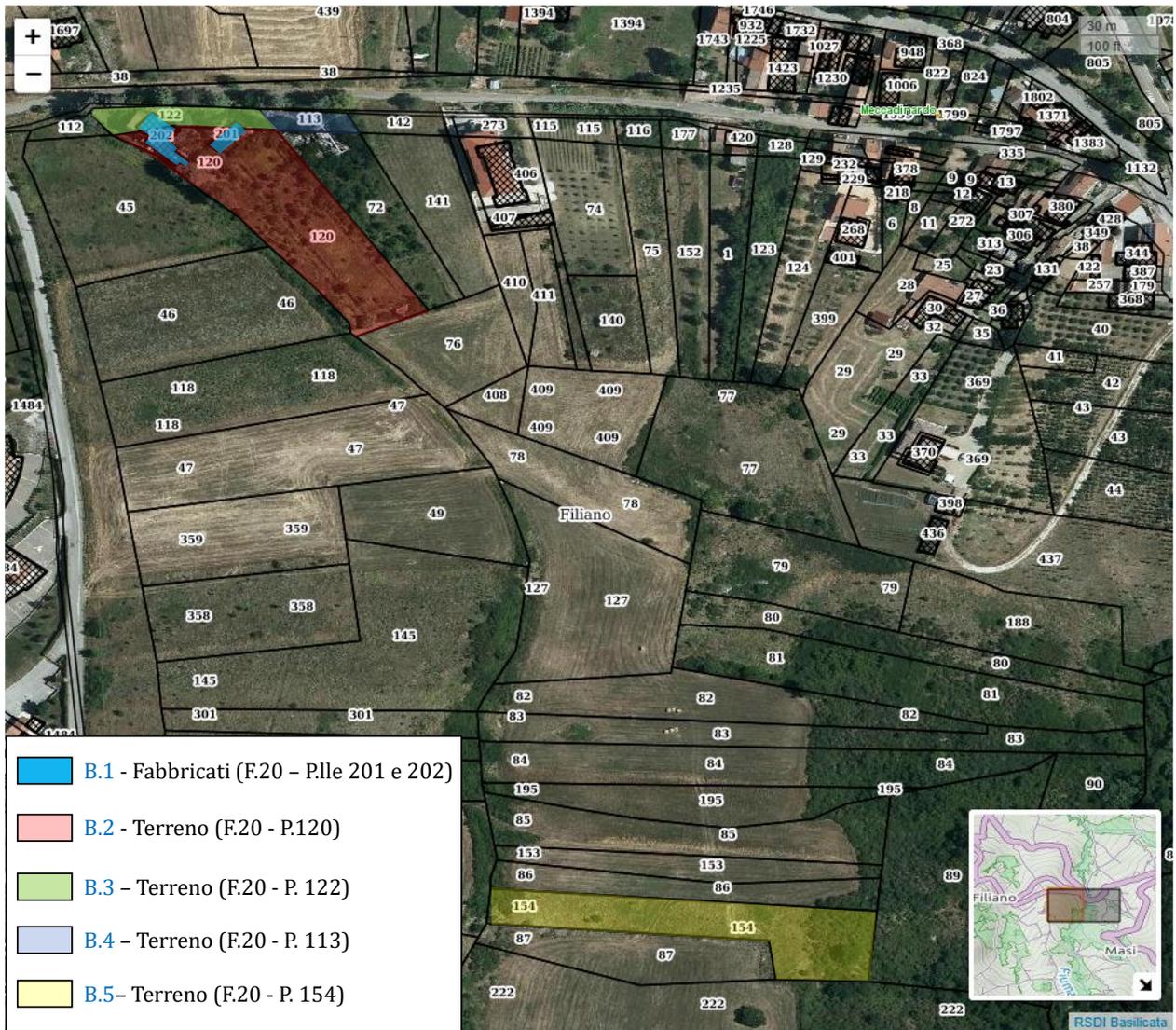


Figura 10 - Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale – Fonte: Portale RSDI

QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il



coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) e - in caso di assenza - provvederà ad acquisirlo. Il compenso per l'acquisizione del certificato, forfettariamente predeterminato, è pari ad euro 250,00.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

A - BENI IN COMUNE DI POTENZA (LOTTO N. 1)

In base alla loro ubicazione, conformazione e reciproca utilità funzionale, nonché al fine di consentire una maggiore appetibilità sul mercato, i beni staggiti formano un **LOTTO UNICO denominato LOTTO N.1.**

Il **LOTTO N. 1** è formato dalla **Piena proprietà** quota **1/3** in capo a ciascuno dei 3 esecutati - nel Comune di POTENZA, dei seguenti Immobili identificati al Catasto della provincia di Potenza, e precisamente:

A.1.a **abitazione di tipo popolare**, in C.da Torretta, e precisamente in via Madonna del Carmine snc, **Piano Terra**, in Catasto Fabbricati al **foglio 15 p.la 3328 sub. 1 (vedi NOTA 2 della risposta al QUESITO N. 1)**, cat. A/4 di vani 7, superficie commerciale **mq 98**;



Si evidenzia che **l'immobile NON È ACCATASTATO¹** in quanto non risulta introdotto sulla mappa del C.T. e né è presente al NCEU la relativa planimetria.

L'U.I. presenta le seguenti caratteristiche:

- è ubicata in un fabbricato di n. 1 solo piano fuori terra;
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 30) avviene in modo indiretto (il fabbricato è intercluso) mediante un passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa, identificata in C.T. al F. 15 part. 2692.
- **Altezza utile:** mt 2,85;
- **Composizione interna:**
 - n. 3 vani principali (soggiorno, camera da letto e ampio ingresso) comunicanti con n. 1 piccolo bagno provvisto di antibagno e n. 1 cucina; sul prospetto principale e su quello posto ad Ovest si sviluppa una balconata provvista di ringhiera metallica, da cui si accede all'appartamento ed all'adiacente deposito di cui al seguente punto A.1.b
- **Superficie netta utile complessiva interna:** calpestabili **mq 83.29**
- **Superficie netta utile esterna (balconata di accesso):** calpestabili **mq 8.02**
- **Superficie commerciale** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98): **mq 98;**
- **Esposizione:**
 - l'orientamento del fabbricato è buono, con la facciata principale e tutti i locali esposti a Sud;
- **Stato di manutenzione:**
 - complessivamente il fabbricato risulta in un mediocre stato di manutenzione; in particolare gli infissi (porte e finestre) sono in pessime condizioni di manutenzione; in alcuni locali si registra la presenza di nidi di insetti, ragnatele ecc. ecc., oltre che materiale vario di scarto; all'esterno del fabbricato sussiste una fitta vegetazione causata dallo stato di abbandono del compendio, che ne ostacola l'agevole accesso
- **Caratteristiche strutturali:** fabbricato a struttura portante intelaiata in c.a. con tamponature esterne in mattoni forati e copertura a 4 falde inclinate.

¹ L'U.I. pignorata è stata allibrata d'ufficio al NCEU ai sensi del comma 36 dell'art. 2 del D.L. 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni dalla Legge 24.11.2006 n. 286 (cd. "fabbricati nascosti" – Fig. 1) ma NON È ACCATASTATATA in quanto agli atti dell'Agenzia delle Entrate – "Ufficio provinciale di Potenza – Territorio – Servizi Catastali" non risulta sussistere alcun "Tipo Mappale" per l'introduzione nella mappa del C.T. e né al NCEU la relativa planimetria; per il dettaglio vedasi stralcio dell'elenco delle "Particelle iscritte al Catasto Terreni interessate da fabbricati che non risultano dichiarati al Catasto" al successivo QUESITO n. 3.



➤ **Caratteristiche interne:**

- tramezzature in laterizio intonacato;
- pareti tinteggiate con idropittura;
- pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura;
- finestre in alluminio con vetro normale, provvisti di scuretti in legno ad ante;
- porte interne in legno tamburato di scarsa qualità;
- porta d'ingresso in legno;
- dotazioni bagno: W.C. e lavandino;
- pareti del bagno parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica;
- pareti della cucina parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica;

➤ **Caratteristiche degli impianti presenti:**

- Impianto idrico-sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo (predisposizione a GPL) e camino, con radiatori in alluminio;
- Impianto elettrico, dotato di interruttore magnetotermico;
- Impianto di citofono

Dalle informazioni acquisite, l'abitazione pignorata **non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE)**. Lo scrivente si dichiara sin da ora disponibile alla relativa redazione per l'appartamento, al compenso indicato dal G.E. nel suddetto quesito pari ad € 250,00 oltre oneri previdenziali.

A.1.b deposito (locale pertinenziale non comunicante con l'abitazione A.1.a), in C.da Torretta, e precisamente in via Madonna del Carmine snc, **Piano Terra**, in Catasto Fabbricati al **foglio 15 p.lla 3328 sub. 1 (vedi NOTA 2 della risposta al QUESITO N. 1)**, cat. A/4 di vani 7, superficie commerciale **mq 51**;

Si evidenzia che **l'immobile NON E' ACCATASTATO²** in quanto non risulta introdotto sulla mappa del C.T. e né è presente al NCEU la relativa planimetria.

² L'U.I. pignorata è stata allibrata d'ufficio al NCEU ai sensi del comma 36 dell'art. 2 del D.L. 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni dalla Legge 24.11.2006 n. 286 (cd. "fabbricati nascosti" – Fig. 1) ma NON E' ACCATASTATO in quanto agli atti dell'Agenzia delle Entrate – "Ufficio provinciale di Potenza – Territorio – Servizi Catastali" non risulta sussistere alcun "Tipo Mappale" per l'introduzione nella mappa del C.T. e né al NCEU la relativa planimetria; per il dettaglio vedasi stralcio dell'elenco delle "Particelle iscritte al Catasto Terreni interessate da fabbricati che non risultano dichiarati al Catasto" al successivo QUESITO n. 3.



L'U.I. presenta le seguenti caratteristiche:

- è ubicata in un fabbricato di n. 1 solo piano fuori terra;
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 30) avviene in modo indiretto (il fabbricato è intercluso) mediante un passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa, identificata in C.T. al F. 15 part. 2692.
- **Altezza utile:** mt 2,85;
- **Composizione interna:**
 - n. 2 locali comunicanti con accesso autonomo dall'esterno; sul prospetto principale e su quello posto ad Ovest si sviluppa una balconata provvista di ringhiera metallica, da cui si accede al deposito ed alla limitrofa abitazione di cui al precedente punto 1a
- **Superficie netta utile complessiva interna:** calpestabili **mq 41.71**
- **Superficie netta utile esterna (balconata di accesso):** calpestabili **mq 17.43**
- **Superficie commerciale** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98): **mq 51**;
- **Esposizione:**
 - l'orientamento del fabbricato è buono, con la facciata principale ed i locali esposti a Sud;
- **Stato di manutenzione:**
 - complessivamente il fabbricato risulta in un mediocre stato di manutenzione; in particolare gli infissi (porte e finestre) sono in pessime condizioni di manutenzione; nei locali si registra la presenza di nidi di insetti, ragnatele ecc. ecc., oltre che materiale vario di scarto; all'esterno del fabbricato sussiste una fitta vegetazione causata dallo stato di abbandono del compendio, che ne ostacola l'agevole accesso
- **Caratteristiche strutturali:** fabbricato a struttura portante intelaiata in c.a. con tamponature esterne in mattoni forati e copertura a 4 falde inclinate.
- **Caratteristiche interne:**
 - tramezzature in laterizio intonacato;
 - pareti tinteggiate con idropittura;
 - pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura;
 - finestre in alluminio con vetro normale, provvisti di scuretti in legno ad ante;
 - porta interna in legno tamburato di scarsa qualità;
 - porta d'ingresso in legno;
- **Caratteristiche degli impianti presenti:**
 - Impianto elettrico



In Fig. 11 si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi rilevato. La planimetria in formato ordinario è allegata alla presente.

PIANTA PIANO TERRA (Fabbricato in Comune di Potenza F.15, P.Ila 3328, S.1)
Stato reale rilevato

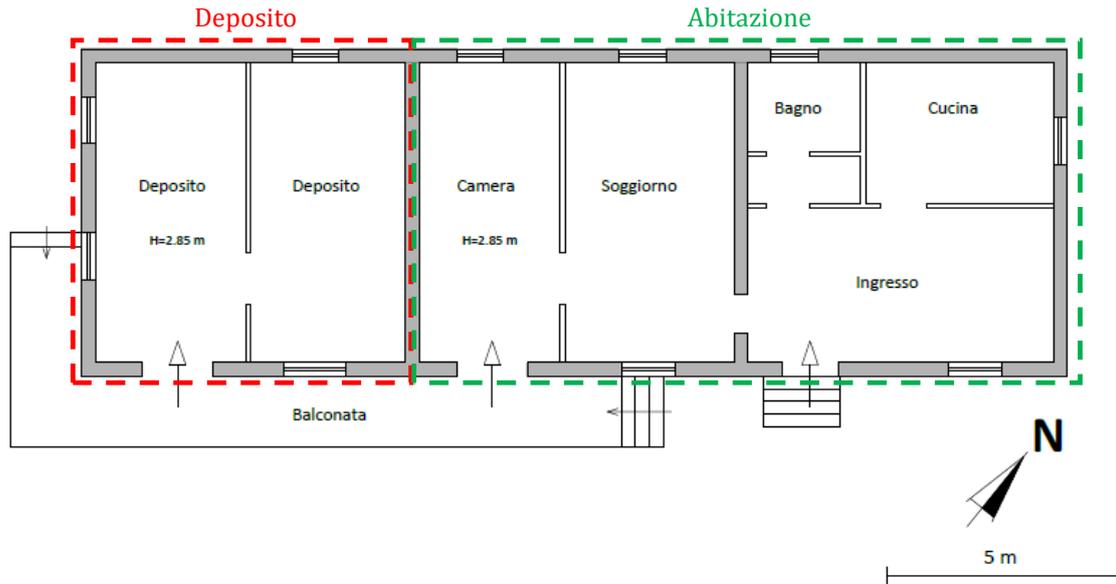


Figura 11 - Planimetria dello stato reale dei luoghi – Abitazione e Deposito

A.2. Terreno in CT al foglio 15 p.lla 1196

- di qualità “seminativo”, è attualmente incolto e risulta recintato lungo l’intero confine Nord e parzialmente recintato lungo il confine Ovest; superficie catastale **mq 54.590,00** che, al netto della superficie coperta del fabbricato di mq 175,00, risulta pari a **mq 54.415,00** commerciali
- l’accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 30) avviene in modo indiretto (il fondo è intercluso) mediante un passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa, identificata in C.T. al F. 15 part. 2692;
- buona l’esposizione ed il soleggiamento; orientamento da Ovest con pendenza media di circa il 12% verso Est;



- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 019828/2023 del 16.10.2023 rilasciato dal Comune di Potenza risulta che:
 - il terreno ricade totalmente in zona “Ambito Extra Urbano – Territorio Aperto”;
 - ai fini urbanistici è totalmente asservito (= indice fondiario 0,00 mc/mq);
 - per il 5,85 % (mq 3.193,65) è sottoposto a vincolo idrogeologico con un livello di rischio R1;

A.3. Terreno in CT al foglio 15 p.lla 227

- di qualità “seminativo”, è attualmente incolto e non è recintato; superficie **4.230,00 mq**
- l’accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 30) avviene in modo indiretto (il fondo è intercluso) similmente ai beni di cui ai precedenti punti **1 e 2**, prima mediante un passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa, identificata in C.T. al F. 15 part. 2692, e quindi attraverso la part. 1196 pignorata di proprietà degli stessi esecutati;
- buona l’esposizione ed il soleggiamento; orientamento pianeggiante da Nord verso Sud;
- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 019828/2023 del 16.10.2023 rilasciato dal Comune di Potenza risulta che:
 - il terreno ricade totalmente in zona “Ambito Extra Urbano – Territorio Aperto”;
 - sono consentiti interventi ad uso *insediativo, produttivo, infrastrutturale e tecnologico, culturale e ricreativo*, secondo gli indici ed i parametri riportati nel CDU;
 - per il 14,52 % (mq 614,39) è sottoposto a vincolo idrogeologico con un livello di rischio R1;

Tutti gli immobili staggiti di cui ai precedenti punti A.1), A.2) e A.3) ricadono in Località “Torretta” a circa 5 km da Potenza lungo la S.P. n. 30 che collega il Capoluogo di Regione con Avigliano e sono posti ad una altitudine di circa 930 mt slm.



In Fig. 12 si riporta un'ortofoto con individuazione planimetrica dei beni staggiti.

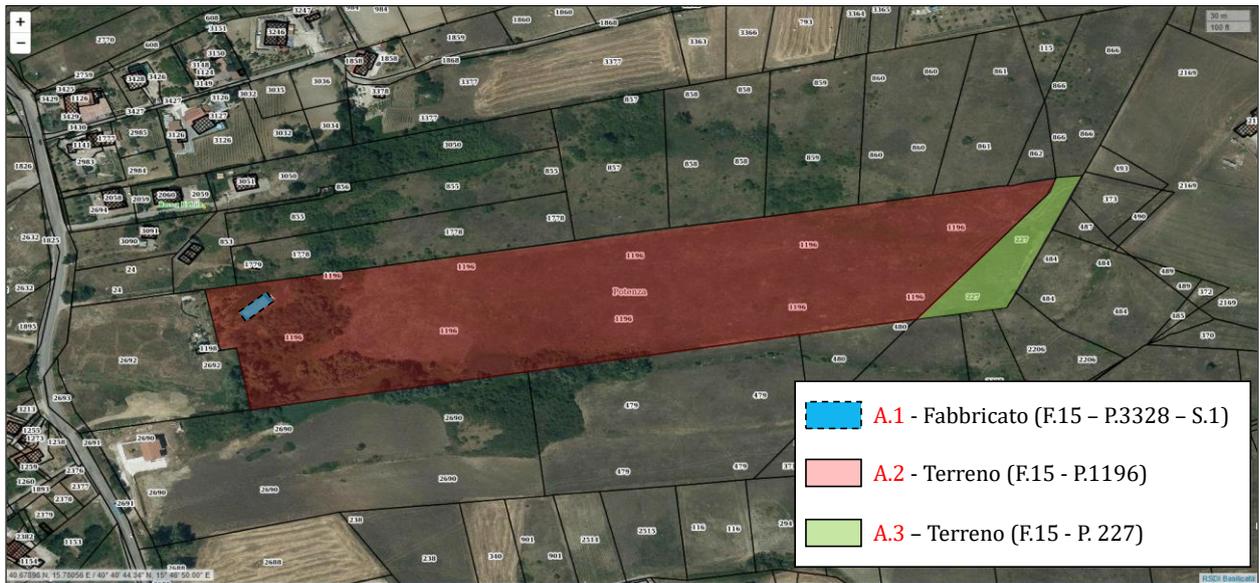


Figura 12 – Ortofoto con individuazione planimetrica dei beni staggiti in Comune di Potenza – LOTTO N.1

Nel seguito si riportano alcune fotografie dello **stato reale** dei luoghi realizzate dallo scrivente in occasione dell'accesso effettuato in data 24.8.2023. La documentazione fotografica completa è compresa tra gli allegati conformemente a quanto richiesto dal G.E.

IMMOBILE A.1 – NCEU Foglio 15, P.IIIa 3328 sub 1



Cancello in legno e rete metallica



Cancello metallico di accesso ai beni staggiti



Vista esterna fabbricato - Balconata spigolo Sud



Vista esterna fabbricato - Parete Sud



Vista esterna fabbricato - Parete Est



Vista esterna fabbricato - Parete Nord



Vista esterna fabbricato - Parete Nord

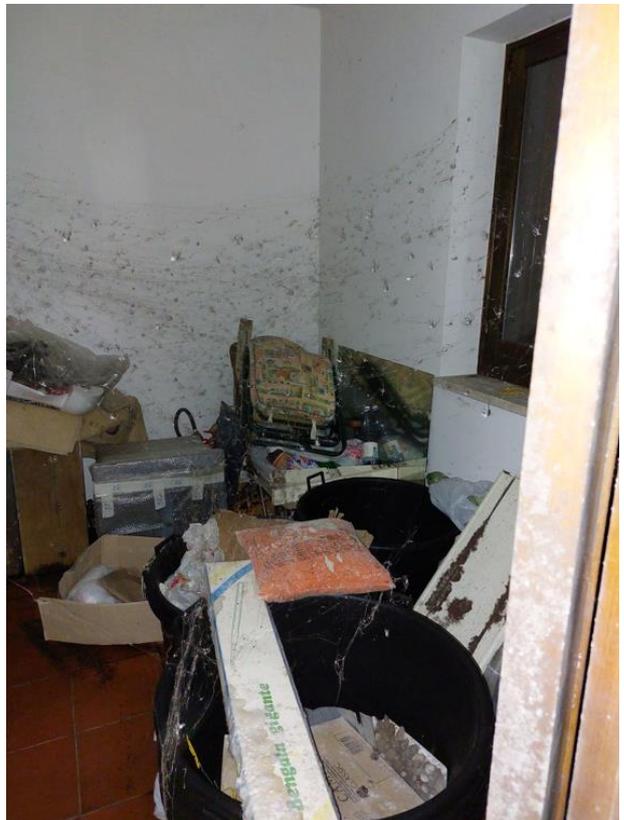
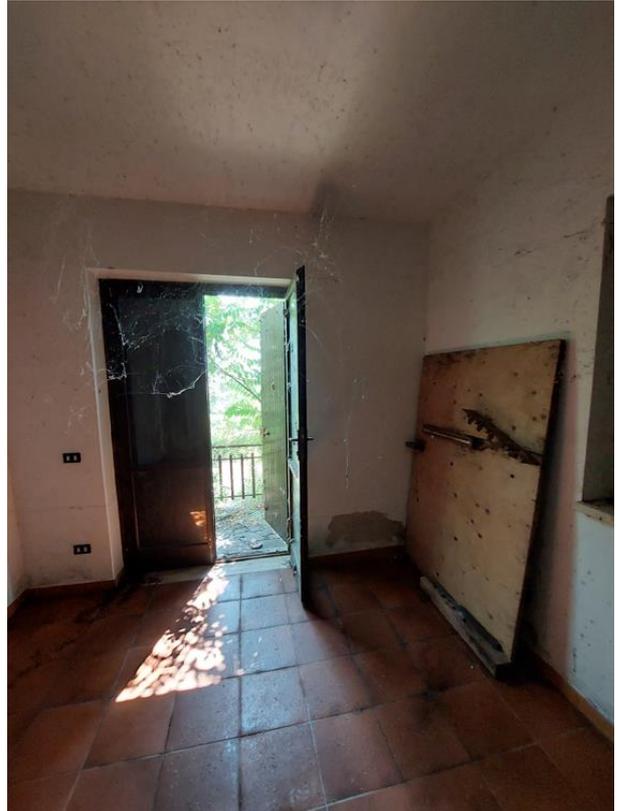


Vista esterna fabbricato - Parete Ovest





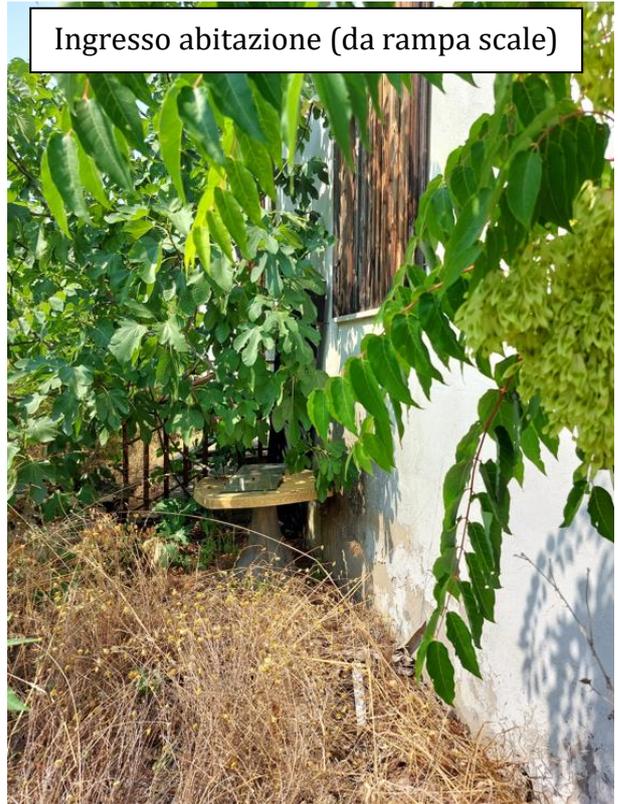
Interno deposito



Ingresso abitazione (da balconata)



Ingresso abitazione (da rampa scale)



Interno abitazione



IMMOBILI A.2 e A.3 – CT Foglio 15, P.lle 1196 - 227

Confine Ovest P.lla 1196 (parzialmente recintato) -Vista da monte



Confine Ovest P.lla 1196 (parzialmente recintato) – Vista da valle



Confine Ovest P.lla 1196 (parzialmente recintato) – Vista da valle



B - BENI IN COMUNE DI FILIANO (LOTTO N. 2 e N. 3)

In base alla loro ubicazione, conformazione e autonoma utilità funzionale, nonché al fine di consentire una maggiore appetibilità sul mercato, i beni staggiti formano N. 2 LOTTI denominati LOTTO N. 2 e LOTTO N. 3, così specificati:

Il **LOTTO N. 2** è formato dalla **Piena proprietà** quota **1/3** in capo a ciascuno dei 3 esecutati - nel Comune di FILIANO, dei seguenti Immobili identificati al Catasto della provincia di Potenza, e precisamente:

B.1. abitazione di tipo civile, alla via Meccadinardo snc, **Piano Terra e 1°**, in Catasto Fabbricati al **foglio 20 particelle 201 e 202 graffate**, categoria A/2 di 13 vani, superficie commerciale complessiva **mq 383** (di cui **mq 325** per il corpo di fabbrica principale identificato con la p.lla 202 e **mq 58** per il corpo di fabbrica secondario di pertinenza identificato con la p.lla 201); sui complessivi **mq 383**, risultano **abusivi e non sanabili mq 128**, come nel seguito dettagliato.

B.1.a) il corpo di fabbrica principale identificato con la **p.lla 202**, in cui è ubicata l'abitazione, presenta le seguenti caratteristiche:

- fabbricato costituito di n. 2 piani fuori terra, collegati internamente da una scala; al Piano Terra sono presenti alcuni vani pertinenziali realizzati in epoca successiva a quella del complesso originario, con accesso autonomo dall'esterno, **completamente abusivi e non sanabili** (per la determinazione del costo di demolizione da detrarre al valore di stima vedi risposta al QUESITO N. 6), peraltro totalmente inutilizzabili in quanto in passato sono stati oggetto di un incendio;
- L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica (rappresentato da via Meccadinardo), mediante un breve viottolo ricadente sulla part. 122 pignorata di proprietà degli esecutati.
- **Altezza utile:** mt 2,94 al Piano Terra; mt 3,02 al Piano 1°;
- **Composizione interna:**
 - Piano Terra : n. 1 ingresso (da cui, mediante la scala interna, si accede al 1° piano e ad un piccolo sottoscala), n. 2 ampi locali , n. 1 disimpegno, n. 3 piccoli ripostigli (di cui uno con accesso dai vani pertinenziali abusivi) e n. 1 bagno; un secondo bagno è presente in corrispondenza ed alla quota del pianerottolo della scala



interna; sul prospetto principale è presente un ampio portico, ove è ubicata la porta d'ingresso dell'abitazione;

- Piano 1°: n. 1 corridoio da cui si accede a n. 4 ampie camere, a n. 1 bagno e a n. 1 disimpegno/tinello (anch'esso abusivo - vedi risposta al QUESITO N. 6) da cui, a sua volta si accede a n. 1 balcone. Ulteriori n.2 balconi sono presenti sul prospetto ovest.

- **Superficie netta utile complessiva interna Piano Terra**: calpestabili **mq 151.73**
- **Superficie netta utile complessiva interna Piano 1°**: calpestabili **mq 87.48**
- **Superficie netta utile esterna (n. 3 balconi al 1° piano [mq 18.64] + n. 1 portico al Piano terra [mq 26.56])**:calpestabili **mq 45.20**
- **Superficie commerciale** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98):.....**mq 325;**
di cui abusivi non sanabili mq mq 70

➤ **Esposizione:**

- la facciata principale del fabbricato è orientata a Nord-Est

➤ **Stato di manutenzione:**

complessivamente il fabbricato risulta in pessimo stato di manutenzione; in particolare:

- al Piano Terra alcune pareti del corpo di fabbrica originario presentano evidenti segni di umidità ed anche alcune lesioni alle murature portanti; i vani pertinenziali realizzati in epoca successiva a quella del complesso originario, con accesso autonomo dall'esterno e completamente abusivi e non sanabili, sono invece totalmente inutilizzabili in quanto sono stati oggetto nel passato di un incendio, che ne ha verosimilmente compromesso anche la statica;
- anche al Piano 1° vi sono evidenti segni di umidità ed anche alcune lesioni alle murature portanti;

- **Caratteristiche strutturali:** struttura portante in muratura di pietrame e malta, orizzontamenti (solai intermedi e tetto) in c.a. e laterizi, fondazioni a travi rovesce in c.a., copertura a falde inclinate.

➤ **Caratteristiche interne:**

- tramezzature in laterizio intonacato;
- pareti tinteggiate con idropittura (salvo n. 1 locale che presenta le pareti rivestite in legno);
- pavimenti in piastrelle di ceramica;



- finestre in parte in legno, ed in parte in alluminio con vetro normale, alcune provviste di scuretti in legno ad ante ed altre di avvolgibili in plastica; le finestre del piano terra sono dotate anche di inferriate;
 - porte interne in legno tamburato di scarsa qualità;
 - porta d'ingresso in legno e vetro;
 - dotazioni bagno al piano terra: W.C., lavandino, bidet, vasca da bagno;
 - dotazioni bagno al piano 1°: W.C., lavandino, bidet;
 - pareti dei bagni rivestite con piastrelle di ceramica;
- **Caratteristiche degli impianti presenti:**
- Impianto idrico-sanitario;
 - Impianto di riscaldamento autonomo: solo predisposizione; radiatori in ghisa, al piano terra è presente anche un camino;
 - Impianto elettrico, dotato di interruttore magnetotermico;
 - Impianto di citofono: solo predisposizione;
 - Impianto telefonico: solo predisposizione;
 - Impianto TV terrestre;

Dalle informazioni acquisite, l'appartamento pignorato **non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE)**. Lo scrivente si dichiara sin da ora disponibile alla relativa redazione per l'appartamento, al compenso indicato dal G.E. nel suddetto quesito pari ad € 250,00 oltre oneri previdenziali.

In Figg. 13-14 si riportano le planimetrie dello stato reale dei luoghi rilevato. Le planimetrie in formato ordinario sono allegate alla presente.



PIANTA PIANO TERRA (Fabbricato in Comune di Filiano F.20, P.IIa 202)
Stato reale rilevato

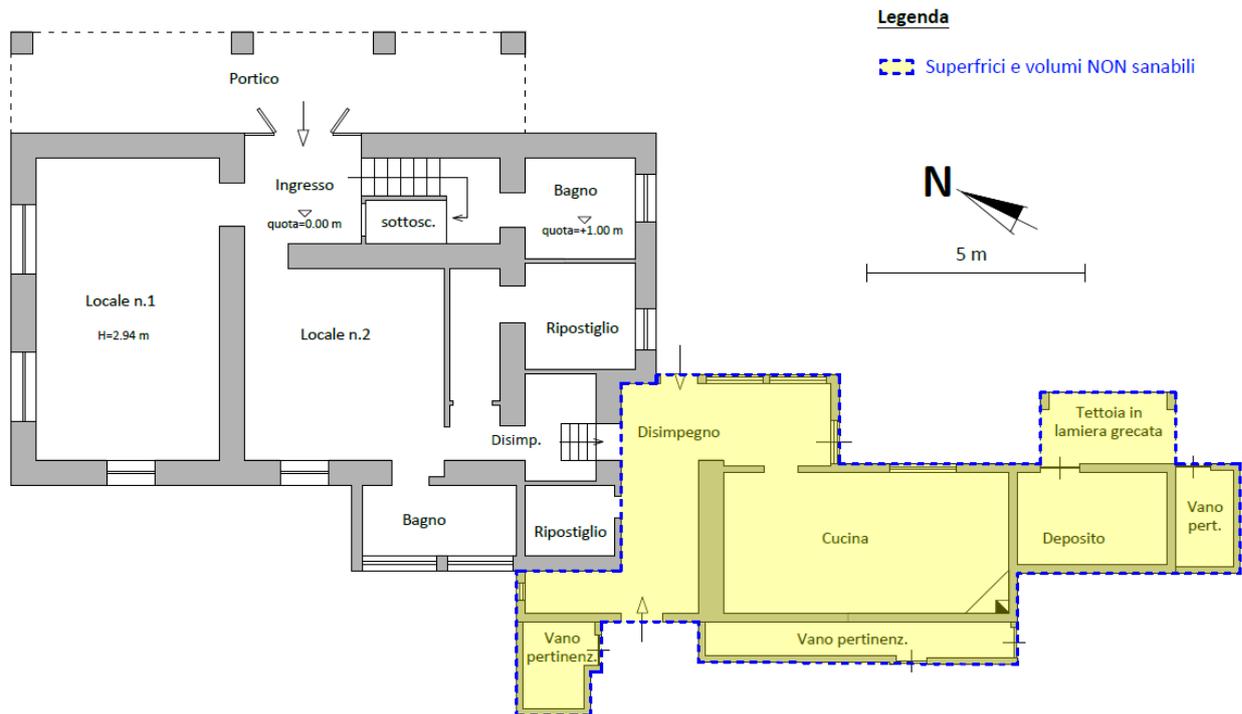


Figura 13 - Planimetria dello stato reale dei luoghi - Piano Terra (in giallo le parti non sanabili)

PIANTA PIANO 1° (Fabbricato in Comune di Filiano F.20, P.IIa 202)
Stato reale rilevato

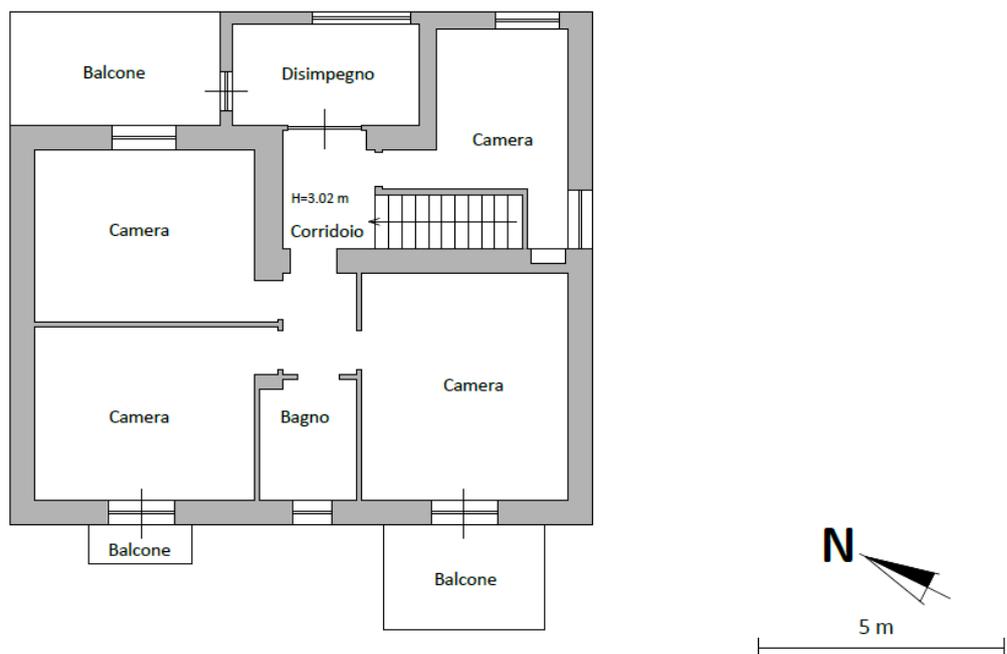


Figura 14 - Planimetria dello stato reale dei luoghi - Piano 1°



B.1.b) il corpo di fabbrica secondario di pertinenza identificato con la **p.lla 201**, presenta le seguenti caratteristiche:

- fabbricato costituito di n. 1 solo piano fuori terra, realizzato in epoca successiva a quella del fabbricato principale ed originario di cui al precedente punto 1.a), **completamente abusivo e non sanabile** (per la determinazione del costo di demolizione da detrarre al valore di stima vedi risposta al QUESITO N. 6);
- l'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica (rappresentato da via Meccadinardo), mediante il passaggio prima sulla part. 122 e poi sulla part. 120, entrambe pignorate e di proprietà degli esecutati.
- **Altezza utile:** variabile da mt 1,90 a mt 2,65;
- **Composizione interna:**
 - n. 2 locali cantina, n. 1 locale di deposito e n. 2 piccoli locali di sgombero
- **Superficie netta utile complessiva interna:**calpestabili **mq 48.58**
- **Superficie commerciale** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98):.....**mq 14**
di cui abusivi non sanabili mq mq 14
- **Esposizione:**
 - la facciata principale del fabbricato è orientata a Nord
- **Stato di manutenzione:**
il fabbricato risulta in pessimo stato di finitura e manutenzione:
- **Caratteristiche strutturali:** struttura portante ed a facciavista in muratura di blocchetti di cls, solaio di copertura in legno, a falda inclinata.
- **Caratteristiche interne:**
 - tramezzature in muratura di blocchetti in cls;
 - pareti solo intonacate, senza tinteggiatura;
 - pavimenti in battuto di cemento;
 - finestre in ferro;
 - porte interne: assenti;
 - porta d'ingresso in ferro;
- **Caratteristiche degli impianti presenti:**
 - non è presente alcun impianto idrico-sanitario e/o tecnologico;

In Fig. 15 si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi rilevato. La planimetria in formato ordinario è allegata alla presente.



PIANTA PIANO TERRA (Fabbricato in Comune di Filiano F.20, P.IIa 201)
Stato reale rilevato

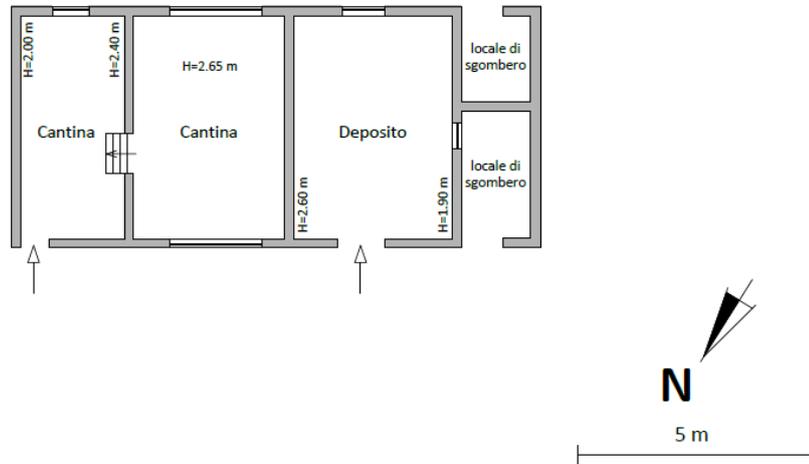


Figura 15 - Planimetria dello stato reale dei luoghi - Piano Terra

B.2. Terreno in CT al foglio 20 p.IIa 120

- di qualità "seminativo", è attualmente incolto e risulta recintato lungo i confini posti a Ovest, Sud ed Est; superficie **3.857,00 mq**;
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla via Meccadinardo) avviene attraverso la part. 122 pignorata di proprietà degli stessi esecutati;
- buona l'esposizione ed il soleggiamento; orientamento leggermente digradante (pendenza circa 4,5%) da Sud verso Nord;
- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 5788 del 12.9.2023 rilasciato dal Comune di Filiano risulta che:
 - il terreno ricade per mq 1.840,00 in zona "C3" - inedificata o parzialmente edificata di ampliamento e per la restante superficie in zona "E1" - Territorio Agricolo;
 - in zona "C3" oltre alla prevalente destinazione residenziale, sono ammesse le destinazioni artigianali, commerciali e direzionali, secondo gli indici ed i parametri riportati nel CDU;
 - in zona "E1" oltre alla prevalente destinazione agricola, è ammessa la destinazione residenziale, secondo gli indici ed i parametri riportati nel CDU;
 - non sussiste alcun vincolo di carattere idrogeologico.



B.3. Terreno in CT al foglio 20 p.lla 122

- di qualità “seminativo”, è attualmente incolto e risulta recintato lungo i confini posti ad Ovest, Nord ed Est; superficie **604,00 mq**
- l’accesso avviene direttamente dalla strada pubblica (rappresentato dalla via Meccadinardo);
- buona l’esposizione ed il soleggiamento; orientamento leggermente digradante (pendenza circa 3%) da Ovest verso Est;
- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 5788 del 12.9.2023 rilasciato dal Comune di Filiano risulta che:
 - il terreno ricade per mq 325,00 in zona “C3” – inedificata o parzialmente edificata di ampliamento e per la restante superficie in zona “F1” – Spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi;
 - non sussiste alcun vincolo di carattere idrogeologico.

B.4. Terreno in CT al foglio 20 p.lla 113

- di qualità “seminativo”, è attualmente incolto e risulta recintato lungo i confini posti a Nord ed a Est; superficie **335,00 mq**
- l’accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla via Meccadinardo) avviene attraverso la part. 122 pignorata di proprietà degli stessi esecutati;
- buona l’esposizione ed il soleggiamento; orientamento pianeggiante Est/Ovest;
- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 5788 del 12.9.2023 rilasciato dal Comune di Filiano risulta che:
 - il terreno ricade totalmente in zona “F1” – Spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi;
 - non sussiste alcun vincolo di carattere idrogeologico.

Tutti gli immobili staggiti di cui ai precedenti punti B.1), B.2), B.3) e B.4) si trovano in via Meccadinardo in zona limitrofa a quella urbana di Filiano e sono posti ad una altitudine di circa 600 mt slm.



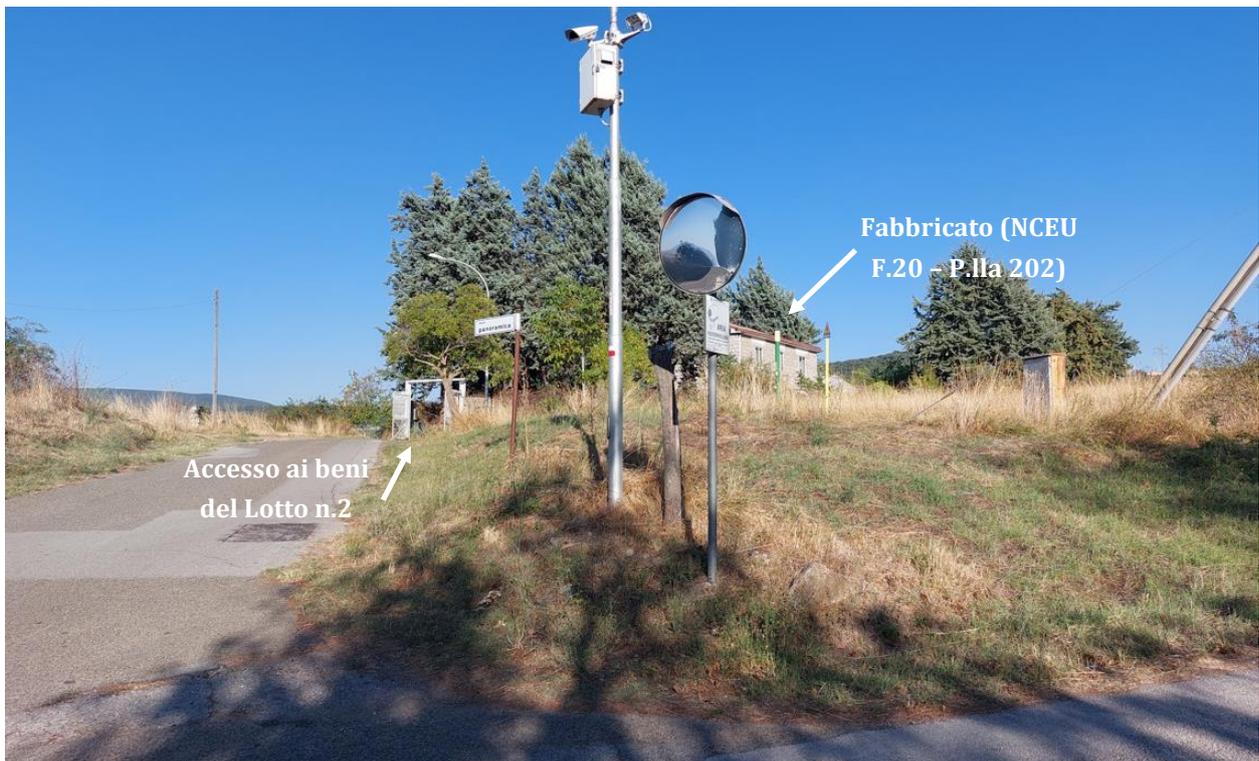
In Fig. 16 si riporta un'ortofoto con individuazione planimetrica dei beni staggiti.



Figura 16 – Ortofoto con individuazione planimetrica dei beni staggiti in Comune di Filiano – LOTTO N.2 (Foglio 20 - p.lle 201, 202, 113, 120 e 122)

Nel seguito si riportano alcune fotografie dello **stato reale** dei luoghi realizzate dallo scrivente in occasione dell'accesso effettuato in data 11.9.2023. La documentazione fotografica completa è compresa tra gli allegati conformemente a quanto richiesto dal G.E.

IMMOBILE B.1 – NCEU Foglio 20, P.lle 201 e 202 graffate



Accesso da strada pubblica



Cancello di accesso



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE

ESTERNO CORPO PRINCIPALE



Vista corpo di fabbrica principale, lato Nord-Est



Vista corpo di fabbrica principale, lato Nord-Ovest





Vista corpo di fabbrica principale, lato Nord-Ovest



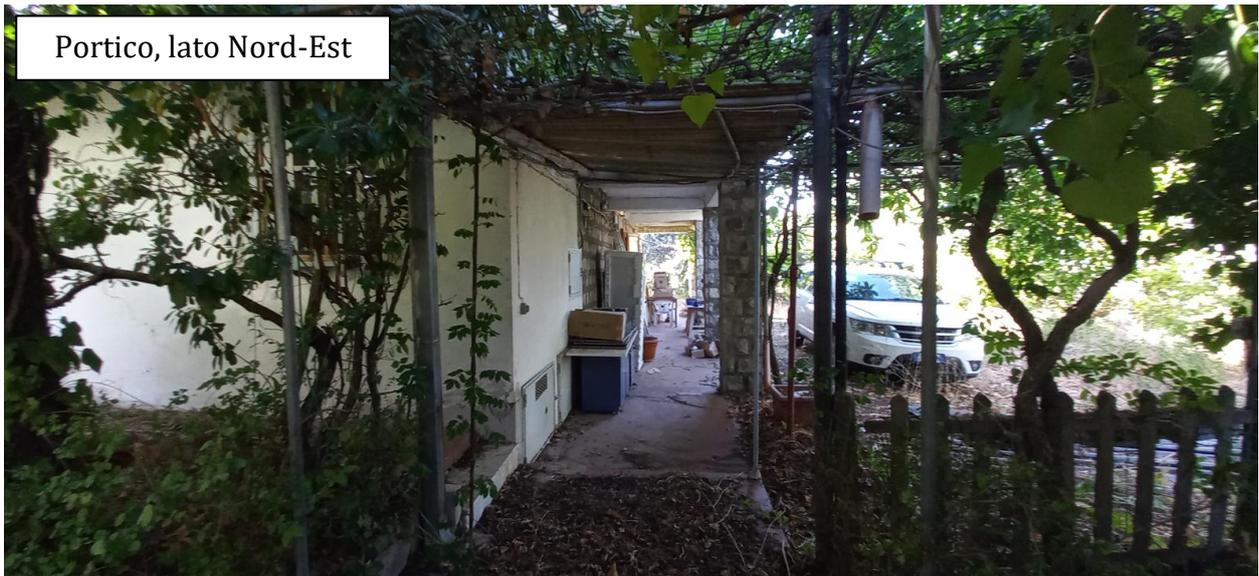
Vista corpo di fabbrica principale, lato Sud-Ovest



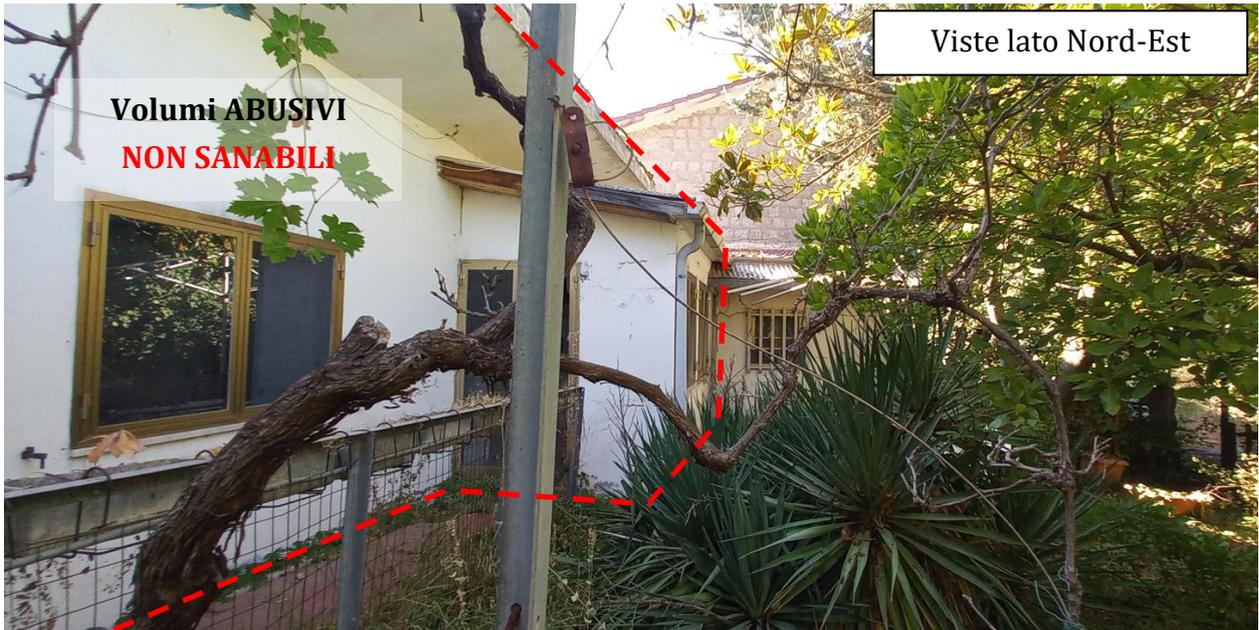
Vista corpo di fabbrica principale, lato Sud-Ovest



Portico, lato Nord-Est







Viste da Sud



Viste lato Sud-Ovest



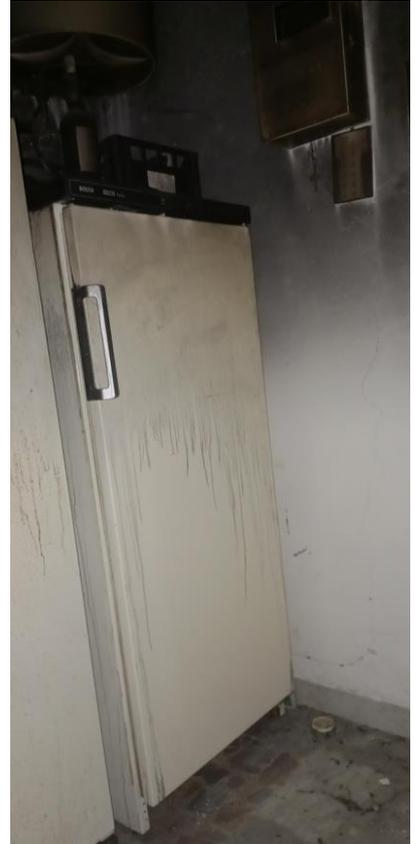
INTERNO CORPO PRINCIPALE - Piano Terra



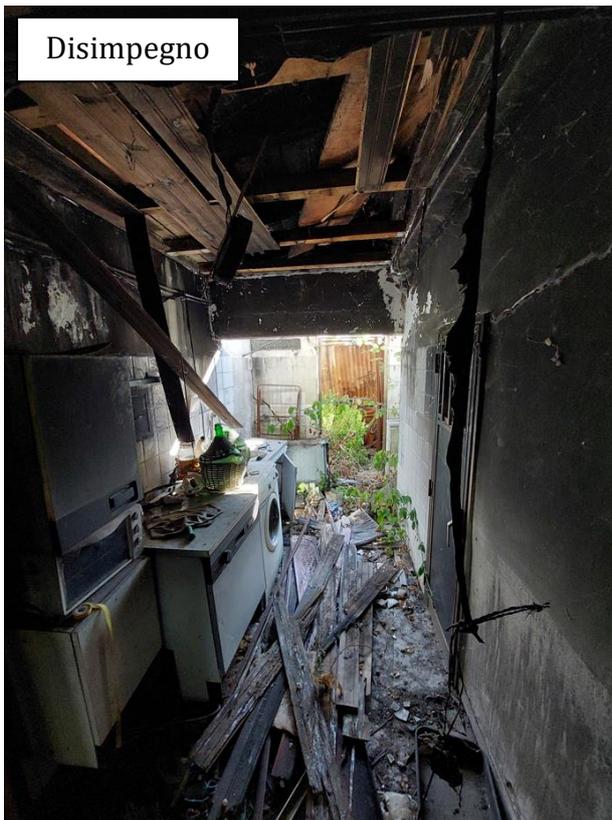
Locale n.1







INTERNO CORPO PRINCIPALE - Piano Terra - Parte ABUSIVA NON SANABILE



Cucina



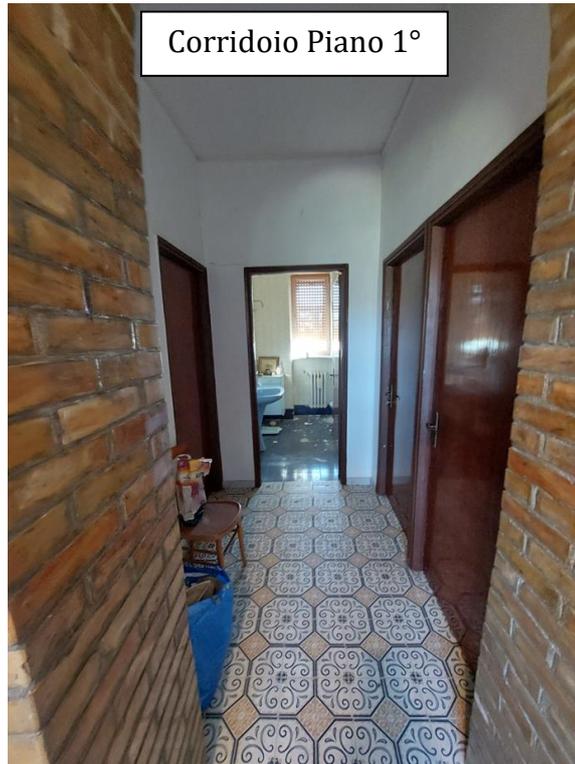
INTERNO CORPO PRINCIPALE – Piano Primo





Disimpegno







Camera Piano 1°



Camera Piano 1°



Bagno Piano 1°



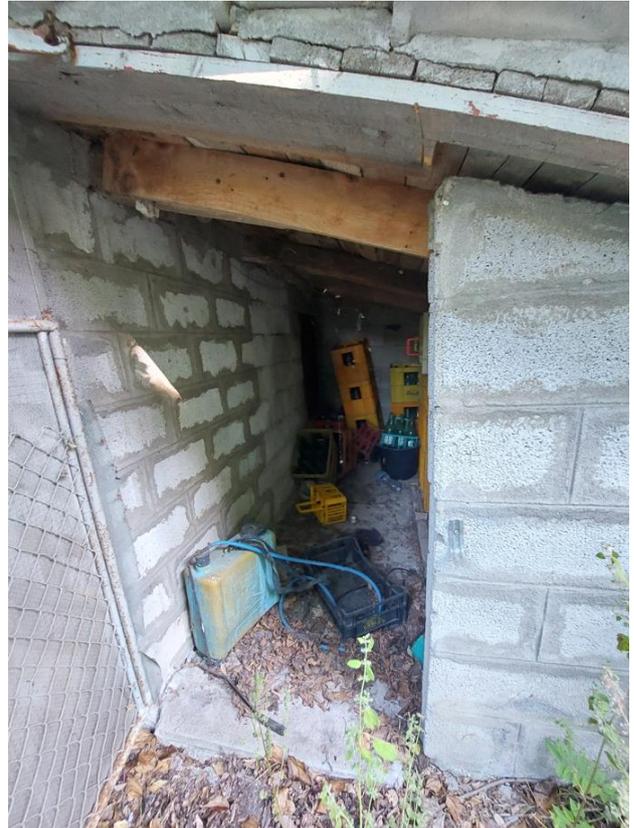
Camera Piano 1°



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CORPO DI FABBRICA SECONDARIO

ABUSIVO NON SANABILE





Il **LOTTO N. 3** è formato dalla **Piena proprietà** quota **1/3** in capo a ciascuno dei 3 esecutati - nel Comune di FILIANO, del seguente Immobile identificato al Catasto della provincia di Potenza, e precisamente:

B.5. Terreno in CT al foglio 20 p.lla 154

- di qualità “seminativo”, è attualmente incolto e non è recintato; superficie **3.283,00 mq** (di cui la parte più a Est, della superficie di circa **mq 630,00** , è boschiva)
- l’accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.C. “Tratturo di Croce Angelona”) avviene in modo indiretto (il fondo è intercluso) mediante un passaggio (carrabile con mezzi agricoli e pedonale) sulle part. 50-51-87 e 148 di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa;
- buona l’esposizione ed il soleggiamento; orientamento digradante con una pendenza media di circa 10% da Ovest verso Est;

- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 5788 del 12.9.2023 rilasciato dal Comune di Filiano risulta che:
 - il terreno ricade totalmente in zona “E1” – Territorio Agricolo vincolato per scopi idrogeologici imposto a norma dell’art. 1 della Legge 30.12.1923 n. 3267 e percorsa dal fuoco - Delibera di C.C. n. 18 del 24.6.2011;
 - in zona “E1” oltre alla prevalente destinazione agricola, è ammessa la destinazione residenziale, secondo gli indici ed i parametri riportati nel CDU;
 - sussiste vincolo di carattere idrogeologico.

L’immobile staggito ricade in loc. Meccadinardo in una zona agricola distante circa 1 km dal Centro di Filiano, lungo la S.C. . “Tratturo di Croce Angelona” ed è posto ad una altitudine di circa 600 mt slm.

In Fig. 17 si riporta un’ortofoto con individuazione planimetrica del bene staggito.

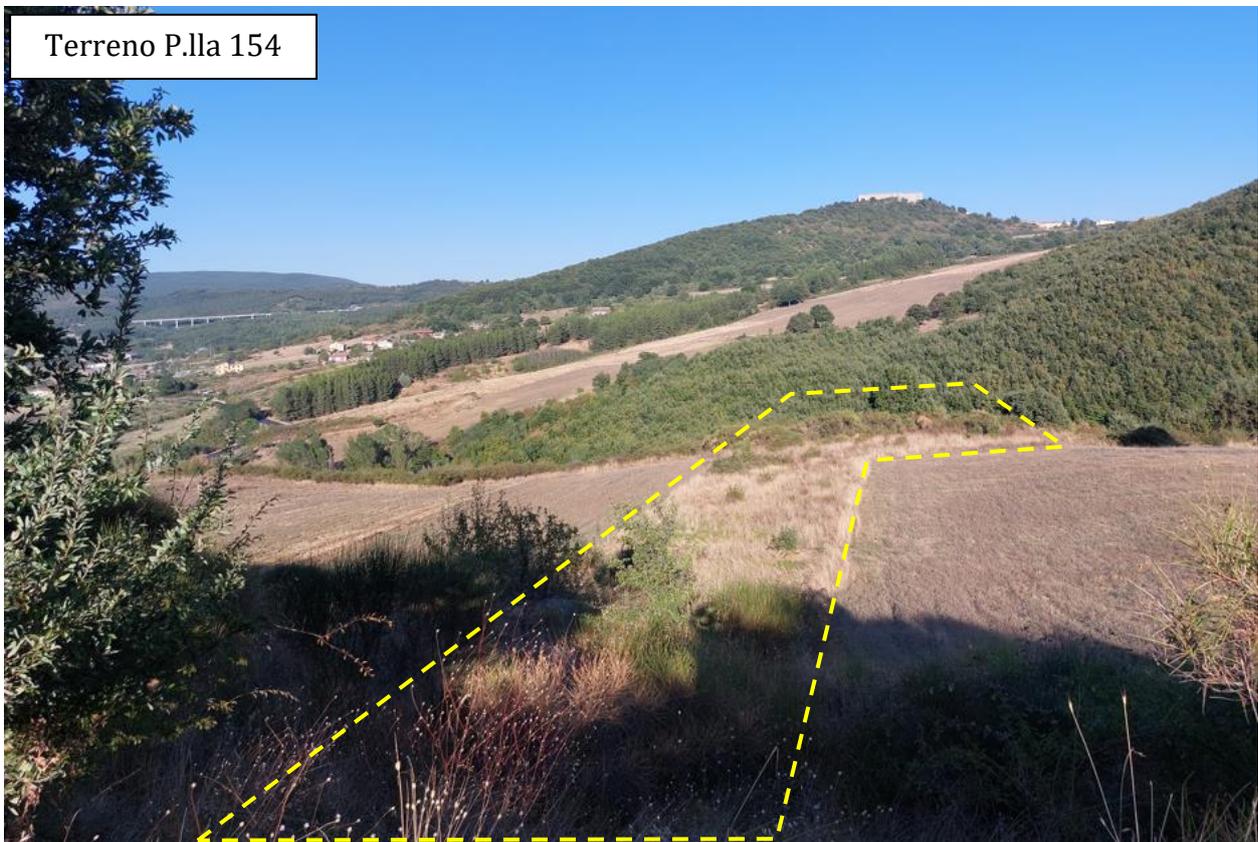




Figura 17 – Ortofoto con individuazione planimetrica del bene staggito in Comune di Filiano – LOTTO N.3 (Foglio 20 - p.lla 154)

Nel seguito si riporta una fotografia dello **stato reale** dei luoghi realizzata dallo scrivente in occasione dell'accesso effettuato in data 11.9.2023. La documentazione fotografica completa è compresa tra gli allegati conformemente a quanto richiesto dal G.E.

IMMOBILE B.5- CT Foglio 20, P.Illa 154



Di seguito si riporta una tabella riassuntiva dei beni di cui è composto ciascun Lotto individuato:

Lotto N.	ID	Comune	Estremi Catastali	Descrizione
1	A.1	Potenza	NCEU F.15- P.lla 3328 -S.1	Abitazione+deposito
	A.2	Potenza	CT F.15- P.lla 1196	Terreno
	A.3	Potenza	CT F.15- P.lla 227	Terreno
2	B.1	Filiano	NCEU F.20- P.lle 201 e 202	Abitazione
	B.2	Filiano	CT F.20- P.lla 120	Terreno
	B.3	Filiano	CT F.20- P.lla 122	Terreno
	B.4	Filiano	CT F.20- P.lla 113	Terreno
3	B.5	Filiano	CT F.20- P.lla 154	Terreno

QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;



deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Si è proceduto ad acquisire l'**estratto catastale storico** per i beni oggetto della Procedura. Si allegano pertanto:

- Visure catastali storiche acquisite attraverso il canale informatico dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Servizi Catastali (Allegato 4);

Si elencano di seguito tutti i passaggi catastali intervenuti sui beni oggetto della procedura, precisando che **sussiste esatta corrispondenza formale tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.**

A - BENI IN COMUNE DI POTENZA (LOTTO N. 1)

A.1. - STORIA CATASTALE – FABBRICATO (NON ACCATASTATO)

Catasto Fabbricati, Comune di Potenza

Foglio n. 15, Particella n. 3328, Sub. 1 (allibrato d'Ufficio dal 03.02.2012)

Dati della richiesta	Comune di POTENZA (Codice:G942)
Catasto Fabbricati	Provincia di POTENZA Foglio: 15 Particella: 3328 Sub.: 1

Unità immobiliare dal 17/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	3328	1			A/4	5	7 vani		Euro 354,29	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2014 Pratica n. PZ0206060 in atti dal 17/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 80465.1/2014)
Indirizzo		VIA MADONNA DEL CARMINE Piano T										
Notifica		Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n.PZ0047300 del 2012) Partita										
Annotazioni		di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del di 78/2010										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G942 - Foglio 15 - Particella 1196

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/02/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	3328	1			A/4	5	7 vani		Euro 354,29	COSTITUZIONE del 03/02/2012 Pratica n. PZ0022152 in atti dal 03/02/2012 COSTITUZIONE (n. 656.1/2012)
Indirizzo		CONTRADA TORRETTA Piano T										
Notifica		Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n.PZ0047300 del 2012) Partita										
Annotazioni		di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del di 78/2010										



Nel seguito si riporta lo stralcio dell'elenco delle "Particelle iscritte al Catasto Terreni interessate da fabbricati che non risultano dichiarati al Catasto", pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Potenza fino al 02.07.2012, con evidenziata la p.lla 1196 del Foglio 15, su cui ricade il fabbricato pignorato.

Data: 18/12/08

Pagina: 24 di 140



Ufficio del Territorio di POTENZA
Particelle iscritte al Catasto Terreni interessate da
fabbricati che non risultano dichiarati al Catasto
 (ai sensi del comma 36 dell'art. 2 del D.L. 3.10.2006, n. 262, convertito con
 modificazioni dalla legge 24.11.2006, n. 286, e successive modificazioni)

Comune di POTENZA (Codice: G942)

TOTALE PARTICELLE: 4181

N.	DATI IDENTIFICATIVI DELLA PARTICELLA				DATA MANCATA DICHIARAZIONE
	SEZIONE	FOGLIO	NUMERO	DENOMINATORE	
691		15	230		
692		15	231		
693		15	357		
694		15	374		
695		15	387		
696		15	495		
697		15	510		
698		15	526		
699		15	529		
700		15	671		
701		15	682		
702		15	691		
703		15	692		
704		15	742		
705		15	840		
706		15	851		
707		15	853		
708		15	864		
709		15	873		
710		15	917		
711		15	939		
712		15	988		
713		15	1005		
714		15	1078		
715		15	1081		
716		15	1091		
717		15	1106		
718		15	1133		
719		15	1135		
720		15	1196		



A.1. - SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI – FABBRICATO (NON ACCATASTATO)

Catasto Fabbricati, Comune di Potenza

Foglio n. 15, Particella n. 3328, Sub. 1 (allibrato d'Ufficio dal 03.02.2012)



Si ravvisa l'esistenza di una **difformità catastale sostanziale** in quanto l'U.I. pignorata è **stata allibrata d'ufficio** al NCEU ai sensi del comma 36 dell'art. 2 del D.L. 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni dalla Legge 24.11.2006 n. 286 (cd. "fabbricati nascosti") ma **NON E' ACCATASTATATA** in quanto agli atti dell'Agenzia delle Entrate – "Ufficio provinciale di Potenza – Territorio – Servizi Catastali" **non risulta sussistere alcun "Tipo Mappale" per l'introduzione nella mappa del C.T. e né al NCEU la relativa planimetria.**

In risposta al presente quesito sono nel seguito quantificati i costi necessari stimati per la pratica di **accatastamento**, necessaria per la commerciabilità del bene:

Quantificazione Costi per Accatastamento	
Onorario tecnico per redazione del Tipo Mappale per l'inserimento della sagoma del fabbricato sulla mappa catastale (rilievo topografico con l'ausilio di strumentazione GPS + redazione PRE.GEO.)	€ 1.300,00
Onorario tecnico per pratica DOC.FA. per accatastamento nel Catasto Fabbricati di n° 2 unità immobiliari (planimetrie per n. 1 abitazione + n. 1 deposito + n. 1 elaborato planimetrico)	€ 900,00
IVA 22 % su € (1.300,00+ 900,00 + 88,00) + Inarcassa 4% su € (1.300,00+ 900,00) = 503,36 + 88,00	€ 591,36
Versamento agli uffici dell'Agenzia della Entrate dei diritti per n. 1 Tipo Mappale e n. 2 planimetrie (€ 150,00 + € 100,00) =	€ 250,00
TOTALE € 3.041,36 ed in C.T.	€ 3.041,00

NOTA IMPORTANTE: a seguito dell'accatastamento il numero dell'attuale subalterno 1 potrà essere modificato d'ufficio, mentre al deposito sarà attribuito un numero di subalterno progressivo.



A.2. - STORIA CATASTALE – TERRENO

Catasto Terreni, Comune di Potenza

Foglio n. 15, Particella n. 1196

Dati della richiesta	Comune di POTENZA (Codice:G942)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 15 Particella: 1196

Unità immobiliare dal 03/02/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	15	1196		-	SEMINATIVO 4	5 45 90		Euro 56,39	Euro 70,48	VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/02/2012 Pratica n. PZ0022153 in atti dal 03/02/2012 (n. 223.1/2012)
Notifica						Partita				
Annotazioni		di immobile: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA' ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIÀ UTILIZZATO AL CEU								

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune G942 - Foglio 15 - Particella 3328/

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/12/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	15	1196		-	SEMINATIVO 4	5 45 90		Euro 56,39 L. 109.180	Euro 70,48 L. 136.475	FRAZIONAMENTO del 15/12/1990 in atti dal 02/06/1994 CIRC. 5/89 (n. 1542.1/1990)
Notifica						Partita		16774		
Annotazioni		di studio: DERIVA DAL N. 212								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:15 Particella:212 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:15 Particella:1197 ; Foglio:15 Particella:1198 ;

A.2. - SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI – TERRENO

Catasto Terreni, Comune di Potenza

Foglio n. 15, Particella n. 1196

INTESTATI

1
2
3

L'in

Situ

N.
1
2
3
DAT

Situ

N.
1
2
3
DAT

Situ

N.
1
DAT



A.3. - STORIA CATASTALE – TERRENO

Catasto Terreni, Comune di Potenza

Foglio n. 15, Particella n. 227

Dati della richiesta	Comune di POTENZA (Codice:G942)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 15 Particella: 227

Unità immobiliare dal 13/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		TABELLA DI VARIAZIONE del 13/03/2007 Pratica n. PZ0146801 in atti dal 13/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 52398.1/2007)
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	15	227		-	SEMINATIVO 4	42 30		Euro 4,37	Euro 5,46	
Notifica						Parità				
Annotazioni		di studio: VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO								

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		Impianto meccanografico del 25/11/1978
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	15	227		-	PASCOLO 2	42 30		Euro 2,40 L. 4.653	Euro 1,97 L. 3.807	
Notifica						Parità		3946		

A.3. - SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI – TERRENO

Catasto Terreni, Comune di Potenza

Foglio n. 15, Particella n. 227

INTESTATI

1
2
3

L'im

Situ

N.
1
2
3

DAT

Situ

N.
1
2
3

DAT

Situ

N.
1
2
3

DAT

Situ

N.
1
2
3

DAT



B - BENI IN COMUNE DI FILIANO (LOTTI N. 2 e N. 3)

B.1. - STORIA CATASTALE – FABBRICATO

Catasto Fabbricati, Comune di Filiano (PZ)

Foglio n. 20, Particella n. 201 e 202 graffate

Dati della richiesta	Comune di FILIANO (Codice:D593)
Catasto Fabbricati	Provincia di POTENZA Foglio: 20 Particella: 201

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	201 202				A/2	2	13 vani	Totale: 313 m ² Totale: escluse aree scoperte**=: 303 m ²	Euro 637,82	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA MECCADINARDO Piano T - 1										
Notifica					Partita		543		Mod.58		543	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	202 201				A/2	2	13 vani		Euro 637,82 L. 1.235.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA MECCADINARDO Piano T - 1										
Notifica					Partita		543		Mod.58		543	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D593 - Foglio 20 - Particella 201
Codice Comune D593 - Foglio 20 - Particella 202

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	201 202				A/2	2	13 vani		Euro 671,39 L. 1.300.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA MECCADINARDO Piano T - 1										
Notifica					Partita		543		Mod.58		543	

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/04/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	201 202				A/2	2	13 vani		Euro 0,45 L. 871	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 05/04/1990 in atti dal 09/12/1992 (n. 34/1990)
Indirizzo		VIA MECCADINARDO Piano T - 1										
Notifica					Partita		543		Mod.58		543	

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	202 201									COSTITUZIONE in atti dal 09/12/1992
Indirizzo		VIA MECCADINARDO Piano T - 1										
Notifica					Partita		543		Mod.58		-	

B.1. - SITUAZIONE DEGLI INTESSTATARI – FABBRICATO

Catasto Fabbricati, Comune di Filiano (PZ)

Foglio n. 20, Particella n. 201 e 202 graffate

INTESSTATI

1	
2	
3	



L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			
2			
3			

N.	DATI
1	
2	
3	

Situaz

N.	DATI
1	

Si è proceduto alla sovrapposizione della **planimetria dello stato reale dei luoghi** (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale.

Da tale sovrapposizione, sono state riscontrate difformità planimetriche, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni.

Nel seguito si riporta la sovrapposizione grafica in formato ridotto, rimandando all'*allegato 6* per il formato ordinario della stessa:

PIANTA PIANO TERRA (Fabbricato in Comune di Filiano F.20, P.IIa 202)

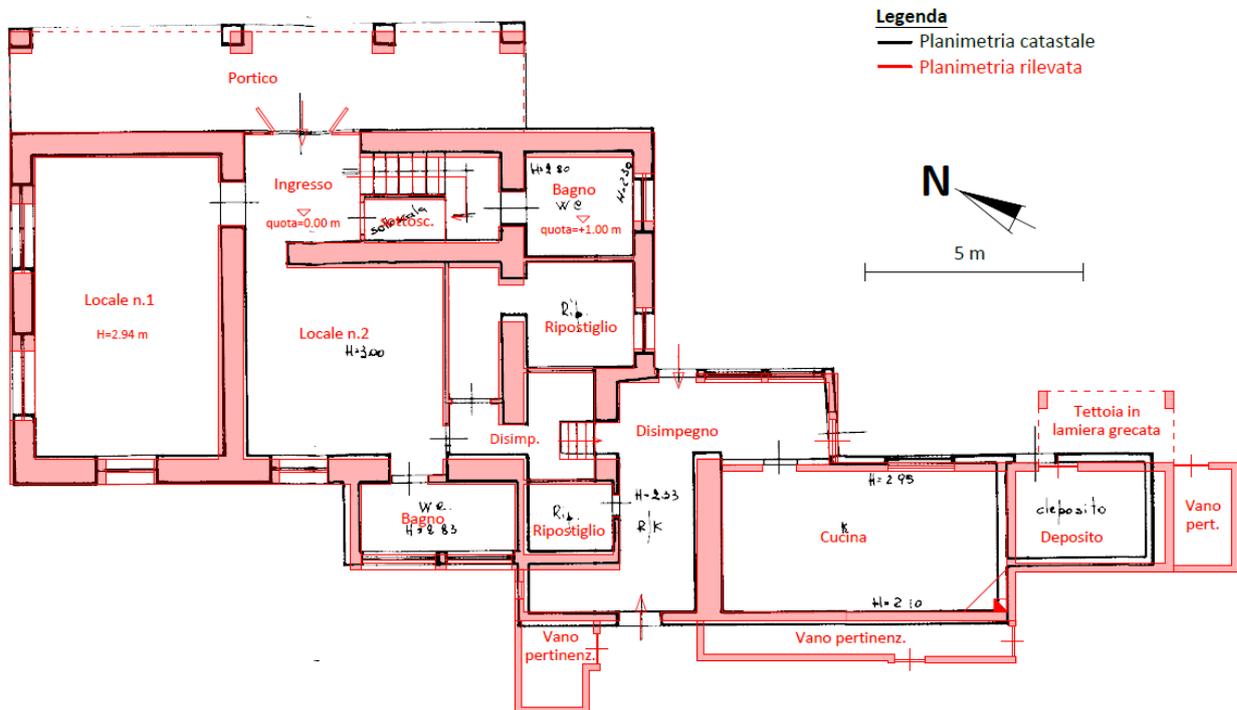


Figura 18 - Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale - Piano terra F. 20 p.IIa 202



PIANTA PIANO 1° (Fabbricato in Comune di Filiano F.20, P.Illa 202)

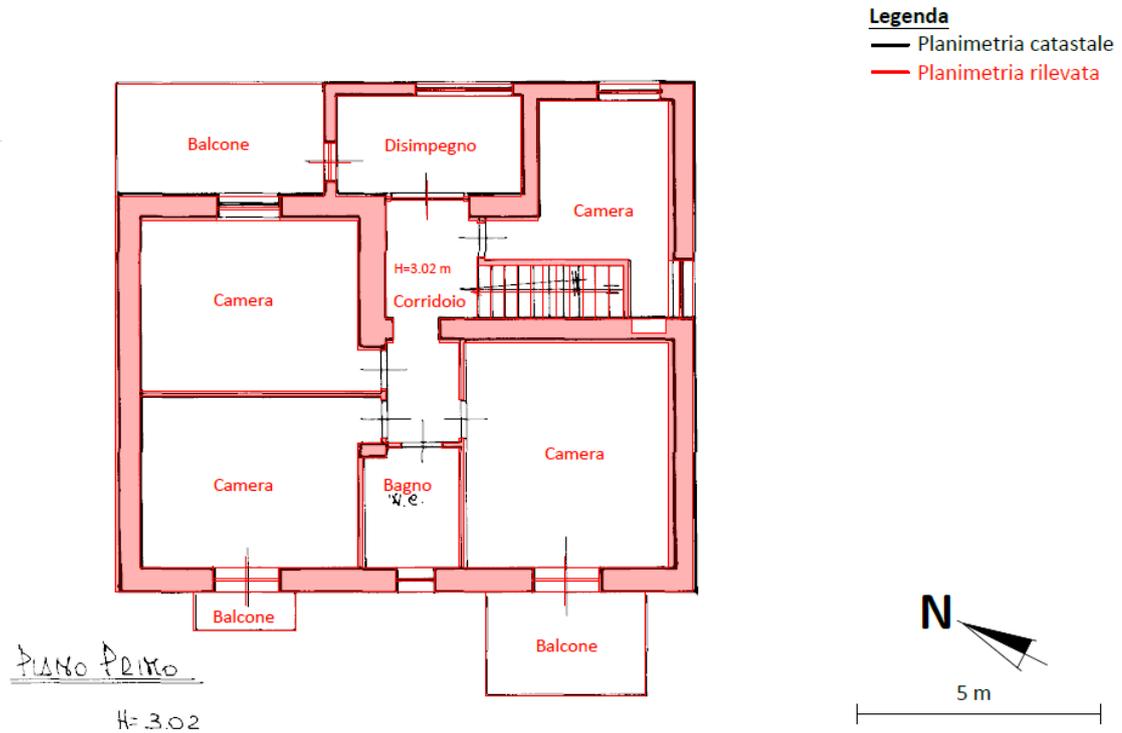


Figura 19 - Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale – Piano 1° F. 20 p.Illa 202

Inoltre, poiché parte del piano terra del fabbricato principale individuato in mappa con la p.Illa n. 202 e l'intero fabbricato secondario individuato in mappa con la p.Illa n. 201 sono risultati **abusivi e non sanabili** (e quindi **da demolire** – vedi risposta al QUESITO N. 6), successivamente alla loro demolizione sarà necessario procedere al conseguente aggiornamento della mappa del Catasto Terreni.

In risposta al presente quesito, rimandando al successivo QUESITO N. 6 la quantificazione dei costi per demolizione delle parti abusive non sanabili, sono nel seguito quantificati i costi necessari stimati per la pratica di **variazione** catastale (diversa distribuzione degli spazi interni del Piano terra e del Piano 1°, demolizione totale del fabbricato p.Illa 201 e demolizione parziale del fabbricato p.Illa 202):



Quantificazione Costi per Variazione Catastale	
Onorario tecnico per redazione del Tipo Mappale per demolizione totale del fabbricato p.lla 201 e demolizione parziale del fabbricato p.lla 202, per l'aggiornamento della mappa catastale (rilievo topografico con l'ausilio di strumentazione GPS + redazione PRE.GEO.	€ 1.300,00
Onorario tecnico per pratica DOC.FA. per variazione catastale nel Catasto Fabbricati di n° 1 unità immobiliare (n. 1 abitazione)	€ 350,00
IVA 22 % € (1.300,00+ 350,00 + 66,00)+ Inarcassa 4% su € (1.300,00+ 350,00) = 377,52 + 66,00	€ 443,52
Versamento agli uffici dell'Agenzia della Entrate dei diritti per n. 1 Tipo Mappale e n. 1 planimetria (€ 150,00 + € 50,00) =	€ 200,00
TOTALE € 2.293,52 ed in c.t.	€ 2.293,00

B.2. - STORIA CATASTALE - TERRENO

Catasto Terreni, Comune di Filiano (PZ)

Foglio n. 20, Particella n. 120

Dati della richiesta	Comune di FILIANO (Codice:D593) Provincia di POTENZA
Catasto Terreni	Foglio: 20 Particella: 120

Unità immobiliare dal 24/11/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	20	120		-	SEMINATIVO 2	38 57		Dominicale Euro 9,96 L. 19.285	Agrario Euro 6,97 L. 13.500	FRAZIONAMENTO del 24/11/1994 in atti dal 25/11/1994 T.M. 22398/90 (n. 160.1/1994)
Notifica				Partita		2996				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:20 Particella:201 ; Foglio:20 Particella:202 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	20	120		-	SEMINATIVO 2	40 27		L. 20.135	L. 14.095	Impianto meccanografico del 22/02/1975
Notifica				Partita		2996				

B.2. - SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI - TERRENO

Catasto Terreni, Comune di Filiano (PZ)

Foglio n. 20, Particella n. 120

INTESTATI

1
2
3

L'int

Situa

N.
1
2
3

DATI

Situa

N.
1
2
3

DATI



Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.
1
DATI

B.3. - STORIA CATASTALE – TERRENO

Catasto Terreni, Comune di Filiano (PZ)

Foglio n. 20, Particella n. 122

Dati della richiesta	Comune di FILIANO (Codice:D593)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 20 Particella: 122

Unità immobiliare dal 24/11/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	20	122		-	SEMINATIVO 2	06 04		Dominicale Euro 1,56 L. 3.020	Agrario Euro 1,09 L. 2.114	FRAZIONAMENTO del 24/11/1994 in atti dal 25/11/1994 T.M. 22398/90 (n. 160.2/1994)
Notifica					Partita		1273			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:20 Particella:203 ; Foglio:20 Particella:204 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	20	122		-	SEMINATIVO 2	06 74		L. 3.370	L. 2.359	Impianto meccanografico del 22/02/1975
Notifica					Partita		1273			

B.3. - SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI – TERRENO

Catasto Terreni, Comune di Filiano (PZ)

Foglio n. 20, Particella n. 122

INTESTATI

1
2
3

L'int

Situa

N.
1
2
3

DATI

Situa

N.
1
2
3

DATI

Situa

N.
1
2
3

DATI



B.4. - STORIA CATASTALE – TERRENO

Catasto Terreni, Comune di Filiano (PZ)

Foglio n. 20, Particella n. 113

Dati della richiesta	Comune di FILIANO (Codice:D593)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 20 Particella: 113

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	20	113		-	SEMENATIVO 2	03 35		Dominicale Euro 0,87 L. 1.675	Agrario Euro 0,61 L. 1.173	Impianto meccanografico del 22/02/1975
Notifica				Partita		4314				

B.4. - SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI – TERRENO

Catasto Terreni, Comune di Filiano (PZ)

Foglio n. 20, Particella n. 113

INTESTATI

1
2
3

L'intestatario

Situazione

N.
1
2
3

DATI

Situazione

N.
1
2
3

DATI

Situazione

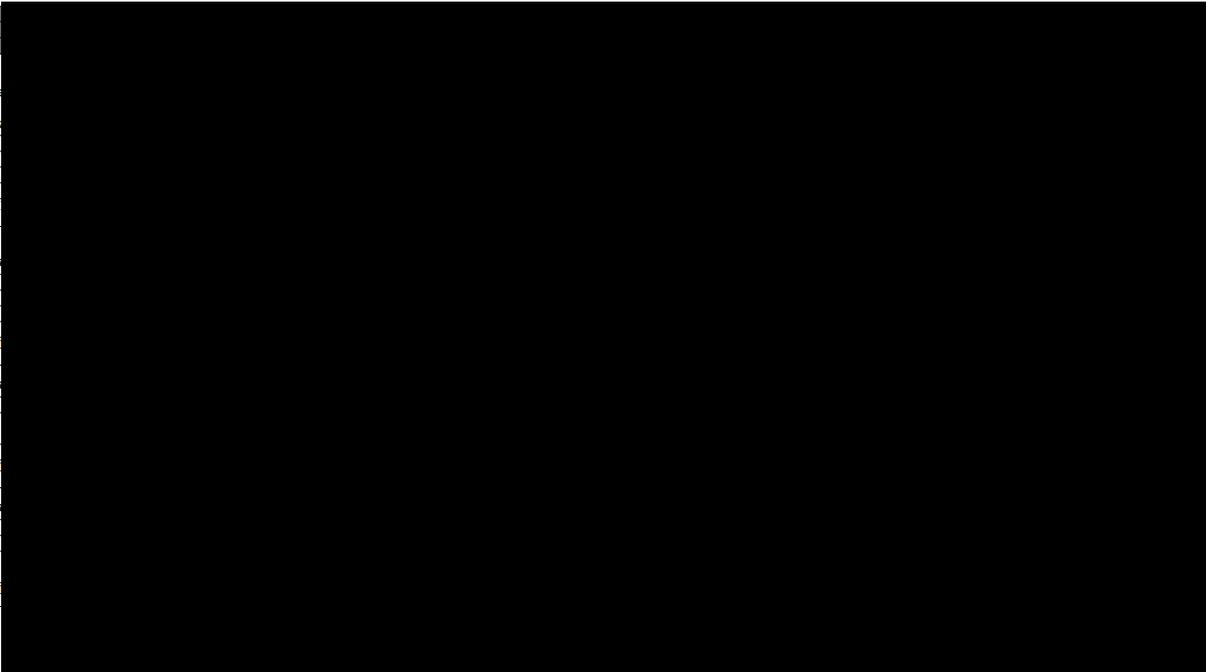
N.
1
2

DATI

Situazione

N.
1
2

DATI



B.5. - STORIA CATASTALE – TERRENO

Catasto Terreni, Comune di Filiano (PZ)

Foglio n. 20, Particella n. 154

Dati della richiesta	Comune di FILIANO (Codice:D593)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 20 Particella: 154



Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	20	154		-	SEMINATIVO 3	32 83		Euro 5,93 L. 11.491	Euro 5,09 L. 9.849	Impianto meccanografico del 22/02/1975
Notifica						Partita		4313		

B.5. - SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI - TERRENO

Catasto Terreni, Comune di Filiano (PZ)

Foglio n. 20, Particella n. 154

INTESTATI

1	
2	
3	
L'int	
Situaz	
N.	
1	
2	
3	
DATI	
Situaz	
N.	
1	
2	
3	
DATI	
Situaz	
N.	
1	
DATI	
Situaz	
N.	
1	
DATI	

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): - piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento (o terreno)** ubicato in _____ alla via _____ n. __, piano ___ int. ___; è composto da _____, confina con _____ a sud, con ___ a nord, con ___ ad ovest, con ___ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla __ (ex p.lla ___ o già scheda _____), sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del __, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. ___ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex artt.* ___ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

Inoltre l'esperto riporterà la risposta di cui al presente quesito, oltre che all'interno della relazione di stima secondo l'ordine dei quesiti, anche in apposito separato allegato, separatamente dalle risposte altri quesiti.



LOTTO N.1:

Piena proprietà quota **1/3** in capo a ciascuno dei 3 esecutati dei seguenti beni immobili:

A.1.a **abitazione di tipo popolare**, della superficie commerciale di **mq 98**, ubicata al **piano terra** di un fabbricato della zona periferica Nord del Comune di POTENZA in C.da Torretta, e precisamente in via Madonna del Carmine snc, identificato in Catasto Fabbricati al **Foglio 15 p.lla 3328 sub. 1**, cat. A/4 di vani 7 (*)

(*) identificativi e classamento definitivi saranno attribuiti a seguito dell'accatastamento

- L'U.I. confina ad Est con altra unità immobiliare pignorata di cui al seguente punto **A.1.b** di proprietà degli esecutati ed a Nord, Sud ed Ovest con il terreno pignorato di proprietà degli esecutati allibrato in C.T. al Foglio 15 p.lla 1196;
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 30) avviene in modo indiretto (il fabbricato è intercluso) mediante un passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella identificata in C.T. al F. 15 part. 2692 di proprietà di terzi non pignorata;
- attualmente l'immobile **NON E' ACCATASTATO** in quanto non risulta introdotto sulla mappa del C.T. e né è presente al NCEU la relativa planimetria, pertanto il descritto stato dei luoghi **NON corrisponde** alla consistenza catastale;
- Il fabbricato in cui ricade il bene è stato costruito a seguito di Concessione Edilizia n. 462 del 1983 rilasciata dal Comune di Potenza;
- Non è stato possibile accertare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

A.1.b **deposito** (locale pertinenziale non comunicante con l'abitazione A.1.a), della superficie commerciale di **mq 51**, ubicato al **piano terra** di un fabbricato della zona



periferica Nord del Comune di POTENZA in C.da Torretta, e precisamente in via Madonna del Carmine snc, identificato in Catasto Fabbricati al **Foglio 15 p.lla 3328 sub. 1 (*)** ;

(*) identificativi e classamento definitivi saranno attribuiti a seguito dell'accatastamento

- L'U.I. confina ad Ovest con altra unità immobiliare pignorata di cui al precedente punto **A.1.a** di proprietà degli esecutati ed a Nord, Sud ed Ovest con il terreno pignorato di proprietà degli esecutati allibrato in C.T. al Foglio 15 p.lla 1196;
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 30) avviene in modo indiretto (il fabbricato è intercluso) mediante un passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella identificata in C.T. al F. 15 part. 2692 di proprietà di terzi non pignorata;
- attualmente l'immobile **NON E' ACCATASTATO** in quanto non risulta introdotto sulla mappa del C.T. e né è presente al NCEU la relativa planimetria, pertanto il descritto stato dei luoghi **NON corrisponde** alla consistenza catastale;
- Il fabbricato in cui ricade il bene è stato costruito a seguito di Concessione Edilizia n. 462 del 1983 rilasciata dal Comune di Potenza;
- Non è stato possibile accertare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

A.2. Terreno agricolo, incolto, di superficie catastale mq 54.590,00 e commerciale **mq 54.415,00**, sito nella zona periferica Nord del Comune di POTENZA in C.da Torretta, e precisamente in via Madonna del Carmine snc, identificato in Catasto Terreni al **Foglio 15 part. 1196**, qualità "seminativo".

- è posto ad una altitudine di circa 930 mt slm;
- confina ad Ovest con le part. 2692 e 1198 di proprietà di terzi non pignorati, ad Est con la part. 227 pignorata di proprietà degli stessi esecutati, a Nord con le part. 3188-



1778-857-858-859-860-861-862 di proprietà di terzi non pignorati ed a Sud con le part. 2690-479-480 di proprietà di terzi non pignorati;

- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 30) avviene in modo indiretto (il fondo è intercluso) mediante un passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella identificata in C.T. al F. 15 part. 2692 di proprietà di terzi non pignorata;
- urbanisticamente il terreno ricade totalmente in zona "Ambito Extra Urbano – Territorio Aperto";
- ai fini urbanistici è totalmente asservito (= indice fondiario 0,00 mc/mq) e per il 5,85 % (mq 3.193,65) è sottoposto a vincolo idrogeologico con un livello di rischio R1;
- Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.

A.3. Terreno agricolo, incolto, di superficie **mq 4.230,00**, sito nella zona periferica Nord del Comune di POTENZA in C.da Torretta, e precisamente in via Madonna del Carmine snc, identificato in Catasto Terreni al **Foglio 15 part. 227**, qualità "seminativo":

- è posto ad una altitudine di circa 930 mt slm;
- confina ad Ovest con la part. 1196 pignorata di proprietà degli stessi esecutati, a Nord con la part. 866 di proprietà di terzi non pignorati, ad Est con le part. 373-487-484 di proprietà di terzi non pignorati ed a Sud con le part. 461-2205 e 2206 di proprietà di terzi non pignorati;
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 30) avviene in modo indiretto (il fondo è intercluso), prima mediante un passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella identificata in C.T. al F. 15 part. 2692 di proprietà di terzi non pignorata, e poi attraverso la part. 1196 pignorata di proprietà degli stessi esecutati;



- urbanisticamente il terreno ricade totalmente in zona “Ambito Extra Urbano – Territorio Aperto” e per il 14,52 % (mq 614,39) è sottoposto a vincolo idrogeologico con un livello di rischio R1;
- il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.

LOTTO N.1

PREZZO BASE € 128.400,00 (euro centoventottomilaquattrocento/00)

LOTTO N.2

Piena proprietà quota 1/3 in capo a ciascuno dei 3 esegutati dei seguenti beni immobili:

B.1.a abitazione di tipo civile, della superficie commerciale di **mq 325 (di cui mq 70 abusivi non sanabili)**, costituita dal **piano terra** e dal **piano 1°** del fabbricato principale ubicato in via Meccadinardo snc, in zona limitrofa a quella urbana del Comune di FILIANO (PZ), identificato in Catasto Fabbricati al **Foglio 20 p.lla 201 e 202 graffate**, cat. A/2;

B.1.b locali depositi e cantina, della superficie commerciale di **mq 14 (totalmente abusivi e non sanabili)**, costituiti dal **piano terra** del fabbricato pertinenziale

- confina a Nord con la part. 122 ed a Sud, Est ed Ovest con la part. 120, entrambe pignorate di proprietà degli esegutati;
- l'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica (rappresentato da via Meccadinardo), mediante un breve viottolo ricadente sulla part. 122 pignorata di proprietà degli esegutati.



- il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale;
- risultano i seguenti titoli edilizi autorizzativi:
 - Licenza per Opere Edilizie - Prot. n. 2966 del 3.9.1975 – Pratica Edilizia n. 59/1975 rilasciata dal Comune di Filiano (PZ) per il *“consolidamento fabbricato senza aumentarne la volumetria”*;
 - Concessione Edilizia - Prot. n. 2088 del 19.6.1977 – Pratica Edilizia n. 64/1977 rilasciata dal Comune di Filiano (PZ) per l’ *“apertura alcune luci e copertura a terrazzo locale di deposito”*;
- Lo stato dei luoghi NON è conforme ai succitati titoli autorizzativi in ordine alla planimetria, al cambio di destinazione d’uso di alcuni locali al piano terra ed all’aumento di volumetria del corpo di fabbrica principale (p.lla 202), nonché alla costruzione abusiva del corpo di fabbrica pertinenziale (p.lla 201):
 - le difformità riscontrate per variazioni planimetriche e cambio della destinazione d’uso di alcuni locali risultano sanabili;
 - le difformità riscontrate per l’aumento della volumetria e della costruzione abusiva del corpo di fabbrica pertinenziale NON sono sanabili.
- Per i volumi abusivi NON risulta sussistere alcun ordine di demolizione del Comune di Filiano.

B.2. Terreno agricolo, incolto, di superficie commerciale **mq 3.857,00**, sito in zona limitrofa a quella urbana del Comune di FILIANO, e precisamente in via Meccadinardo snc, identificato in Catasto Terreni al **Foglio 20 part. 120**, qualità *“seminativo”*.

- è posto ad una altitudine di circa 600 mt slm;
- confina a Nord con la part. 122 pignorata di proprietà degli stessi esecutati, a Est con la part. 72 di proprietà di terzi non pignorati, ad Ovest con le part. 45-46 di proprietà di terzi non pignorati ed a Sud con la part. 76 di proprietà di terzi non pignorati.



- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla via Meccadinardo) avviene attraverso la part. 122 pignorata di proprietà degli esecutati;
- urbanisticamente il terreno ricade ricade per mq 1.840,00 in zona "C3" – ineditata o parzialmente edificata di ampliamento e per la restante superficie in zona "E1" – Territorio Agricolo;
- non sussiste alcun vincolo idrogeologico;
- il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.

B.3. Terreno agricolo, incolto, di superficie **mq 604,00**, sito in zona limitrofa a quella urbana del Comune di FILIANO, e precisamente in via Meccadinardo snc, identificato in Catasto Terreni al **Foglio 20 part. 122**, qualità "seminativo".

- è posto ad una altitudine di circa 600 mt slm;
- confina a Nord con via Meccadinardo, a Sud con la part. 120 ed a Est con la part. 113 entrambe pignorate di proprietà degli esecutati, mentre ad Ovest con la part. 112 di proprietà di terzi non pignorati;
- l'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica (rappresentato dalla via Meccadinardo);
- urbanisticamente il terreno ricade per mq 325,00 in zona "C3" – ineditata o parzialmente edificata di ampliamento e per la restante superficie in zona "F1" – Spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi;
- non sussiste alcun vincolo di carattere idrogeologico.



- il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.

B.4. Terreno agricolo, incolto, di superficie **mq 335,00**, sito sito in zona limitrofa a quella urbana del Comune di FILIANO, e precisamente in via Meccadinardo snc, identificato in Catasto Terreni al **Foglio 20 part. 113**, qualità “seminativo”.

- è posto ad una altitudine di circa 600 mt slm;
- confina a Nord con via Meccadinardo, a Ovest con la part. 122 pignorata di proprietà degli esecutati, ad Est con la part. 142 ed a Sud con la part. 72 entrambe di proprietà di terzi non pignorati;
- l’accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla via Meccadinardo) avviene attraverso la part. 122 pignorata di proprietà degli esecutati;
- urbanisticamente il terreno ricade totalmente in zona “F1” – Spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi;
- non sussiste alcun vincolo di carattere idrogeologico;
- il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.

LOTTO N.2

PREZZO BASE € 75.700,00 (euro settantacinquemilasettecento/00)



LOTTO N.3:

Piena proprietà quota **1/3** in capo a ciascuno dei 3 esecutati del seguente bene immobile:

B.5. Terreno agricolo, incolto, di superficie **mq 3.283,00**, sito in zona agricola ad Ovest del Comune di Filiano, distante circa 1 km dal Centro abitato, in loc. Meccadinardo, identificato in Catasto Terreni al **Foglio 20 part. 154**, qualità "seminativo":

- è posto ad una altitudine di circa 600 mt slm;
- confina a Nord con la part. 86, a Est con la part. 89, a Sud con le part. 87-222 e ad Ovest con la part. 148, tutte di proprietà di terzi non pignorati.
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.C. "Tratturo di Croce Angelona") avviene in modo indiretto (il fondo è intercluso) mediante un passaggio (carrabile con mezzi agricoli e pedonale) sulle part. 50-51-87 e 148 di proprietà di terzi non pignorate;
- urbanisticamente ricade totalmente in zona "E1" – Territorio Agricolo vincolato per scopi idrogeologici imposto a norma dell'art. 1 della Legge 30.12.1923 n. 3267 e percorsa dal fuoco - Delibera di C.C. n. 18 del 24.6.2011;
- è sottoposto a vincolo di carattere idrogeologico;
- il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.

LOTTO N.3

PREZZO BASE € 3.100,00 (euro tremilacento/00)



QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene ignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi



e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità**.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di **comproprietà**.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di **diritto di usufrutto sui beni pignorati**.

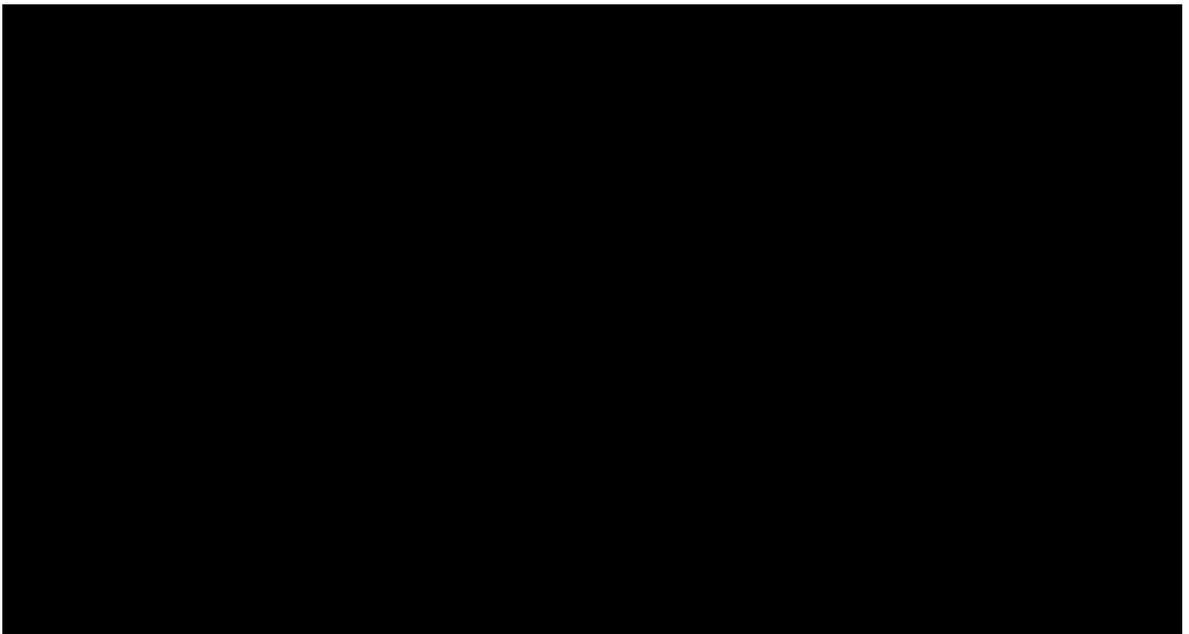
Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati ipocatastali (dep. in data 19.10.2010).

Nei suddetti certificati sono indicati esattamente i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

I certificati ipocatastali in atti risalgono ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 22.09.2010 reg. gen. 16281 reg. part. 12137), e precisamente:

-
-



QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato³."

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____ ; concessione edilizia n. ____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____ ; DIA n. ____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.
Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

³ Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.



Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);



in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

A - BENI IN COMUNE DI POTENZA (LOTTO N. 1)

Previo dettagliato rilievo geometrico del fabbricato oggetto di pignoramento (identificato al **NCEU al Foglio 15 part. 3328 sub. 1**) mediante idonea strumentazione, sia dei muri interni che di quelli perimetrali, si è predisposta la planimetria dello stato reale dei luoghi.

- Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza è emerso che per il fabbricato è stato rilasciato a suo tempo il seguente titolo edilizio:
 - *Concessione Edilizia n. 462 del 1983;*



- Tuttavia, a seguito di specifica richiesta di accesso agli atti, l'Unità di Direzione "Urbanistica e Gestione del Territorio" del Comune di Potenza, a causa della irreperibilità nei propri archivi, NON è stata in grado di consegnare al sottoscritto CTU la copia del succitato provvedimento autorizzativo, né dei grafici di progetto; quanto sopra è stato attestato dal medesimo ufficio con comunicazione prot. n. 0101726/2023-U del 27.9.2023 (All. 5);
- al fine di reperire la richiamata Concessione Edilizia il sottoscritto ha inoltre effettuato anche ulteriori ricerche che hanno dato esito negativo sia presso l'Archivio Storico del Comune di Potenza, che mediante specifica richiesta di accesso agli atti presso la "Direzione Generale Infrastrutture e Mobilità – Ufficio Supporto alla Programmazione, Sistemi Informativi Dipartimentali e Relazione con i Cittadini" della Regione Basilicata, competente per il deposito dei calcoli strutturali delle opere civili, come comunicato dal medesimo ufficio con mail del 31.10.2023 (All. 5);
- Per quanto sopra, **NON È POSSIBILE ACCERTARE LA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**
- **L'epoca di realizzazione del fabbricato in cui sono ubicati i beni staggiti risale al periodo compreso tra il 1984 ed il 1986** (dato desunto dall'epoca della Concessione Edilizia n. 462/1983 e dalla consultazione della cartografia regionale e del'IGM).

Si riporta di seguito la planimetria dello stato reale rilevato dei luoghi:



PIANTA PIANO TERRA (Fabbricato in Comune di Potenza F.15, P.Ila 3328, S.1)
Stato reale rilevato

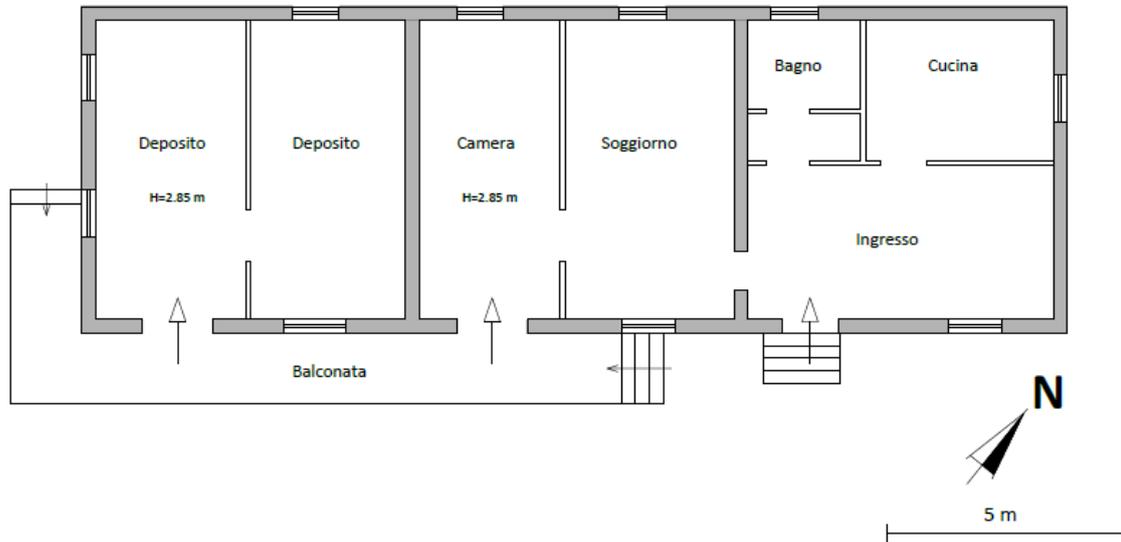


Figura 20 - Pianta piano terra dello stato reale dei luoghi – Foglio 15 part. 3328 sub. 1 (da accatastare)

Per l'immobile esecutato, dalle verifiche effettuate presso il Comune di Potenza, **non** risulta sussistere la **Dichiarazione di Agibilità**.

E' stato acquisito il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (*allegato 8*), dal quale risulta che esso ricade in zona "Ambito Extra Urbano – Territorio Aperto".

B - BENI IN COMUNE DI FILIANO (LOTTO N. 2)

Si è proceduto dapprima al rilievo dettagliato del fabbricato principale e di quello pertinenziale (identificati al NCEU al Foglio 20 p.lle 201 e 202 graffate) oggetto di pignoramento mediante idonea strumentazione, sia dei muri interni che di quelli perimetrali, al fine di poter confrontare lo stato di fatto rilevato rispetto agli elaborati planimetrici di progetto.

Si sono predisposte pertanto le planimetrie dello stato reale dei luoghi.



- Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Filiano è emerso che per i beni oggetto del pignoramento sono presenti i seguenti titoli edilizi:
 - Licenza per Opere Edilizie - Prot. n. 2966 del 3.9.1975 – Pratica Edilizia n. 59/1975 rilasciata dal Comune di Filiano (PZ) per il “*consolidamento fabbricato senza aumentarne la volumetria*”;
 - Concessione Edilizia - Prot. n. 2088 del 19.6.1977 – Pratica Edilizia n. 64/1977 rilasciata dal Comune di Filiano (PZ) per l’ “*apertura alcune luci e copertura a terrazzo locale di deposito*”;
- L'epoca di realizzazione del **fabbricato principale** in cui è ubicato il bene staggito **risale al 1950**, ed è stato oggetto di **ristrutturazione nel periodo compreso tra il 1977 ed il 1980** (dati desunti dagli atti di accatastamento depositati presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali e dall'epoca dei titoli edilizi succitati).
- L'epoca di realizzazione del **fabbricato pertinenziale** (totalmente abusivo e non sanabile) risale al **periodo compreso tra il 1977 ed il 1990** (dati desunti dall'epoca degli atti di accatastamento depositati presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali e da quella dei titoli edilizi succitati del fabbricato principale).

Lo stato di fatto **NON è conforme** agli elaborati allegati ai succitati titoli edilizi autorizzativi; sono state riscontrate le seguenti difformità sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

A) **per il fabbricato principale (F. 20 p.lla 202):**

- **planimetriche:** al piano terra sussiste una diversa distribuzione degli spazi interni realizzata mediante l'esecuzione di alcune tramezzature non previste in progetto, oltre che l'apertura di n. 2 finestre sul prospetto sud; al piano 1° i n. 2 balconi sono stati realizzati con una minore lunghezza rispetto a quella autorizzata;
- **di destinazione d'uso:** al piano terra la destinazione d'uso di n. 2 vani principali è stata modificata da “stalla” e “deposito” in locali per civile abitazione;
- **volumetriche:** al Piano Terra sono presenti alcuni vani pertinenziali realizzati in epoca successiva a quella del complesso originario, con accesso autonomo dall'esterno, **completamente abusivi**, peraltro totalmente inutilizzabili in quanto in passato sono stati oggetto di un incendio; al Piano 1° su parte del balcone del prospetto nord è stato realizzato un vano ad uso disimpegno/tinello;



B) per il fabbricato pertinenziale (F. 20 p.lla 201):

- **volumetriche:** l'intero corpo di fabbrica, realizzato in epoca successiva a quella del fabbricato principale ed originario di cui al precedente punto A), è **completamente abusivo**

Si riportano di seguito le planimetrie allegata al progetto depositato presso gli uffici comunali e parte integrante della "Concessione Edilizia - Prot. n. 2088 del 19.6.1977 - Pratica Edilizia n. 64/1977" che costituisce lo stato legittimo più recente dell'immobile:

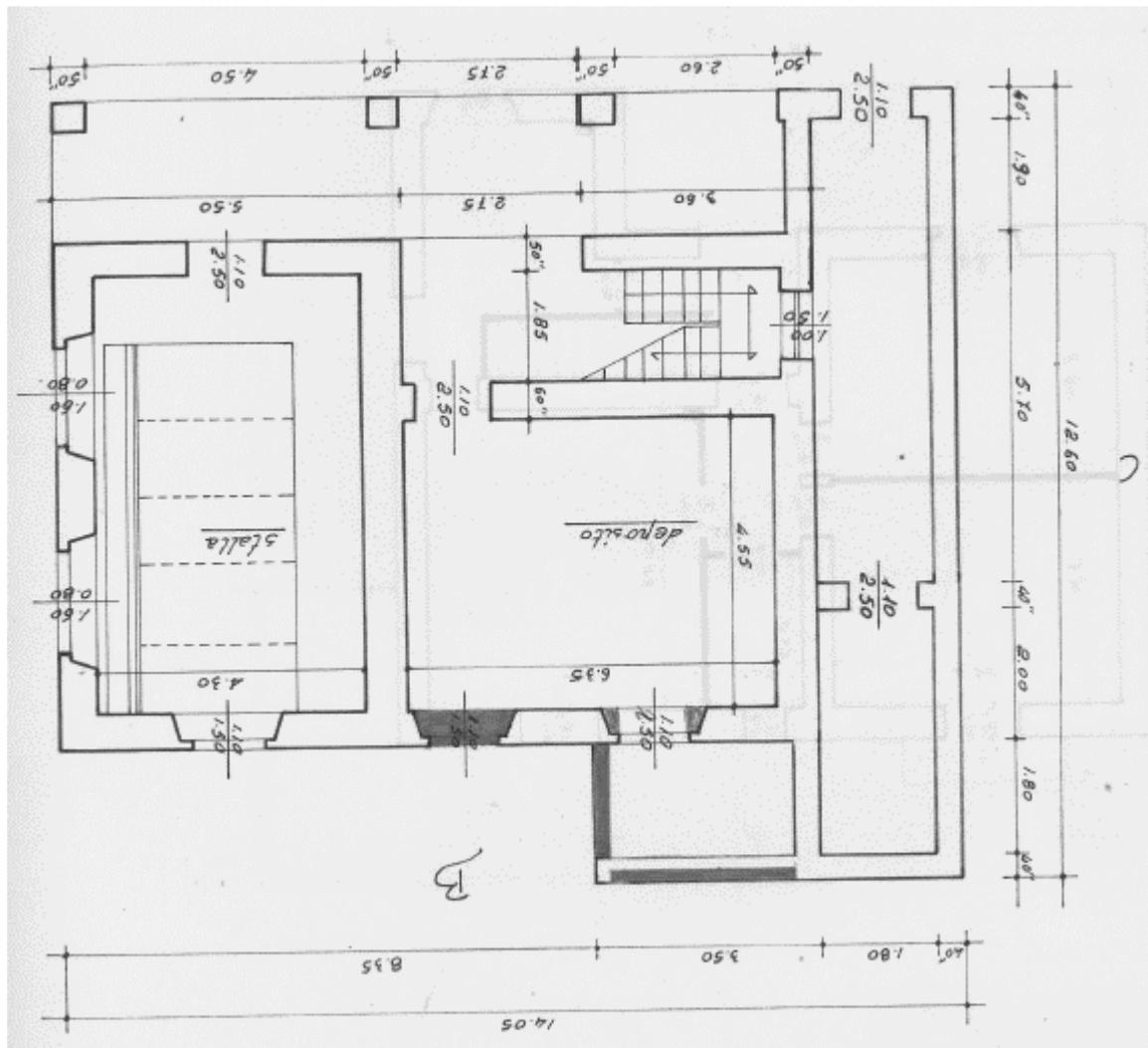


Figura 21 - Pianta piano terra del fabbricato principale (F. 20 p.lla 202) allegata alla Concessione Edilizia - Prot. n. 2088 del 19.6.1977



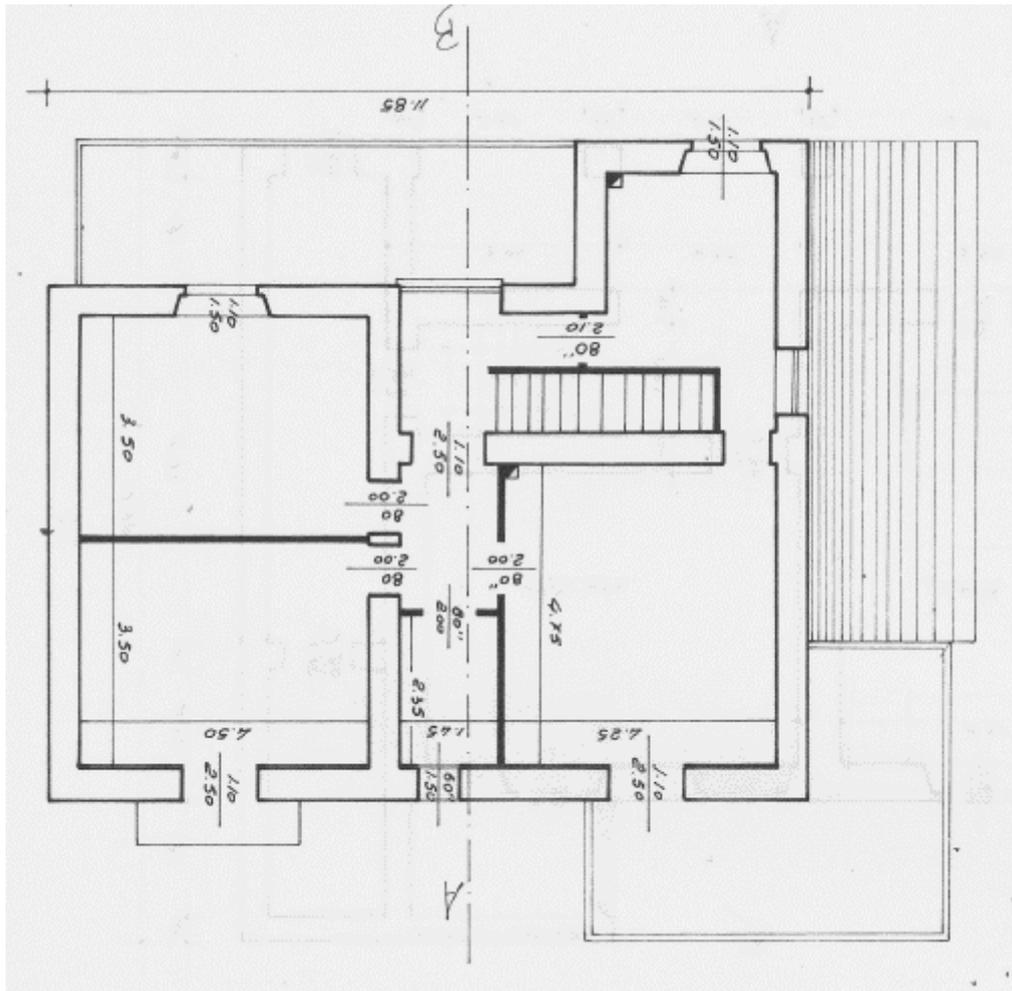


Figura 22 - Pianta piano 1° del fabbricato principale (F. 20 p.lla 202) allegata alla Concessione Edilizia - Prot. n. 2088 del 19.6.1977

Si riporta nel seguito la sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con quella di progetto:



PIANTA PIANO TERRA (Fabbricato in Comune di Filiano F.20, P.IIa 202)

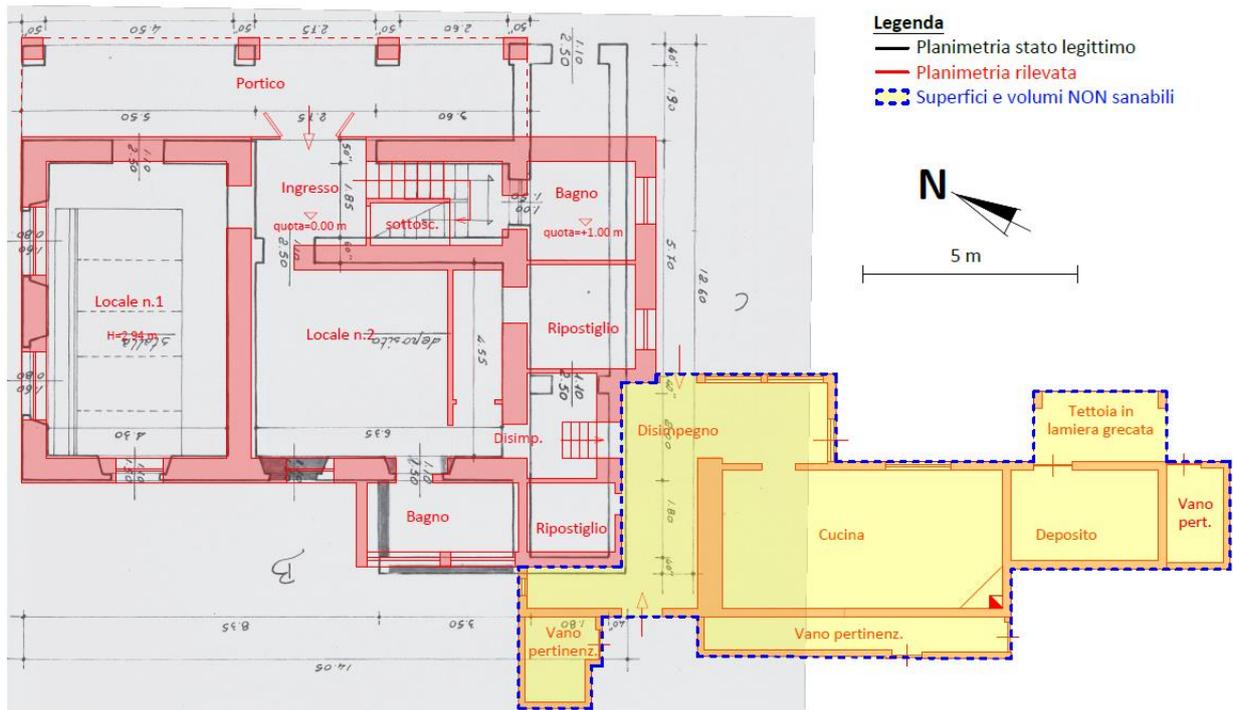


Figura 23 - Sovrapposizione stato reale dei luoghi e progetto autorizzato – Planimetria piano terra del fabbricato principale (F. 20 p.IIa 202)

PIANTA PIANO 1° (Fabbricato in Comune di Filiano F.20, P.IIa 202)

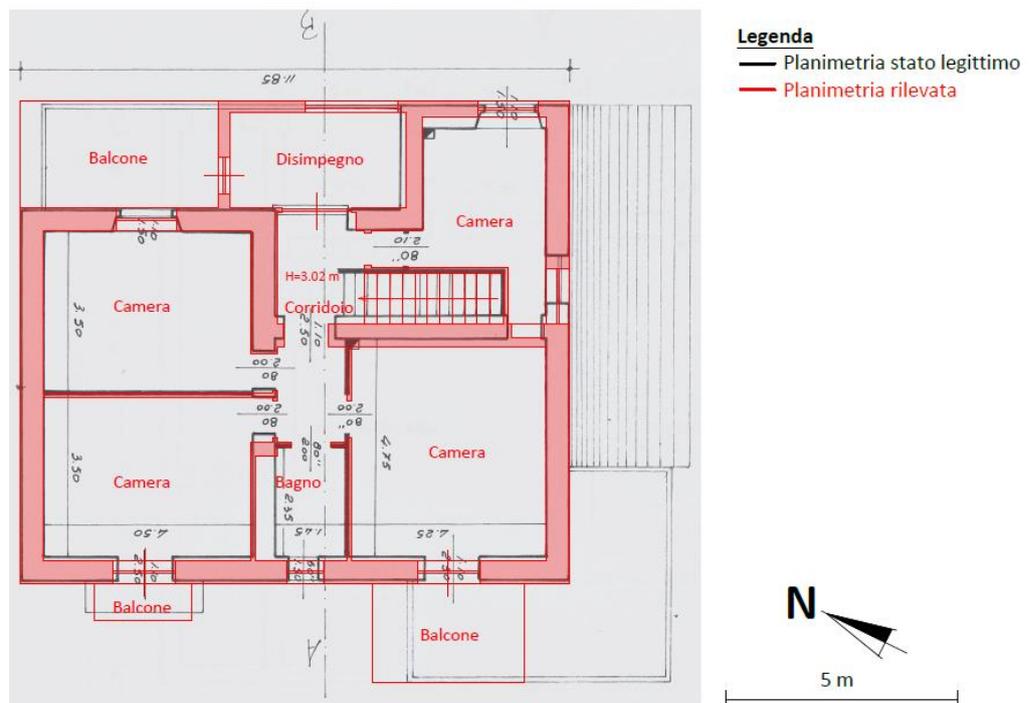


Figura 24 - Sovrapposizione stato reale dei luoghi e progetto autorizzato – Planimetria piano 1° del fabbricato principale (F. 20 p.IIa 202)



Tra le difformità edilizie ed urbanistiche riscontrate:

1) le difformità relative al cambio di destinazione d'uso da "stalla" e "deposito" a civile abitazione, ed alla diversa distribuzione degli spazi interni, SONO SANABILI, mediante presentazione di "SCIA alternativa" (Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire) postuma, ai sensi dell'art. 23, comma 1, lett. a del D.P.R. 380/2001, in quanto la fattispecie rientra tra gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1 lett.c) del medesimo D.P.R. 380/2001.

Si segnala che il mutamento d'uso di che trattasi è classificabile come "urbanisticamente rilevante" ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001, in quanto avvenuto tra diverse categorie funzionali.

La sanabilità è stata confermata dalle interlocuzioni con l'Ufficio Tecnico del Comune di Filiano.

Dalle informazioni assunte formalmente presso il medesimo Ufficio Tecnico sono stati altresì quantificati i **costi della sanatoria**, dettagliati come nel seguito:

Quantificazione Costi per Sanatoria	
Sanzione Amministrativa (di cui all'art. 31 c.4 bis DPR 380/2001)	€ 2.000,00
Contributo di costruzione	€ 1.258,58
Oneri di urbanizzazione	€ 347,70
Diritti di Segreteria	€ 120,00
Onorario tecnico per presentazione pratica (compresa IVA ed oneri previdenziali)	€ 1500,00
TOTALE € 5.226,28 ed in C.T.	€ 5.230,00

2) la difformità relativa alla costruzione dei vani pertinenziali a piano terra e del vano sul balcone del piano 1° del fabbricato principale (F. 20 p.lla 202) ed alla costruzione dell'intero fabbricato pertinenziale (F. 20 p.lla 201), con conseguente ampliamento di superficie ed aumento volumetrico, risulta NON SANABILE, in quanto:

- non è applicabile la sanatoria di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, poiché l'intervento di ampliamento volumetrico effettuato non è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia del Comune di Filiano vigente al momento della realizzazione dello stesso: infatti nel Lotto pignorato non risulta disponibile ed utilizzabile alcuna volumetria;



- non risultano presentate istanze di condono ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985, ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994, ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;
- non risulta applicabile l'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 (cd. "condono straordinario").
- non risulta applicabile in sanatoria la L.R. Basilicata n. 25 del 7.8.2009 "*Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*" e ss.mm.ii. (cd. "Piano Casa") in quanto gli interventi in difformità dello stato legittimo autorizzato sono stati realizzati in epoca precedente all'entrata in vigore della norma regionale.

Considerato che l'abuso risulta **NON SANABILE**, si precisa che non è stato emesso ordine di demolizione dell'immobile.

Gli **oneri economici necessari per l'eliminazione degli abusi**, costituiti dalla **demolizione dei vani pertinenziali a piano terra e del vano sul balcone del piano 1° del fabbricato principale (F. 20 p.lla 202) e dalla demolizione dell'intero fabbricato pertinenziale (F. 20 p.lla 201)**, stimati con l'applicazione del Prezzario LL.PP. Regione Basilicata vigente, ammontano ad **€ 9.600,00**.

Per l'immobile esecutato, dalle verifiche effettuate presso il Comune di Filiano, **non** risulta sussistere la **Dichiarazione di Agibilità**.

E' stato acquisito il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (*allegato 8*), dal quale risulta che esso ricade parte in zona "C3- *inedificata o parzialmente edificata di ampliamento*", parte in zona "E1 - *Territorio Agricolo*" e parte in zona "F1 - *Spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi*" (rif. F. 20 p.lle 120-122 circostanti);

QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **sogetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **sogetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.



Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

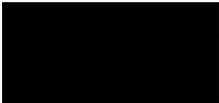
Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:
in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

A - BENI IN COMUNE DI POTENZA (LOTTO N. 1)

All'atto dell'accesso effettuato in data 24.8.2023 unitamente al Custode nominato, gli immobili sono così risultati:

- **A.1.a. Foglio 15 p.lla 3328 sub. 1:** l'abitazione di tipo popolare, in evidente stato di abbandono, è libero in quanto non occupato né dai debitori e né da soggetti terzi;
- **A.1.b. Foglio 15 p.lla 3328 sub. 1 (vedi NOTA 2 in risposta del QUESITO N. 1):** il deposito, in evidente stato di abbandono, è libero in quanto non occupato né dai debitori e né da soggetti terzi;
- **A.2. Foglio 15 p.lla 1196:** il terreno, in evidente stato di abbandono, è incolto e libero in quanto non occupato né dai debitori e né da soggetti terzi;
- **A.3. Foglio 15 p.lla 227:** il terreno, in evidente stato di abbandono, è incolto e libero in quanto non occupato né dai debitori e né da soggetti terzi;

In data 11.9.2023, in occasione dell'accesso ai beni in Comune di Filiano, l'esecutato  ha ricevuto in consegna le chiavi del succitato compendio pignorato. 



B - BENI IN COMUNE DI FILIANO (LOTTI N. 2 e N. 3)

All'atto dell'accesso effettuato in data 11.9.2023 unitamente al Custode nominato, gli immobili sono così risultati:

- **B.1. Foglio 20 p.lle 201-202 graffate:** l'appartamento di tipo civile , in parte inagibile a causa di un precedente incendio, è nella disponibilità dell'esecutato [REDACTED]
- **B.2. Foglio 20 p.lla 120:** il terreno, incolto, è nella disponibilità dell'esecutato [REDACTED]
- **B.3. Foglio 20 p.lla 122** il terreno, incolto, è nella disponibilità dell'esecutato [REDACTED]
- **B.4. Foglio 20 p.lla 113:** il terreno, incolto, è nella disponibilità dell'esecutato [REDACTED]
- **B.5. Foglio 20 p.lla 154:** il terreno, in evidente stato di abbandono, è incolto e libero in quanto non occupato né dai debitori e né da soggetti terzi; si segnala che, in sede di accesso del 11.9.2023, l'esecutato [REDACTED] ha dichiarato che ne sconosce l'ubicazione.

QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.



In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

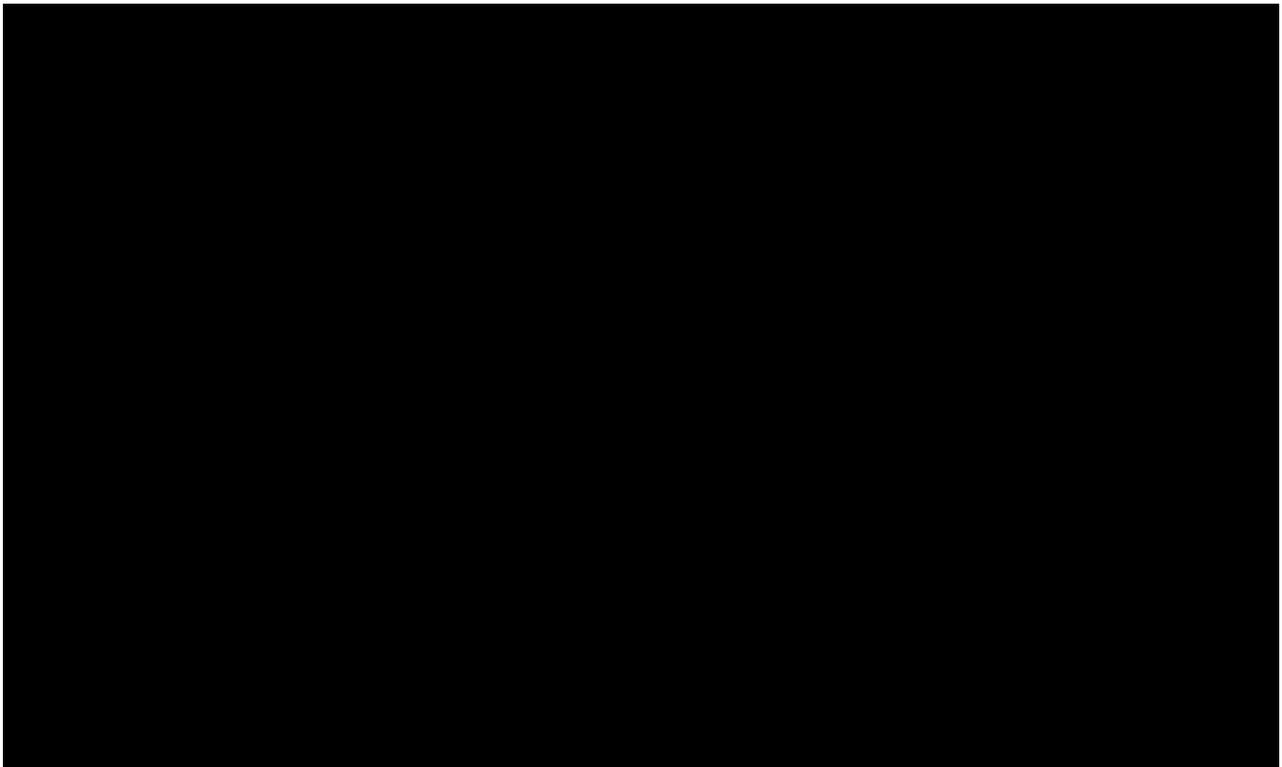
- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Si riportano di seguito i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:



Inoltre sussistono:

per l'immobile **A.1 in Comune di Potenza**:

- **mancanza dell'accatastamento del fabbricato** il cui costo per la regolarizzazione, come determinato in risposta al Quesito n. 3, è pari ad € **3.041,00**; si precisa che esso **NON è stato detratto** nella determinazione del prezzo a base d'asta in quanto l'accatastamento è propedeutico alla vendita.

per l'immobile **B.1 in Comune di Filiano**:

- **difformità Urbanistico-Edilizie NON sanabili** costituite da volumi aggiunti abusivi, il cui costo per la demolizione, come determinato in risposta al Quesito n. 6, è pari ad € **9.600,00**; si precisa che esso è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta;
- **difformità Urbanistico-Edilizie sanabili** il cui costo per la regolarizzazione, come determinato in risposta al Quesito n. 6, è pari ad € **5.230,00**; si precisa che esso è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta;
- **difformità Catastali** il cui costo per la regolarizzazione, come determinato in risposta al Quesito n. 3, è pari ad € **2.293,00**; si precisa che esso è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Da verifiche effettuate presso la cancelleria civile del Tribunale di Potenza, alla data di deposito della presente relazione **NON risultano** pendenti cause promosse o intentate nei confronti degli esecutati aventi ad oggetto i beni pignorati.

A - BENI IN COMUNE DI POTENZA (LOTTO N. 1)

Non essendo costituito alcun condominio **NON sussiste** alcun Regolamento Condominiale.

B - BENI IN COMUNE DI FILIANO (LOTTI N. 2 e N. 3)

Non essendo costituito alcun condominio **NON sussiste** alcun Regolamento Condominiale.



QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso

A - BENI IN COMUNE DI POTENZA (LOTTO N. 1)

I beni oggetto di pignoramento **NON ricadono** su suolo demaniale.

B - BENI IN COMUNE DI FILIANO (LOTTI N. 2 e N. 3)

I beni oggetto di pignoramento **NON ricadono** su suolo demaniale.

QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

A - BENI IN COMUNE DI POTENZA (LOTTO N. 1)

Per i beni oggetto di pignoramento **NON risultano** la presenza di censi, livelli o usi civici.



B - BENI IN COMUNE DI FILIANO (LOTTI N. 2 e N. 3)

Per i beni oggetto di pignoramento **NON risultano** la presenza di censi, livelli o usi civici.

QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

A - BENI IN COMUNE DI POTENZA (LOTTO N. 1)

Non risulta costituito alcun condominio, pertanto:

- 1) L'importo annuo delle spese condominiali non è determinabile;
- 2) Non risultano spese straordinarie afferenti all'ultimo biennio;
- 3) Non risultano spese arretrate per gli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) Non risultano in corso procedimenti giudiziari di carattere condominiale relativi al cespite pignorato.

B - BENI IN COMUNE DI FILIANO (LOTTI N. 2 e N. 3)

Non risulta costituito alcun condominio, pertanto:

- 1) L'importo annuo delle spese condominiali non è determinabile;
- 2) Non risultano spese straordinarie afferenti all'ultimo biennio;
- 3) Non risultano spese arretrate per gli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) Non risultano in corso procedimenti giudiziari di carattere condominiale relativi al cespite pignorato.



QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici”*

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei **documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI “IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC.”

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso



di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

La determinazione del più probabile **valore di mercato** è stata eseguita nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

La metodologia di stima applicata prevede anche la comparazione degli immobili oggetto di stima ad altri immobili simili per ubicazione e tipologia, di cui sono noti i prezzi unitari di mercato.

Calcolo delle superfici

La determinazione delle **superfici commerciali delle u.i.** è stata effettuata tenendo conto di quanto stabilito dal D.P.R. 138/98 -All.C "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)*" applicando per il caso in specie i seguenti coefficienti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici pareti perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici dei vani accessori comunicanti con i vani principali;
- 30% dei balconi, terrazze e simili scoperti fino a mq 25, e 10% per la parte eccedente;
- 10% della superficie delle aree scoperte che costituiscono pertinenza esclusiva.

Per i **terreni**, considerata la riscontrata perfetta corrispondenza tra la relativa configurazione topo-catastale dei luoghi e la loro rappresentazione grafica sulla mappa catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, si assume la superficie risultante dalle visure del C.T.



A - BENI IN COMUNE DI POTENZA (LOTTO N. 1)**LOTTO N.1:**

A seguito dei rilievi geometrici effettuati, le **superfici commerciali** calcolate risultano:

A.1.a Abitazione di tipo popolare F. 15 part. 3328 sub 1	
Elemento	Superficie commerciale (mq)
Piano Terra	97,65
Balconata d'accesso (quota parte)	0,80
TOTALE	98,45

A.1.b Deposito pertinenziale F. 15 part. 3328 sub 1	
Elemento	Superficie commerciale (mq)
Piano Terra	49,35
Balconata d'accesso (quota parte)	1,74
TOTALE	51,09

Determinazione del prezzo di mercato

La ricerca del **prezzo di mercato** è stata effettuata con il metodo della stima parametrica considerando sia i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, sia lo stato di fatto e di conservazione dei beni oggetto di pignoramento.

Inoltre, sono stati applicati i coefficienti di merito relativi a:

- Stato locativo;
- Piano;
- Stato di conservazione;
- Luminosità;
- Esposizione e vista;
- Vetustà;
- Tipo di riscaldamento.

Si riporta nel seguito, per la zona di riferimento, la quotazione immobiliare aggiornata:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA - C.DA GIULIANO, C.DA CERRETA, C.DA CORTESE, C.DA LAVANGONE, C.DA GIARROSSA, C.DA CAPRAIA

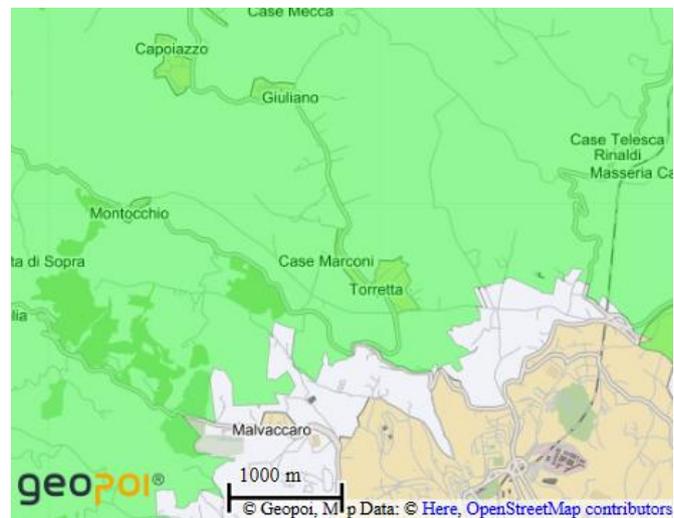
Codice di zona: R

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Non presente

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	680	840	L	2	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	620	770	L	1,8	2,3	L
Autorimesse	NORMALE	270	330	L	0,8	1,1	L
Box	NORMALE	280	340	L	0,8	1,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1350	L	3	4	L



Per i valori di vendita per mq lordo commerciale, dalle quotazioni O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate della zona “R/extraurbana/Agricola” del Comune di Potenza, aggiornato al secondo semestre 2023, si assumono:

$$V_{m\text{-appart.}} = \text{€/mq } 690,00$$

compreso nel range di valori indicati per **abitazioni di tipo economico** e, per il deposito pertinenziale, in considerazione delle finiture interne simili a quelle dell’abitazione:

$$V_{m\text{-dep.}} = \text{€/mq } 620,00$$



Il più probabile valore di mercato con stima parametrica si ottiene dalla formula:

$$V = C \times V_m \times K$$

dove:

- V è il più probabile valore di mercato del bene
- C è la consistenza del bene espressa in mq ragguagliati (**superficie commerciale**)
- V_m è il valore medio di mercato
- K è il coefficiente unico di merito

Per ciascuna **U.I.**, si procede quindi alla seguente stima:

A.1.a **Abitazione di tipo popolare F. 15 part. 3328 sub 1** (l'identificativo definitivo sarà attribuito a seguito dell'accatastamento)

Per i **coefficienti di merito**, operando le opportune correzioni/interpolazioni per caratteristiche valutate intermedie, con riferimento all'appartamento si assume:

- 1- Stato locativo: abitazione libera.....0% → $K_1 = 1,00$
- 2- Piano: piano terra.....- 10% → $K_2 = 0,90$
- 3- Stato di conservazione: da ristrutturare.....-10% → $K_3 = 0,90$
- 4- Luminosità: mediamente luminoso.....0% → $K_4 = 1,00$
- 5- Esposizione e vista: mista.....0% → $K_5 = 1,00$
- 6- Edificio: da 20 a 40 anni, normale.....0% → $K_6 = 1,00$
- 7- Riscaldamento: assente.....-5% → $K_7 = 0,95$

Il Coefficiente di merito complessivo **K** è dato dal prodotto dei singoli coefficienti K_i migliorativi o peggiorativi:

$$K_{app.} = 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 = 0,769$$

Si ottiene quindi:

$$V_{app.} = C \times V_{m-app.} \times K_{app.} = mq \ 98,45 \times \frac{\text{€}}{mq} 690,00 \times 0,769 = \text{€} \ 52.238,55$$

Come richiesto nel suddetto quesito dal G.E: al **prezzo a base d'asta** del cespite così calcolato viene applicata una riduzione pari al 10% in ordine alle differenze esistenti al momento della



stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

Si ottiene pertanto:

Prezzo con detrazione 10%, a base d'asta: € 52.238,55 - 10% = € **47.014,69**

Si è proceduto inoltre al calcolo del CANONE DI LOCAZIONE, adottando un valore di locazione V_l medio pari a **1,80 €/mq · mese** ed applicando la seguente formula:

$$CANONE DI LOCAZIONE = C \times V_l$$

Si ottiene:

$$CANONE DI LOCAZIONE (App.) = mq \ 98,45 \times \frac{\text{€}}{mq \cdot \text{mese}} 1,80 = \frac{\text{€}}{\text{mese}} 177,21$$

$$CANONE DI LOCAZIONE (App.) \text{ in cifra tonda} = \frac{\text{€}}{\text{mese}} \mathbf{175,00}$$

A.1.b. Deposito pertinenziale F. 15 part. 3328 sub. 1 (l'identificativo definitivo sarà attribuito a seguito dell'accatastamento)

Con riferimento al **deposito** (pertinenziale non comunicante con l'abitazione A.1.a) si assume il medesimo coefficiente di merito:

$$K_{dep.} = 0,769$$

Si ottiene quindi:

$$V_{dep.} = C \times V_{m-dep.} \times K_{dep.} = mq \ 51,09 \times \frac{\text{€}}{mq} 620,00 \times 0,769 = \text{€} \ 24.358,69$$

Da cui si ottiene il prezzo con detrazione 10%, a base d'asta:

$$\text{€} \ 24.358,69 - 10\% = \text{€} \ \mathbf{21.922,82}$$

Si è proceduto inoltre al calcolo del CANONE DI LOCAZIONE, adottando un valore di locazione V_l pari a **0,80 €/mq · mese** ed applicando la seguente formula:



$$CANONE DI LOCAZIONE = C \times V_t$$

Si ottiene:

$$CANONE DI LOCAZIONE (dep.) = mq \ 51,09 \times \frac{\text{€}}{mq \cdot mese} \ 0,80 = \frac{\text{€}}{mese} \ 40,87$$

$$CANONE DI LOCAZIONE (App.) \text{ in cifra tonda} = \frac{\text{€}}{mese} \ 40,00$$

Per ciascuno dei **terreni**, si procede quindi alla seguente stima:

2. Terreno F. 15 part. 1196

In C.T. di qualità "seminativo" classe 4[^], accertato incolto.

In considerazione che dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 019828/2023 del 16.10.2023 rilasciato dal Comune di Potenza il terreno risulta totalmente asservito con l'**indice di edificabilità nullo**, la determinazione del **prezzo di mercato** è stata effettuata sulla base del più recente Valore Agricolo Medio pubblicato dalla Regione Basilicata per Seminativo in Comune di Potenza (9.551 €/ha al 2018) attualizzato al 2024 con l'applicazione di un tasso di interesse composto del 1% annuo, pari a:

$$VAM_{2024} = VAM_{2018} (1 + T_{Int.})^n \text{ anni} = 9.551 \times (1 + 0,01)^6 = 10.138,57 \text{ €/ha}$$

$$VAM_{2024} = 1,01 \text{ €/mq}$$

da cui:

$$V_{t1} = (mq \ 54.590,00 - mq \ 175,00 \text{ area coperta fabbricato non accatastato}) \times 1,01 \text{ €/mq} =$$

$$mq \ 54.415,00 \text{ mq} \times 1,01 \text{ €/mq} = \text{€} \ 54.959,15$$

Da cui si ottiene il prezzo con detrazione 10%, a base d'asta:

$$\text{€} \ 54.959,15 - 10\% = \text{€} \ 49.463,23$$



3. Terreno F. 15 part. 227

In C.T. di qualità “seminativo” classe 4, accertato incolto.

La determinazione del **prezzo di mercato** è stata effettuata sulla base della comparazione con il valore medio di mercato dei terreni agricoli del Comune di Potenza, desunto dalla pubblicazione “Quotazione dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture” edito da “EXEO edizioni” – anno 2022, opportunamente aggiornato al 2024, ed incrementato a **2,50 €/mq** in considerazione degli indici di fabbricabilità fondiaria ai fini di attività agricole (pari a 0,03 mc/mq per uso insediativo agricolo e pari a 0,07 mc/mq per uso funzionale all’attività agricola):

$$V_{t2} = 4.230,00 \text{ mq} \times 2,65 \text{ €/mq} = \text{€ } 11.209,50$$

Da cui si ottiene il prezzo con detrazione 10%, a base d’asta:

$$\text{€ } 11.209,50 - 10\% = \text{€ } 10.088,55$$

Si riporta nel seguito la sintesi delle stime effettuate per i singoli immobili del lotto:

Immobili	Valore stimato
A.1.a Abitazione F. 15 part. 3328 sub 1	€ 47.014,69
A.1.b. Deposito F. 15 part. 3328 sub 1	€ 21.922,82
A.2. Terreno F. 15 part. 1196	€ 49.463,23
A.3. Terreno F. 15 part. 227	€ 10.088,55
TOTALE	€ 128.489,29

LOTTO N. 1

PIENA E INTERA PROPRIETÀ PREZZO BASE c.t. = € 128.400,00

NOTA: Si precisa che il prezzo a base d’asta stimato **NON è comprensivo delle eventuali spese da sostenere per la disinfestazione dei locali da nidi di insetti, ragnatele ecc., nonché per lo sgombero di mobili e materiale di scarto e di risulta presenti nell’immobile e per lo sfalcio dell’erba e degli arbusti lungo il perimetro del fabbricato per una fascia di larghezza di mt 5,00 e lungo il viottolo di accesso : considerando l’entità delle attività ed i prezzi correnti di mercato, si stima un costo quantificabile in € 3.000,00.**



B - BENI IN COMUNE DI FILIANO (LOTTE N. 2 e N. 3)**LOTTO N.2:**

A seguito dei rilievi geometrici effettuati, le **superfici commerciali** calcolate risultano:

B.1 Abitazione di tipo civile - F. 20 part. 201 e 202 graffate	
Elemento	Superficie commerciale (mq)
Abitazione piano terra (superficie legittima)	127,17
Abitazione piano terra (superficie abusiva NON sanabile)	69,96
Portico piano terra	7,97
Abitazione piano 1°	114,68
Balconi	5,59
Corpo di fabbrica secondario (superficie abusiva NON sanabile)	14,42
TOTALE	339,79

Determinazione del prezzo di mercato

La ricerca del **prezzo di mercato** è stata effettuata con il metodo della stima parametrica considerando sia i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, sia lo stato di fatto e di conservazione dei beni oggetto di pignoramento.

Inoltre, sono stati applicati i coefficienti di merito relativi a:

- Stato locativo;
- Piano;
- Stato di conservazione;
- Luminosità;
- Esposizione e vista;
- Vetustà;
- Tipo di riscaldamento.

Si riporta nel seguito, per la zona di riferimento, la quotazione immobiliare aggiornata:

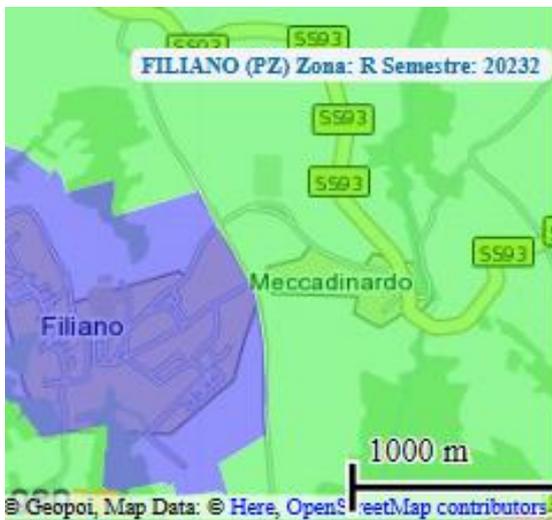


Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: POTENZA
 Comune: FILIANO
 Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA
 Codice di zona: R
 Microzona catastale n.: 3
 Tipologia prevalente: Non presente
 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	340	385	L	1,2	1,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	255	310	L	0,8	1,1	L
Autorimesse	NORMALE	150	195	L	0,5	0,7	L
Box	NORMALE	150	205	L	0,5	0,7	L



Per i valori di vendita per mq lordo commerciale, dalle quotazioni O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate della zona “R/extraurbana/Agricola” del Comune di Filiano, aggiornato al secondo semestre 2023, si assumono:

$$V_{m-appart} = \text{€/mq } 360,00$$

compresi nel range di valori indicati per **abitazioni di tipo civile**.

Il più probabile valore di mercato con stima parametrica si ottiene dalla formula:

$$V = C \times V_m \times K$$

dove:



- V è il più probabile valore di mercato del bene
- C è la consistenza del bene espressa in mq ragguagliati (**superficie commerciale**)
- V_m è il valore medio di mercato
- K è il coefficiente unico di merito

Per l' **U.I.**, si procede quindi alla seguente stima:

B.1 Abitazione di tipo civile - F. 20 part. 201 e 202 graffate

Per i **coefficienti di merito**, operando le opportune correzioni/interpolazioni per caratteristiche valutate intermedie, con riferimento all'appartamento si assume:

- 1- Stato locativo: abitazione libera.....0% → $K_1 = 1,00$
- 2- Piano: T/1° senza ascensore.....- 10% → $K_2 = 0,90$
- 3- Stato di conservazione: da ristrutturare.....- 10% → $K_3 = 0,90$
- 4- Luminosità: mediamente luminoso.....0% → $K_4 = 1,00$
- 5- Esposizione e vista: mista.....0% → $K_5 = 1,00$
- 6- Edificio: > 40 anni, stato manut. carente.....- 5% → $K_6 = 0,95$
- 7- Riscaldamento: assente (solo predispos.).....- 5% → $K_7 = 0,95$

Il Coefficiente di merito complessivo **K** è dato dal prodotto dei singoli coefficienti K_i migliorativi o peggiorativi:

$$K_{app.} = 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 = 0,731$$

Si ottiene quindi:

$$V_{app.} = C \times V_{m-app.} \times K_{app.} = mq \ 339,79 \times \frac{\text{€}}{mq} \ 360,00 \times 0,731 = \text{€} \ 89.419,14$$

Come richiesto nel suddetto quesito dal G.E: al **prezzo a base d'asta** del cespite così calcolato viene applicata una riduzione pari al 10% in ordine alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

Si ottiene pertanto il prezzo con detrazione 10%, a base d'asta:

$$\text{€} \ 89.419,14 - 10\% = \text{€} \ \mathbf{80.477,23}$$



Si è proceduto inoltre al calcolo del CANONE DI LOCAZIONE, adottando un valore di locazione V_1 medio pari a **1,20 €/mq · mese** ed applicando la seguente formula:

$$CANONE DI LOCAZIONE = C \times V_1$$

Si ottiene:

$$CANONE DI LOCAZIONE (App.) = mq \ 339,79 \times \frac{\text{€}}{mq \cdot \text{mese}} \ 1,20 = \frac{\text{€}}{\text{mese}} \ 407,74$$

$$CANONE DI LOCAZIONE (App.) \text{ in cifra tonda} = \frac{\text{€}}{\text{mese}} \ 400,00$$

Per ciascuno dei **terreni**, si procede quindi alla seguente stima:

B.2 Terreno F. 20 part. 120

In C.T. di qualità “seminativo” classe 2, accertato incolto:

La determinazione del **prezzo di mercato** è stata effettuata sulla base della comparazione con il valore medio di mercato dei terreni agricoli del Comune di Filiano, desunto dalla pubblicazione “Quotazione dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture” edito da “EXEO edizioni” – anno 2023, opportunamente aggiornato al 2024, ed incrementato a **3,15 €/mq** in considerazione degli indici di fabbricabilità fondiaria delle zone C3 ed E1 (per la quota parte che ricade in zona C3 pari a mc/mq 0,5, per la quota parte in E1 pari a mc/mq 0,03 per la destinazione residenziale e a mc/mq 0,07 per annessi agricoli):

$$V_{t1} = 3.857,00 \text{ mq} \times 3,15 \text{ €/mq} = \text{€ } 12.149,55$$

Da cui si ottiene il prezzo con detrazione 10%, a base d’asta:

$$\text{€ } 12.149,55 - 10\% = \text{€ } \mathbf{10.934,59}$$

B.3 Terreno F. 20 part. 122

In C.T. di qualità “seminativo” classe 2, accertato incolto:

La determinazione del **prezzo di mercato** è stata effettuata sulla base della comparazione con il valore medio di mercato dei terreni agricoli del Comune di Filiano, desunto dalla



pubblicazione “Quotazione dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture” edito da “EXEO edizioni” – anno 2023, opportunamente aggiornato al 2024, ed incrementato a **2,10 €/mq** in considerazione degli indici di fabbricabilità fondiaria delle zone C3 ed F1 (per la quota parte che ricade in zona C3 pari a mc/mq 0,5, per la quota parte in F1 risulta invece indice nullo):

$$V_{t2} = 604,00 \text{ mq} \times 2,10 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.268,40$$

Da cui si ottiene il prezzo con detrazione 10%, a base d'asta:

$$\text{€ } 1.268,40 - 10\% = \text{€ } \mathbf{1.141,56}$$

B.4. Terreno F. 20 part. 113

In C.T. di qualità “seminativo” classe 2, accertato incolto:

La determinazione del **prezzo di mercato** è stata effettuata sulla base della comparazione con il valore medio di mercato dei terreni agricoli del Comune di Filiano, desunto dalla pubblicazione “Quotazione dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture” edito da “EXEO edizioni” – anno 2023, opportunamente aggiornato al 2024, e valutato pari a **1,05 €/mq** in considerazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria nullo della zona F1:

$$V_{t3} = 335,00 \text{ mq} \times 1,05 \text{ €/mq} = \text{€ } 351,75$$

Da cui si ottiene il prezzo con detrazione 10%, a base d'asta:

$$\text{€ } 351,75 - 10\% = \text{€ } \mathbf{316,57}$$

Si riporta nel seguito la sintesi delle stime effettuate per i singoli immobili staggiti:

Immobile	Valore stimato
B.1. Abitazione Piano terra e 1° - F. 20 part. 201 e 202 graffate	€ 80.477,23
B.2. Terreno F. 20 part. 120	€ 10.934,59
B.3. Terreno F. 20 part. 122	€ 1.141,56
B.4. Terreno F. 20 part. 113	€ 316,57
TOTALE	€ 92.869,95



Sono stati inoltre detratti i costi stimati (quesiti n.3 e n.6) relativi a:

Variazione Catastale (Tipo Mappale, diversa distribuzione spazi interni)	€ 2.293,00
Sanatoria difformità edilizie (diversa distribuzione spazi interni + variazione destinazione n. 2 locali a P.T.)	€ 5.230,00
Costi di demolizione delle opere abusive	€ 9.600,00
TOTALE COSTI A DETRARRE	€ 17.123,00

Si ottiene pertanto:

Prezzo a base d'asta: € 92.869,95- € 17.123,00 = **€ 75.746,95**

LOTTO N. 2

PIENA E INTERA PROPRIETÀ PREZZO BASE c.t. = € 75.700,00

NOTA: Si precisa che il prezzo a base d'asta stimato **NON è comprensivo delle eventuali spese da sostenere per lo sgombero di mobili e materiale di scarto e di risulta presenti nell'immobile:** considerando l'entità degli stessi ed i prezzi correnti di mercato, si stima un costo di sgombero e smaltimento quantificabile in **€ 1.600.**

LOTTO N. 3:

Per il **terreno**, si procede quindi alla seguente stima:

B.5. Terreno F. 20 part. 154

In C.T. di qualità "seminativo" classe 3, accertato incolto.

La determinazione del **prezzo di mercato** è stata effettuata sulla base della comparazione con il valore medio di mercato dei terreni agricoli del Comune di Filiano, desunto dalla pubblicazione "Quotazione dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture" edito da "EXEO edizioni" - anno 2023, opportunamente aggiornato al 2024, e valutato **2,10 €/mq** in considerazione degli indici di fabbricabilità



fondiarria della zona E1 (pari a mc/mq 0,03 per la destinazione residenziale e a mc/mq 0,07 per annessi agricoli) ma anche dell'interclusione del fondo e della presenza di vincolo idrogeologico:

$$V_{t1} = 3.283,00 \text{ mq} \times 1,05 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.447,15$$

Come richiesto nel suddetto quesito dal G.E: al **prezzo a base d'asta** del cespite così calcolato viene applicata una riduzione pari al 10% in ordine alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

Si ottiene pertanto:

$$\text{Prezzo con detrazione 10\%: € } 3.447,15 - 10\% = \text{€ } \mathbf{3.102,43}$$

LOTTO N. 3

PIENA E INTERA PROPRIETÀ PREZZO BASE c.t. = € 3.100,00

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

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

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

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

Il pignoramento **non ha ad oggetto una quota indivisa.**



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

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

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

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

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

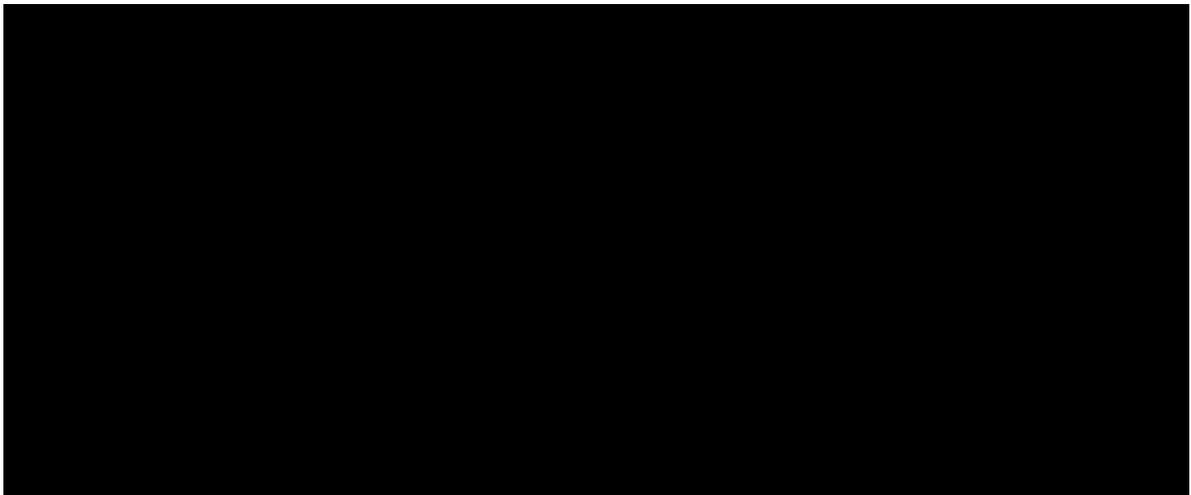
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

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

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

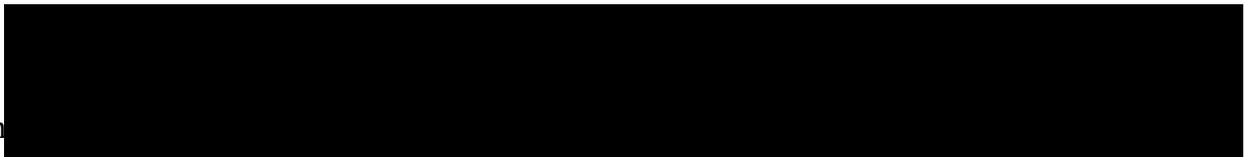
In merito alla residenza dalla data del pignoramento (22.9.2010) ad oggi risulta che:

-
-
-



Si allegano (All. 9):

-
-
- m



Potenza, lì 13/04/2024

Il C.T.U.

Ing. Dario Michele Pontolillo

ALLEGATI

1. Nomina C.T.U.;
2. Verbali di accesso e sopralluogo;
3. Documentazione fotografica;
4. Visure, planimetrie catastali e ortofoto;
5. Concessioni edilizie e corrispondenza con Enti;
6. Planimetrie dello stato reale dei luoghi e sovrapposizione a planimetrie catastali;
7. Confronto tra stato reale dei luoghi e progetto autorizzato;
8. Certificati di destinazione urbanistica;
9. Certificati di residenza storici ed Estratti per riassunto dell'atto di matrimonio degli eseguiti;
10. Schede sintetiche dei n.3 Lotti;
11. Ricevute di invio Perizia alle Parti.



Allegato 3

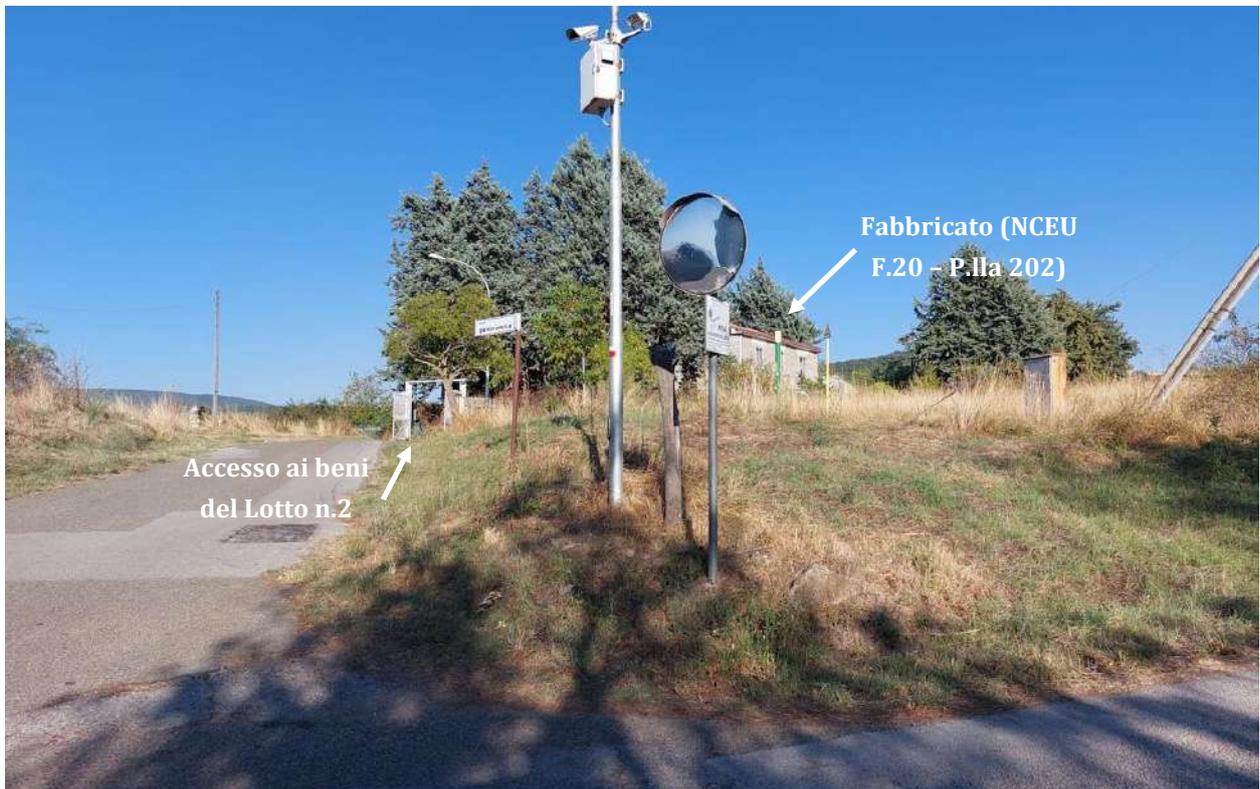
Documentazione fotografica

LOTTO N.2

ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA DEI BENI STAGGITI (Via Meccadinardo - Filiano)



IMMOBILE B.1 - NCEU Foglio 20, P.lle 201 e 202 graffate



Accesso da strada pubblica

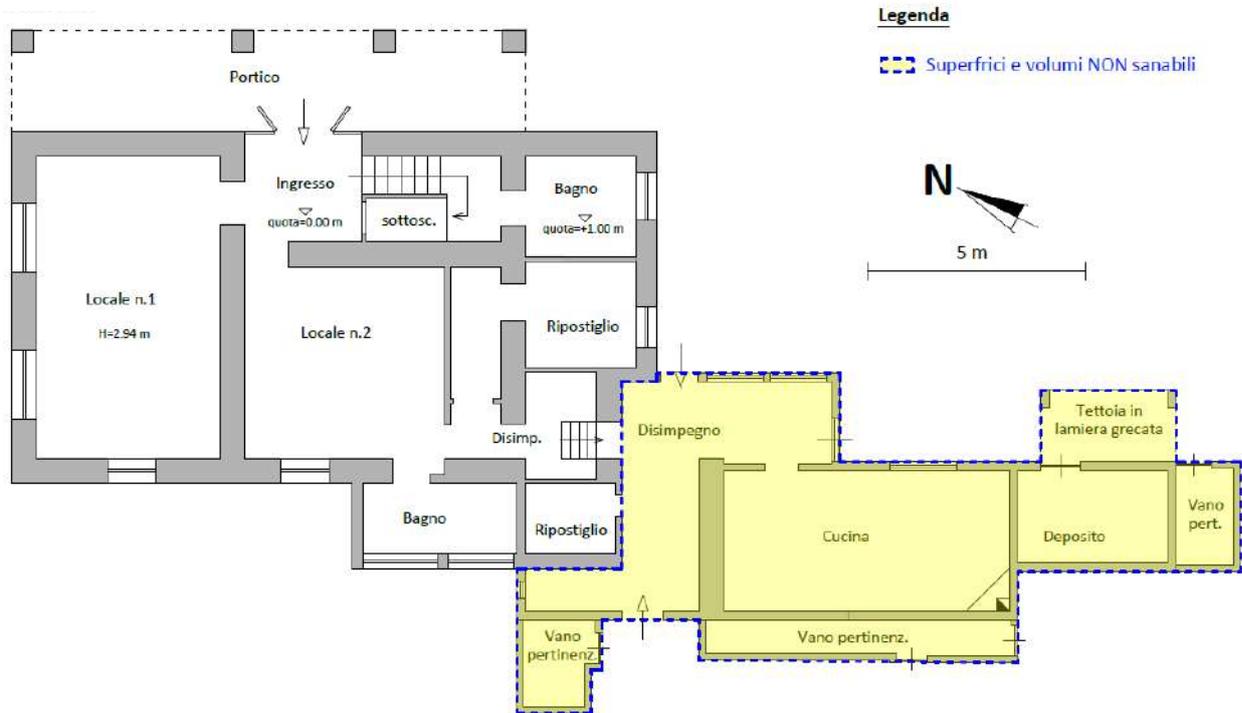


Cancello di accesso

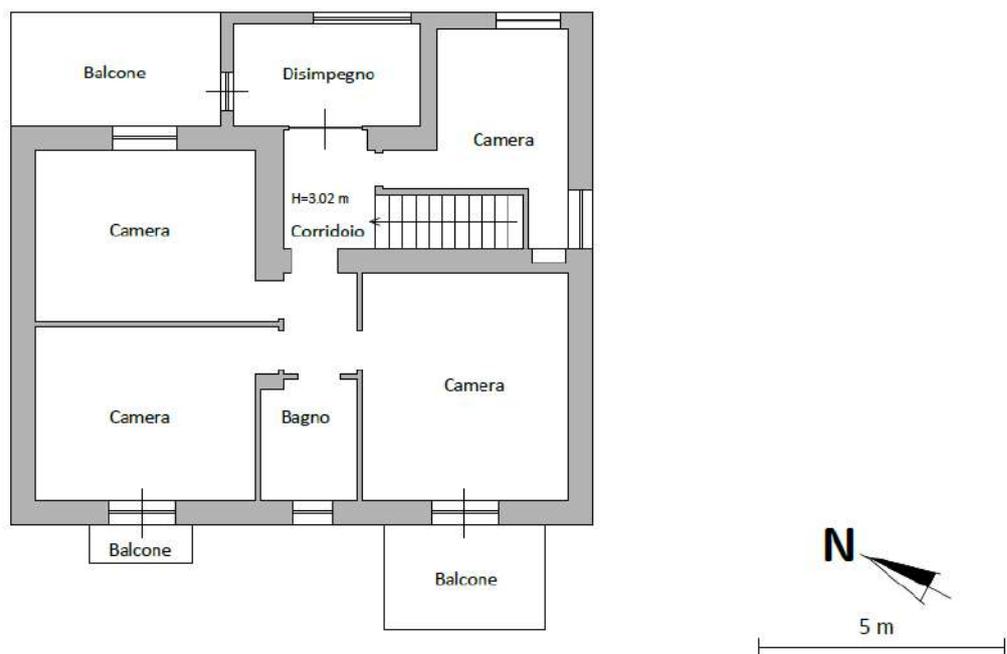


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE

PIANTA PIANO TERRA (Fabbricato in Comune di Filiano F.20, P.IIa 202)
Stato reale rilevato



PIANTA PIANO 1° (Fabbricato in Comune di Filiano F.20, P.IIa 202)
Stato reale rilevato



ESTERNO CORPO PRINCIPALE

Vista corpo di fabbrica principale, lato Nord-Est



Ingresso lato Nord-Est



Vista corpo di fabbrica principale, lato Nord-Est



Vista corpo di fabbrica principale, lato Nord-Ovest





Vista corpo di fabbrica principale, lato Nord-Ovest

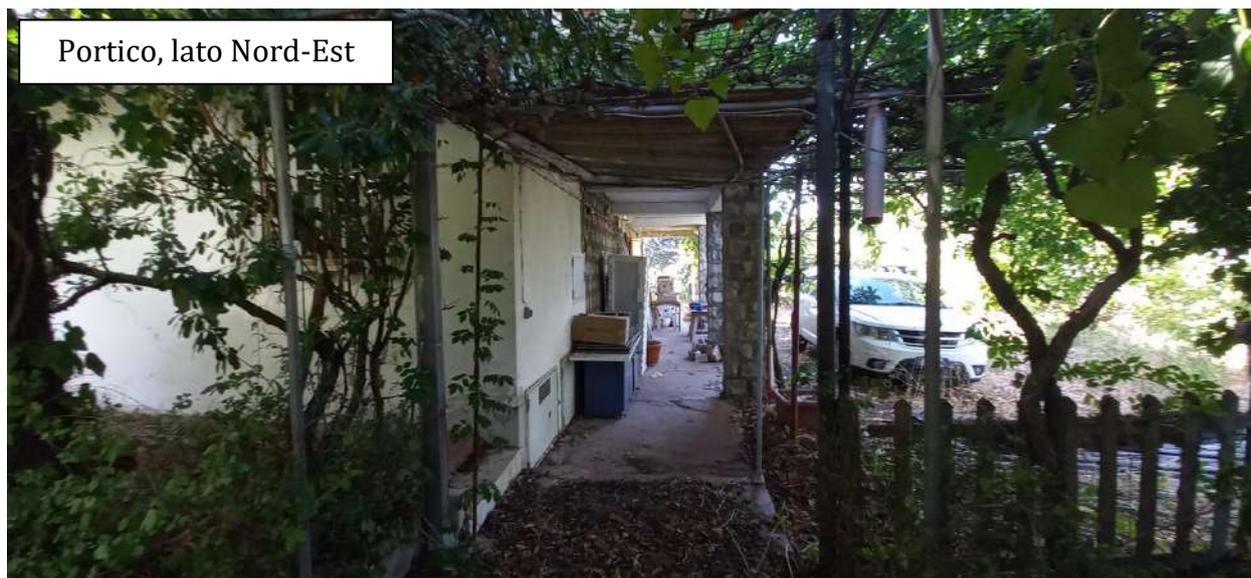


Vista corpo di fabbrica principale, lato Sud-Ovest

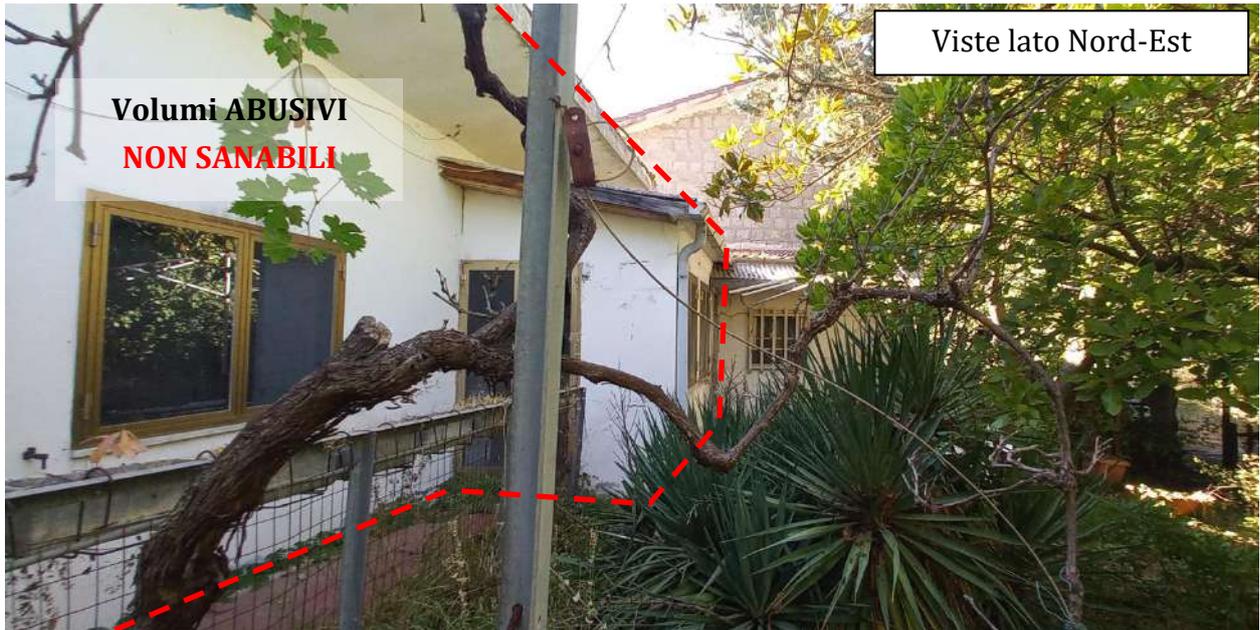
Vista corpo di fabbrica principale, lato Sud-Ovest



Portico, lato Nord-Est







Viste da Sud



Viste lato Sud-Ovest

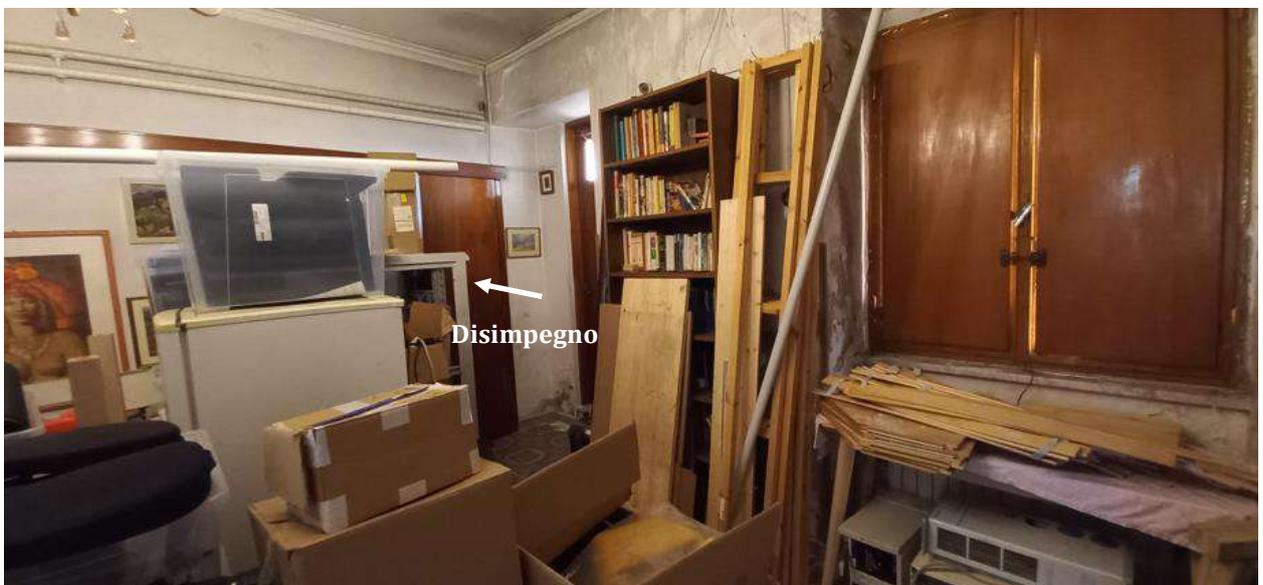


INTERNO CORPO PRINCIPALE - Piano Terra



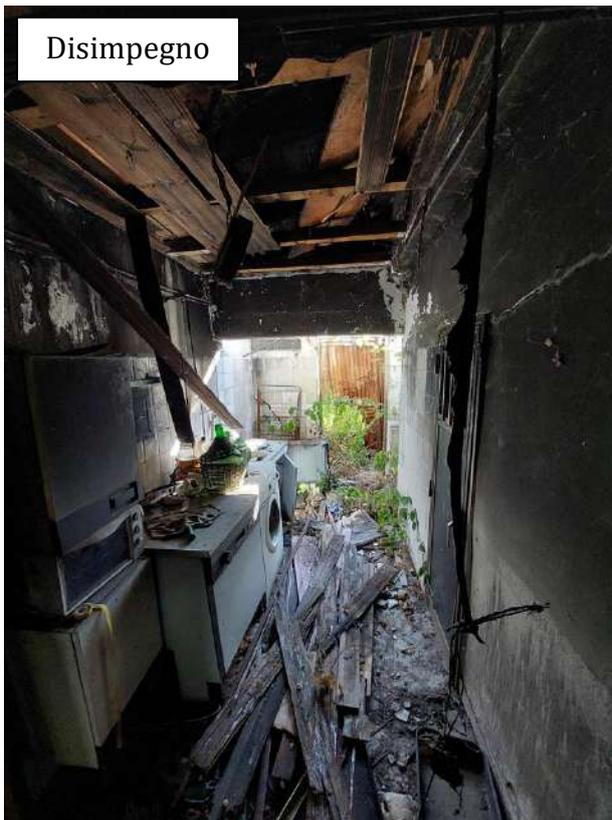
Locale n.1

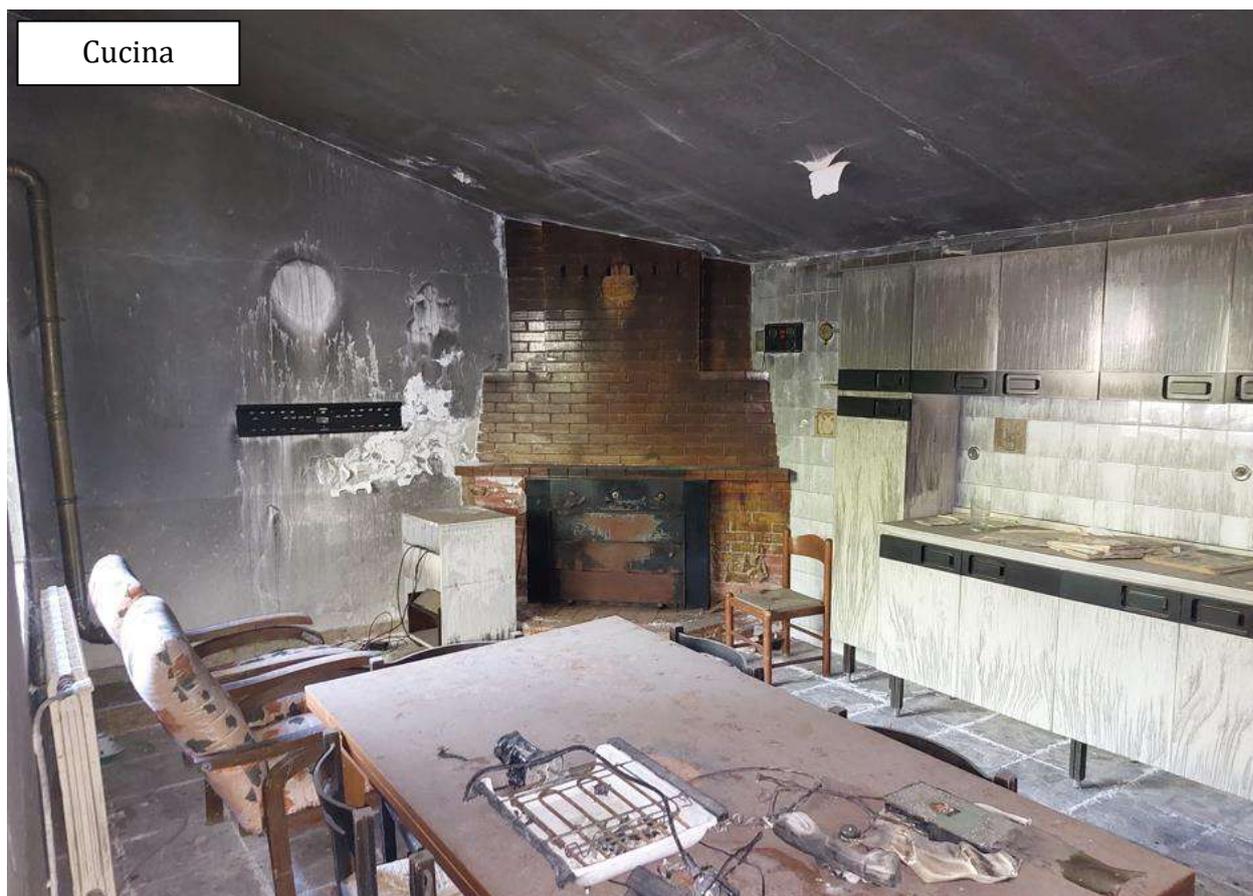






INTERNO CORPO PRINCIPALE - Piano Terra - Parte ABUSIVA NON SANABILE





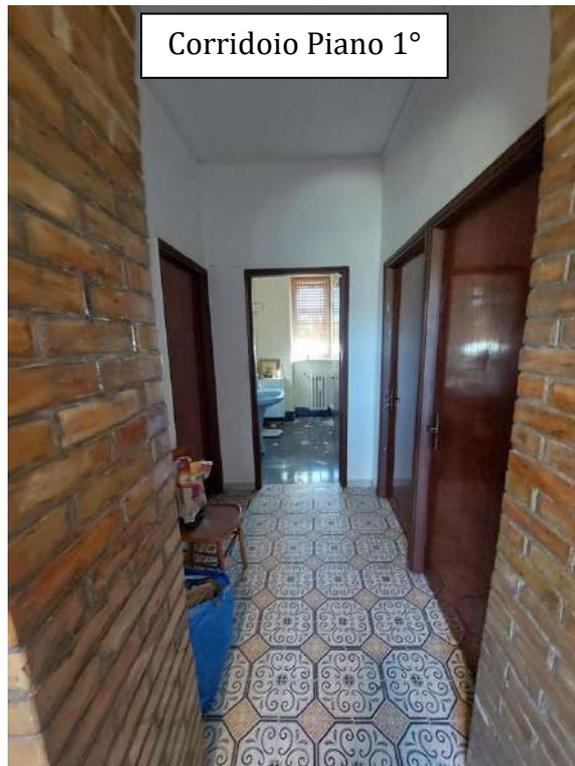
INTERNO CORPO PRINCIPALE - Piano Primo





Disimpegno







Camera Piano 1°



Camera Piano 1°



Bagno Piano 1°



Camera Piano 1°



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CORPO DI FABBRICA SECONDARIO

ABUSIVO NON SANABILE





IMMOBILI B.2 - B.3 e B.4 - CT Foglio 20, P.lle 120, 122 e 113

Terreno P.lla 120



Terreno P.lla 120

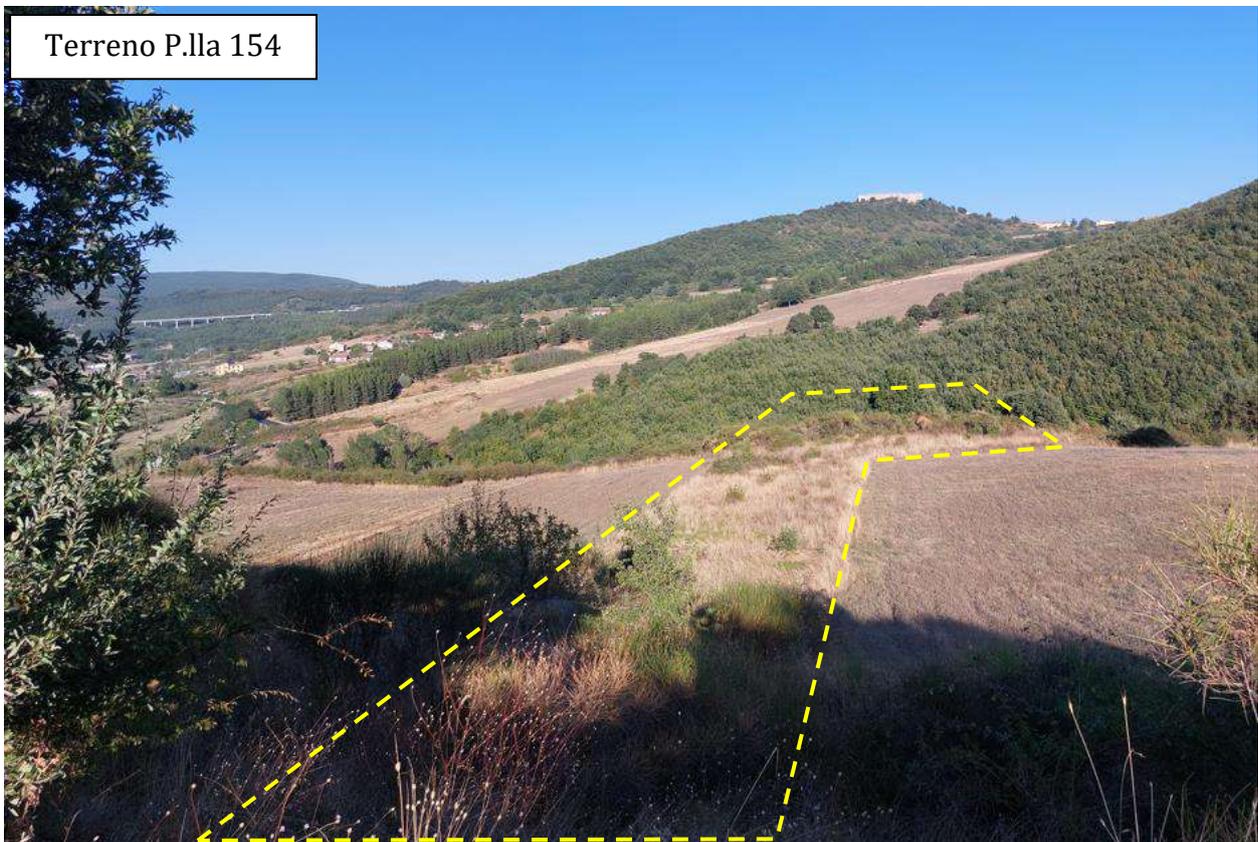


LOTTO N.3

ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA DEI BENI STAGGITI (loc. Meccadinardo - Filiano)



IMMOBILE B.5- CT Foglio 20, P.IIa 154



Allegato 4

Visure, planimetrie catastali e ortofoto

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2023

Dati della richiesta	Comune di FILIANO (Codice:D593)
Catasto Fabbricati	Provincia di POTENZA
	Foglio: 20 Particella: 201

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/3
2		(1) Proprieta' 1/3
3		(1) Proprieta' 1/3

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	201 202				A/2	2	13 vani	Totale: 313 m² Totale: escluse aree scoperte**: 303 m²	Euro 637,82	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA MECCADINARDO Piano T - 1										
Notifica							Partita	543		Mod.58	543	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	202 201				A/2	2	13 vani		Euro 637,82 L. 1.235.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA MECCADINARDO Piano T - 1										
Notifica							Partita	543		Mod.58	543	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D593 - Foglio 20 - Particella 201
Codice Comune D593 - Foglio 20 - Particella 202

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	201 202				A/2	2	13 vani		Euro 671,39 L. 1.300.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA MECCADINARDO Piano T - 1										
Notifica							Partita	543			Mod.58	543

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/04/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	201 202				A/2	2	13 vani		Euro 0,45 L. 871	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 05/04/1990 in atti dal 09/12/1992 (n. 34/1990)
Indirizzo		VIA MECCADINARDO Piano T - 1										
Notifica							Partita	543			Mod.58	543

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	202 201									COSTITUZIONE in atti dal 09/12/1992
Indirizzo		VIA MECCADINARDO Piano T - 1										
Notifica							Partita	543			Mod.58	-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/3
2			(1) Proprieta' 1/3
3			(1) Proprieta' 1/3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2023



DATI DERIVANTI DA

Volture n. 10789/1/2004 - Pianta n. 120143438 in atti dal 21/09/2004

Situazione degli intestati dal 16/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 4/6 fino al 16/11/1995
2			(1) Proprieta' 1/6 fino al 16/11/1995
3			(1) Proprieta' 1/6 fino al 16/11/1995
DATI			n. 211 registrato in data 22/02/1996 - SUCCESSIONE INTESTATA

Situaz

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 16/11/1995
DATI	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2023

Dati della richiesta	Comune di FILIANO (Codice:D593)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA
	Foglio: 20 Particella: 120

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/3
2		(1) Proprieta' 1/3
3		(1) Proprieta' 1/3

Unità immobiliare dal 24/11/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	20	120		-	SEMINATIVO 2	38 57		Euro 9,96 L. 19.285	Euro 6,97 L. 13.500	FRAZIONAMENTO del 24/11/1994 in atti dal 25/11/1994 T.M. 22398/90 (n. 160.1/1994)
Notifica						Partita		2996		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:20 Particella:201 ; Foglio:20 Particella:202 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	20	120		-	SEMINATIVO 2	40 27		L. 20.135	L. 14.095	Impianto meccanografico del 22/02/1975
Notifica						Partita		2996		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2023

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/11/1995

N.		DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprieta' 1/3
2		(1) Proprieta' 1/3
3		(1) Proprieta' 1/3
DATI		n. 211 registrato in data 22/02/1996 - SUCCESSIONE INTESTATA

Situa

N.		DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprieta' 1/6 fino al 16/11/1995
2		(1) Proprieta' 1/6 fino al 16/11/1995
3		(1) Proprieta' 4/6 fino al 16/11/1995
DATI		n. 211 registrato in data 22/02/1996 - SUCCESSIONE INTESTATA

Situa

N.		DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 16/11/1995
DATI		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2023

Dati della richiesta	Comune di FILIANO (Codice:D593)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA
	Foglio: 20 Particella: 122

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/3
2		(1) Proprieta' 1/3
3		(1) Proprieta' 1/3

Unità immobiliare dal 24/11/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	20	122		-	SEMINATIVO 2	06 04		Euro 1,56 L. 3.020	Euro 1,09 L. 2.114	FRAZIONAMENTO del 24/11/1994 in atti dal 25/11/1994 T.M. 22398/90 (n. 160.2/1994)
Notifica						Partita	1273			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:20 Particella:203 ; Foglio:20 Particella:204 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	20	122		-	SEMINATIVO 2	06 74		L. 3.370	L. 2.359	Impianto meccanografico del 22/02/1975
Notifica						Partita	1273			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2023

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/3
2			(1) Proprieta' 1/3
3			(1) Proprieta' 1/3
DATI			211 registrato in data 22/02/1996 - SUCCESSIONE INTESTATA

Situa

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprieta' 1/6 fino al 16/11/1995
2	(1) Proprieta' 1/6 fino al 16/11/1995
3	(1) Proprieta' 4/6 fino al 16/11/1995
DATI	211 registrato in data 22/02/1996 - SUCCESSIONE INTESTATA

Situa

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(4) Diritto del concedente fino al 16/11/1995
2	(20) Livellario fino al 16/11/1995
DATI	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2023

Dati della richiesta	Comune di FILIANO (Codice:D593)
	Provincia di POTENZA
Catasto Terreni	Foglio: 20 Particella: 113

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/3
2		(1) Proprieta' 1/3
3		(1) Proprieta' 1/3

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	20	113		-	SEMINATIVO 2	03 35		Euro 0,87 L. 1.675	Euro 0,61 L. 1.173	Impianto meccanografico del 22/02/1975
Notifica						Partita		4314		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			
DATI I			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2023

Situazione degli intestati dal 16/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1			(1) Proprieta' 1/6 fino al 16/11/1995	
2			(1) Proprieta' 1/6 fino al 16/11/1995	
3			(1) Proprieta' 4/6 fino al 16/11/1995	
DATI DERIVANTI DA			0 n. 211 registrato in data 22/02/1996 - SUCCESSIONE INTESTATA	
Situazione				
N.				DIRITTI E ONERI REALI
1				(10) Oneri possessore contestato fino al 16/11/1995
2				(10) Oneri contestatario fino al 16/11/1995
DATI DERIVANTI DA				Registrazione n. 2 registrato in data 03/01/1972 - Voltura n. 3580 in
Situazione				
N.		DIRITTI E ONERI REALI		
1		(10) Oneri contestatario fino al 29/12/1971		
2		(99) Da verificare possessore contestato fino al 29/12/1971		
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 22/02/1975			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2023

Dati della richiesta	Comune di FILIANO (Codice:D593)
	Provincia di POTENZA
Catasto Terreni	Foglio: 20 Particella: 154

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/3
2		(1) Proprieta' 1/3
3		(1) Proprieta' 1/3

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	20	154		-	SEMINATIVO 3	32 83		Euro 5,93 L. 11.491	Euro 5,09 L. 9.849	Impianto meccanografico del 22/02/1975
Notifica						Partita		4313		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

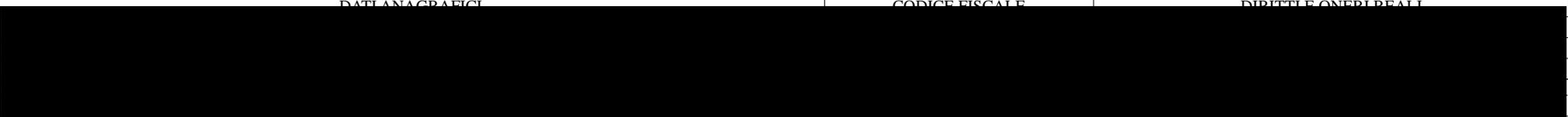
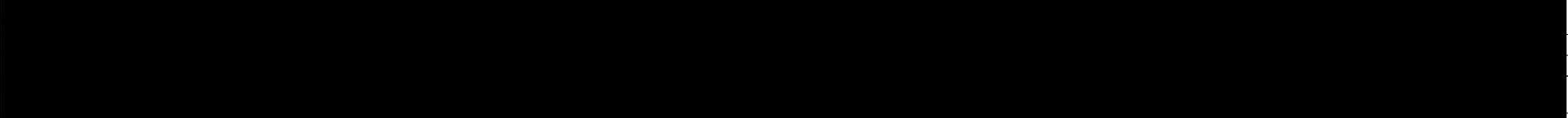
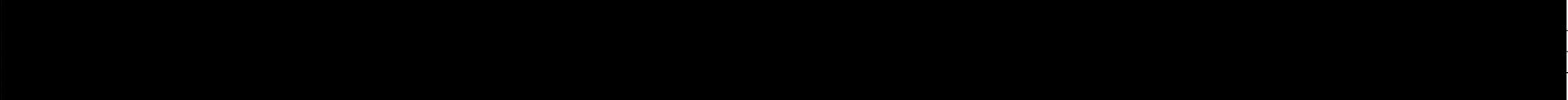
Situazione degli intestati dal 16/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			
DATI D			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2023

Situazione degli intestati dal 16/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTE ONERI REALI
1			
2			
3			
DATI I			
Situaz			
N.			
1			
DATI I			
Situaz			
N.			
1			
DATI I			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

MODULARIO
F. rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

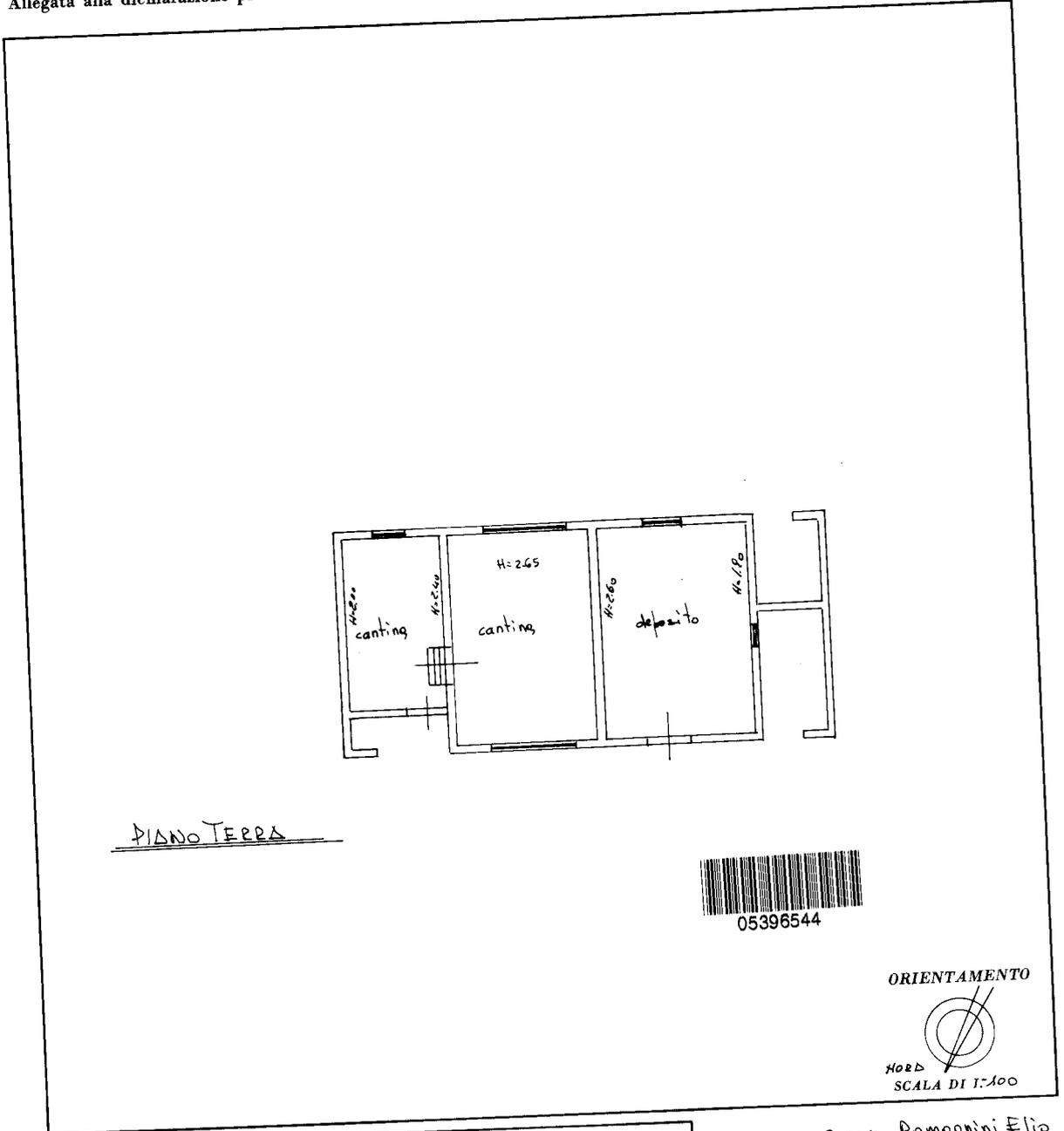
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 652)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FILIANO Via loc. MECCADINARDO
Ditta DEL GAUDIO GIUSEPPE nato a Cersosimo il 9.9.1928
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	- 5 APR. 1990 34	F° 20 part. / 201/- 202/-
------------------	---------------------	------------------------------

Compilata dal Cesom. Pomagnini Elio
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Potenza
DATA 20.03.1990
Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Mod. V (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

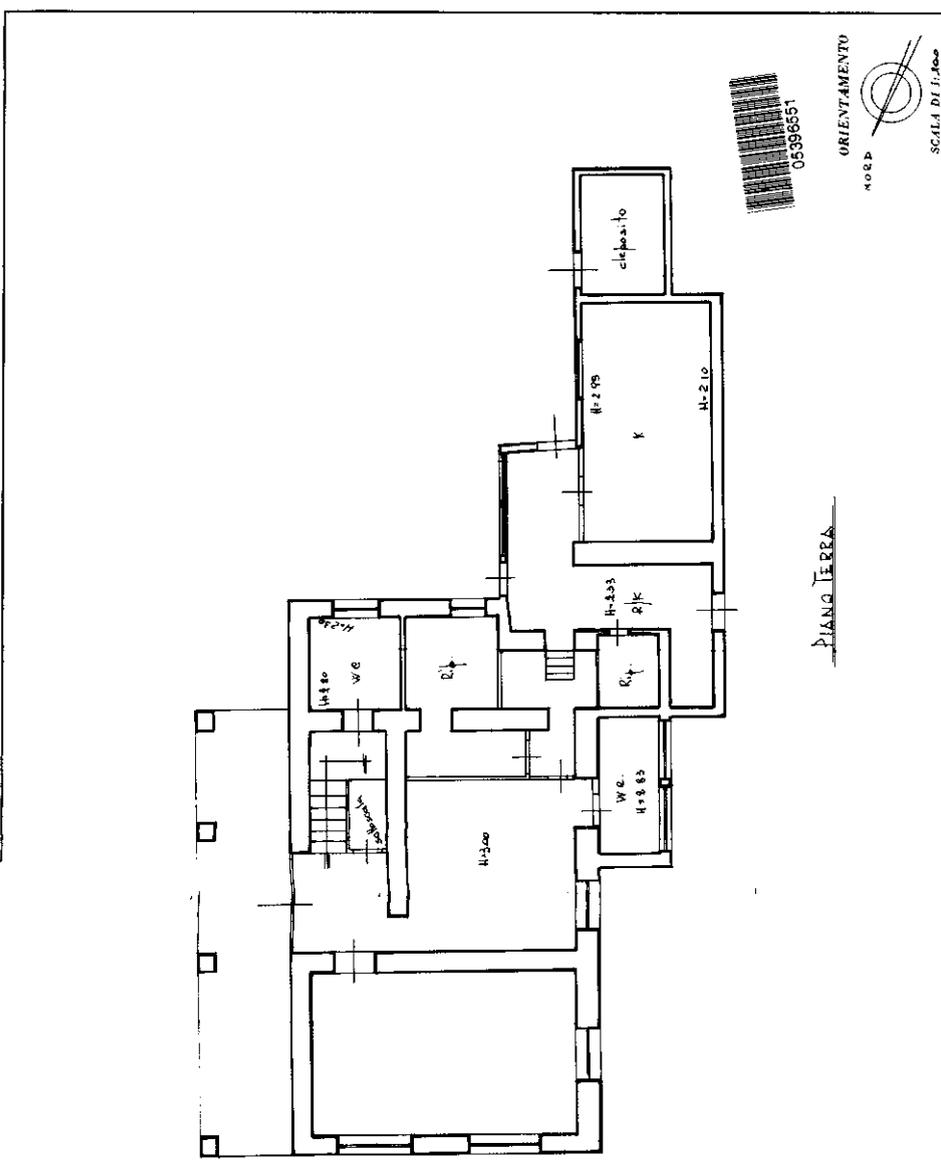
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ENERGIALI

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN DEPOSITO ALLA D. D. SPINNA 0098/90/100
in VIA CA' MECCA BIARADO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FILIANO
Ditta DEL GAUDIO GIUSEPPE nato a Cervosimo il 19.12.29
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Energetico di POTENZA



ORIENTAMENTO
NORD

SCALA DI 1:100

PIANO TERRA

Completata dal Geom. Cosentino E. I. o.
(Firma, nome e cognome del firmatario)

Inscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Potenza

DATA: 30.03.1990

Firma: _____

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	5 APR 1990
PROF. N°	34
	PO 20 part 1201/- part 1202/-

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. reg. rend. 487



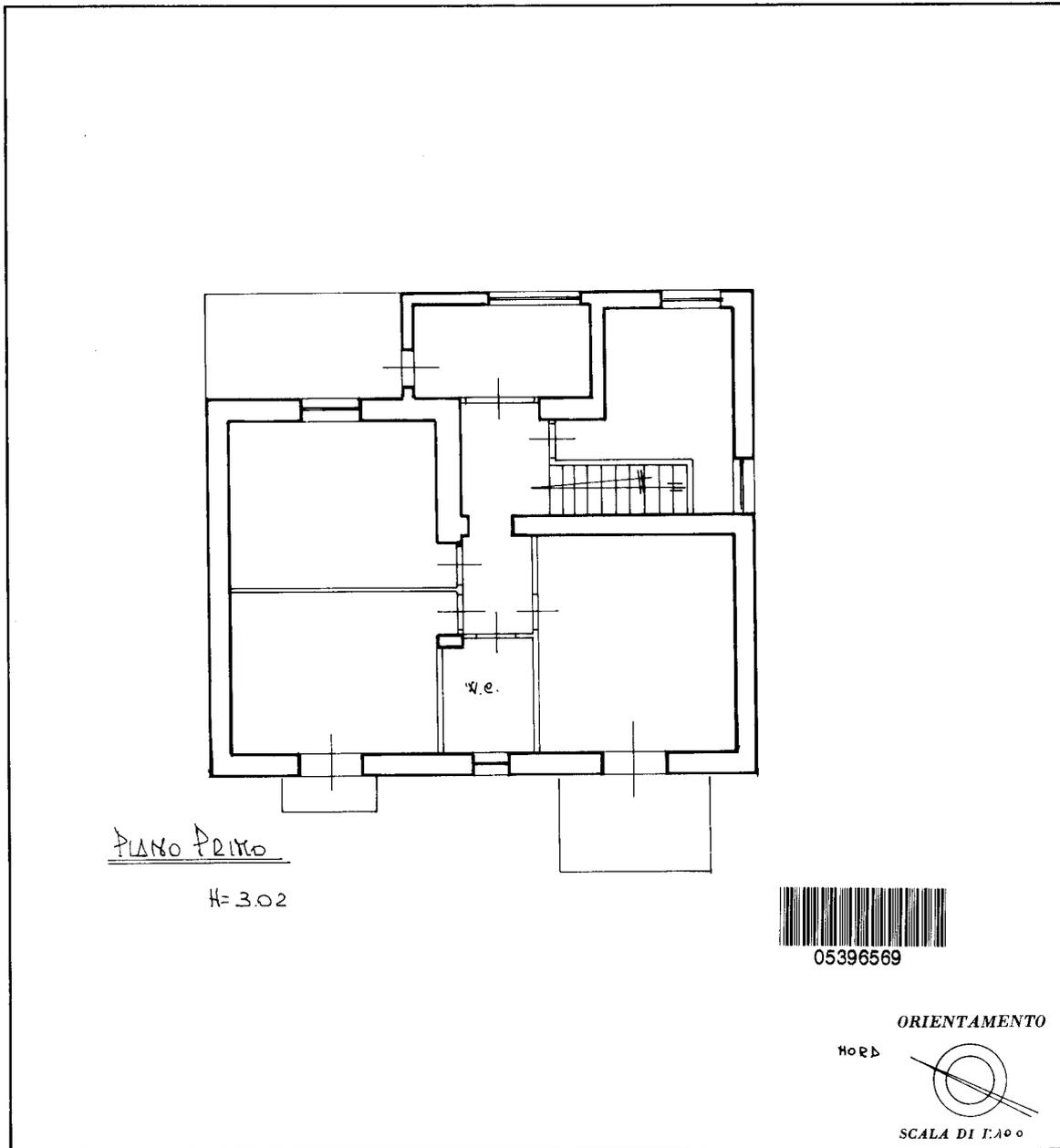
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FILIANO Via loc. MECCADINARDO
Ditta DEL GAUDIO GIUSEPPE nato a Cersosimo il 9.9.1928
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA



PIANO PRIMO

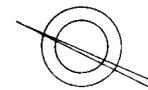
H=302



05396569

ORIENTAMENTO

NORD



SCALA DI F.100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

34 5 APR. 1990

F.20 part. } 201/-
 } 202/-

Compilata dal Ceom. Pomagnini Felio
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Potenza

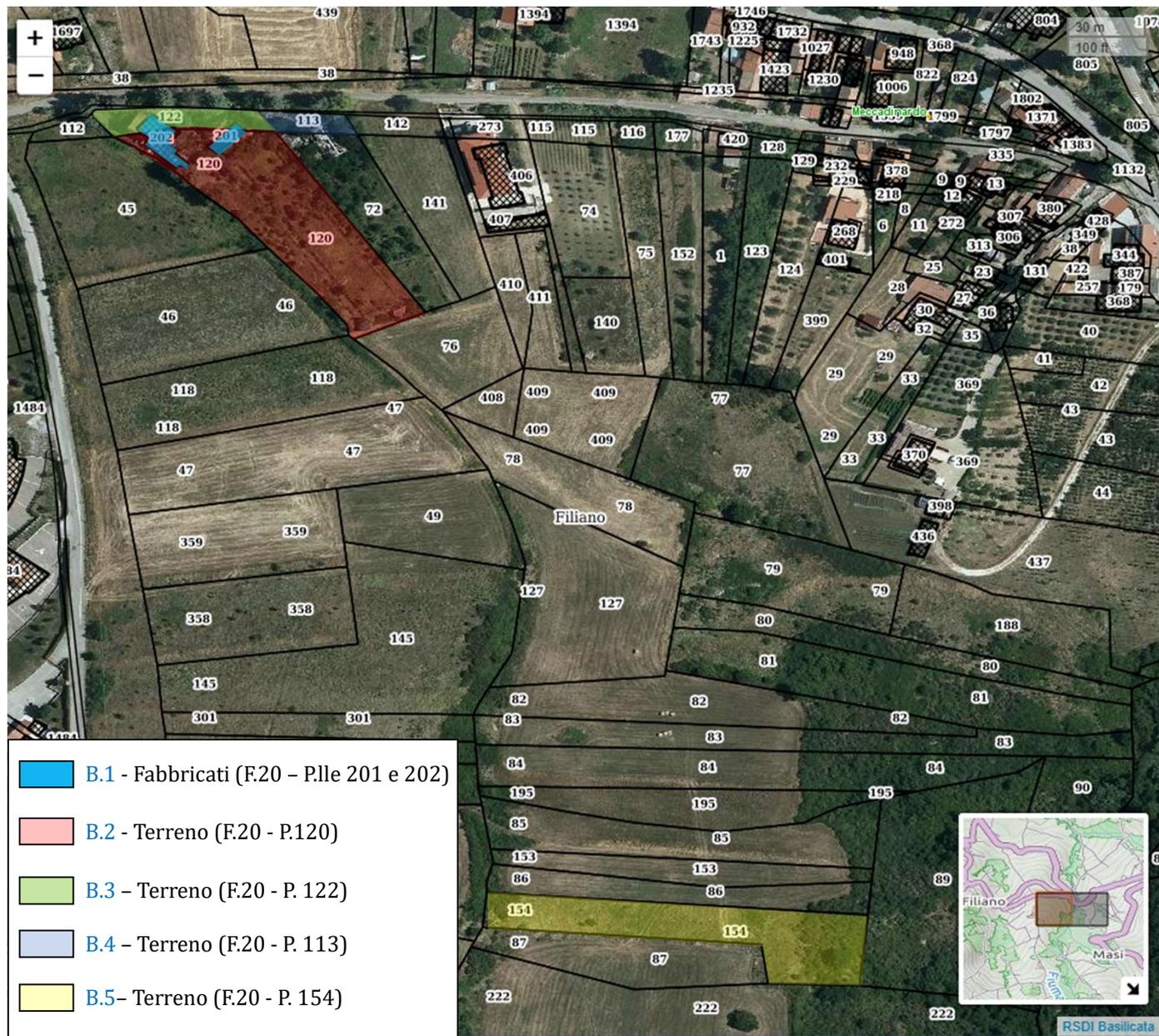
DATA 30.03.1990

Firma:

Ultima planimetria in atti



Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale Comune di Filiano Foglio 20 – Fonte: Portale RSDI



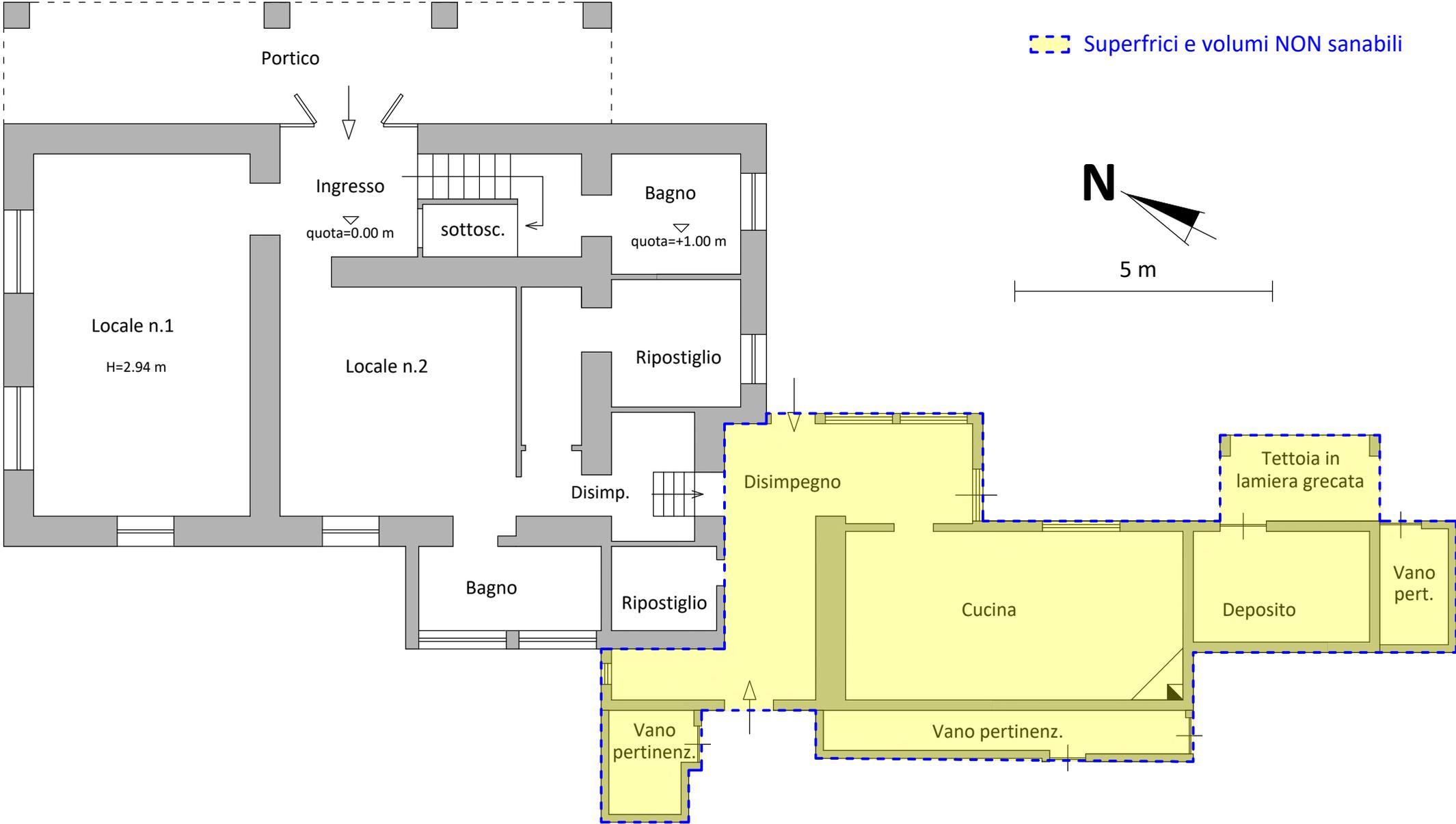
Allegato 6

**Planimetrie dello stato reale dei luoghi e
sovrapposizione a planimetrie catastali**

PIANTA PIANO TERRA (Fabbricato in Comune di Filiano F.20, P.IIa 202)

Stato reale rilevato

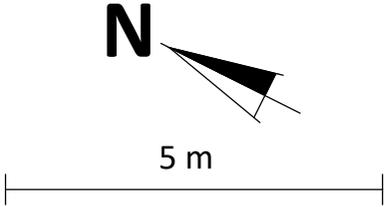
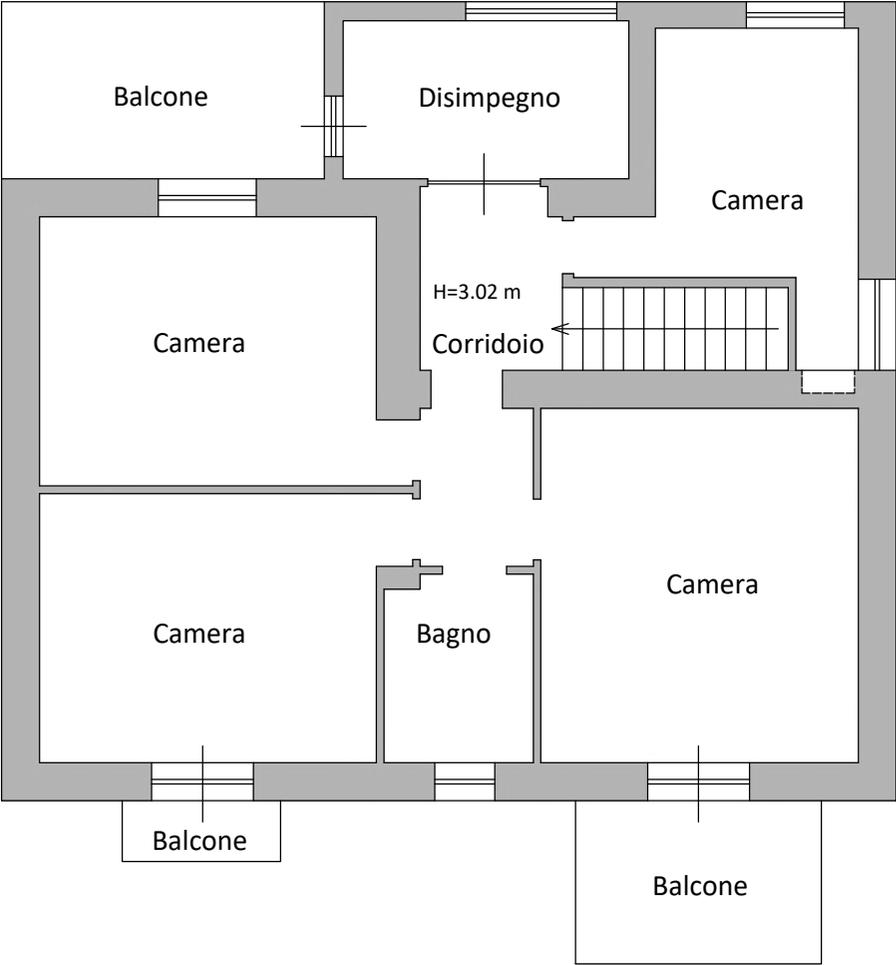
Scala 1:100



PIANTA PIANO 1° (Fabbricato in Comune di Filiano F.20, P.IIa 202)

Stato reale rilevato

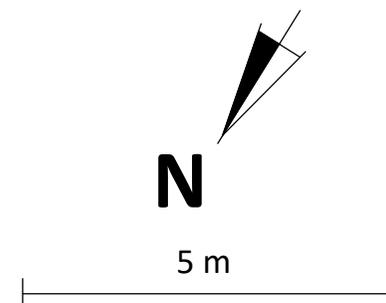
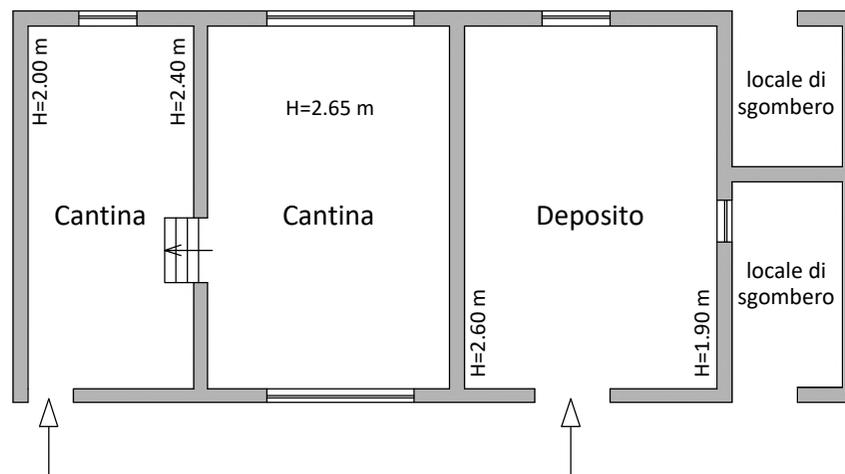
Scala 1:100



PIANTA PIANO TERRA (Fabbricato in Comune di Filiano F.20, P.Ila 201)

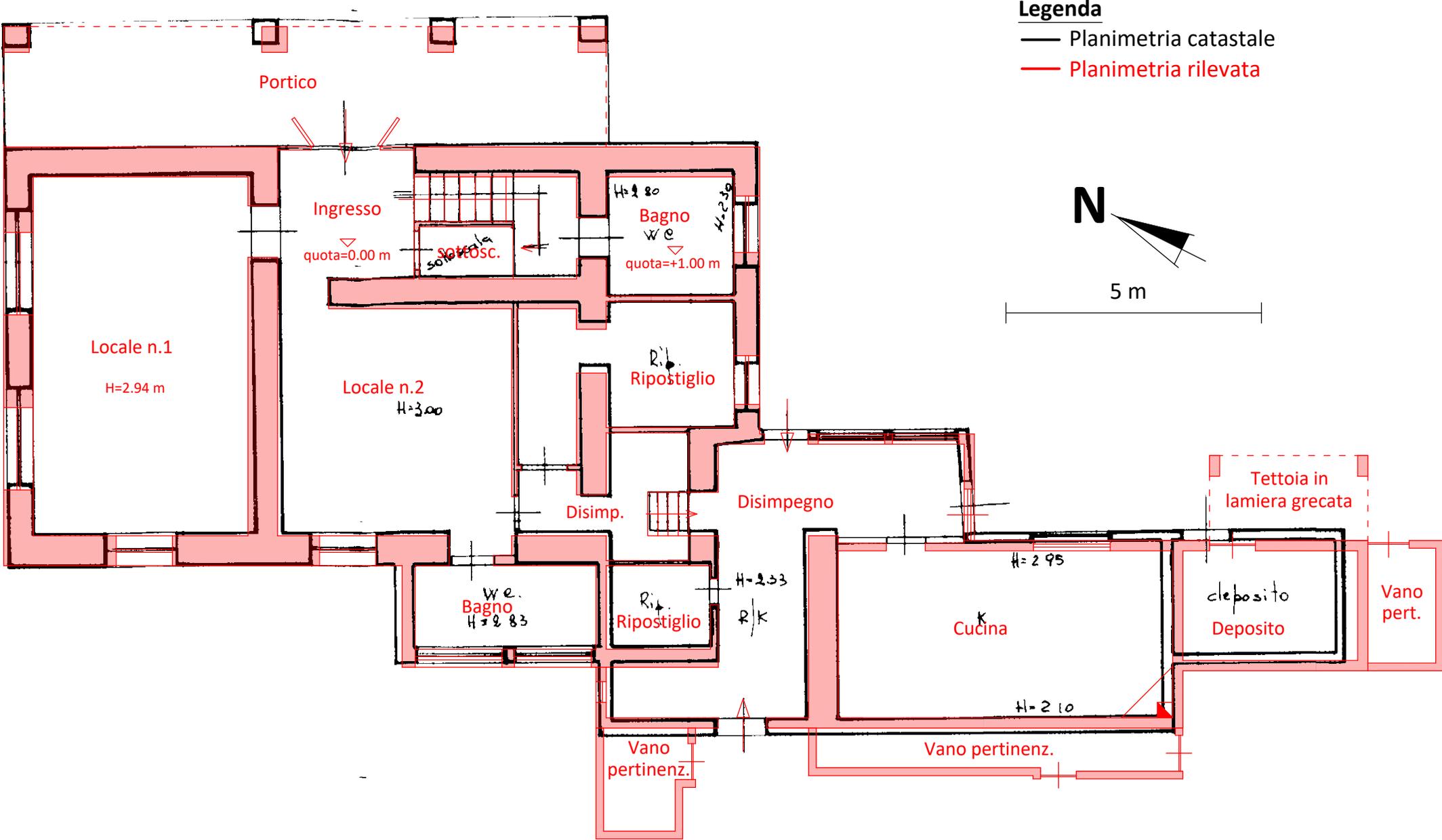
Stato reale rilevato

Scala 1:100



PIANTA PIANO TERRA (Fabbricato in Comune di Filiano F.20, P.IIa 202)

Scala 1:100



Legenda

- Planimetria catastale
- Planimetria rilevata



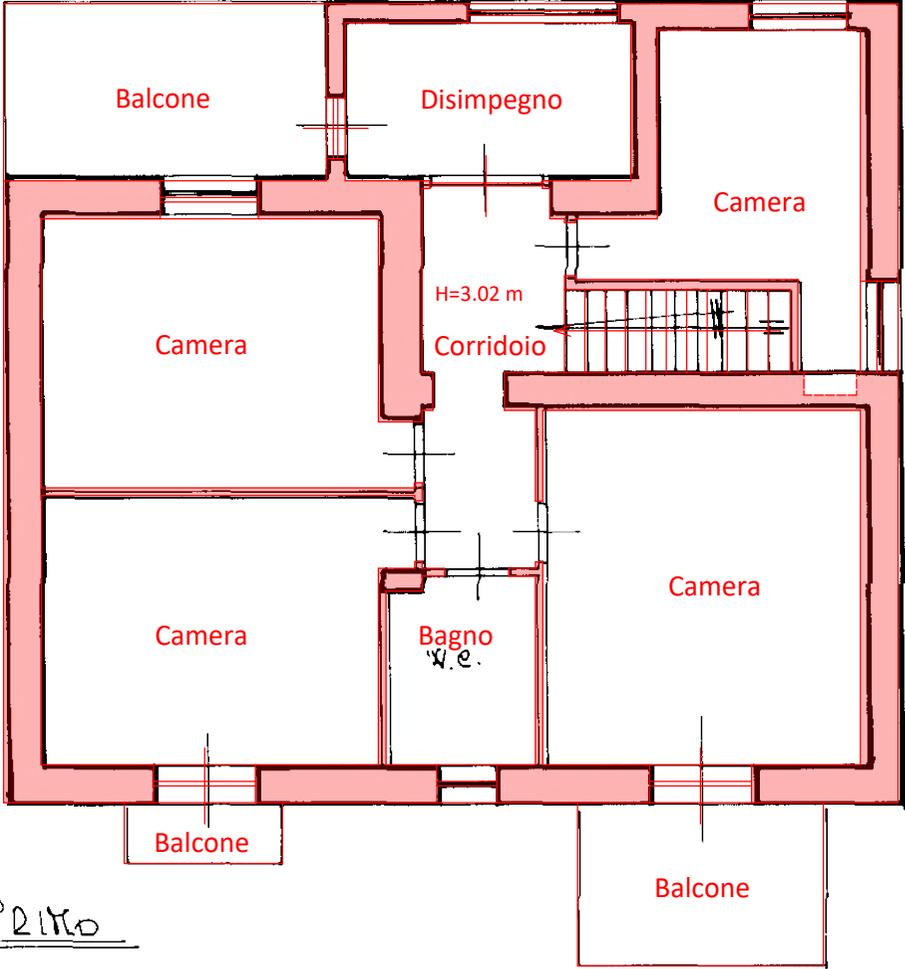
5 m

PIANTA PIANO 1° (Fabbricato in Comune di Filiano F.20, P.IIa 202)

Scala 1:100

Legenda

- Planimetria catastale
- Planimetria rilevata



PIANO PRIMO

H=3.02



5 m

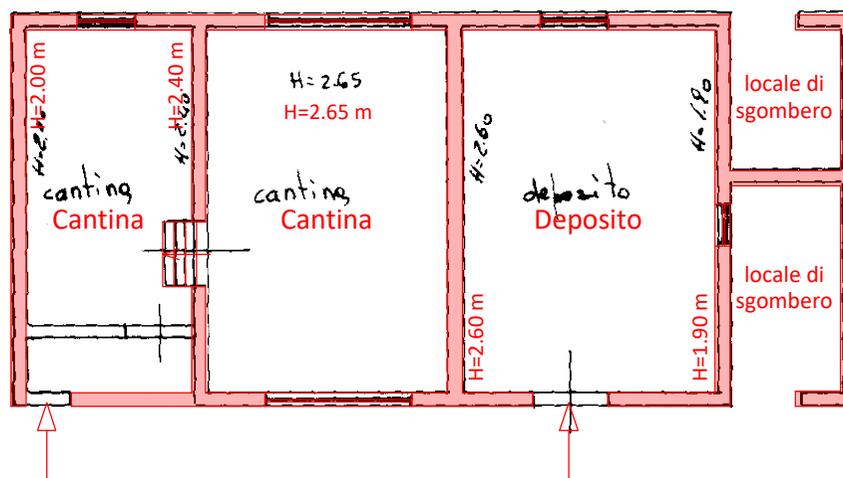


PIANTA PIANO TERRA (Fabbricato in Comune di Filiano F.20, P.IIa 201)

Scala 1:100

Legenda

- Planimetria catastale
- Planimetria rilevata



PIANO TERRA



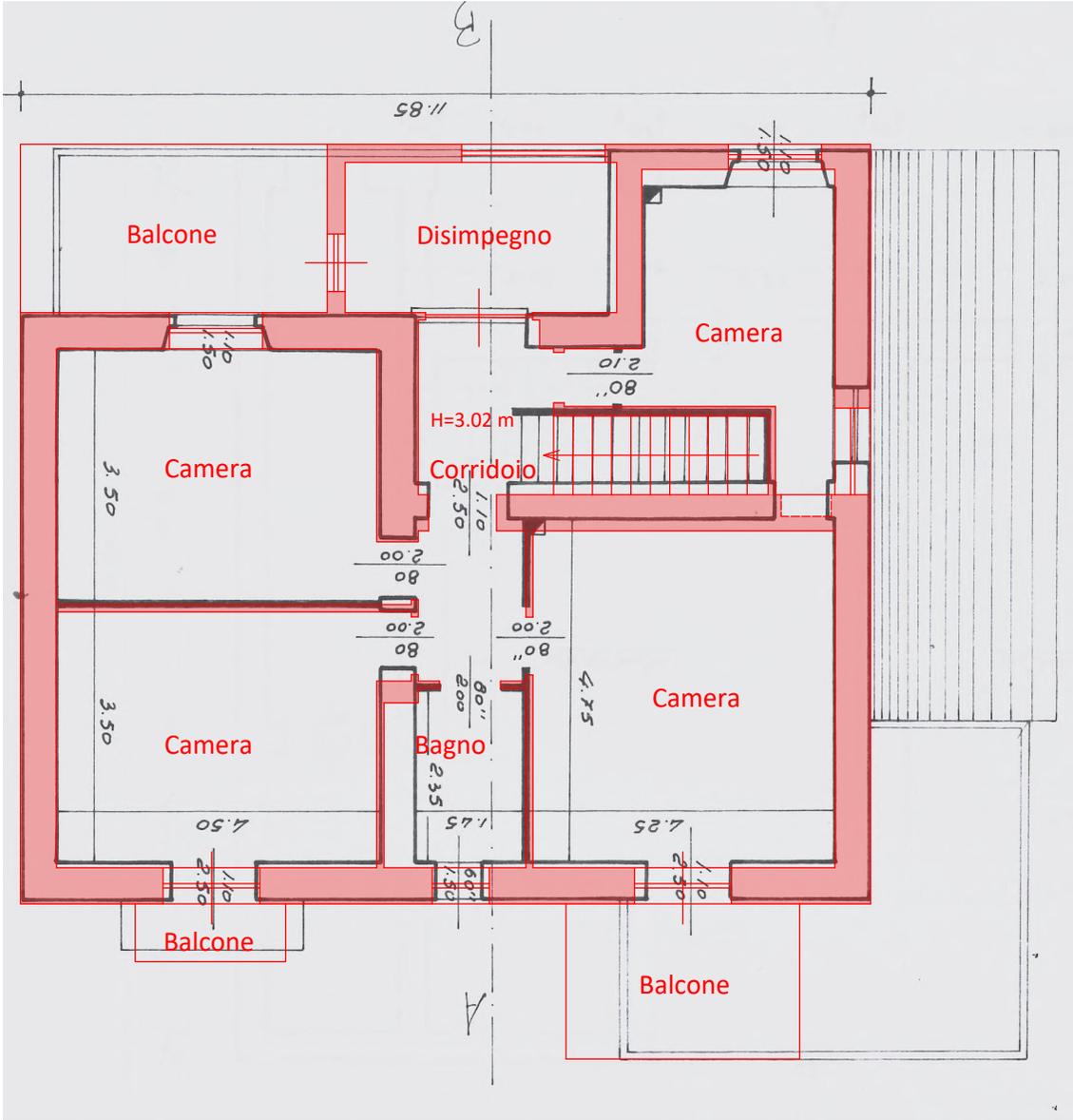
5 m

Allegato 7

**Confronto tra stato reale dei luoghi e progetto
autorizzato**

PIANTA PIANO 1° (Fabbricato in Comune di Filiano F.20, P.IIa 202)

Scala 1:100



Legenda

- Planimetria stato legittimo
- Planimetria rilevata



5 m



Allegato 8

Certificati di destinazione urbanistica

COMUNE DI FILIANO

PROVINCIA DI POTENZA

Sito web: www.comune.filiano.pz.it
Pec: protocollo@pec.comune.filiano.pz.it
Tel. 0971-836010



AREA TECNICO MANUTENTIVA

E-mail: area.technica@comune.filiano.pz.it
cell.: 3487209650

Corso Giovanni XXIII, n. 10 - 85020 FILIANO (PZ) - C.F. 80004190767 - P.IVA: 00997300769 - iPA: c_d593 - CUU: UFPHY2

**N Prot. 0005788 in Partenza
del 12-09-2023**

IL RESPONSABILE

- VISTA la richiesta dell' **Ing. PONTOLILLO Dario Michele** nato a Potenza (PZ) il 30/03/1988 con studio professionale in Potenza alla Via Giovanni XXIII n.37, in qualità di C.T.U. nominato dal G.E. del Tribunale di Potenza l'11/05/2023 nella procedura immobiliare n.110/2010 RGE;
- VISTI gli atti d'Ufficio;

CERTIFICA

- che con il vigente Piano Regolatore Generale:
- la particella **113** del foglio **20** ricade in zona "**F1**" - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi;
- la particella **120** del foglio **20** ricade per mq. 1840,00 circa in zona "**C3**" - Inedificata o parzialmente edificata di ampliamento e per la restante superficie in zona "**E1**" - Territorio agricolo;
- la particella **122** del foglio **20** ricade per mq. 325,00 circa in zona "**C3**" - Inedificata o parzialmente edificata di ampliamento e per la restante superficie in zona "**F1**" - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi;
- la particella **154** del foglio **20** ricade in zona "**E1**" - Territorio agricolo vincolato per scopi idrogeologici imposto a norma dell'art. 1 della legge 30 dicembre 1923, n. 3267 e percorsa dal fuoco - delibera di C.C. n. 18 del 24/06/2011 - superficie non boschiva;

Nella zona "**E1**" - Territorio agricolo, oltre alla prevalente destinazione agricola, è ammessa la destinazione residenziale.

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante intervento edilizio diretto, così disciplinato:

- | | |
|--------------------|---|
| LOTTO MINIMO | - Mq 3.000. |
| VOLUMETRIA MASSIMA | - Con un massimo di mc 850 per edificio a destinazione residenziale, l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a mc/mq 0,03 per la destinazione residenziale e a mc/mq 0,07 per annessi agricoli. |
| ALTEZZA MASSIMA | - M 7,5 esclusi i volumi tecnici per particolari attrezzature connesse alle attività agricole e zootecniche. |
| DISTANZE MINIME | - M 10 tra edifici.
- M 5 dai confini del lotto. |

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (legge n. 183/2011, art. 15, comma 1)

- M 10 dalle strade, fatte salve distanze maggiori dettate da norme specifiche.
- E' ammessa la costruzione su un solo lato dei confini del lotto per la sola destinazione residenziale.

Per le destinazioni residenziali ed annessi agricoli, connesse all'agricoltura e alla zootecnia è ammesso l'asservimento dei terreni ricadenti in zona omogenea E1 nel raggio di 500 mt misurati dal lotto oggetto dell'intervento.

Nella zona "C3" - Inedificata o parzialmente edificata di ampliamento, oltre alla prevalente destinazione residenziale, sono ammesse le destinazioni artigianali, purché non nocive e non inquinanti, commerciali e direzionali.

Il P.R.G. si attua mediante piani attuativi, così disciplinati:

- | | | |
|--------------------------|---|--|
| VOLUMETRIA MASSIMA | - | Indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc/mq 0,5. |
| ALTEZZA MASSIMA | - | M 7,5. |
| DISTANZE MINIME | - | M 5 dai confini del lotto. |
| | - | M 10 tra edifici. |
| | - | M 10 dalle strade. |
| AREE A VERDE E PARCHEGGI | - | Le aree V e P adiacenti concorrono alla edificabilità della zona. Le quantità previste dal P.R.G. sono vincolanti. La loro distribuzione è demandata ai piani attuativi. |

Zona "F1" - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

La zona comprende le aree di interesse generale riservate all'istruzione, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato ed ai parcheggi di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia.

Per le attrezzature di interesse comune e per quelle scolastiche sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le caratteristiche del verde pubblico attrezzato e dei parcheggi dovranno essere dettagliatamente definite nell'ambito dei piani attuativi. Sono consentiti parcheggi pubblici coperti completamente interrati o seminterrati. In quest'ultimo caso la superficie delle pareti fuori terra non deve eccedere la metà della superficie totale delle pareti stesse.

Lo studio di dettaglio dovrà avvenire in maniera indipendente alla redazione dei P.P. anche se contestuali.

Dalla Sede Municipale, 12 settembre 2023

Il RESPONSABILE del PROCEDIMENTO
Geom. Gerardo Girardi

Pucillo Maria
Antonietta
Ordine
architetti di
Potenza
Architetto
12.09.2023
09:30:44
GMT+01:00

La RESPONSABILE dell'Area III
Tecnico Manutentiva
Arch. Maria Antonietta PUCILLO



Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (legge n. 183/2011, art. 15, comma 1)

Allegato 10

Schede sintetiche dei n.3 Lotti

LOTTO N.2

Piena proprietà quota **1/3** in capo a ciascuno dei 3 esecutati dei seguenti beni immobili:

B.1.a abitazione di tipo civile, della superficie commerciale di **mq 325 (di cui mq 70 abusivi non sanabili)**, costituita dal **piano terra** e dal **piano 1°** del fabbricato principale ubicato in via Meccadinardo snc, in zona limitrofa a quella urbana del Comune di FILIANO (PZ), identificato in Catasto Fabbricati al **Foglio 20 p.lla 201 e 202 graffate**, cat. A/2;

B.1.b locali depositi e cantina, della superficie commerciale di **mq 14 (totalmente abusivi e non sanabili)**, costituiti dal **piano terra** del fabbricato pertinenziale

- confina a Nord con la part. 122 ed a Sud, Est ed Ovest con la part. 120, entrambe pignorata di proprietà degli esecutati;
- l'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica (rappresentato da via Meccadinardo), mediante un breve viottolo ricadente sulla part. 122 pignorata di proprietà degli esecutati.
- il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale;
- risultano i seguenti titoli edilizi autorizzativi:
 - Licenza per Opere Edilizie - Prot. n. 2966 del 3.9.1975 – Pratica Edilizia n. 59/1975 rilasciata dal Comune di Filiano (PZ) per il *“consolidamento fabbricato senza aumentarne la volumetria”*;
 - Concessione Edilizia - Prot. n. 2088 del 19.6.1977 – Pratica Edilizia n. 64/1977 rilasciata dal Comune di Filiano (PZ) per l' *“apertura alcune luci e copertura a terrazzo locale di deposito”*;
- Lo stato dei luoghi NON è conforme ai succitati titoli autorizzativi in ordine alla planimetria, al cambio di destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra ed

all'aumento di volumetria del corpo di fabbrica principale (p.lla 202), nonché alla costruzione abusiva del corpo di fabbrica pertinenziale (p.lla 201):

- le difformità riscontrate per variazioni planimetriche e cambio della destinazione d'uso di alcuni locali risultano sanabili;
 - le difformità riscontrate per l'aumento della volumetria e della costruzione abusiva del corpo di fabbrica pertinenziale NON sono sanabili.
- Per i volumi abusivi NON risulta sussistere alcun ordine di demolizione del Comune di Filiano.

B.2. Terreno agricolo, incolto, di superficie commerciale **mq 3.857,00**, sito in zona limitrofa a quella urbana del Comune di FILIANO, e precisamente in via Meccadinardo snc, identificato in Catasto Terreni al **Foglio 20 part. 120**, qualità "seminativo".

- è posto ad una altitudine di circa 600 mt slm;
- confina a Nord con la part. 122 pignorata di proprietà degli stessi esecutati, a Est con la part. 72 di proprietà di terzi non pignorati, ad Ovest con le part. 45-46 di proprietà di terzi non pignorati ed a Sud con la part. 76 di proprietà di terzi non pignorati.
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla via Meccadinardo) avviene attraverso la part. 122 pignorata di proprietà degli esecutati;
- urbanisticamente il terreno ricade ricade per mq 1.840,00 in zona "C3" – ineditata o parzialmente edificata di ampliamento e per la restante superficie in zona "E1" – Territorio Agricolo;
- non sussiste alcun vincolo idrogeologico;
- il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.

B.3. Terreno agricolo, incolto, di superficie **mq 604,00**, sito in zona limitrofa a quella urbana del Comune di FILIANO, e precisamente in via Meccadinardo snc, identificato in Catasto Terreni al **Foglio 20 part. 122**, qualità “seminativo”.

- è posto ad una altitudine di circa 600 mt slm;
- confina a Nord con via Meccadinardo, a Sud con la part. 120 ed a Est con la part. 113 entrambe pignorate di proprietà degli esecutati, mentre ad Ovest con la part. 112 di proprietà di terzi non pignorati;
- l'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica (rappresentato dalla via Meccadinardo);
- urbanisticamente il terreno ricade per mq 325,00 in zona “C3” – ineditata o parzialmente edificata di ampliamento e per la restante superficie in zona “F1” – Spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi;
- non sussiste alcun vincolo di carattere idrogeologico.
- il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.

B.4. Terreno agricolo, incolto, di superficie **mq 335,00**, sito in zona limitrofa a quella urbana del Comune di FILIANO, e precisamente in via Meccadinardo snc, identificato in Catasto Terreni al **Foglio 20 part. 113**, qualità “seminativo”.

- è posto ad una altitudine di circa 600 mt slm;
- confina a Nord con via Meccadinardo, a Ovest con la part. 122 pignorata di proprietà degli esecutati, ad Est con la part. 142 ed a Sud con la part. 72 entrambe di proprietà di terzi non pignorati;

- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla via Meccadinardo) avviene attraverso la part. 122 pignorata di proprietà degli esecutati;
- urbanisticamente il terreno ricade totalmente in zona "F1" – Spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi;
- non sussiste alcun vincolo di carattere idrogeologico;
- il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.

LOTTO N.2

PREZZO BASE € 75.700,00 (euro settantacinquemilasettecento/00)

LOTTO N.3:

Piena proprietà quota **1/3** in capo a ciascuno dei 3 esecutati del seguente bene immobile:

B.5. Terreno agricolo, incolto, di superficie **mq 3.283,00**, sito in zona agricola ad Ovest del Comune di Filiano, distante circa 1 km dal Centro abitato, in loc. Meccadinardo, identificato in Catasto Terreni al **Foglio 20 part. 154**, qualità "seminativo":

- è posto ad una altitudine di circa 600 mt slm;
- confina a Nord con la part. 86, a Est con la part. 89, a Sud con le part. 87-222 e ad Ovest con la part. 148, tutte di proprietà di terzi non pignorati.
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.C. "Tratturo di Croce Angelona") avviene in modo indiretto (il fondo è intercluso) mediante un passaggio (carrabile con mezzi agricoli e pedonale) sulle part. 50-51-87 e 148 di proprietà di terzi non pignorate;
- urbanisticamente ricade totalmente in zona "E1" - Territorio Agricolo vincolato per scopi idrogeologici imposto a norma dell'art. 1 della Legge 30.12.1923 n. 3267 e percorsa dal fuoco - Delibera di C.C. n. 18 del 24.6.2011;
- è sottoposto a vincolo di carattere idrogeologico;
- il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.

LOTTO N.3

PREZZO BASE € 3.100,00 (euro tremilacento/00)