

N. 32/2016 R. G. E.



TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

Procedimento n. 32/2016 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Annachiara Di Paolo

L'esperto

(Ing. Luciano Gioscia)

Potenza, 15.05.2023



RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

INDICE

Premesse	pag. 03
Controllo preliminare	pag. 04
Quesito 1	pag. 09
Quesito 2	pag. 19
Quesito 3	pag. 44
Quesito 4	pag. 46
Quesito 5	pag. 50
Quesito 6	pag. 52
Quesito 7	pag. 54
Quesito 8	pag. 55
Quesito 9	pag. 57
Quesito 10	pag. 57
Quesito 11	pag. 57
Quesito 12	pag. 58
Quesito 13	pag. 65
Quesito 14	pag. 66
Conclusioni	pag. 66



RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

PREMESSE.

Il sottoscritto ing. Luciano Gioscia, con studio in Potenza alla Via Mazzini n. 17, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. 719, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 28.01.1988 con il n. 400, è stato nominato esperto nella procedura n. 32/2016 R.G.E. con provvedimento del G.E del 27.10.2021. In particolare, col provvedimento di nomina è stato disposto che *"... conferisce i quesiti come pubblicati sul sito del Tribunale e dispone che proceda all'accettazione dell'incarico in Cancelleria entro dieci giorni dalla comunicazione del presente verbale"*.

E' stato sottoscritto l'atto di giuramento in data 06.11.2021 provvedendo, nello stesso giorno, all'invio telematico dello stesso alla Cancelleria dell'ufficio esecuzioni.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali con lo studio dei documenti presenti nel fascicolo telematico e con l'acquisizione di tutta la documentazione utile per l'espletamento dell'incarico (visure, estratti di mappa, planimetrie catastali, titoli edilizi, ecc.) e quant'altro necessario per verificare, alla data odierna, la corrispondenza o meno dei dati catastali con quelli indicati nell'Atto di pignoramento.

In data 05.04.2022, a seguito di comunicazioni a mezzo pec alle parti del Custode giudiziario, notaio Rocco Cimmino, congiuntamente al proprio collaboratore geom. Vincenzo Tolve ed all'avv. Anna Piccolella, per delega del notaio Cimmino, si è recato presso gli immobili siti nel Comune di Cancellara.

In occasione del primo accesso sono stati visionati tutti i fabbricati censiti al foglio n. 22, part. n. 477 e 476 sub 2, eseguendo un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

In seguito, previo contatti per le vie brevi con il sig. [REDACTED], in data 12.05.2022, insieme al proprio collaboratore geom. Vincenzo Tolve, ha proseguito le operazioni peritali effettuando il rilievo dei fabbricati ubicati al foglio 22 part. 481, 482 e 483, ed eseguendo un rilievo metrico e fotografico degli stessi. Inoltre, sono stati visionati i terreni ubicati nelle vicinanze degli immobili sopra citati.

Nella stessa data, è stato eseguito un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cancellara per verificare, sulla scorta della documentazione già presente in atti, la destinazione urbanistica dei terreni ed i titoli edilizi dei fabbricati. E' stato richiesto il Certificato di destinazione urbanistica dei terreni.

Successivamente, in data 11.01.2023 e 13.01.2023, sono stati eseguiti accessi presso gli Uffici del Comune di Cancellara per ritirare il Certificato di destinazione urbanistica dei terreni, per richiedere i certificati di residenza e di stato civile e per visionare ed estrarre copia delle autorizzazione edilizie dei fabbricati.

Nell'allegato 1 sono riportati i verbali delle operazioni peritali.

Nel seguito viene data risposta ai quesiti posti dal G.E.



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..

In via preliminare si evidenzia che alla procedura in esame RGE n. 32/2016, è stata riunita in data 12.07.2018 la n. 41/2018 RGE. In particolare, dall'esame del verbale di pignoramento della procedura n. 41/2018 RGE, tutti i beni in essa contenuta erano compresi nella procedura n. 32/2016 RGE.

Pertanto, si procederà al controllo preliminare per i beni indicati nella procedura esecutiva n. 32/2016 R.G.E., **nella quale i beni immobili sono correttamente individuati.**

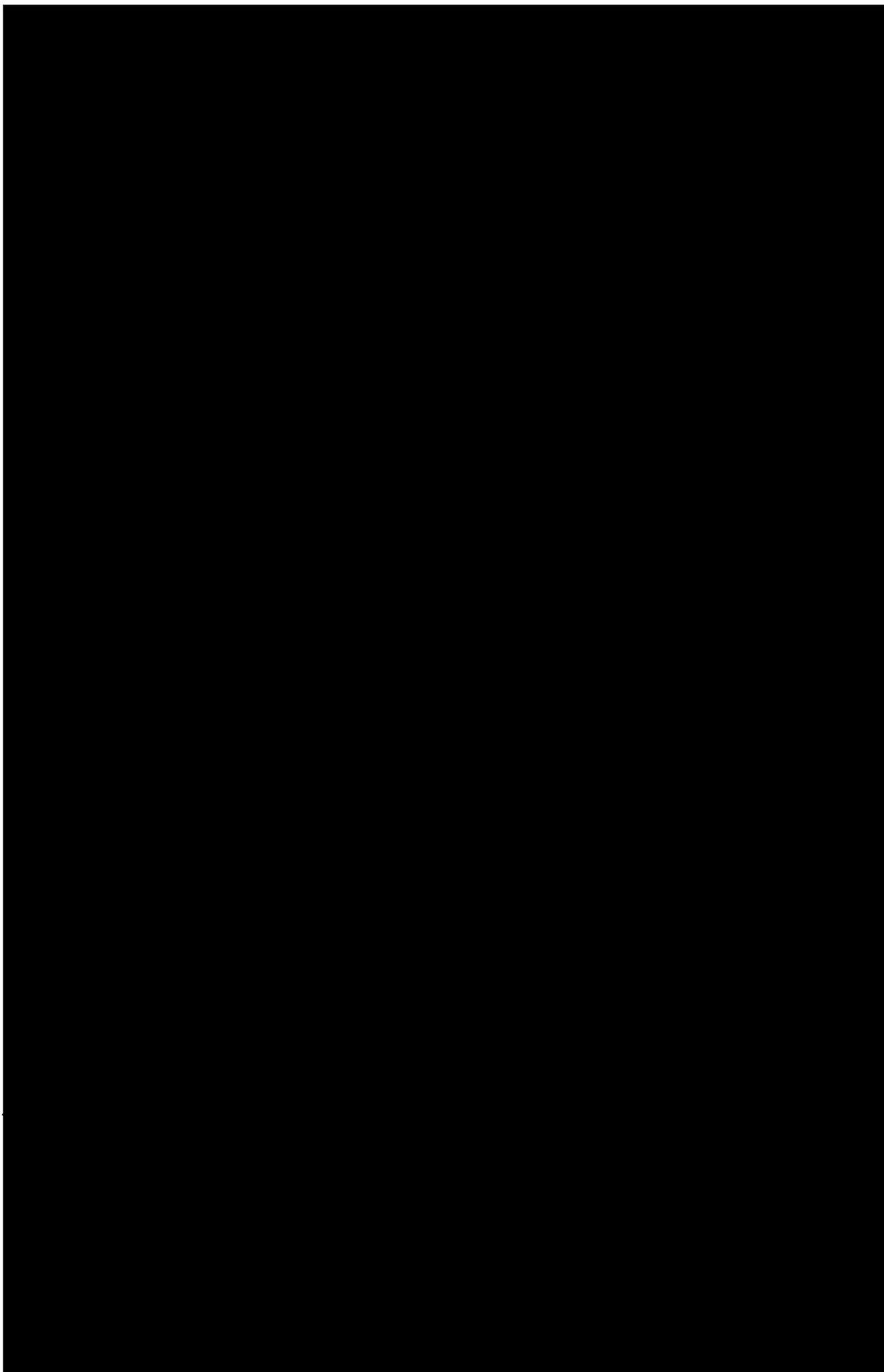
In merito al primo punto, **il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva** emessa ai sensi della Legge n. 302/98. Nel caso in esame, agli atti sono presenti la relazione notarile redatta dal Notaio Sergio Rovera del 11.05.2016 (depositata nella procedura n. 32/2016) e quella redatta dal Notaio Guido Gilardoni del 02.07.2018 (depositata nella procedura n. 41/2018).

Dall'analisi delle predette certificazioni si è rilevato che esistono alcune criticità che di seguito vengono evidenziate.

1) Unità negoziale 1



a) Comune di Cancellara - Catasto Terreni - Fol. 22, part. lle 37 e 42 non risulta alcuna provenienza in



di 1/12, senza quindi tener conto di quanto indicato in precedenza, in relazione alla comparsa di costituzione, risposta e domanda riconvenzionale, che assegnava l'originaria particella 130 del foglio 22 a [REDACTED] con le precisazioni del quadro D.

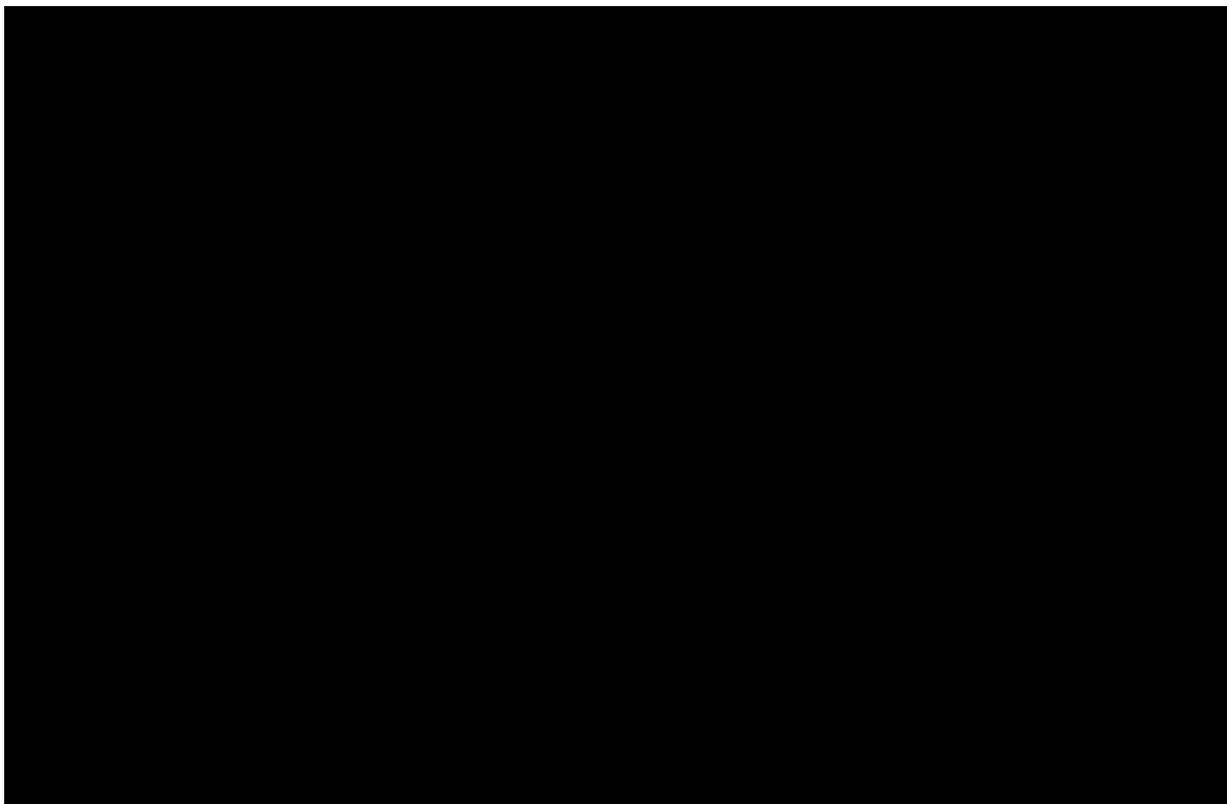
Dall'esame di quanto sopra evidenziato, considerando che ci sono passaggi intermedi non sufficientemente chiari, il sottoscritto ritiene di non inserire tali particelle nei lotti di vendita, e, pertanto, si rimette alle valutazioni di merito del G.E. rendendosi disponibile ad eventuali integrazioni della relazione.

4) Unità negoziale 4

d) Comune di Cancellara - Catasto Fabbricati - Fol. **14**, part. **948**. Tale unità immobiliare, avente una superficie di soli mq 7, rappresenta una porzione di fabbricato intestato a terzi ed il sig. [REDACTED] risulta proprietario per l'area. Tale piccola porzione di unità immobiliare non sarà inserita nei lotti di vendita in quanto ci sono diritti di terzi sul fabbricato e la procedura per la vendita della piccola area, secondo il sottoscritto, non è economicamente vantaggiosa.

e) Comune di Cancellara - Catasto Terreni - Fol. **22**, part. **77**. Tale particella rappresenta un fabbricato promiscuo, intestato a terzi nel catasto fabbricati. Pertanto, non verrà incluso nei lotti di vendita, anche in considerazione della circostanza che i diritti si riferiscono ad una porzione di fabbricato rurale non identificata nel Catasto Fabbricati e, comunque, totalmente diruto.

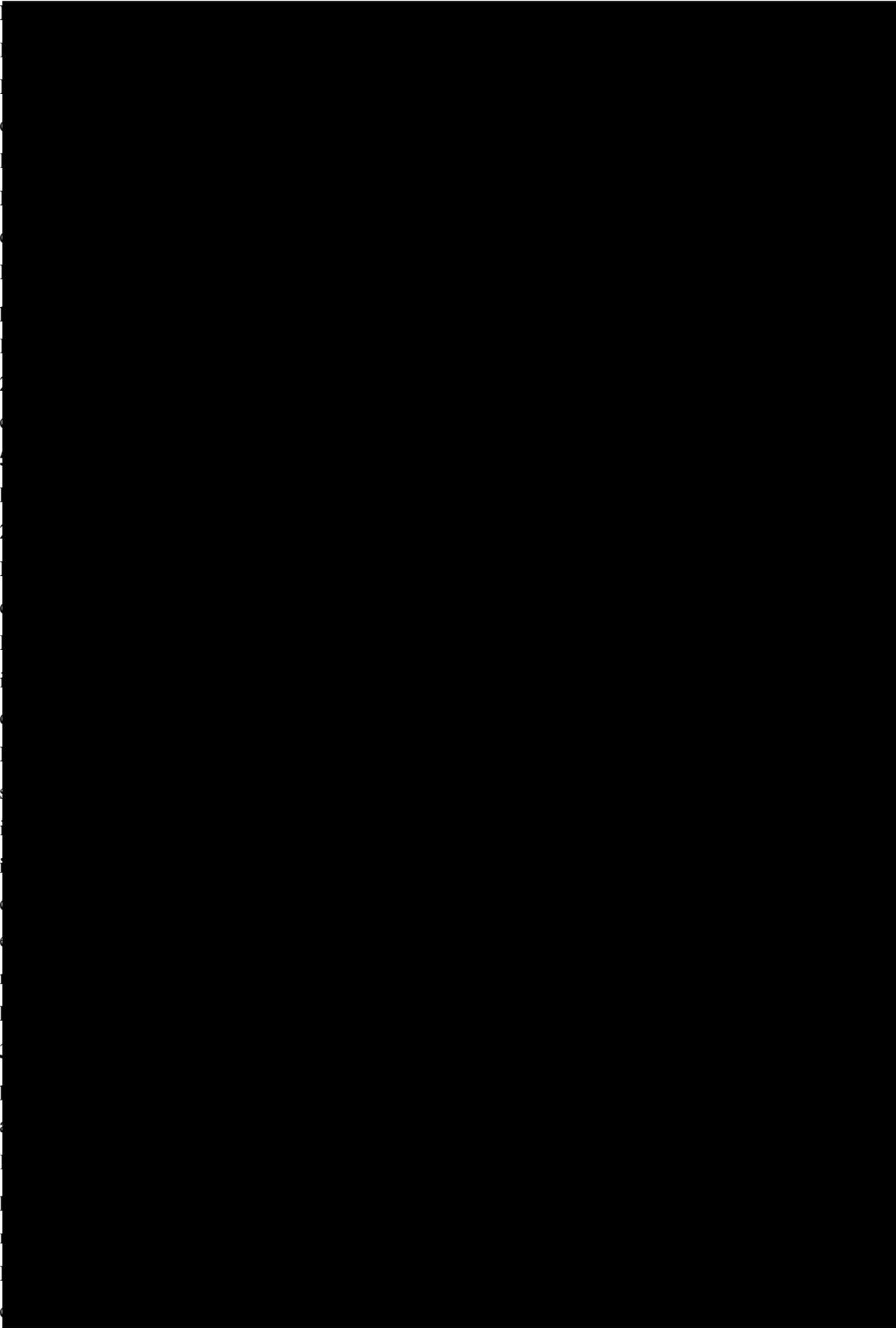
f) Comune di Cancellara - Catasto Terreni - Fol. **23**, part. **14 e 15**. Dalla certificazione notarile risultano in proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 2/3.



Dall'esame di quanto sopra evidenziato, considerando che ci sono passaggi intermedi non sufficientemente chiari, il sottoscritto ritiene di non inserire tali particelle nei lotti di vendita, e, pertanto, si rimette alle valutazioni di merito del G.E. rendendosi disponibile ad eventuali integrazioni della relazione.

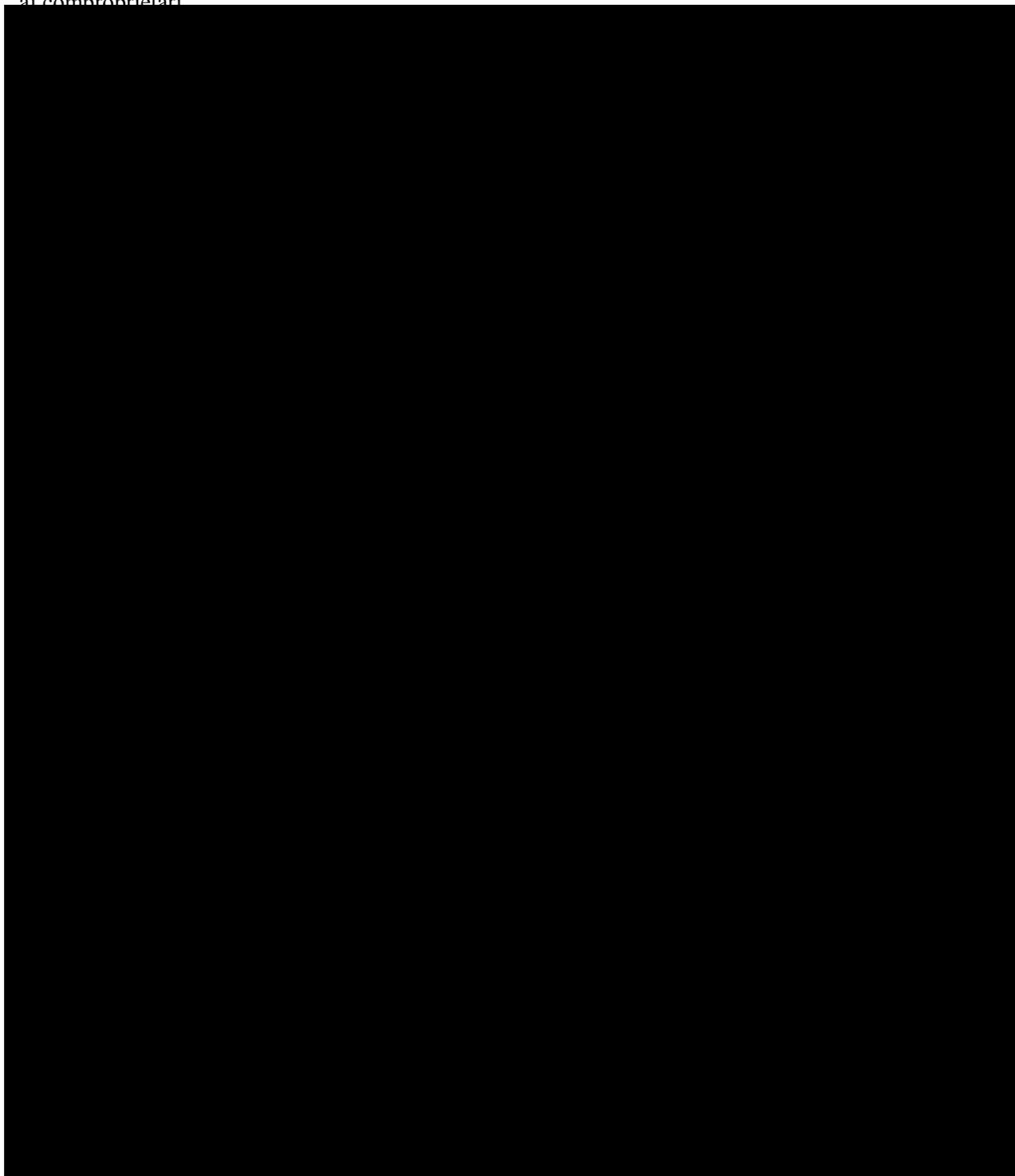


g) Comune di Cancellara - Catasto Terreni - Fol. 28, part. 196 (ex 51), 197 (ex 51), 216 (ex 141 ex 49), 217 (ex 142 ex 49), 218 (ex 142 ex 49), 220 (ex 143 ex 50), 221 (ex 143 ex 50), 325 (ex 215 ex 141 ex 49) e 326 (ex 215 ex 141 ex 49). Tali particelle sono intestate, negli atti catastali, 



Il sottoscritto ritiene di non inserire tali particelle nei lotti di vendita, in quanto, per economicità della procedura, non è conveniente procedere ad una divisione giudiziale, anche per la circostanza che il bene in esame è un deposito di circa mq 20.

n) Comune di Cancellara - Catasto Terreni - Fol. **28** part. **329, 330 e 223**. Tali particelle sono in proprietà di Ianniello Mariano per la quota di 1/6 ed agli atti della procedura non è presente la notifica ai comproprietari



Il sottoscritto ritiene di non inserire tale particella nei lotti di vendita, in quanto, per economicità della procedura, non è conveniente procedere ad una divisione giudiziale trattandosi di una quota di 1/15.



Pertanto, le particelle indicate in precedenza, per le criticità riscontrate, non saranno inserite nei lotti di vendita, e, pertanto, il sottoscritto si rimette alle valutazioni di merito del G.E. rendendosi disponibile ad eventuali integrazioni della relazione.

Per tutti gli altri immobili pignorati, la certificazione risale sino ad atti di acquisto derivativi, trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

trascritto in

Le certificazioni notarili sostitutive sono allegato al fascicolo telematico.

Per quanto riguarda il secondo punto, sempre dalla certificazione notarile nella quale sono allegato le visure storiche, si evince che **i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati in detta certificazione.**

Infine, in merito al terzo punto, si evidenzia che è stato acquisito il certificato di residenza storico e quello di stato civile degli esecutati.

Nell'allegato 2 sono riportate le note di trascrizione della domanda giudiziale del 06.11.2000, del vincolo di indivisibilità di terreni del 12.12.2007 e del verbale di conciliazione per divisione del 28.08.2017.

Nell'allegato 3 sono riportati i certificati di stato civile e di residenza.

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 superficaria; 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.la 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.lla 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 SOGEL.

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.lla, 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.

I beni indicati nel verbale di pignoramento trascritto in data 03.03.2016 ai nn [redacted] di R.p., sono i seguenti:

1) Piena proprietà quota 1/1 dei beni in ditta [redacted] e precisamente:

a) terreni siti nel Comune di Cancellara, riportati nel Catasto Terreni:



- foglio 14 particella 197, mq 35.805
- foglio 14 particella 198, mq 5.466
- foglio 14 particella 237, mq 84.427
- foglio 14 particella 244, mq 18.280
- foglio 14 particella 261, mq 2.466
- foglio 14 particella 340, mq 6.132
- foglio 14 particella 657, mq 20.478
- foglio 15 particella 516, mq 1.173
- foglio 16 particella 289, mq 3.130
- foglio 16 particella 330, mq 6.897
- foglio 21 particella 82, mq 22.273
- foglio 21 particella 83, mq 4.382
- foglio 21 particella 84, mq 16.210
- foglio 21 particella 137, mq 5.978
- foglio 21 particella 139, mq 3.139
- foglio 22 particella 28, mq 10.714
- **foglio 22 particella 37**, mq 867
- foglio 22 particella 38, mq 379
- foglio 22 particella 41, mq 9.887
- **foglio 22 particella 42**, mq 7.773
- foglio 22 particella 72, mq 1.998
- foglio 22 particella 95, mq 2.785
- foglio 22 particella 101, mq 4.499
- foglio 22 particella 139, mq 19.110
- foglio 22 particella 181, mq 3.084
- foglio 22 particella 195, mq 6.593
- foglio 22 particella 475 (ex p.lla 33), mq 22.396
- foglio 22 particella 478, (ex p.lla 34),mq 29
- foglio 23 particella 4, mq 17.708
- foglio 23 particella 8, mq 7.701
- foglio 23 particella 9, mq 7.033
- foglio 23 particella 10, mq 9.452
- foglio 23 particella 11, mq 11.670
- foglio 23 particella 30, mq 15.738
- foglio 30 particella 21, mq 4.364
- foglio 30 particella 22, mq 44.378

b) fabbricati siti nel Comune di Cancellara, riportati nel Catasto Fabbricati:

- foglio 22 particella 476 sub 2, cat. C/3
- foglio 22 particella 477, cat. D/10

2) Diritti di proprietà quota 1/2 dei beni in ditta [REDACTED] e precisamente:

a) terreni siti nel Comune di Cancellara, riportati nel Catasto Terreni:

- **foglio 23 particella 47**, mq 3.076
- **foglio 23 particella 48**, mq 3.076

3) Diritti sul fabbricato, quota 1/1, edificato da [REDACTED] e diritti sull'area, quota 8/12, in ditta [REDACTED] e precisamente:

a) fabbricati siti nel Comune di Cancellara, riportati nel Catasto fabbricati:

- **foglio 22 particella 481**, cat. D/10
- **foglio 22 particella 482**, cat. D/10
- **foglio 22 particella 483**, cat. D/10

4) Piena proprietà quota 1/1 dei beni in ditta [REDACTED] e precisamente:

a) fabbricato sito nel Comune di Cancellara, riportato nel Catasto Fabbricati:

- **foglio 14 particella 948**, cat. D/10



b) terreni siti nel Comune di Cancellara, riportati nel Catasto Terreni:

- foglio 2 particella 10, mq 1.851
- foglio 2 particella 11, mq 22.720
- foglio 2 particella 12, mq 11.435
- foglio 2 particella 13, mq 12.104
- foglio 2 particella 15, mq 8.681
- foglio 2 particella 16, mq 47.517
- foglio 2 particella 17, mq 7.689
- foglio 2 particella 18, mq 19.064
- foglio 2 particella 69, mq 75
- foglio 2 particella 70, mq 4.943
- foglio 2 particella 136, mq 1.810
- foglio 2 particella 137, mq 1.240
- foglio 2 particella 139, mq 5.583
- foglio 2 particella 140, mq 8.606
- foglio 2 particella 141 mq 1.063
- foglio 2 particella 142 mq 19.373
- foglio 2 particella 143 mq 198
- foglio 2 particella 273, mq 1.120
- foglio 14 particella 947, mq 791
- foglio 14 particella 949, mq 2
- foglio 21 particella 34, mq 4.512
- foglio 21 particella 68, mq 79.203
- foglio 21 particella 69, mq 56.500
- foglio 21 particella 81, mq 37.370
- foglio 21 particella 116, mq 63.700
- foglio 21 particella 117, mq 19.610
- **foglio 22 particella 77**, mq 100
- foglio 22 particella 103, mq 11.882
- foglio 22 particella 104, mq 6.880
- foglio 22 particella 105, mq 1.914
- **foglio 22 particella 130**
- foglio 22 particella 176, mq 8.772
- foglio 28 particella 55, mq 24.814
- foglio 28 particella 70, mq 28.040
- foglio 28 particella 76, mq 18.134
- foglio 28 particella 78, mq 16.275
- foglio 28 particella 80, mq 60.530
- foglio 28 particella 84, mq 58.316
- foglio 28 particella 120, mq 30.308
- **foglio 28 particella 194**, mq 280
- **foglio 28 particella 196**, mq 560
- **foglio 28 particella 197**, mq 7
- **foglio 28 particella 216**, mq 240
- **foglio 28 particella 217**, mq 29
- **foglio 28 particella 218**, mq 30
- **foglio 28 particella 220**, mq 480
- foglio 28 particella 221, mq 400
- foglio 28 particella 246, mq 36.704
- foglio 28 particella 247, mq 494
- foglio 28 particella 303, mq 8.758
- foglio 28 particella 304, mq 420
- foglio 28 particella 325, mq 2.288
- foglio 28 particella 326, mq 352
- **foglio 23 particella 14**, mq 16.402
- **foglio 23 particella 15**, mq 103.580
- foglio 29 particella 4, mq 73
- foglio 29 particella 6, mq 15.866
- foglio 29 particella 7, mq 6.245
- foglio 29 particella 10, mq 6.964
- foglio 29 particella 11, mq 48.715
- foglio 29 particella 12, mq 20.372



- foglio 29 particella 22, mq 10.545
- foglio 33 particella 132, mq 10.370
- foglio 33 particella 133, mq 289
- **foglio 33 particella 134**, mq 1.210
- foglio 36 particella 36, mq 13.414

5) Immobili di proprietà [REDACTED] e precisamente:

a) **Diritti di proprietà quota 2/3** di terreni siti nel Comune di Cancellara, riportati nel Catasto Terreni:

- **foglio 15 particella 87 sub 1**, porzione di fabbricato promiscuo (attualmente soppresso)
- **foglio 15 particella 227 sub 1**, porzione di fabbricato promiscuo (attualmente soppresso)
- **foglio 15 particella 228 sub 1**, porzione rurale di fabbricato promiscuo (attualmente soppresso)
- **foglio 15 particella 235 sub 1**, porzione rurale di fabbricato promiscuo (attualmente soppresso)
- **foglio 15 particella 295 sub 2**, porzione rurale di fabbricato promiscuo (attualmente soppresso)
- **foglio 15 particella 479 sub 1**, porzione rurale di fabbricato promiscuo (attualmente soppresso)
- **foglio 15 particella 160 sub 1**, porzione rurale di fabbricato promiscuo (attualmente soppresso)
- **foglio 28 particella 48**, mq 2.192
- **foglio 10 particella 369**, mq 274
- **foglio 14 particella 238**, mq 7.675
- **foglio 16 particella 299**, mq 3.842
- **foglio 16 particella 32**, mq 3.077
- **foglio 22 particella 36 sub 1**, porz di fabbr rur (fabbr diruto)
- **foglio 22 particella 102**, mq 8.727
- **foglio 22 particella 162**, mq 16.602
- **foglio 22 particella 480**, mq 11.724
- **foglio 34 particella 18**, mq 23.499
- **foglio 34 particella 25**, mq 17.008
- **foglio 35 particella 1**, mq 22.476
- **foglio 35 particella 2**, mq 582

b) **Diritti di proprietà quota 2/3** di fabbricati siti nel Comune di Cancellara, riportati nel Catasto fabbricati:

- **foglio 22 particella 481**, cat. D/10
- **foglio 22 particella 482**, cat. D/10
- **foglio 22 particella 483**, cat D/10

c) **Diritti di proprietà quota 1/6**

immobili riportati nel Catasto Fabbricati Comune di Cancellara:

- **foglio 15 particella 90 sub 1**, cat C/1

immobili riportati nel Catasto Terreni Comune di Cancellara:

- **foglio 28 particella 329**, mq 842
- **foglio 28 particella 330**, mq 238
- **foglio 28 particella 223**, mq 120

d) **Diritti di proprietà quota 1/27** di fabbricati siti nel Comune di Cancellara, riportati nel Catasto fabbricati:

- **foglio 15 particella 160 sub 1**, cat A/4,
- **foglio 15 particella 221 sub 1**, cat A/4,
- **foglio 15 particella 221 sub 2**, cat A/4,
- **foglio 15 particella 160 sub 2 graffata alla particella 479 sub 7**, cat A/2,
- **foglio 15 particella 479 sub 4**, cat C/3,
- **foglio 15 particella 479 sub 8**, cat A/2,
- **foglio 15 particella 479 sub 9**, cat A/4,
- **foglio 15 particella 234 sub 2**, cat A/4,



- foglio 15 particella 422 sub 1, cat A/6,
- foglio 15 particella 479 sub 5, cat C/2,

e) Diritti di proprietà quota 1/15

immobili riportati nel Catasto Fabbricati Comune di Acerenza:

- foglio 23 particella 153 sub 3, cat A/2

immobili riportati nel Catasto Terreni Comune di Acerenza:

- foglio 1 particella 25, mq 97.054
- foglio 1 particella 33, mq 17.707
- foglio 1 particella 200 (ex 42), mq 50.907
- foglio 1 particella 201 (ex 42), mq 93
- foglio 1 particella 51, mq 12.471
- foglio 1 particella 54, mq 7.072
- foglio 1 particella 56, mq 786
- foglio 1 particella 57, mq 552
- foglio 1 particella 60, mq 1.776
- foglio 1 particella 61, mq 2.393
- foglio 1 particella 184, mq 7.525
- foglio 1 particella 190, mq 119.305
- foglio 1 particella 185, mq 939
- foglio 1 particella 191, mq 67
- foglio 2 particella 25, mq 1.880
- foglio 2 particella 33, mq 10.822
- foglio 2 particella 34, mq 19.042
- foglio 2 particella 35, mq 14.581
- foglio 2 particella 38, mq 656
- foglio 2 particella 39, mq 3.431
- foglio 2 particella 40, mq 27.799
- foglio 2 particella 41, mq 6.759
- foglio 2 particella 43, mq 744
- foglio 2 particella 44, mq 1.951
- foglio 2 particella 69, mq 28.694
- foglio 2 particella 139, mq 17.866
- foglio 3 particella 34, mq 17.890
- foglio 3 particella 35, mq 45.906
- foglio 3 particella 37, mq 1.673
- foglio 10 particella 1, mq 10.527
- foglio 10 particella 3, mq 12.990
- foglio 10 particella 54, mq 22.049
- foglio 36 particella 179, mq 4.071
- foglio 37 particella 39, mq 2.368
- foglio 37 particella 40, mq 6.145

I beni indicati in precedenza con carattere grassetto non saranno inclusi nei lotti di vendita per le criticità riportate nel paragrafo "Controllo preliminare".

Per quanto riguarda i diritti reali, dall'esame delle certificazioni notarili e dei relativi atti di acquisto trascritti a favore dell'esecutato, si è accertato che **i diritti reali pignorati corrispondono con la titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti in loro favore.** Si evidenzia, altresì, che in atti non è presente l'avviso ai comproprietari.

Per quanto riguarda i fabbricati riportati al foglio n. 22, si evidenzia che essi sono stati edificati sulle particelle 476, qualità Ente Urbano, 477, costituite in seguito al Tipo mappale n. PZ0169633 del 02.07.2009.



Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, è stata effettuata una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, facendo riferimento al Geoportale della Regione Basilicata (RSDI - Basilicata), che si riportano di seguito e nell'allegato 4.

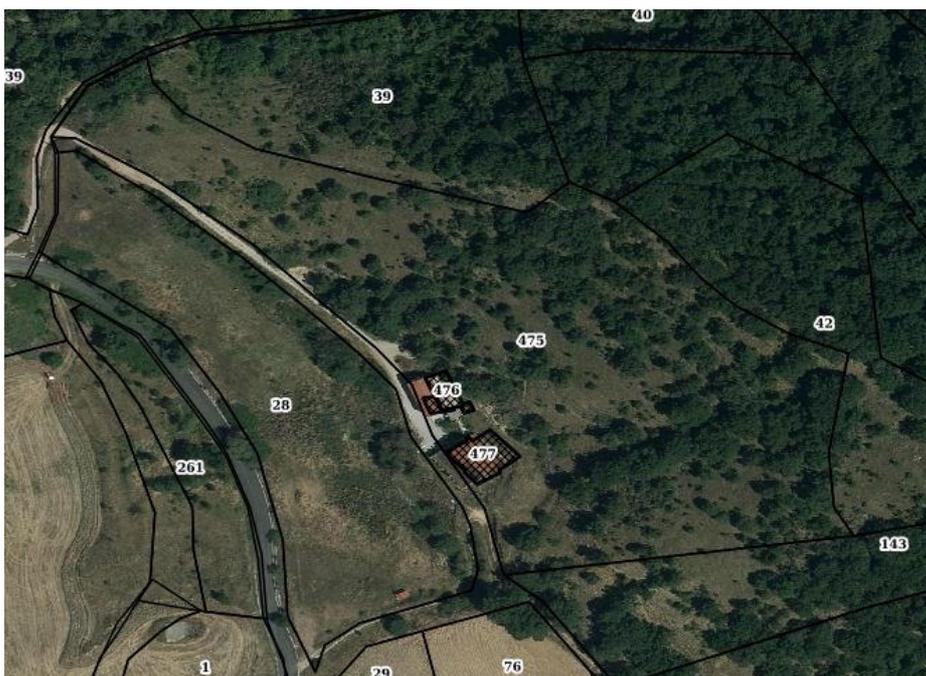


Fig 22 part. 476 e 477

Sempre nell'allegato 4 sono riportate le sovrapposizioni delle ortofoto con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI relative a tutti i terreni oggetto di pignoramento ed inseriti nei lotti, facendo riferimento al Geoportale della Regione Basilicata (RSDI - Basilicata).

Sulla base delle caratteristiche dei beni oggetto del pignoramento e per assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, **si è proceduto alla formazione di n. 4 lotti**. In particolare, **per quanto riguarda il lotto n. 1 si è tenuto conto che i terreni sono funzionali all'azienda agricola e che su di essi vi è la costituzione di vincolo di indivisibilità trascritto in data 12.12.2007 ai nn. 27054/15862**. Pertanto, nel lotto n. 1 sono stati inseriti, oltre ai fabbricati, tutti i terreni per i quali è stato costituito il vincolo di indivisibilità, e sono stati aggiunti quelli che ricadono negli stessi fogli e, quindi, ubicati nelle vicinanze dei precedenti.

Nel seguito vengono indicati i singoli lotti.

LOTTO n. 1.

Fabbricati e terreni ubicati nel Comune di Cancellara e costituiti dai seguenti immobili:

1 - Piena proprietà quota 1/1 dei fabbricati ubicati alla C.da Carpine ed individuati nel Catasto Fabbricati **al foglio n. 22** e precisamente:

1a - Fabbricato per attività agrituristica al piano terra e primo, **part. 477**, Cat. D/10

Confini: con la part. n. 475 su tutti i lati.

1b - Laboratorio al piano terra e primo, **part. n. 476 sub 2**, Cat. C/3

Confini: con la part. n. 475 su tutti i lati.

Costituisce pertinenza del fabbricato la centrale termica, **part. 476 sub 1 - bene comune non censibile**, da indicare nel quadro D della nota di trascrizione.



2 - Piena proprietà quota 1/1 dei terreni così individuati nel Catasto Terreni:

2a - Terreni ubicati alla C.da Carpine e riportati in Catasto Terreni:

- **Fg. 22 part. lle n. 28, 41, 139, 475 e 478.**

Confini: a Nord con part. lle 39, 40 del fg. 22 e strada vicinale, ad Est con part. lle 68, 69 e 70 del fg. 22, a Sud con part. 143 del fg. 22 e a Ovest con la strada provinciale SP 10.

- **Fg. 22 part. n. 38.**

Confini: a Nord con part. 184 del fg. 22, ad Est con part. 162 del fg. 22, a Sud con strada vicinale e a Ovest con part. 203 del fg. 22..

- **Fg. 22 part. n. 72.**

Confini: a Nord con part. 71 del fg. 22, ad Est con part. 73 del fg. 22, a Sud con part. 94 del fg. 22 e a Ovest con part. 162 e 70 del fg. 22.

- **Fg. 22 part. n. 95.**

Confini: a Nord con part. 94 del fg. 22, ad Est con part. 96 del fg. 22, a Sud con part. 96 del fg. 22 e a Ovest con part. 162 del fg. 22.

- **Fg. 22 part. lle n. 101, 103, 104, 105 e 176.**

Confini: a Nord con strada vicinale e part. 98 del fg. 22, ad Est con part. lle 102, 107 del fg. 22, a Sud con la strada provinciale SP 10, e a Ovest. con part. 32 del fg. 22

- **Fg. 22 part. n. 181.**

Confini: a Nord con strada vicinale, ad Est con part. 137 del fg. 22, a Sud con la strada provinciale SP 10, e a Ovest. con part. 135 del fg. 22

- **Fg. 22 part. n. 195.**

Confini: a Nord con strada vicinale, ad Est con part. 30 del fg. 22, a Sud con la strada provinciale SP 10, e a Ovest. con part. 182 del fg. 22

2b - Terreni ubicati alla C.da Carpine e C.da Santi Padri e riportati in Catasto Terreni:

- **Fg. 14 part. lle n. 197, 198, 244, 340, 657, 947 e 949.**

Confini: a Nord con part. lle 146, 126, 141 del fg. 14, ad Est con strada comunale, a Sud con part. 238, 240, 217 del fg. 14 e a Ovest con Fiumara di Cancellara.

- **Fg. 14 part. n. 237.**

Confini: a Nord con part. 257, 260 del fg. 14, ad Est e Sud con strada vicinale, e a Ovest. con part. 59, 56 e 91 del fg. 21

- **Fg. 14 part. n. 261.**

Confini: a Nord e Est con la strada provinciale SP 10, a Sud con part. 1 del fg. 23, , e a Ovest. con strada vicinale.

2c - Terreni ubicati nel Comune di Cancellara e riportati in Catasto Terreni:

- **Fg. 15 part. n. 516.**

Confini: a Nord con strada vicinale, ad Est con part. 519 del fg. 15, e Sud con part. 517, 511 del fg. 15, e a Ovest con strada vicinale.

2d - Terreni ubicati nel Comune di Cancellara e riportati in Catasto Terreni:

- **Fg. 16 part. n. 289.**



Confini: a Nord e Ovest con part. 299 del fg. 16, ad Est con part. 365 del fg. 16, e Sud con part. 199 del fg. 16.

- **Fg. 16 part. n. 330.**

Confini: a Nord con strada e part. 59 del fg. 16, ad Est e Sud con part. 299 del fg. 16, e a Ovest con strada vicinale.

2e - Terreni ubicati alla C.da Carpine, C.da Fontanaspina e Vallone del Rizzo e riportati in Catasto Terreni:

- **Fg. 21 part. lle n. 34, 68, 69, 81, 82, 83, 84, 116, 117, 137 e 139.**

Confini: a Nord con part. lle 93 e 67 del fg. 21 e strada vicinale, ad Est con part. 138 del fg. 21 e con strada comunale e part. 15 del fg. 23, a Sud con part. 70 del fg. 21 e part. 22, 50 del fg. 29 e a Ovest con Vallone del Rizzo.

2f - Terreni ubicati alla C.da Carpine e riportati in Catasto Terreni:

- **Fg. 23 part. lle n. 4 e 9.**

Confini: a Nord con part. 31 del fg. 23, ad Est con part. 6 del fg. 23, a Sud con part. 34, 41 del fg. 23 e a Ovest con strada vicinale.

- **Fg. 23 part. lle n. 8, 10, 11 e 30.**

Confini: a Nord con strada comunale, ad Est con part. 47 e 52 del fg. 23, a Sud con vallone Fontanili e a Ovest con part. 61 del fg. 23.

2g - Terreni ubicati nel Comune di Cancellara e riportati in Catasto Terreni:

- **Fg. 30 part. lle n. 21 e 22.**

Confini: a Nord con part. lle 19 e 20 del fg. 30, ad Est con part. 57 del fg. 30, a Sud con part. 24 e 58 del fg. 30 e a Ovest con strada vicinale.

LOTTO n. 2.

Terreni ubicati nel Comune di Cancellara e costituiti dai seguenti immobili:

1 - Piena proprietà quota 1/1 dei terreni così individuati nel Catasto Terreni:

1a - Terreni ubicati alla C.da Alvo e riportati in Catasto Terreni:

- **Fg. 2 part. lle n. 10, 11, 12 e 13.**

Confini: a Nord con part. lle 226, 228 e 355 del fg. 2, ad Est con part. 14 del fg. 2, a Sud con Torrente Alvo e a Ovest con part. 221 del fg. 2.

- **Fg. 2 part. lle n. 15 e 16.**

Confini: a Nord con part. lle 233 e 236 del fg. 2, ad Est con part. 307 del fg. 2, a Sud con Torrente Alvo e strada e a Ovest con part. 135 del fg. 2.

- **Fg. 2 part. lle n. 17, 18, 69, 70, 136, 137, 139, 140, 141, 142, 143 e 273.**

Confini: a Nord con con Torrente Alvo, ad Est con Torrente Alvo e strada vicinale, a Sud con part. 678 del fg. 5, con part. 28, 25 e 138 del fg. 2, e a Ovest con part. 379 del fg. 1.

LOTTO n. 3.

Terreni ubicati nel Comune di Cancellara e costituiti dai seguenti immobili:



1 - Piena proprietà quota 1/1 dei terreni così individuati nel Catasto Terreni:

1a - Terreni ubicati alla C.da Vallone del Rizzo e riportati in Catasto Terreni:

- **Fg. 28 part. lle n. 55, 70, 76, 78, 80, 84, 120, 246, 247, 325 e 326.**

Confini: a Nord con strada Potenza-Cancellara, ad Est con part. 5, 7, 2 del fg. 29 e con la part. 101 del fg. 28, a Sud con Tratturo comunale e a Ovest con strada vicinale del vallone del Rizzo e part. 131, 73 e 248 del fg. 28.

- **Fg. 28 part. lle n. 303 e 304.**

Confini: a Nord con strada Potenza-Cancellara, ad Est con part. 363 del fg. 28, a Sud con part. 52 del fg. 28, e a Ovest con particella strade.

- **Fg. 28 part. 221.**

Confini: a Nord con part. 344 del fg. 28, ad Est con part. 189 del fg. 28, a Sud con strada Potenza-Cancellara, e a Ovest con particella strade.

1b - Terreni ubicati alla C.da Vallone del Rizzo e riportati in Catasto Terreni:

- **Fg. 29 part. n. 4.**

Confini: a Nord con part. 3 del fg. 29, su tutti gli altri lati con part. 5 del fg. 29.

- **Fg. 29 part. lle n. 6 e 7.**

Confini: a Nord con part. 100 del fg. 20, ad Est con part. 8 e 2 del fg. 29, a Sud con part. 120 del fg. 28, e a Ovest con part. 55 e 246 del fg. 28.

- **Fg. 29 part. 10, 11, e 12.**

Confini: a Nord con vallone del Rizzo, ad Est con part. 55 e 63 del fg. 29, a Sud con part. 61 e 62 del fg. 29, e a Ovest vallone.

- **Fg. 29 part. n. 22.**

Confini: a Nord con part. 117 del fg. 21, ad Est con part. 23 del fg. 29, a Sud con part. 116 del fg. 29, e a Ovest con strada.

1c - Terreni ubicati alla C.da Occhio Nero e riportati in Catasto Terreni:

- **Fg. 33 part. n. 132.**

Confini: a Nord con part. 6 e 131 del fg. 33, ad Est con strada Potenza-Cancellara, a Sud con strada e a Ovest con part. 2 del fg. 33.

- **Fg. 33 part. n. 133.**

Confini: a Nord con part. 130 del fg. 33, ad Est e Sud con part. 135 del fg. 33 e a Ovest con strada Potenza-Cancellara.

LOTTO n. 4.

Terreni ubicati nel Comune di Cancellara e costituiti dai seguenti immobili:

1 - Piena proprietà quota 1/1 dei terreni così individuati nel Catasto Terreni:

1a - Terreni ubicati alla C.da Mezzane e riportati in Catasto Terreni:

- **Fg. 36 part. 36.**

Confini: a Nord con part. 123 del fg. 36, ad Est con strada, a Sud con part. 125 del fg. 36 e a Ovest con vallone.



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.

Gli immobili che costituiscono i lotti sono ubicati nel Comune di Cancellara e consistono in terreni e fabbricati facenti parte dell'azienda agricola del sig. Ianniello.

Nel seguito viene effettuata la descrizione dettagliata dei beni facenti parte dei singoli lotti.

LOTTO n. 1.

Il lotto n. 1 è costituito da terreni e fabbricati ubicati nel Comune di Cancellara e costituiscono gli immobili facenti parte di un comprensorio agricolo destinato ad Azienda Agrituristica denominata

██████████

In particolare i fabbricati sono ubicati alla C.da Carpine e distano circa km 1,50 dal centro dell'abitato di Cancellara e sono posti ad una quota di circa m. 780 slm.

I terreni, invece, sono per la maggior parte ubicati nelle vicinanze dei fabbricati e, precisamente, alla C.da Carpine, C.da Santi Padri, C.da Fontanaspina e C.da Vallone di Rizzo, ad eccezione di alcuni appezzamenti ubicati ad una distanza maggiore, ma comunque facenti parte dell'azienda agricola. La qualità colturale dei terreni è prevalentemente seminativa, con alcuni appezzamenti caratterizzati da vigneti ed uliveti, bosco e pascolo.



Nel seguito viene effettuata la descrizione dettagliata dei beni facenti parte del lotto n. 1.

2.1. Fabbricati ubicati alla C.da Carpine.

I fabbricati sono stati edificati sulle particelle 476 e 477 del foglio n. 22, costituite in seguito al Tipo mappale n. PZ0169633 del 02.07.2009.

Ai fabbricati che costituiscono l'azienda agrituristica, particelle 476 sub2 e 477, si accede dalla strada SP10, in cui si innesta la strada Comunale di circa m 250 costituita da una pista pavimentata in brecciato.

L'intera area, trovandosi in una zona prevalentemente agricola, è dotata in minima parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché dei servizi essenziali.



Immobili siti in Cancellara - C.da Carpine - Vista aerea



Vista area esterna - accesso

Nella planimetria generale, che si riporta di seguito, sono indicati i fabbricati presenti sull'area, così individuati;

A - Fabbricato destinato ad agriturismo - part. 477

B - Fabbricato destinato a laboratorio - part. 476 sub 2



Planimetria dell'area

Di seguito vengono analizzati i singoli fabbricati presenti sull'area.

A - Fabbricato destinato ad agriturismo - part. 477.



Il fabbricato indicato con la lettera A nella planimetria generale è destinato ad agriturismo ed è costituito da un piano terra adibito all'attività di ristorazione, e da un piano primo dove sono ubicati gli alloggi ad uso abitativo con i relativi soppalchi, e con la presenza di un ampio terrazzo.



Vista prospetti



Vista prospetti

L'edificio è di antica costruzione e nel tempo è stato completamente ristrutturato. La struttura portante è in muratura con solaio di interpiano in laterocemento, e coperture con elementi in legno.

Il tetto è a falde con sovrastante manto di copertura con tegole tipo coppo. Le pareti esterne sono realizzate in parte con muratura in pietra a faccia a vista ed in parte intonacate a rustico e tinteggiate, e si presentano in un stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

Il fabbricato è di antica realizzazione e successivamente è stato ristrutturato con Permesso di Costruire n. 5 del 17.08.2007 e successivo Permesso di costruire in variante n. 4 del 28.12.2009.

Le dimensioni e le destinazioni dell'edificio sono rappresentate in dettaglio nelle planimetrie dello stato reale dei luoghi allegate alla presente.

- Piano terra, primo e soppalchi.

Il fabbricato è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 22 particella 477 categoria D/10, Piano T, 1, 2. La categoria catastale D/10, nello specifico, indica i *“fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole che per le loro caratteristiche di destinazione tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni una destinazione diversa da quella per la quale furono originariamente costruiti”*.

Gli accessi sono funzionalmente distinti; al piano terra è ubicato l'accesso all'attività di ristorazione, una scala esterna consente l'accesso a tre alloggi per l'ospitalità agrituristica, ed un'ulteriore accesso consente l'ingresso al piccolo appartamento destinato ad *“alloggio del titolare”*.

- Il piano terra, destinato alla ristorazione, è funzionalmente ben distribuito e con buone caratteristiche per lo svolgimento dell'attività.

Il piano terra è costituito da ingresso, servizi igienici distribuiti sulla destra, un ampio vano per la sala da pranzo, un vano cucina con servizi, una tavernetta ed una grotta destinata a deposito cantina.

Esso presenta le seguenti finiture: le pavimentazioni sono in monocottura, i rivestimenti sono presenti alle pareti del locale cucina e relativi servizi, e nei bagni. I servizi igienici sono idoneamente realizzati e distribuiti nel rispetto delle norme igienico sanitarie in materia.



Nella cucina, le pareti sono rivestite in mattonelle in ceramica; inoltre, sono installate tutte le necessarie attrezzature, quali banchi di cottura, cappa di aspirazione, celle frigo, ripiani e tutto quanto richiesto dalle norme vigenti per lo svolgimento delle attività di ristorazione.

Nell'ambiente destinato a sala da pranzo, le pareti interne sono in parte con muratura a faccia vista ed in parte intonacate e tinteggiate, il soffitto presenta vistose macchie di muffa dovute alla mancanza di adeguata coibentazione del solaio sovrastante e dalla circostanza che la terrazza sovrastante non è protetta da idonea pavimentazione in quanto è presente solo una guaina bituminosa.

Gli infissi sono in alluminio color legno con vetro termico.

Sono, inoltre, presenti, l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento alimentati dalla caldaia alloggiata nella centrale termica esterna, e con elementi terminali in ghisa.

Lo stato di conservazione e manutenzione del piano è sufficiente.



Part. 477 - Vista interna piano terra



Part. 477 - Vista interna piano terra



Part. 477 - Vista interna piano terra



Part. 477 - Vista interna piano terra

Confini: con la part. n. 475 del fg. 22 su tutti i lati.

La superficie netta del piano terra è di mq 187,44, mentre quella lorda è di mq 233,45 con altezza interna media è di m. 3,20. La superficie della grotta è di circa mq 27,00 ed altezza media di m. 2,80 circa. Ai fini della stima si farà riferimento alle superfici lorde.

- Al primo piano si accede dalla scala esterna che raggiunge gli ingressi a tre alloggi ad uso degli ospiti dell'attività agrituristica; tali alloggi hanno le stesse caratteristiche costruttive e di rifiniture.

Ogni alloggio è costituito da un unico vano al piano primo con bagno ed antibagno, ed un piano soppalco rialzato destinato a zona notte, raggiungibile da scala interna rivestita in legno.



Il piano primo ed i relativi soppalchi hanno le seguenti finiture: le pavimentazioni sono in monocottura, i bagni e antibagni sono forniti di tutti i servizi, e le pareti sono rivestite con mattonelle in ceramica. I soppalchi e il solaio di copertura sono realizzati con strutture in legno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in alluminio color legno con vetro termico.

Sono, inoltre, presenti, l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento. Uno dei tre alloggi è stato realizzato per consentire l'accesso ai portatori di handicap.

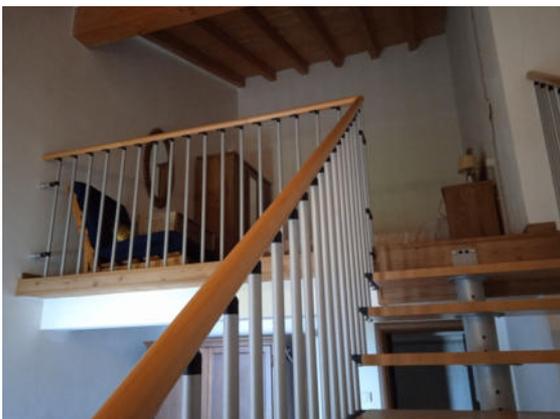
Sul lato est del fabbricato è presenta un'altro alloggio destinato ad "abitazione del titolare", che non è ultimato; infatti, sono state realizzate soltanto le parte divisorie e mancano tutte le rifiniture, gli impianti e la scala per accedere al soppalco.



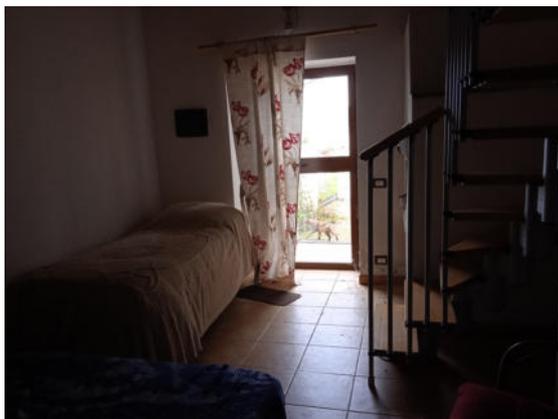
Part. 477 - Vista interna piano primo



Part. 477 - Vista interna piano primo



Part. 477 - Vista interna piano primo



Part. 477 - Vista interna piano primo



Part. 477 - Vista interna piano primo



Part. 477 - Vista terrazzo piano primo



La superficie netta totale dei tre alloggi abitativi del primo piano e dei piani soppalcati, completamente rifiniti, è di mq 109,15, mentre quella lorda è di mq 139,76 con altezza interna media per la parte non soppalcata di m. 3,80, e di m. 3,20 per la parte abitativa del soppalco.

La superficie netta totale dell'alloggio del primo piano e del piano soppalcato, ancora non ultimato, è di mq 67,94, mentre quella lorda è di mq 88,67 con altezza interna media per la parte non soppalcata di m. 3,65, e di m. 3,05 per la parte abitativa del soppalco.

Il terrazzo non ultimato, costituito da copertura piana e delimitato da ringhiera in ferro ancorata a pilasti in muratura, la cui pavimentazione è costituita da semplice guaina bituminosa, non idonea per il transito costante e continuo pedonale, ha una superficie di mq 126,00.

Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

La superficie commerciale del piano terra è calcolata considerando la somma della superficie lorda della parte destinata ad attività di ristorazione e della superficie lorda del deposito-grotta moltiplicata per un coefficiente pari a 0,20.

Pertanto la superficie commerciale del piano terra è pari a:

- Superficie lorda attività di ristorazione	mq. 233,45
- Superficie deposito (mq 27,00 x 0,20)	<u>mq. 5,40</u>
Superficie commerciale	mq. 238,85

La superficie commerciale del piano primo e soppalchi è calcolata considerando la somma della superficie lorda della parte abitativa e della superficie del terrazzo moltiplicata per un coefficiente pari a 0,30 per i primi mq 25 ed un coefficiente pari a 0,10 per la restante superficie.

Pertanto la superficie commerciale del piano primo è pari a:

- Superficie lorda abitazione	mq. 228,43
- Superficie terrazzo, ecc. (25,0 x 0,30)+(10,9x0,10)	<u>mq. 17,60</u>
Superficie commerciale	mq. 246,03

Tale unità immobiliare **non è dotata di attestato di prestazione energetica** ed i costi per la sua acquisizione ammontano a € 500,00.

B - Fabbricato destinato a laboratorio - part. 476 sub 2.

Il fabbricato indicato con la lettera B nella planimetria generale è destinato a laboratorio per la lavorazione dei cereali ed è costituito da un piano terra e da un piano primo.

Il fabbricato è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 22 particella 476 sub 2 categoria C/3. La categoria catastale C/3, nello specifico, fa riferimento ai "laboratori e ai locali nei quali gli artigiani svolgono l'attività di lavorazione e di trasformazione di prodotti semilavorati finalizzati alla vendita".

Al Piano terra è ubicato un piccolo vano adibito a centrale termica, censito catastalmente come particella 476 sub 1, e che costituisce un bene comune non censibile al subalterno 476 sub 2. Pertanto, il bene comune non censibile è privo di rendita ed è soltanto identificato nell'elaborato planimetrico catastale, e non è identificato nella banca dati catastale con la relativa planimetria.





Vista prospetti



Vista prospetti

L'edificio è di antica costruzione e nel tempo è stato completamente ristrutturato. La struttura portante è in muratura con solaio di interpiano e di copertura in laterocemento.

Il tetto è a falde con sovrastante manto di copertura con tegole tipo coppo. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, e si presentano in un stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

Gli accessi sono funzionalmente distinti: in particolare, al piano terra si accede da due ingressi, mentre la zona laboratori del primo piano è servita da ulteriore accesso autonomo dall'esterno; il locale centrale termica ha un ingresso indipendente.

Il fabbricato è di antica realizzazione e successivamente è stato ristrutturato con DIA n. 4511 del 22.08.2006.

Le dimensioni e le destinazioni dell'edificio sono rappresentate in dettaglio nelle planimetrie dello stato reale dei luoghi allegate alla presente.

- Piano terra e primo.

Il piano terra è destinato alla lavorazione dei prodotti ed al loro confezionamento.

Tale piano è costituito da un ampio vano destinato a laboratorio nel quale sono alloggiati le attrezzature per svolgere la lavorazione; tramite un disimpegno si accede alla zona in cui si confezionano e si immagazzinano i prodotti lavorati. Sono, inoltre, presenti i servizi igienici e lo spogliatoio per gli operatori.

Esso presenta le seguenti finiture: le pavimentazioni sono in monocottura, i rivestimenti sono presenti alle pareti del laboratorio e relativi servizi, e nei bagni. I servizi igienici sono idoneamente realizzati e distribuiti nel rispetto delle norme igienico sanitarie in materia. La rimanente parte delle pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi sono in alluminio color legno con vetro termico.

Sono, inoltre, presenti, l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento alimentati dalla caldaia alloggiata nella centrale termica esterna.

Lo stato di conservazione e manutenzione del piano è sufficiente.





Part. 476 sub 2 - Vista interna piano terra



Part. 476 sub 2 - Vista interna piano terra



Part. 476 sub 2 - Vista interna piano terra



Part. 476 sub 2 - Vista interna piano terra

Confini: con la part. n. 475 del fg. 22 su tutti i lati.

- Il piano primo è anch'esso destinato alla lavorazione dei prodotti ed al loro confezionamento.

Tale piano è costituito da un ampio vano destinato a laboratorio nel quale sono alloggiato le attrezzature più minute per svolgere la lavorazione, da tre piccoli locali ed i servizi igienici.

Esso presenta le seguenti finiture: le pavimentazioni sono in monocottura, i rivestimenti sono presenti alle pareti del laboratorio e relativi servizi, e nei bagni. I servizi igienici sono idoneamente realizzati e distribuiti nel rispetto delle norme igienico sanitarie in materia. La rimanente parte delle pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi sono in alluminio color legno con vetro termico.

Sono, inoltre, presenti, l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento alimentati dalla caldaia alloggiata nella centrale termica esterna.

Lo stato di conservazione e manutenzione del piano è sufficiente.



Part. 476 sub 2 - Vista interna piano primo



Part. 476 sub 2 - Vista interna piano primo



Adiacente al fabbricato è ubicato un piccolo vano adibito a centrale termica, censito catastalmente come particella 476 sub 1 - bene comune non censibile -, nel quale è alloggiata la caldaia che alimenta l'azienda agrituristica.

La superficie netta del piano terra e primo piano è di mq 178,15, mentre quella lorda è di mq 234,18 con altezza interna a piano terra di m 3,88 e al piano primo di m 2.70. La superficie della centrale termica è di mq 10,48 mentre quella lorda è di mq 14,50, con altezza interna di m 4,00. Ai fini della stima si farà riferimento alle superfici lorde.

Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

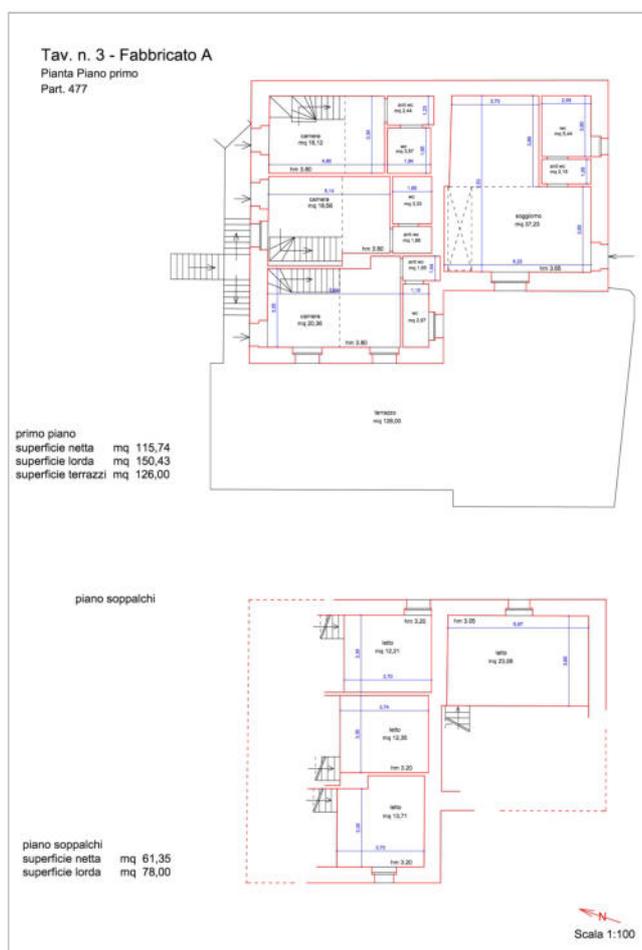
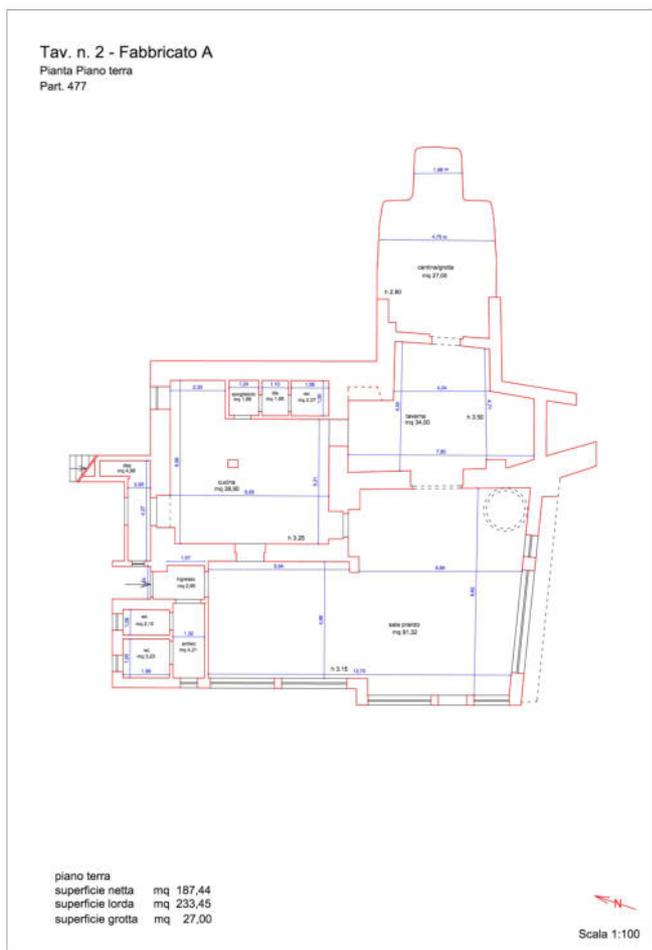
La superficie commerciale dell'immobile è calcolata considerando la somma delle superfici lorde dei due piani e della superficie lorda della centrale termica per un coefficiente pari a 0,25.

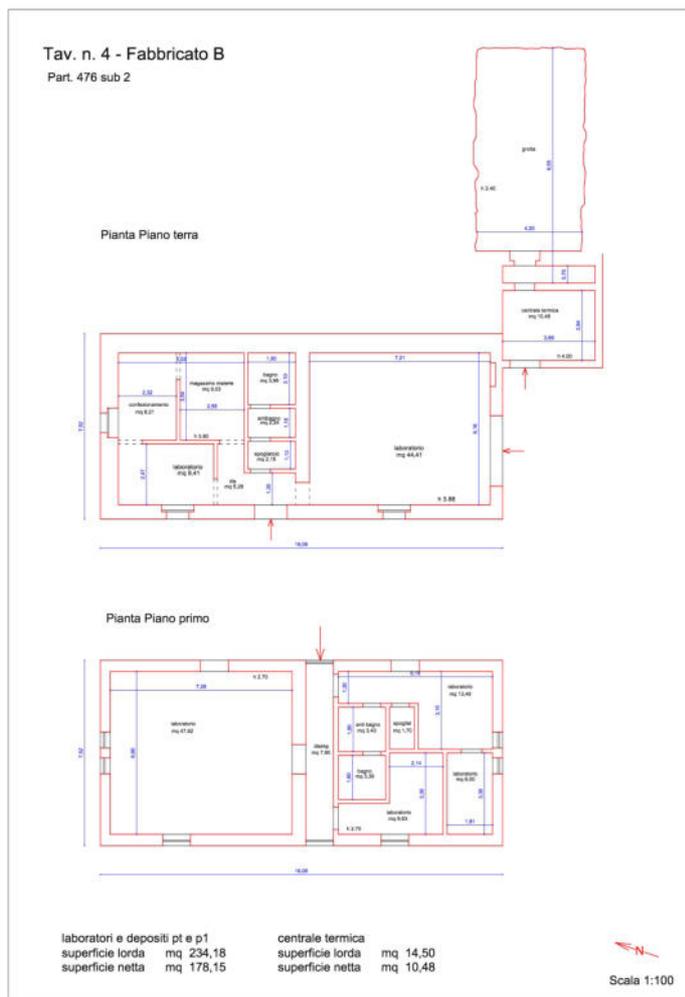
Pertanto la superficie commerciale del piano terra è pari a:

- Superficie lorda attività di ristorazione	mq. 234,18
- Superficie C. T. (mq 14,50 x 0,25)	<u>mq. 3,62</u>
Superficie commerciale	mq. 237,88

Tale unità immobiliare **non è dotata di attestato di prestazione energetica** ed i costi per la sua acquisizione ammontano a € 500,00.

Nel seguito sono riportate le planimetrie dello stato reale dei luoghi





Si evidenzia che la centrale termica a servizio dei fabbricati è individuata nel Catasto Fabbricati con la particella 476 sub 1 - bene comune non censibile.

Si precisa che tali particelle rappresentano delle pertinenze indicate come beni comuni non censibili e devono essere incluse nel lotto di vendita ed indicate nel quadro D della nota di trascrizione.

2.2. Terreni facenti parte del Lotto n. 1.

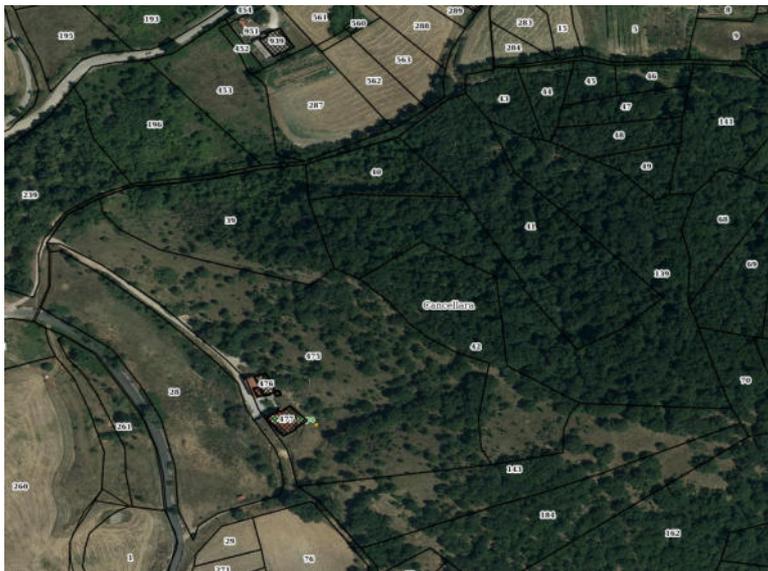
Come già indicato in precedenza, per il lotto n. 1 si è tenuto conto che i terreni sono funzionali all'azienda agricola e che su di essi vi è la costituzione di vincolo di indivisibilità trascritto in data 12.12.2007 ai nn. 27054/15862. Pertanto, nel lotto n. 1 sono stati inseriti, oltre ai fabbricati, tutti i terreni per i quali è stato costituito il vincolo di indivisibilità, e sono stati aggiunti quelli che ricadono negli stessi fogli e, quindi, ubicati nelle vicinanze dei precedenti.

I terreni che fanno parte del lotto n. 1, sono per la maggior parte ubicati nelle vicinanze dei fabbricati e, precisamente, alla C.da Carpine, C.da Santi Padri, C.da Fontanaspina e C.da Vallone di Rizzo, ad eccezione di alcuni appezzamenti ubicati ad una distanza maggiore, ma comunque facenti parte dell'azienda agricola. La qualità colturale dei terreni è prevalentemente seminativa, con alcuni appezzamenti caratterizzati da vigneti ed uliveti, pascolo e bosco.

Nel seguito vengono descritti tutti i terreni, accorpando quelli confinanti.

2.2.1 - Terreni ubicati alla C.da Carpine e riportati in Catasto al Fg. 22 part.lla n. 28, 41, 139, 475, 478, 38, 72, 95, 101, 103, 104, 105, 176, 181 e 195.

Tali terreni sono in parte contigui tra loro, mentre altri sono isolati, ma comunque fanno tutti parte dell'Azienda agricola e sono ubicati nelle vicinanze delle particelle dove sono situati i fabbricati aziendali. Nel seguito viene riportata la vista aerea di tali terreni con la sovrapposizione del catastale e con l'indicazione dei dati catastali e dei confini, e con una breve descrizione delle loro caratteristiche.



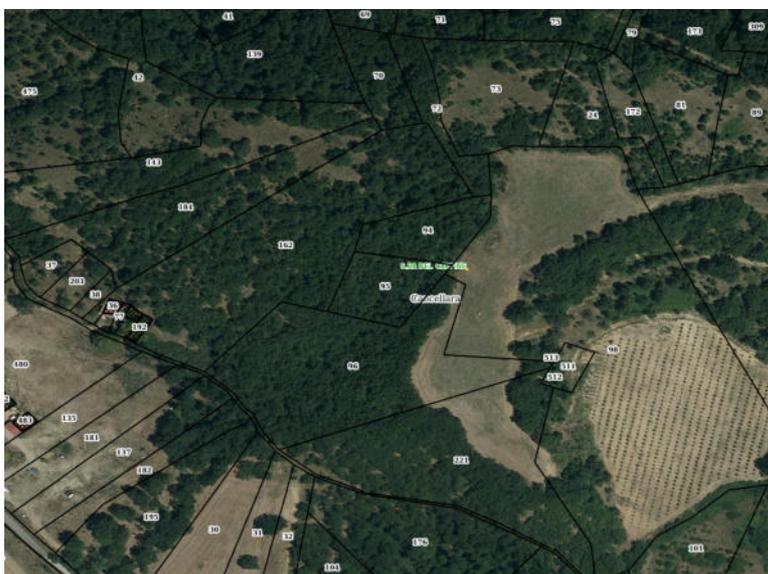
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 22 part. 28-41-139-475- 478

I terreni sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 22 part. 28	mq 10.714	qualità seminativo
- Fg. 22 part. 41	mq 9.887	qualità pascolo arborato
- Fg. 22 part. 139	mq 19.110	qualità pascolo arborato
- Fg. 22 part. 475	mq 22.396	qualità pascolo arborato
- Fg. 22 part. 478	mq 29	qualità fabbricato diruto

I terreni sono ubicati alla C.da Carpine e posti ad una quota compresa tra m. 760 e 820 slm e si presentano con una lieve pendenza lungo la direttrice Ovest-Est; essi non sono recintati ed hanno una destinazione colturale a seminativo e pascolo. Alcuni di tali terreni hanno accesso diretto dalla strada provinciale SP 10.

Confini: a Nord con part.ile 39, 40 del fg. 22 e strada vicinale, ad Est con part.ile 68, 69 e 70 del fg. 22, a Sud con part. 143 del fg. 22 e a Ovest con la strada provinciale SP 10.



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 22 part. 38-72-95



I terreni sono così individuati nel Catasto Terreni:

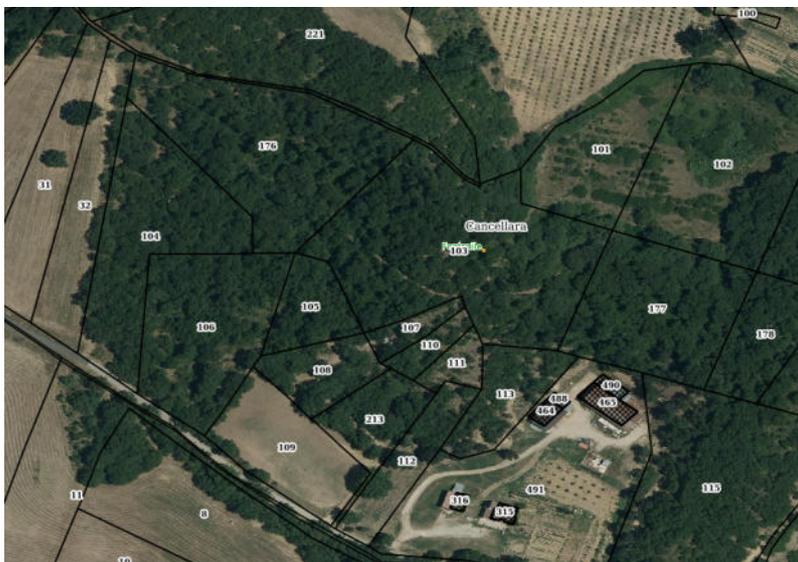
- Fg. 22 part. 38 mq 379 qualità pascolo arborato
- Fg. 22 part. 72 mq 1.998 qualità seminativo
- Fg. 22 part. 95 mq 2.785 qualità bosco alto

La part. 38 ha i seguenti confini: a Nord con part. 184 del fg. 22, ad Est con part. 162 del fg. 22, a Sud con strada vicinale e a Ovest con part. 203 del fg. 22.

La part. 72 ha i seguenti confini: a Nord con part. 71 del fg. 22, ad Est con part. 73 del fg. 22, a Sud con part. 94 del fg. 22 e a Ovest con part. 162 e 70 del fg. 22.

La part. 95 ha i seguenti confini: a Nord con part. 94 del fg. 22, ad Est con part. 96 del fg. 22, a Sud con part. 96 del fg. 22 e a Ovest con part. 162 del fg. 22.

I terreni sono ubicati alla C.da Carpine e posti ad una quota compresa tra m. 795 e 825 slm e si presentano con una lieve pendenza lungo la direttrice Ovest-Est; essi non sono recintati ed hanno una destinazione culturale a seminativo, bosco e pascolo.



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 22 part. 101-103-104-105-176

Gli immobili sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 22 part. 101 mq 4.499 qualità seminativo
- Fg. 22 part. 103 mq 11.882 qualità bosco alto
- Fg. 22 part. 104 mq 6.880 qualità seminativo
- Fg. 22 part. 105 mq 1.914 qualità seminativo
- Fg. 22 part. 176 mq 8.772 qualità bosco alto

I terreni sono ubicati alla C.da Carpine e posti ad una quota compresa tra m. 740 e 770 slm e si presentano con una lieve pendenza lungo la direttrice Nord-Sud; essi non sono recintati ed hanno una destinazione culturale a seminativo e bosco. Alcuni di tali terreni hanno accesso diretto dalla strada provinciale SP 10 e da strade vicinali.

Confini: a Nord con strada vicinale e part. 98 del fg. 22, ad Est con part. 102, 107 del fg. 22, a Sud con la strada provinciale SP 10, e a Ovest. con part. 32 del fg. 22





Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 22 part. 181-195

Gli immobili sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 22 part.	181	mq	3.084	qualità seminativo
- Fg. 22 part.	195 porz AA	mq	412	qualità seminativo arborato
	195 porz AB	mq	6.181	qualità pascolo arborato

La part. 181 ha i seguenti confini: a Nord con strada vicinale, ad Est con part. 137 del fg. 22, a Sud con la strada provinciale SP 10, e a Ovest. con part. 135 del fg. 22

La part. 195 ha i seguenti confini: a Nord con strada vicinale, ad Est con part. 30 del fg. 22, a Sud con la strada provinciale SP 10, e a Ovest. con part. 182 del fg. 22

I terreni sono ubicati alla C.da Carpine e posti ad una quota compresa tra m. 755 e 775 slm e si presentano con una lieve pendenza lungo la direttrice Nord-Sud; essi non sono recintati ed hanno una destinazione culturale a seminativo e pascolo. Hanno accesso dalla strada provinciale SP 10.

2.2.2 - Terreni ubicati alla C.da Carpine e Santi Padri e riportati in Catasto al Fg. 14 part.lle n. 197, 198, 244, 340, 657, 947, 949, 237 e 261.

Tali terreni sono in parte contigui tra loro, mentre due sono isolati, ma comunque fanno tutti parte dell'Azienda agricola e sono ubicati nelle vicinanze delle particelle dove sono situati i fabbricati aziendali. Nel seguito viene riportata la vista aerea di tali terreni con la sovrapposizione del catastale e con l'indicazione dei dati catastali e dei confini, e con una breve descrizione delle loro caratteristiche.



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 14 part.197-198-244-340-657-947-949



Gli immobili sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 14 part. 197	porz AA	mq 33.940	qualità seminativo
- part. 197	porz AB	mq 1.865	qualità pascolo arborato
- Fg. 14 part. 198	porz AA	mq 1.100	qualità seminativo
part. 198	porz AB	mq 4.366	qualità incolto produttivo
- Fg. 14 part. 244		mq 18.280	qualità seminativo
- Fg. 14 part. 340	porz AA	mq 5.170	qualità seminativo
part. 340	porz AB	mq 962	qualità pascolo arborato
- Fg. 14 part. 657		mq 20.478	qualità seminativo
- Fg. 14 part. 947		mq 791	qualità seminativo
- Fg. 14 part. 949		mq 2	qualità seminativo

I terreni sono ubicati alla C.da Carpine e C.da Santi Padri e posti ad una quota compresa tra m. 630 e 660 slm e si presentano con una lieve pendenza lungo la direttrice Ovest-Est; essi non sono recintati ed hanno una destinazione colturale a seminativo e pascolo. Alcuni di tali terreni hanno accesso diretto dalla strada comunale.

Confini: a Nord con part. Ite 146, 126, 141 del fg. 14, ad Est con strada comunale, a Sud con part. 238, 240, 217 del fg. 14 e a Ovest con Fiumara di Cancellara.



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 14 part. 237

Gli immobili sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 14 part. 237	porz AA	mq 16.700	qualità seminativo
- part. 237	porz AB	mq 67.727	qualità pascolo

Tale terreno è ubicato alla C.da Carpine e posto ad una quota compresa tra m. 725 e 750 slm e si presenta con una lieve pendenza lungo la direttrice Ovest-Est; esso non è recintato ed ha una destinazione colturale a seminativo e pascolo. Ha accesso diretto dalla strada comunale.

Confini: a Nord con part. 257, 260 del fg. 14, ad Est e Sud con strada vicinale, e a Ovest. con part. 59, 56 e 91 del fg. 21





Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 14 part. 261

Gli immobili sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 14 part. 261 mq 2.466 qualità seminativo

Tale terreno è ubicato alla C.da Carpine e posto ad una quota compresa tra m. 750 e 760 slm e si presenta con una lieve pendenza lungo la direttrice Ovest-Est; esso non è recintato ed ha una destinazione colturale a seminativo. Ha accesso diretto dalla strada provinciale SP 10.

Confini: a Nord e Est con la strada provinciale SP 10, a Sud con part. 1 del fg. 23, , e a Ovest. con strada vicinale.

2.2.3 - Terreni ubicati nel Comune di Cancellara e riportati in Catasto al Fg. 15 part. n. 516 e Fg. 16 part. lle 289 e 330.

Tali terreni sono ubicati nelle vicinanze dell'abitato di Cancellara e sono isolati, ma comunque fanno tutti parte dell'Azienda agricola. Nel seguito viene riportata la vista aerea di tali terreni con la sovrapposizione del catastale e con l'indicazione dei dati catastali e dei confini, e con una breve descrizione delle loro caratteristiche.



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 15 part. 516 e Fg 16 part. 289-330

Gli immobili sono così individuati nel Catasto Terreni:



- Fig. 15 part.	516	porz AA	mq	203	qualità uliveto
part.	516	porz AB	mq	970	qualità pascolo arborato
- Fig. 16 part.	289	porz AA	mq	1.248	qualità seminativo
part.	289	porz AB	mq	1.607	qualità uliveto
part.	289	porz AC	mq	275	qualità pascolo arborato
- Fig. 16 part.	330	porz AA	mq	4.638	qualità uliveto
part.	330	porz AB	mq	227	qualità vigneto
part.	330	porz AC	mq	2.032	qualità pascolo arborato

La part. 516 ha i seguenti confini: a Nord con strada vicinale, ad Est con part. 519 del fg. 15, e Sud con part. 517, 511 del fg. 15, e a Ovest con strada vicinale.

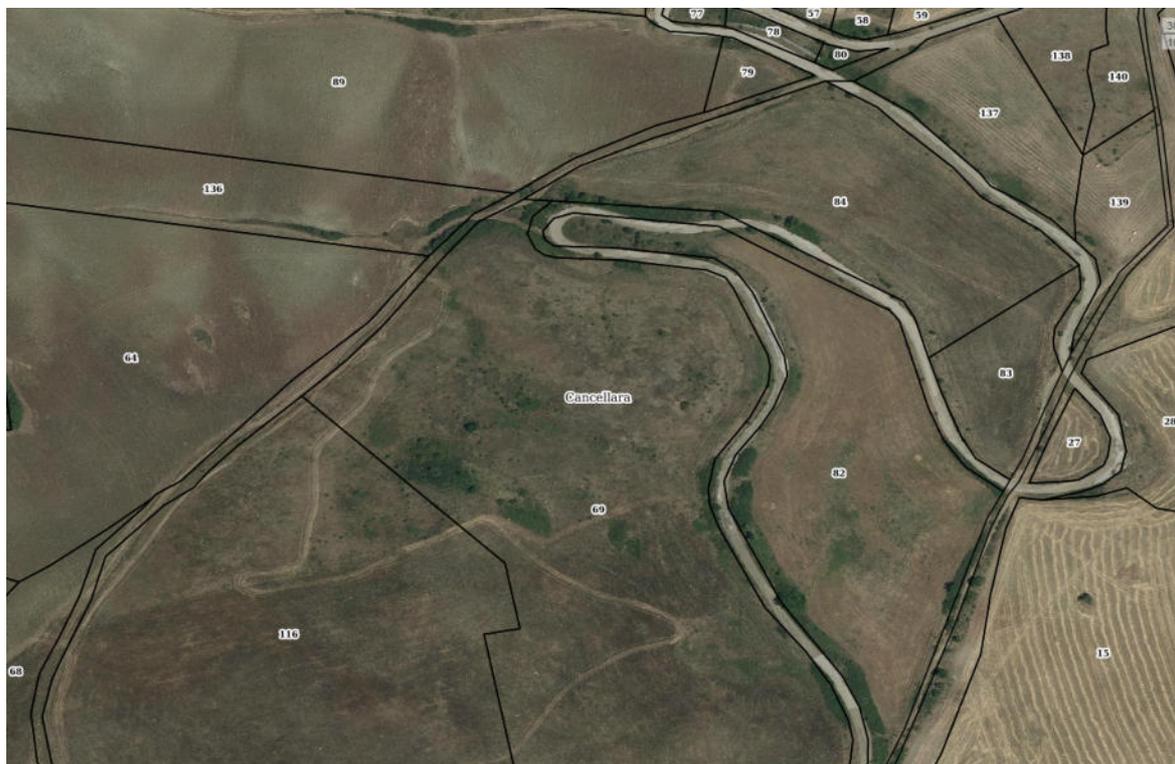
La part. 289 ha i seguenti confini: a Nord e Ovest con part. 299 del fg. 16, ad Est con part. 365 del fg. 16, e Sud con part. 199 del fg. 16.

La part. 330 ha i seguenti confini: a Nord con strada e part. 59 del fg. 16, ad Est e Sud con part. 299 del fg. 16, e a Ovest con strada vicinale.

I terreni sono ubicati nelle vicinanze dell'abitato di Cancellara e posti ad una quota compresa tra m. 670 e 650 slm e si presentano con una lieve pendenza lungo la direttrice Est-Ovest; essi non sono recintati ed hanno una destinazione colturale a seminativo, vigneto, uliveto e pascolo. Hanno accesso diretto dalla strada comunale.

2.2.4 - Terreni ubicati alla C.da Carpine, C.da Fontanaspina e Vallone del Rizzo e riportati in Catasto al Fig. 21 part. lle n. 34, 68, 69, 81, 82, 83, 84, 116, 117, 137 e 139.

Tali terreni sono contigui tra loro e fanno tutti parte dell'Azienda agricola e sono ubicati nelle vicinanze delle particelle dove sono situati i fabbricati aziendali. Nel seguito viene riportata la vista aerea di tali terreni con la sovrapposizione del catastale e con l'indicazione dei dati catastali e dei confini, e con una breve descrizione delle loro caratteristiche.



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fig 21 part. 69-82-83-84-116-137-139





Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 21 part. 68-116-117



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 21 part. 68-81-34

I terreni sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 21 part. 34	mq 4.512	qualità pascolo arborato
- Fg. 21 part. 68 porz AA	mq 57.300	qualità seminativo
- Fg. 21 part. 68 porz AB	mq 21.903	qualità pascolo
- Fg. 21 part. 69	mq 56.500	qualità seminativo
- Fg. 21 part. 81 porz AA	mq 798	qualità seminativo
- Fg. 21 part. 81 porz AB	mq 36.572	qualità pascolo arborato
- Fg. 21 part. 82	mq 22.273	qualità seminativo
- Fg. 21 part. 83	mq 4.382	qualità seminativo
- Fg. 21 part. 84	mq 16.210	qualità seminativo
- Fg. 21 part. 116	mq 63.700	qualità seminativo
- Fg. 21 part. 117	mq 19.610	qualità seminativo
- Fg. 21 part. 137	mq 5.978	qualità seminativo
- Fg. 21 part. 139	mq 3.139	qualità seminativo

I terreni sono ubicati alla C.da Carpine, C.da Fontanaspina e Vallone del Rizzo e posti ad una quota compresa tra m. 760 e 800 slm e si presentano con una lieve pendenza lungo la direttrice Est-Ovest; essi non sono recintati ed hanno una destinazione culturale a seminativo e pascolo. Alcuni di tali terreni hanno accesso diretto dalla strada comunale.



Confini: a Nord con part. lle 93 e 67 del fg. 21 e strada vicinale, ad Est con part. 138 del fg. 21 e con strada comunale e part. 15 del fg. 23, a Sud con part. 70 del fg. 21 e part. 22, 50 del fg. 29 e a Ovest con Vallone del Rizzo.

2.2.5 - Terreni ubicati alla C.da Carpine e riportati in Catasto al Fg. 23 part. lle n. 4, 9, 8, 10, 11 e 30.

Tali terreni sono contigui tra loro e fanno tutti parte dell'Azienda agricola e sono ubicati nelle vicinanze delle particelle dove sono situati i fabbricati aziendali. Nel seguito viene riportata la vista aerea di tali terreni con la sovrapposizione del catastale e con l'indicazione dei dati catastali e dei confini, e con una breve descrizione delle loro caratteristiche.



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 23 part. 4-8-9-10-11-30

Gli immobili sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 23 part. 4 mq 17.708 qualità seminativo
- Fg. 23 part. 9 mq 7.033 qualità seminativo

I terreni sono ubicati alla C.da Carpine e posti ad una quota compresa tra m. 720 e 750 slm e si presentano con una lieve pendenza lungo la direttrice Ovest-Est; essi non sono recintati ed hanno una destinazione colturale a seminativo. Tali terreni hanno accesso diretto dalla strada comunale.

Confini: a Nord con part. 31 del fg. 23, ad Est con part. 6 del fg. 23, a Sud con part. 34, 41 del fg. 23 e a Ovest con strada vicinale.

Gli altri immobili sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 23 part. 8 porz AA mq 5.200 qualità seminativo
- Fg. 23 part. 8 porz AB mq 2.501 qualità pascolo
- Fg. 23 part. 10 mq 9.452 qualità seminativo
- Fg. 23 part. 11 mq 11.670 qualità seminativo
- Fg. 23 part. 30 mq 15.738 qualità seminativo

I terreni sono ubicati alla C.da Carpine e posti ad una quota compresa tra m. 730 e 745 slm e si presentano con una lieve pendenza lungo la direttrice Est-Ovest; essi non sono recintati ed hanno una destinazione colturale a seminativo. Tali terreni hanno accesso diretto dalla strada comunale.

Confini: a Nord con strada comunale, ad Est con part. 47 e 52 del fg. 23, a Sud con vallone Fontanili e a Ovest con part. 61 del fg. 23.



2.2.6 - Terreni ubicati nel Comune di Cancellara e riportati in Catasto al Fg. 30 part. Ile n. 21 e 22.

Tali terreni sono contigui tra loro e fanno tutti parte dell'Azienda agricola. Nel seguito viene riportata la vista aerea di tali terreni con la sovrapposizione del catastale e con l'indicazione dei dati catastali e dei confini, e con una breve descrizione delle loro caratteristiche.



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 30 part. 21-22

Gli immobili sono così individuati nel Catasto Terreni:

- | | | | | |
|----------------|----|---------|-----------|--------------------|
| - Fg. 30 part. | 21 | porz AA | mq 3.400 | qualità seminativo |
| - Fg. 30 part. | 21 | porz AB | mq 964 | qualità pascolo |
| - Fg. 30 part. | 22 | | mq 44.378 | qualità seminativo |

I terreni sono posti ad una quota compresa tra m. 750 e 770 slm e si presentano con una lieve pendenza lungo la direttrice Est-Ovest; essi non sono recintati ed hanno una destinazione colturale a seminativo ed in minima parte a pascolo. Tali terreni hanno accesso diretto dalla strada vicinale.

Confini: a Nord con part. Ile 19 e 20 del fg. 30, ad Est con part. 57 del fg. 30, a Sud con part. 24 e 58 del fg. 30 e a Ovest con strada vicinale.

Nell'allegato 5 sono riportati gli elaborati grafici dello stato attuale dei luoghi comprendenti la planimetria generale e le piante degli immobili ubicati alla C.da Carpine.

Nell'allegato 6 è riportata la documentazione fotografica, nella quale le foto n. 1 e 2 rappresentano la vista aerea dell'area con l'individuazione degli immobili ubicati al fg. 22 part. 476 e 477, le foto dalla n. 3 alla n. 8 individuano la vista esterna del fabbricato A, le foto dalla n. 9 alla n. 16 mostrano la vista interna del piano terra della part. 477, la foto dalla n. 17 alla n. 29 rappresentano la vista interna del piano primo della part. 477, le foto dalla n. 30 alla n. 35 individuano la vista esterna del fabbricato B, le foto dalla n. 36 alla n. 42 mostrano la vista interna del piano terra della part. 476 sub 2, le foto dalla n. 43 alla n. 49 individuano la vista interna del piano terra della part. 476 sub 2, le foto dalla n. 50 alla n. 52 mostrano la vista della centrale termica, le foto dalla n. 53 alla n. 65 rappresentano i terreni facenti parte del lotto n. 1.



LOTTO n. 2.

Il lotto n. 2 è costituito da terreni ubicati nel Comune di Cancellara alla C.da Alvo e tutti ricadenti nel foglio catastale n. 2. Sono posizionati a Nord dell'abitato di Cancellara e distano da esso circa km 5,00. Sono posti ad una quota compresa tra m 510 e 540 slm e si presentano con una lieve pendenza lungo la direttrice Est-Ovest; essi non sono recintati ed hanno una destinazione colturale a seminativo e a pascolo. Tali terreni hanno accesso diretto da strade vicinali. Nel seguito viene riportata la vista aerea di tali terreni con la sovrapposizione del catastale e con l'indicazione dei dati catastali e dei confini.



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 2 part. 10-11-12-13
Gli immobili sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 2 part. 10 porz AA	mq 117	qualità seminativo
- Fg. 2 part. 10 porz AB	mq 1.734	qualità pascolo arborato
- Fg. 2 part. 11 porz AA	mq 27	qualità seminativo
- Fg. 2 part. 11 porz AB	mq 22.693	qualità pascolo arborato
- Fg. 2 part. 12 porz AA	mq 8.733	qualità seminativo
- Fg. 2 part. 12 porz AB	mq 2.702	qualità pascolo arborato
- Fg. 2 part. 13	mq 12.104	qualità pascolo arborato

Confini: a Nord con part. lle 226, 228 e 355 del fg. 2, ad Est con part. 14 del fg. 2, a Sud con Torrente Alvo e a Ovest con part. 221 del fg. 2.



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 2 part. 15-16



Gli immobili sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 2 part. 15 porz AA mq 447 qualità pascolo
- Fg. 2 part. 15 porz AB mq 8.234 qualità pascolo arborato
- Fg. 2 part. 16 porz AA mq 226 qualità seminativo
- Fg. 2 part. 16 porz AB mq 47.291 qualità pascolo

Confini: a Nord con part. I.le 233 e 236 del fg. 2, ad Est con part. 307 del fg. 2, a Sud con Torrente Alvo e strada e a Ovest con part. 135 del fg. 2.



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 2 part. 17-18-69-70-136-137-139-140-141-142-143-273

Gli immobili sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 2 part. 17 porz AA mq 5.962 qualità seminativo
- Fg. 2 part. 17 porz AB mq 1.727 qualità pascolo arborato
- Fg. 2 part. 18 porz AA mq 13.096 qualità seminativo
- Fg. 2 part. 18 porz AB mq 5.968 qualità pascolo arborato
- Fg. 2 part. 69 mq 75 qualità area rurale
- Fg. 2 part. 70 porz AA mq 3.932 qualità seminativo
- Fg. 2 part. 70 porz AB mq 1.011 qualità pascolo arborato
- Fg. 2 part. 136 mq 1.810 qualità pascolo arborato
- Fg. 2 part. 137 mq 1.240 qualità pascolo arborato
- Fg. 2 part. 139 porz AA mq 638 qualità seminativo
- Fg. 2 part. 139 porz AB mq 4.945 qualità pascolo arborato
- Fg. 2 part. 140 mq 8.606 qualità pascolo arborato
- Fg. 2 part. 141 mq 1.063 qualità pascolo arborato
- Fg. 2 part. 142 porz AA mq 15.575 qualità seminativo
- Fg. 2 part. 142 porz AB mq 3.798 qualità pascolo arborato
- Fg. 2 part. 143 mq 198 qualità pascolo arborato
- Fg. 2 part. 273 mq 1.120 qualità pascolo arborato

Confini: a Nord con con Torrente Alvo, ad Est con Torrente Alvo e strada vicinale, a Sud con part. 678 del fg. 5, con part. 28, 25 e 138 del fg. 2, e a Ovest con part. 379 del fg. 1.

LOTTO n. 3.

Il lotto n. 3 è costituito da terreni ubicati nel Comune di Cancellara alla C.da Vallone del Rizzo e C.da Occhio Nero e ricadenti nei fogli catastali n. 28, 29 e 33, contermini fra loro. Sono posizionati a Sud dell'abitato di Cancellara e distano da esso circa km 4,30. Sono posti ad una quota compresa tra m 830 e 920 slm e si presentano con una pendenza lungo la direttrice Sud-Nord; essi non sono recintati ed hanno una destinazione culturale a seminativo e a pascolo. Tali terreni hanno accesso diretto dalla strada Potenza-Cancellara e da strade vicinali. La maggior parte dei terreni del foglio n. 28 sono



contigui tra loro ed hanno una notevole estensione. Nel seguito viene riportato l'elenco dei terreni facenti parte del lotto con i loro dati catastali, raggruppando quelli contermini ed indicandone i confini, secondo quanto elencato nella definizione del lotto. Inoltre, viene riportata la vista aerea di tali terreni con la sovrapposizione del catastrale.

1a - Terreni ubicati alla C.da Vallone del Rizzo e riportati in Catasto Terreni:

- Fg. 28 part. 55 porz AA	mq 7.367	qualità seminativo
- Fg. 28 part. 55 porz AB	mq 17.447	qualità pascolo arborato
- Fg. 28 part. 70 porz AA	mq 27.473	qualità seminativo
- Fg. 28 part. 70 porz AB	mq 567	qualità pascolo arborato
- Fg. 28 part. 76 porz AA	mq 12.830	qualità seminativo
- Fg. 28 part. 76 porz AB	mq 5.304	qualità pascolo arborato
- Fg. 28 part. 78 porz AA	mq 6.284	qualità seminativo
- Fg. 28 part. 78 porz AB	mq 9.991	qualità pascolo arborato
- Fg. 28 part. 80 porz AA	mq 47.210	qualità seminativo
- Fg. 28 part. 80 porz AB	mq 13.320	qualità pascolo
- Fg. 28 part. 84 porz AA	mq 56.199	qualità seminativo
- Fg. 28 part. 84 porz AB	mq 2.117	qualità pascolo arborato
- Fg. 28 part. 120 porz AA	mq 5.500	qualità seminativo
- Fg. 28 part. 120 porz AB	mq 24.808	qualità pascolo
- Fg. 28 part. 246	mq 36.704	qualità pascolo arborato
- Fg. 28 part. 247	mq 494	qualità pascolo
- Fg. 28 part. 325	mq 2.288	qualità pascolo arborato
- Fg. 28 part. 326	mq 352	qualità seminativo

Confini: a Nord con strada Potenza-Cancellara, ad Est con part. 5, 7, 2 del fg. 29 e con la part. 101 del fg. 28, a Sud con Tratturo comunale e a Ovest con strada vicinale del vallone del Rizzo e part. 131, 73 e 248 del fg. 28.

- Fg. 28 part. 303	mq 8.758	qualità seminativo
- Fg. 28 part. 304	mq 420	qualità seminativo

Confini: a Nord con strada Potenza-Cancellara, ad Est con part. 363 del fg. 28, a Sud con part. 52 del fg. 28, e a Ovest con particella strade.

- Fg. 28 part. 221	mq 400	qualità pascolo
--------------------	--------	-----------------

Confini: a Nord con part. 344 del fg. 28, ad Est con part. 189 del fg. 28, a Sud con strada Potenza-Cancellara, e a Ovest con particella strade.

1b - Terreni ubicati alla C.da Vallone del Rizzo e riportati in Catasto Terreni:

- Fg. 29 part. 4	mq 73	qualità fabbricato rurale
------------------	-------	---------------------------

Confini: a Nord con part. 3 del fg. 29, su tutti gli altri lati con part. 5 del fg. 29.

- Fg. 29 part. 6 porz AA	mq 11.428	qualità seminativo
- Fg. 29 part. 6 porz AB	mq 1.288	qualità pascolo
- Fg. 29 part. 6 porz AC	mq 3.150	qualità pascolo arborato
- Fg. 29 part. 7 porz AA	mq 332	qualità seminativo
- Fg. 29 part. 7 porz AB	mq 5.913	qualità pascolo arborato

Confini: a Nord con part. 100 del fg. 20, ad Est con part. 8 e 2 del fg. 29, a Sud con part. 120 del fg. 28, e a Ovest con part. 55 e 246 del fg. 28.

- Fg. 29 part. 10	mq 6.964	qualità seminativo
- Fg. 29 part. 11 porz AA	mq 24.200	qualità seminativo
- Fg. 29 part. 11 porz B	mq 24.515	qualità pascolo
- Fg. 29 part. 12	mq 20.372	qualità seminativo



Confini: a Nord con vallone del Rizzo, ad Est con part. 55 e 63 del fg. 29, a Sud con part. 61 e 62 del fg. 29, e a Ovest vallone.

- Fg. 29 part. 22 mq 10.545 qualità seminativo

Confini: a Nord con part. 117 del fg. 21, ad Est con part. 23 del fg. 29, a Sud con part. 116 del fg. 29, e a Ovest con strada.

1c - Terreni ubicati alla C.da Occhio Nero e riportati in Catasto Terreni:

- Fg. 33 part. 132 mq 10.370 qualità seminativo

Confini: a Nord con part. 6 e 131 del fg. 33, ad Est con strada Potenza-Cancellara, a Sud con strada e a Ovest con part. 2 del fg. 33.

- Fg. 33 part. 133 mq 289 qualità seminativo

Confini: a Nord con part. 130 del fg. 33, ad Est e Sud con part. 135 del fg. 33 e a Ovest con strada Potenza-Cancellara.



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 28 part. 55-246-247-325-326-221-303-304

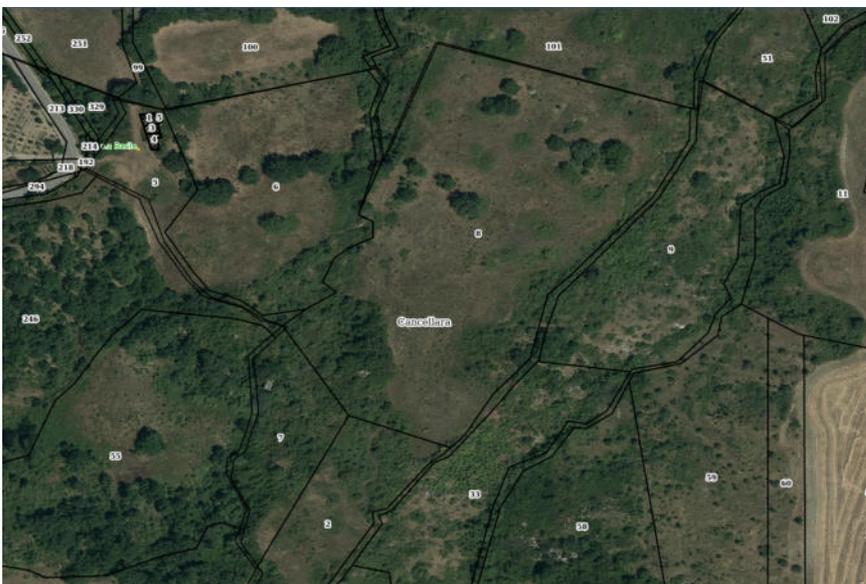


Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 28 part. 70-80-120

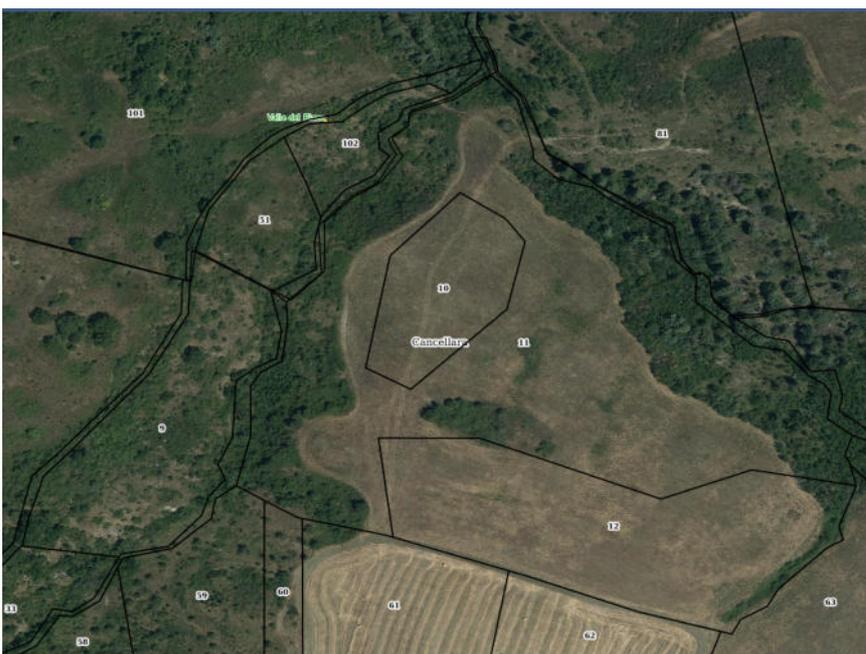




Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 28 part. 76-78-84



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 29 part. 4-6-7



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 29 part. 10-11-12





Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 29 part. 22



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 33 part. 132-133

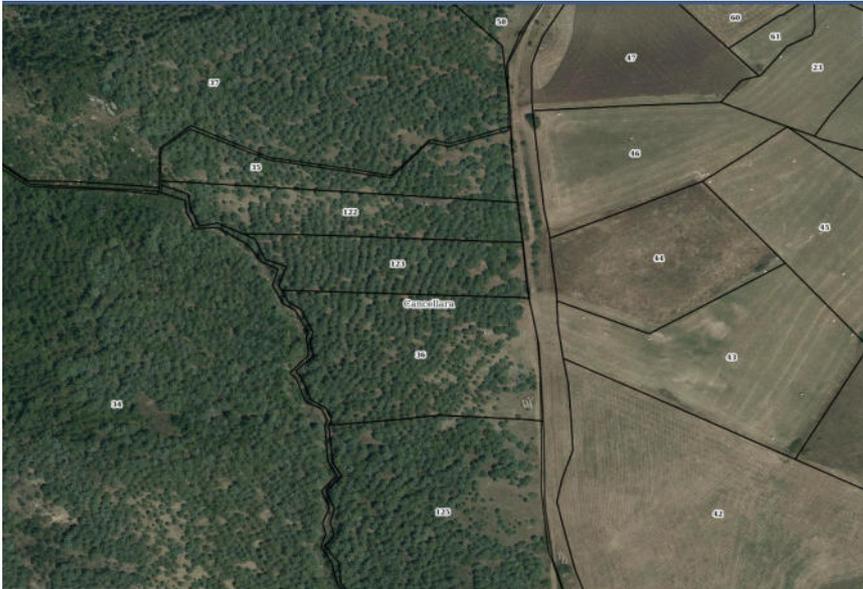
LOTTO n. 4.

Il lotto n. 4 è costituito da un'unica particella ubicata nel Comune di Cancellara alla C.da Mezzane e posizionata a Sud-Est dell'abitato di Cancellara, da cui dista circa km 6,00. E' posta ad una quota compresa tra m 750 e 780 slm ed ha una pendenza lungo la direttrice Est-Ovest; Tale terreno non è recintato ed ha una destinazione colturale a seminativo e a uliveto, ed ha accesso dalla strada vicinale. Nel seguito viene riportata la vista aerea di tali terreni con la sovrapposizione del catastale e con l'indicazione dei dati catastali e dei confini.

- Fg. 36 part. 36 porz AA mq 126 qualità seminativo
- Fg. 36 part. 36 porz AB mq 13.288 qualità uliveto

Confini: a Nord con part. 123 del fg. 36, ad Est con strada, a Sud con part. 125 del fg. 36 e a Ovest con vallone.





Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 36 part. 36

Nella documentazione fotografica dell'allegato 6, le foto dalla n. 66 alla n. 68 rappresentano i terreni facenti parte del lotto n. 2, le foto dalla n. 69 alla n. 75 mostrano i terreni facenti parte del lotto n. 3, mentre la foto n. 76 individua i terreni facenti parte del lotto n. 4.

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.

In merito a tale quesito, il sottoscritto ha acquisito gli estratti catastali storici e le planimetrie presenti negli atti del Catasto, che vengono riportati nell'allegato 7.

Per quanto riguarda i fabbricati riportati al foglio n. 22, come già indicato in precedenza, si evidenzia che essi sono stati edificati sulle particelle 476 e 477, qualità Ente Urbano, , costituite in seguito al Tipo mappale n. PZ0169633 del 02.07.2009.

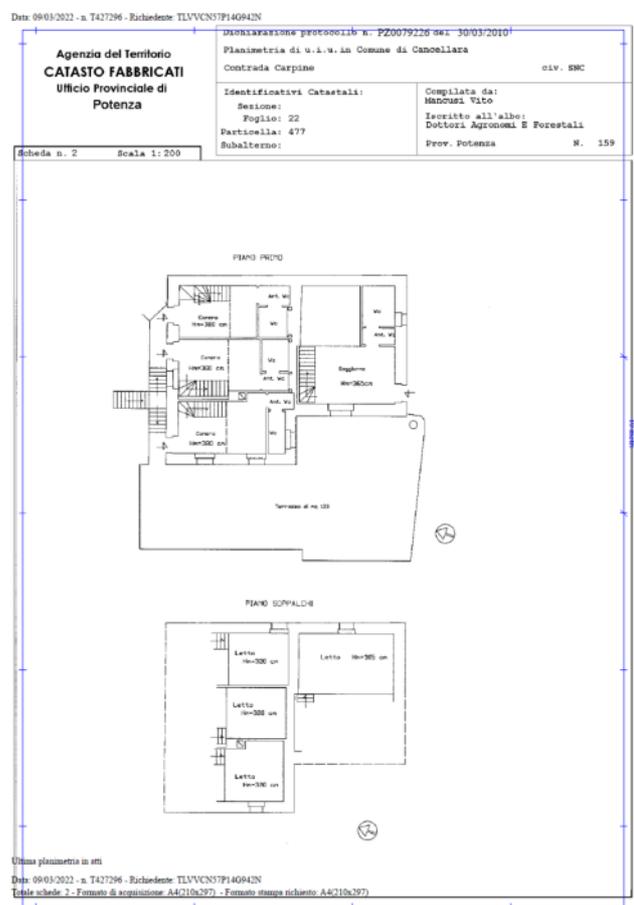
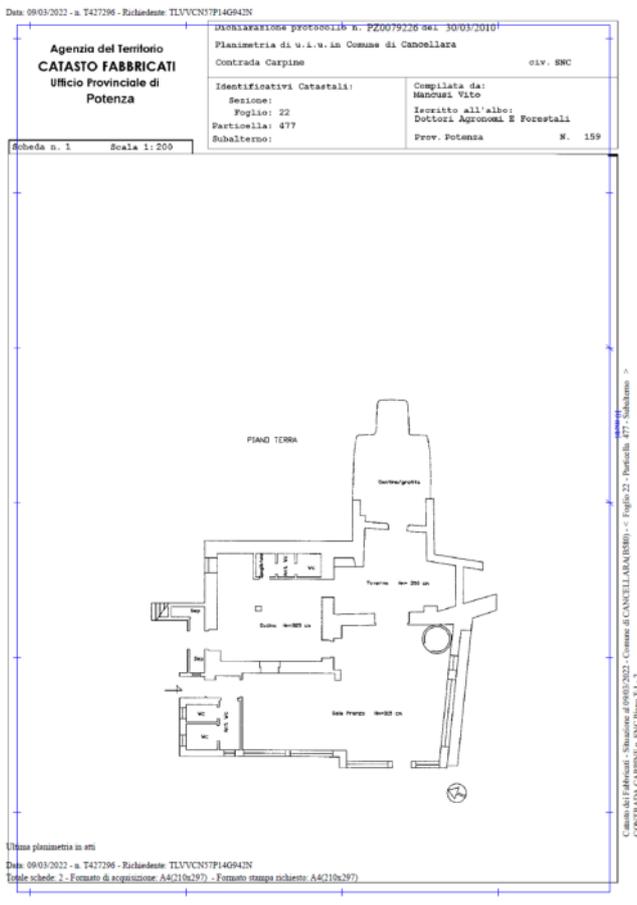
Dall'esame delle certificazioni notarili in atti è **stata riscontrata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di acquisto, con le risultanze catastali.**

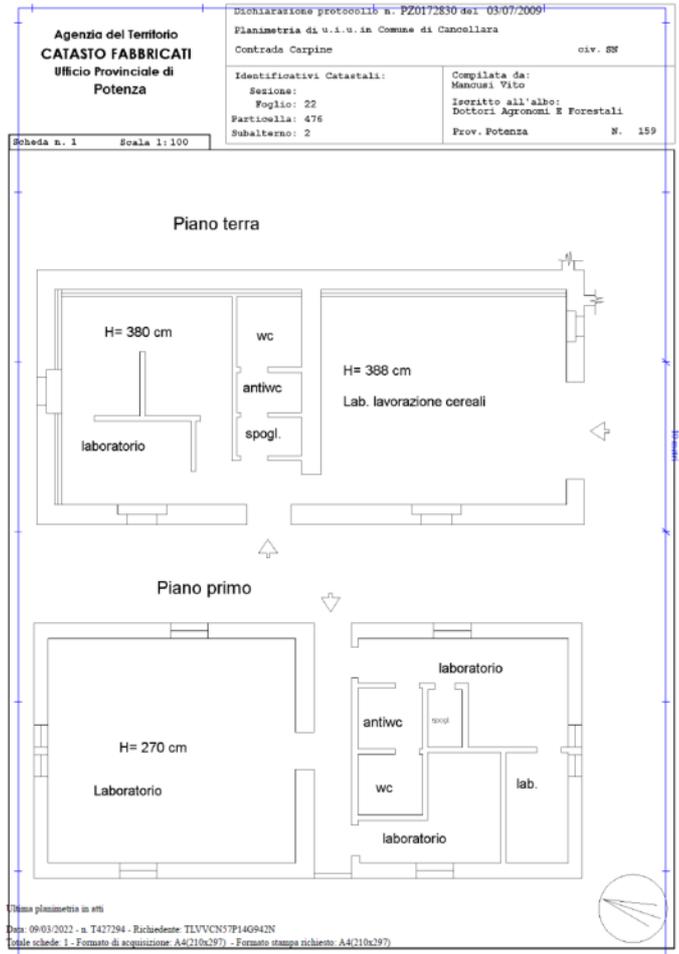
Si precisa che nelle predette certificazioni notarili sono indicati in maniera puntuale tutti i passaggi catastali intervenuti nel tempo, dalla data di acquisto dei beni alla situazione attuale, che sono stati verificati compiutamente dal sottoscritto.

Per quanto riguarda i fabbricati, il quesito richiede di precisare eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Dalle verifiche eseguite si è accertato che gli immobili individuati nel Catasto Fabbricati al **foglio 22 part.ile 476 sub 2 e 477, non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.**

Nel seguito sono riportate le planimetrie catastali delle particelle 477 e 476 sub 2.





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.

Con riferimento ai lotti individuati e precedentemente descritti, nel seguito viene riportata lo schema sintetico-descrittivo dei singoli lotti.

LOTTO n. 1.

Fabbricati e terreni ubicati nel Comune di Cancellara e costituiti dai seguenti immobili:

1 - Piena proprietà quota 1/1 dei fabbricati ubicati alla C.da Carpine ed individuati nel Catasto Fabbricati **al foglio n. 22** e precisamente:

1a - Fabbricato per attività agrituristica al piano terra e primo, **part. 477**, Cat. D/10

Confini: con la part. n. 475 su tutti i lati.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e urbanistica

Il fabbricato è stato ristrutturato con Permesso di costruire n. 5 del 17.08.2007 e successivo Permesso di costruire in variante n. 4 del 28.12.2009.

1b - Laboratorio al piano terra e primo, **part. n. 476 sub 2**, Cat. C/3

Confini: con la part. n. 475 su tutti i lati.

Costituisce pertinenza del fabbricato la centrale termica, **part. 476 sub 1 - bene comune non censibile**, da indicare nel quadro D della nota di trascrizione.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e urbanistica

Il fabbricato è stato ristrutturato con DIA n. 4511 del 22.08.2006.

2 - Piena proprietà quota 1/1 dei terreni così individuati nel Catasto Terreni:

2a - Terreni ubicati alla C.da Carpine e riportati in Catasto Terreni:

- **Fg. 22 part.ile n. 28, 41, 139, 475 e 478.**

Confini: a Nord con part.ile 39, 40 del fg. 22 e strada vicinale, ad Est con part.ile 68, 69 e 70 del fg. 22, a Sud con part. 143 del fg. 22 e a Ovest con la strada provinciale SP 10.

- **Fg. 22 part. n. 38.**

Confini: a Nord con part. 184 del fg. 22, ad Est con part. 162 del fg. 22, a Sud con strada vicinale e a Ovest con part. 203 del fg. 22..

- **Fg. 22 part. n. 72.**

Confini: a Nord con part. 71 del fg. 22, ad Est con part. 73 del fg. 22, a Sud con part. 94 del fg. 22 e a Ovest con part. 162 e 70 del fg. 22.

- **Fg. 22 part. n. 95.**

Confini: a Nord con part. 94 del fg. 22, ad Est con part. 96 del fg. 22, a Sud con part. 96 del fg. 22 e a Ovest con part. 162 del fg. 22.

- **Fg. 22 part.ile n. 101, 103, 104, 105 e 176.**

Confini: a Nord con strada vicinale e part. 98 del fg. 22, ad Est con part.ile 102, 107 del fg. 22, a Sud con la strada provinciale SP 10, e a Ovest. con part. 32 del fg. 22

- **Fg. 22 part. n. 181.**

Confini: a Nord con strada vicinale, ad Est con part. 137 del fg. 22, a Sud con la strada provinciale SP 10, e a Ovest. con part. 135 del fg. 22

- **Fg. 22 part. n. 195.**

Confini: a Nord con strada vicinale, ad Est con part. 30 del fg. 22, a Sud con la strada provinciale SP 10, e a Ovest. con part. 182 del fg. 22

2b - Terreni ubicati alla C.da Carpine e C.da Santi Padri e riportati in Catasto Terreni:



- **Fg. 14 part. lle n. 197, 198, 244, 340, 657, 947 e 949.**

Confini: a Nord con part. lle 146, 126, 141 del fg. 14, ad Est con strada comunale, a Sud con part. 238, 240, 217 del fg. 14 e a Ovest con Fiumara di Cancellara.

- **Fg. 14 part. n. 237.**

Confini: a Nord con part. 257, 260 del fg. 14, ad Est e Sud con strada vicinale, e a Ovest. con part. 59, 56 e 91 del fg. 21

- **Fg. 14 part. n. 261.**

Confini: a Nord e Est con la strada provinciale SP 10, a Sud con part. 1 del fg. 23, , e a Ovest. con strada vicinale.

2c - Terreni ubicati nel Comune di Cancellara e riportati in Catasto Terreni:

- **Fg. 15 part. n. 516.**

Confini: a Nord con strada vicinale, ad Est con part. 519 del fg. 15, e Sud con part. 517, 511 del fg. 15, e a Ovest con strada vicinale.

2d - Terreni ubicati nel Comune di Cancellara e riportati in Catasto Terreni:

- **Fg. 16 part. n. 289.**

Confini: a Nord e Ovest con part. 299 del fg. 16, ad Est con part. 365 del fg. 16, e Sud con part. 199 del fg. 16.

- **Fg. 16 part. n. 330.**

Confini: a Nord con strada e part. 59 del fg. 16, ad Est e Sud con part. 299 del fg. 16, e a Ovest con strada vicinale.

2e - Terreni ubicati alla C.da Carpine, C.da Fontanaspina e Vallone del Rizzo e riportati in Catasto Terreni:

- **Fg. 21 part. lle n. 34, 68, 69, 81, 82, 83, 84, 116, 117, 137 e 139.**

Confini: a Nord con part. lle 93 e 67 del fg. 21 e strada vicinale, ad Est con part. 138 del fg. 21 e con strada comunale e part. 15 del fg. 23, a Sud con part. 70 del fg. 21 e part. 22, 50 del fg. 29 e a Ovest con Vallone del Rizzo.

2f - Terreni ubicati alla C.da Carpine e riportati in Catasto Terreni:

- **Fg. 23 part. lle n. 4 e 9.**

Confini: a Nord con part. 31 del fg. 23, ad Est con part. 6 del fg. 23, a Sud con part. 34, 41 del fg. 23 e a Ovest con strada vicinale.

- **Fg. 23 part. lle n. 8, 10, 11 e 30.**

Confini: a Nord con strada comunale, ad Est con part. 47 e 52 del fg. 23, a Sud con vallone Fontanili e a Ovest con part. 61 del fg. 23.

2g - Terreni ubicati nel Comune di Cancellara e riportati in Catasto Terreni:

- **Fg. 30 part. lle n. 21 e 22.**

Confini: a Nord con part. lle 19 e 20 del fg. 30, ad Est con part. 57 del fg. 30, a Sud con part. 24 e 58 del fg. 30 e a Ovest con strada vicinale.

Tutti i terreni ricadono in "Zona agricola E" secondo quanto indicato nel P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 268 del 28.07.1999.



PREZZO BASE: € 705.000,00 (euro settecentocinquemila/00)

LOTTO n. 2.

Terreni ubicati nel Comune di Cancellara e costituiti dai seguenti immobili:

1 - Piena proprietà quota 1/1 dei terreni così individuati nel Catasto Terreni:

1a - Terreni ubicati alla C.da Alvo e riportati in Catasto Terreni:

- **Fg. 2 part.ile n. 10, 11, 12 e 13.**

Confini: a Nord con part.ile 226, 228 e 355 del fg. 2, ad Est con part. 14 del fg. 2, a Sud con Torrente Alvo e a Ovest con part. 221 del fg. 2.

- **Fg. 2 part.ile n. 15 e 16.**

Confini: a Nord con part.ile 233 e 236 del fg. 2, ad Est con part. 307 del fg. 2, a Sud con Torrente Alvo e strada e a Ovest con part. 135 del fg. 2.

- **Fg. 2 part.ile n. 17, 18, 69, 70, 136, 137, 139, 140, 141, 142, 143 e 273.**

Confini: a Nord con con Torrente Alvo, ad Est con Torrente Alvo e strada vicinale, a Sud con part. 678 del fg. 5, con part. 28, 25 e 138 del fg. 2, e a Ovest con part. 379 del fg. 1.

Tutti i terreni ricadono in "Zona agricola E" secondo quanto indicato nel P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 268 del 28.07.1999.

PREZZO BASE: € 98.000,00 (euro novantottomila/00)

LOTTO n. 3.

Terreni ubicati nel Comune di Cancellara e costituiti dai seguenti immobili:

1 - Piena proprietà quota 1/1 dei terreni così individuati nel Catasto Terreni:

1a - Terreni ubicati alla C.da Vallone del Rizzo e riportati in Catasto Terreni:

- **Fg. 28 part.ile n. 55, 70, 76, 78, 80, 84, 120, 246, 247, 325 e 326.**

Confini: a Nord con strada Potenza-Cancellara, ad Est con part. 5, 7, 2 del fg. 29 e con la part. 101 del fg. 28, a Sud con Tratturo comunale e a Ovest con strada vicinale del vallone del Rizzo e part. 131, 73 e 248 del fg. 28.

- **Fg. 28 part.ile n. 303 e 304.**

Confini: a Nord con strada Potenza-Cancellara, ad Est con part. 363 del fg. 28, a Sud con part. 52 del fg. 28, e a Ovest con particella strade.

- **Fg. 28 part. 221.**

Confini: a Nord con part. 344 del fg. 28, ad Est con part. 189 del fg. 28, a Sud con strada Potenza-Cancellara, e a Ovest con particella strade.

1b - Terreni ubicati alla C.da Vallone del Rizzo e riportati in Catasto Terreni:

- **Fg. 29 part. n. 4.**

Confini: a Nord con part. 3 del fg. 29, su tutti gli altri lati con part. 5 del fg. 29.

- **Fg. 29 part.ile n. 6 e 7.**

Confini: a Nord con part. 100 del fg. 20, ad Est con part. 8 e 2 del fg. 29, a Sud con part. 120 del fg. 28, e a Ovest con part. 55 e 246 del fg. 28.



- Fig. 29 part. 10, 11, e 12.

Confini: a Nord con vallone del Rizzo, ad Est con part. 55 e 63 del fg. 29, a Sud con part. 61 e 62 del fg. 29, e a Ovest vallone.

- Fig. 29 part. n. 22.

Confini: a Nord con part. 117 del fg. 21, ad Est con part. 23 del fg. 29, a Sud con part. 116 del fg. 29, e a Ovest con strada.

1c - Terreni ubicati alla C.da Occhio Nero e riportati in Catasto Terreni:

- Fig. 33 part. n. 132.

Confini: a Nord con part. 6 e 131 del fg. 33, ad Est con strada Potenza-Cancellara, a Sud con strada e a Ovest con part. 2 del fg. 33.

- Fig. 33 part. n. 133.

Confini: a Nord con part. 130 del fg. 33, ad Est e Sud con part. 135 del fg. 33 e a Ovest con strada Potenza-Cancellara.

Tutti i terreni ricadono in "Zona agricola E" secondo quanto indicato nel P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 268 del 28.07.1999.

PREZZO BASE: € 286.000,00 (euro duecentottantaseimila/00)

LOTTO n. 4.

Terreni ubicati nel Comune di Cancellara e costituiti dai seguenti immobili:

1 - Piena proprietà quota 1/1 dei terreni così individuati nel Catasto Terreni:

1a - Terreni ubicati alla C.da Mezzane e riportati in Catasto Terreni:

- Fig. 36 part. 36.

Confini: a Nord con part. 123 del fg. 36, ad Est con strada, a Sud con part. 125 del fg. 36 e a Ovest con vallone.

I terreni ricadono in "Zona agricola E" secondo quanto indicato nel P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 268 del 28.07.1999.

PREZZO BASE: € 13.200,00 (euro tredicimiladuecento/00)

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

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.

Per quanto riguarda la ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati facenti parte del lotto, si è accertato che nella relazione notarile redatta dal Notaio Sergio Rovera del 11.05.2016 (depositata nella procedura n. 32/2016) e quella redatta dal Notaio Guido Gilardoni del



02.07.2018 (depositata nella procedura n. 41/2018), a cui si rimanda, sono riportati, per tutti gli immobili, gli atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. **Le incongruenze in merito alle trascrizioni nel ventennio, sono state già indicate nel paragrafo "Controllo preliminare".**

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 pignorato¹."

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.

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 abusive 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.



Per quanto riguarda la regolarità dei beni sotto il profili edilizio ed urbanistico, nel seguito vengono analizzati i fabbricati presenti nel lotto.

A) Il fabbricato indicato con la lettera A nella planimetria generale ed individuato nel Catasto Fabbricati con la **part. 477** è di antica realizzazione e successivamente è **stato ristrutturato con Permesso di Costruire n. 5 del 17.08.2007 e successivo Permesso di costruire in variante n. 4 del 28.12.2009.**

L'epoca di ristrutturazione del fabbricato è compresa tra il 2007 e il 2009.

Le piante attuali degli immobili corrispondono con le planimetrie allegata ai titoli autorizzativi.

Per le unità immobiliari di tale fabbricato è stato rinvenuto il certificato di agibilità che si riporta in allegato.

Nell'allegato 9 sono riportate le copie delle Autorizzazioni Edilizie con gli allegati grafici ed il certificato di agibilità.

B) Il fabbricato indicato con la lettera B nella planimetria generale ed individuato nel Catasto Fabbricati con la **part. 476 sub 2**, è di antica **realizzazione e successivamente è stato ristrutturato con DIA n. 4511 del 22.08.2006.**

L'epoca di ristrutturazione del fabbricato è compresa tra il 2006 ed il 2008.

Le piante attuali degli immobili corrispondono con le planimetrie allegata ai titoli autorizzativi.

Per le unità immobiliari di tale fabbricato è stato rinvenuto il certificato di agibilità che si riporta in allegato.

Nell'allegato 9 sono riportate le copie delle Autorizzazioni Edilizie con gli allegati grafici ed il certificato di agibilità.

In merito ai terreni, è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in data 11.01.2023, prot. n. 126.

Dal Certificato di destinazione urbanistica si evince che nel vigente strumento urbanistico del Comune di Cancellara, e precisamente il P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 268 del 28.07.1999, tutti gli immobili in oggetto, ricadono in "Zona agricola E", disciplinata dall'art. 68 delle Norme Tecniche di Attuazione. Nel medesimo certificato sono indicati i vincoli presenti sulle particelle, quali il vincolo PAI, il vincolo idrogeologico in base al R. D. 3267 del 30.12.1923, la presenza nel Catasto incendi e i vincoli paesaggistici.

Nell'allegato 9 sono riportati i titoli abilitativi con gli allegati grafici, il certificato di agibilità ed il certificato di destinazione urbanistica.

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 **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti 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.).

Al momento dei sopralluoghi effettuati gli immobili oggetto della presente perizia sono occupati dai debitori esecutati.

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 **provvedimenti giudiziali 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).

In merito alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, dalle verifiche eseguite, si è accertato quanto segue.

- Dalle ispezioni ipotecarie eseguite sui beni, si evidenzia che **alla procedura in esame RGE n. 32/2016, è stata riunita in data 12.07.2018 la n. 41/2018 RGE. Oltre a quelle indicate in precedenza non sono pendenti altre procedure esecutive.**
- **Non sono procedimenti giudiziari civili** relativi ai beni pignorati.
- **Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.**
- **Non esiste un regolamento condominiale.**
- **Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato.**
- **Non vi sono provvedimenti di sequestro penale.**

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

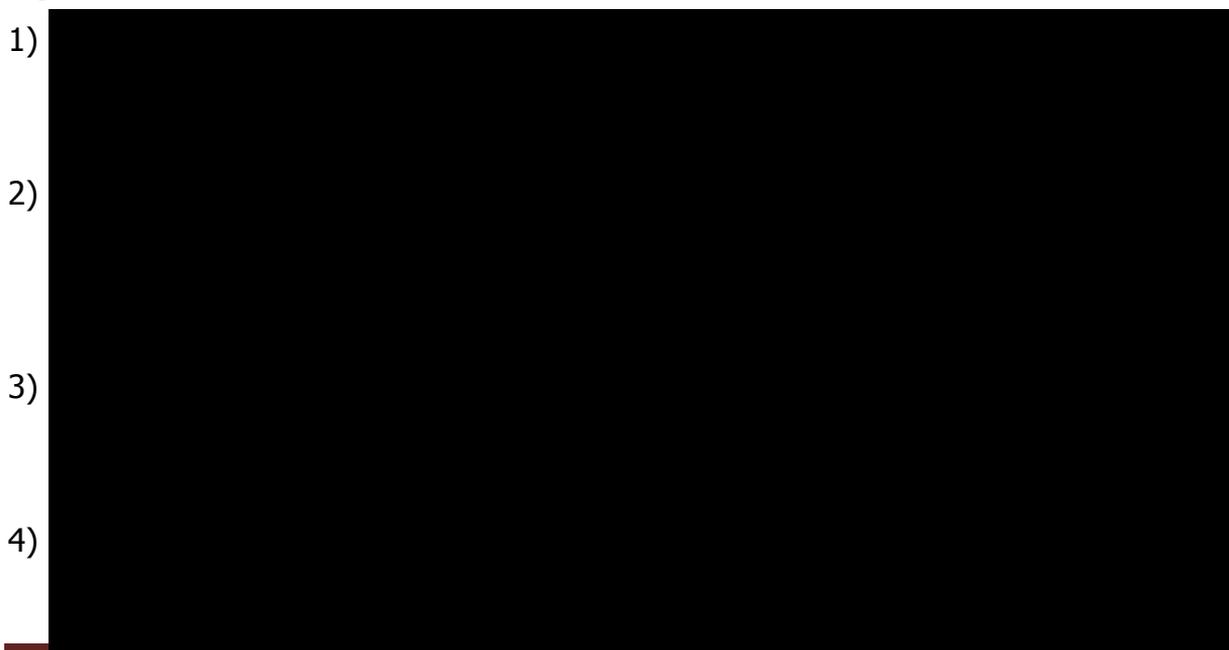
Gli oneri e vincoli a carico dell'acquirente sono:

- **vincolo di indivisibilità**, ai sensi dell'art. 5 bis del D. Lgs n. 228 del 18.05.2001 come aggiunto dall'art. 7 del D. Lgs n. 99/2004, a favore della Regione Basilicata e contro il debitore esecutato, giusto atto per Notaio Polosa del 28.11.2007, rep n. 57803, trascritto in data **12/12/2007 ai nn. 27054/15862.**

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

Gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono i seguenti:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)



5)

6)

7)

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.

In riferimento agli accertamenti effettuati, **i beni pignorati non ricadano su suolo demaniale**, e non vi è stato un provvedimento di declassamento.

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.

In riferimento al presente quesito, a seguito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cancellara, **i beni pignorati non sono gravati da censo, livello 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.



Relativamente alle spese di gestione degli immobili pignorati, si precisa che gli stessi non fanno parte di fabbricati condominiali e, pertanto, non ci sono quote condominiali e spese di gestione.

Si ribadisce che non sono stati rilevati altri procedimenti in corso.

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 acquisiti 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 stima degli immobili in oggetto viene eseguita col metodo sintetico – comparativo, con il quale si ottiene il valore di mercato di un bene in condizioni di ordinarietà confrontando il prezzo pagato per beni simili a quello oggetto di stima o applicando il prezzo medio di mercato per immobili simili desunto da indagini di mercato o da listini accreditati (per es. O.M.I.).

Tali valori devono poi essere rapportati al bene oggetto di stima, considerando principalmente le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene stesso, cioè il grado di conservazione, di finitura, la posizione, e la sua appetibilità.

Le condizioni a contorno, essenziali nella decisione di procedere all'acquisto di immobili destinati ad attività agricola consistono essenzialmente nella facilità di accesso ai terreni, nella potenzialità culturale degli stessi e nella disponibilità infrastrutture di collegamento e servizi.

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Cancellara e consistono in terreni e fabbricati facenti parte di un comprensorio agricolo destinato ad Azienda Agrituristica denominata "BioAgri Salute".

In particolare i fabbricati sono ubicati alla C.da Carpine e distano circa km 1,50 dal centro dell'abitato di Cancellara: i terreni, invece, sono per la maggior parte ubicati nelle vicinanze dei fabbricati e, precisamente, alla C.da Carpine, C.da Santi Padri, C.da Fontanaspina e C.da Vallone di Rizzo, ad eccezione di alcuni appezzamenti ubicati ad una distanza maggiore, alla C.da Alvo, C.da Occhio Nero e C.da Mezzane. La qualità culturale dei terreni è prevalentemente seminativa, con alcuni appezzamenti caratterizzati da vigneti ed uliveti, bosco e pascolo.

Per la stima del bene con il metodo sintetico-comparativo si è tenuto conto che il mercato, per la particolare congiuntura economica attuale, non è particolarmente dinamico.

Per la stima dei fabbricati facenti parte del compendio immobiliare, considerato che essi hanno destinazioni differenti, si è considerato il valore unitario relativo alle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio Regionale per il Comune di Cancellara, relativo alla Microzona 3 e 1, Zona extraurbana-agricola e zona urbana. In particolare sono stati presi in considerazione i valori relativi alle costruzioni inserite nell'area suddetta, per le tipologie di abitazioni, attività commerciali e laboratori.

Pertanto, per le zone sopraelencate si considera il listino dell'OMI che indica i seguenti valori unitari riferiti al metro quadrato di superficie lorda:

- Abitazioni di tipo economico allo stato conservativo normale: min. €/mq 260,00 - max €/mq. 305,00, si assume il valore di €/mq. 290,00;
- Attività commerciali allo stato conservativo normale: min. €/mq 410,00 - max €/mq. 490,00, si assume il valore di €/mq. 410,00;
- Laboratori allo stato conservativo normale: min. €/mq 250,00 - max €/mq. 320,00, si assume il



valore di €/mq. 280,00;

L'Allegato 10 contiene i listini dell'OMI da cui sono stati desunti i valori unitari di mercato sopra riportati.

Per quanto riguarda i terreni sono stati consultati i valori ricavati dall'Istituto Nazionale di Economia Agraria (INEA, oggi denominata CREA), che riporta le quotazioni dei terreni agricoli ed i Valori Agricoli medi della Regione Basilicata – Provincia di Potenza per la Regione Agraria n. 2, dove ricade il Comune di Cancellara, che sono riportati nell'allegato 10. Inoltre, è stata considerata anche l'incidenza del soprassuolo.

Pertanto da tali indagini si è determinato il valore unitario al metro quadrato dei terreni agricoli, e per i terreni coltivati a seminativo si è assunto un valore di €/mq 0,95, per quelli coltivati a vigneto un valore di €/mq 1,20, per quelli coltivati ad uliveto un valore di €/mq 1,10 e per quelli destinati a pascolo e bosco un valore di €/mq 0,50.

Di seguito viene effettuata la stima per ciascun lotto, apportando ai valori unitari sopra indicati, dei coefficienti di adeguamento per tener conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili, quali lo stato di conservazione e di manutenzione e la funzionalità.

LOTTO n. 1.

Fabbricati e terreni ubicati nel Comune di Cancellara e costituiti dai seguenti immobili:

- 1a - Fabbricato per attività agrituristica al piano terra e primo, Fg. 22 part. 477.

Il piano terra del fabbricato indicato con la lettera A nella planimetria generale è destinato ad attività di ristorazione.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 410,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,15 per lo stato di conservazione delle parti interne ed esterne descritto nella risposta al quesito 2.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$- \text{€/mq. } 410,00 \times (1-0,15) = \text{€/mq. } 348,50.$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 238,85.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 238,85 \times \text{€/mq } 348,50 = (\text{in C.T.}) \quad \text{€ } 83.000,00.$$

Il piano primo del fabbricato indicato con la lettera A nella planimetria generale è destinato ad alloggi.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 290,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,15 per lo stato di conservazione delle parti interne ed esterne descritto nella risposta al quesito 2 ed un coefficiente di riduzione di 0,10 per tener conto che uno degli alloggi non è rifinito.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$- \text{€/mq. } 290,00 \times (1-0,15-0,10) = \text{€/mq. } 217,50.$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq.**



246,03.

Quindi il valore di mercato è pari a :

- mq. 246,03 x €/mq 217,50 = (in C.T.) **€ 53.500,00.**

Al valore sopra determinato devono essere detratti i costi per la redazione dell'APE, così come determinati nella risposta ai quesiti precedenti, che ammontano complessivamente a € 500,00.

Pertanto il valore complessivo del fabbricato A sarà pari a:

€ 83.000,00 + € 53.500,00 - € 500,00 = **€ 136.000,00.**

1b - Fabbricato destinato a Laboratorio al piano terra e primo, part. n. 476 sub 2.

Il fabbricato indicato con la lettera B nella planimetria generale è destinato a laboratorio.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 280,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,10 per lo stato di conservazione delle parti interne ed esterne descritto nella risposta al quesito 2.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

- €/mq. 280,00 x (1-0,10) = **€/mq. 252,00.**

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 237,88.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

- mq. 237,88 x €/mq 252,00 = (in C.T.) **€ 60.000,00.**

Al valore sopra determinato devono essere detratti i costi per la redazione dell'APE, così come determinati nella risposta ai quesiti precedenti, che ammontano complessivamente a € 500,00.

Pertanto il valore complessivo del fabbricato A sarà pari a:

€ 60.000,00 - € 500,00 = **€ 59.500,00.**

Il valore totale dei Fabbricati ubicati alla C.da Carpine è di

€ 195.500,00.

Terreni facenti parte del Lotto n. 1.

Sulla scorta di quanto indicato nelle premesse al presente capitolo, nel seguito viene determinato il valore dei terreni secondo l'ordine di descrizione.

- 2a - Terreni ubicati alla C.da Carpine e riportati in Catasto Terreni al Fg. 22 part. lle n. 28, 41, 139, 475, 478, 38, 72, 95, 101, 103, 104, 105, 176, 181 e 195.

- Fg. 22 part. 28	Valore = (mq 10.714 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 10.200,00
- Fg. 22 part. 41	Valore = (mq 9.887 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 4.950,00
- Fg. 22 part. 139	Valore = (mq 19.110 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 9.550,00
- Fg. 22 part. 475	Valore = (mq 22.396 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 11.200,00
- Fg. 22 part. 478	Valore = (mq 29 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 28,00
- Fg. 22 part. 38	Valore = (mq 379 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 190,00
- Fg. 22 part. 72	Valore = (mq 1.998 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 1.900,00
- Fg. 22 part. 95	Valore = (mq 2.785 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 1.400,00
- Fg. 22 part. 101	Valore = (mq 4.499 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 4.275,00
- Fg. 22 part. 103	Valore = (mq 11.882 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 5.950,00
- Fg. 22 part. 104	Valore = (mq 6.880 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 6.500,00
- Fg. 22 part. 105	Valore = (mq 1.914 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 1.820,00
- Fg. 22 part. 176	Valore = (mq 8.772 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 4.400,00
- Fg. 22 part. 181	Valore = (mq 3.084 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 2.900,00
- Fg. 22 part. 195 porz AA	Valore = (mq 412 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 400,00
195 porz AB	Valore = (mq 6.181 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 3.100,00



Il valore totale dei terreni di cui al punto 2a è pari a

€ 68.763,00.

- 2b - Terreni ubicati alla C.da Carpine e Santi Padri e riportati in Catasto al Fg. 14 part. lle n. 197, 198, 244, 340, 657, 947, 949, 237 e 261.

- Fg. 14 part. 197 porz AA	Valore = (mq 33.940 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 32.250,00
- Fg. 14 part. 197 porz AB	Valore = (mq 1.865 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 950,00
- Fg. 14 part. 198 porz AA	Valore = (mq 1.100 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 1.050,00
- Fg. 14 part. 198 porz AB	Valore = (mq 4.366 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 2.200,00
- Fg. 14 part. 244	Valore = (mq 18.280 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 17.350,00
- Fg. 14 part. 340 porz AA	Valore = (mq 5.170 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 4.900,00
- Fg. 14 part. 340 porz AB	Valore = (mq 962 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 480,00
- Fg. 14 part. 657	Valore = (mq 20.478 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 19.500,00
- Fg. 14 part. 947	Valore = (mq 791 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 750,00
- Fg. 14 part. 949	Valore = (mq 2 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 5,00
- Fg. 14 part. 237 porz AA	Valore = (mq 16.700 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 15.850,00
- Fg. 14 part. 237 porz AB	Valore = (mq 67.727 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 33.850,00
- Fg. 14 part. 261	Valore = (mq 2.466 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 2.350,00

Il valore totale dei terreni di cui al punto 2b è pari a

€ 131.485,00.

- 2c - Terreni ubicati nel Comune di Cancellara e riportati in Catasto al Fg. 15 part. n. 516 e Fg. 16 part. lle 289 e 330.

- Fg. 15 part. 516 porz AA	Valore = (mq 203 x €/mq 1,10) = (in C.T.)	€ 220,00
- Fg. 15 part. 516 porz AB	Valore = (mq 970 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 485,00
- Fg. 16 part. 289 porz AA	Valore = (mq 1.248 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 1.200,00
- Fg. 16 part. 289 porz AB	Valore = (mq 1.607 x €/mq 1,10) = (in C.T.)	€ 1.750,00
- Fg. 16 part. 289 porz AC	Valore = (mq 275 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 140,00
- Fg. 16 part. 330 porz AA	Valore = (mq 4.638 x €/mq 1,10) = (in C.T.)	€ 5.100,00
- Fg. 16 part. 330 porz AB	Valore = (mq 227 x €/mq 1,20) = (in C.T.)	€ 275,00
- Fg. 16 part. 330 porz AC	Valore = (mq 2.032 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 1.000,00

Il valore totale dei terreni di cui al punto 2c è pari a

€ 10.170,00.

- 2d - Terreni ubicati alla C.da Carpine, C.da Fontanaspina e Vallone del Rizzo e riportati in Catasto al Fg. 21 part. lle n. 34, 68, 69, 81, 82, 83, 84, 116, 117, 137 e 139.

- Fg. 21 part. 34	Valore = (mq 4.512 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 2.250,00
- Fg. 21 part. 68 porz AA	Valore = (mq 57.300 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 54.500,00
- Fg. 21 part. 68 porz AB	Valore = (mq 21.903 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 10.950,00
- Fg. 21 part. 69	Valore = (mq 56.500 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 53.650,00
- Fg. 21 part. 81 porz AA	Valore = (mq 798 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 760,00
- Fg. 21 part. 81 porz AB	Valore = (mq 36.572 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 18.300,00
- Fg. 21 part. 82	Valore = (mq 22.273 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 21.150,00
- Fg. 21 part. 83	Valore = (mq 4.382 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 4.150,00
- Fg. 21 part. 84	Valore = (mq 16.210 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 15.400,00
- Fg. 21 part. 116	Valore = (mq 63.700 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 60.500,00
- Fg. 21 part. 117	Valore = (mq 19.610 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 18.600,00
- Fg. 21 part. 137	Valore = (mq 5.978 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 5.700,00
- Fg. 21 part. 139	Valore = (mq 3.139 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 3.000,00

Il valore totale dei terreni di cui al punto 2d è pari a

€ 268.910,00.

- 2e - Terreni ubicati alla C.da Carpine e riportati in Catasto al Fg. 23 part. lle n. 4, 9, 8, 10, 11 e 30.



- Fg. 23 part. 4	Valore = (mq 17.708 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 16.800,00
- Fg. 23 part. 9	Valore = (mq 7.033 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 6.700,00
- Fg. 23 part. 8 porz AA	Valore = (mq 5.200 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 4.950,00
- Fg. 23 part. 8 porz AB	Valore = (mq 2.501 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 1.250,00
- Fg. 23 part. 10	Valore = (mq 9.452 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 9.000,00
- Fg. 23 part. 11	Valore = (mq 11.670 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 11.100,00
- Fg. 23 part. 30	Valore = (mq 15.738 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 14.950,00

Il valore totale dei terreni di cui al punto 2e è pari a **€ 64.750,00.**

- 2f - Terreni ubicati nel Comune di Cancellara e riportati in Catasto al Fg. 30 part. lle n. 21 e 22.

- Fg. 30 part. 21 porz AA	Valore = (mq 3.400 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 3.250,00
- Fg. 30 part. 21 porz AB	Valore = (mq 964 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 480,00
- Fg. 30 part. 22	Valore = (mq 44.378 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 42.150,00

Il valore totale dei terreni di cui al punto 2f è pari a **€ 45.880,00.**

Il valore totale dei terreni facenti parte del Lotto n. 1 è di **€ 589.958,00.**

Il valore complessivo del lotto n. 1 ricavato con il metodo sintetico-comparativo, è pari a:

€ 195.500,00 + € 589.958,00 = € 785.458,00

Al fine della determinazione del **prezzo base d'asta**, tenuto conto delle differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene, per il caso in esame, applicare una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, e, pertanto, il prezzo a base d'asta è il seguente:

€ 785.458,00 - 10% = (in C.T.) **€ 705.000,00 (euro settecentocinquemila/00)**

LOTTO n. 2.

Sulla scorta di quanto indicato nelle premesse al presente capitolo, nel seguito viene determinato il valore dei terreni secondo l'ordine di descrizione.

- 1a - Terreni ubicati nel Comune di Cancellara alla C.da Alvo e riportati in Catasto al Fg. 2 part. lle n. 10, 11, 12, 13, 15, 16, 47, 18, 69, 70, 136, 137, 139, 140, 141, 142, 143 e 273.

- Fg. 2 part. 10 porz AA	Valore = (mq 117 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 110,00
- Fg. 2 part. 10 porz AB	Valore = (mq 1.734 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 850,00
- Fg. 2 part. 11 porz AA	Valore = (mq 27 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 25,00
- Fg. 2 part. 11 porz AB	Valore = (mq 22.693 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 11.350,00
- Fg. 2 part. 12 porz AA	Valore = (mq 8.733 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 8.300,00
- Fg. 2 part. 12 porz AB	Valore = (mq 2.702 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 1.350,00
- Fg. 2 part. 13	Valore = (mq 12.104 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 6.050,00
- Fg. 2 part. 15 porz AA	Valore = (mq 447 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 225,00
- Fg. 2 part. 15 porz AB	Valore = (mq 8.234 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 4.120,00
- Fg. 2 part. 16 porz AA	Valore = (mq 223 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 210,00
- Fg. 2 part. 16 porz AB	Valore = (mq 47.291 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 23.650,00
- Fg. 2 part. 17 porz AA	Valore = (mq 5.962 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 5.650,00
- Fg. 2 part. 17 porz AB	Valore = (mq 1.727 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 850,00
- Fg. 2 part. 18 porz AA	Valore = (mq 13.096 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 12.450,00
- Fg. 2 part. 18 porz AB	Valore = (mq 5.968 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 3.000,00
- Fg. 2 part. 69	Valore = (mq 75 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 70,00
- Fg. 2 part. 70 porz AA	Valore = (mq 3.932 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 3.750,00
- Fg. 2 part. 70 porz AB	Valore = (mq 1.011 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 505,00
- Fg. 2 part. 136	Valore = (mq 1.810 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 905,00
- Fg. 2 part. 137	Valore = (mq 1.240 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 620,00



- Fg. 2 part. 139 porz AA	Valore = (mq 638 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 605,00
- Fg. 2 part. 139 porz AB	Valore = (mq 4.945 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 2.470,00
- Fg. 2 part. 140	Valore = (mq 8.606 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 4.300,00
- Fg. 2 part. 141	Valore = (mq 1.063 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 550,00
- Fg. 2 part. 142 porz AA	Valore = (mq 15.575 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 14.800,00
- Fg. 2 part. 142 porz AB	Valore = (mq 3.798 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 1.900,00
- Fg. 2 part. 143	Valore = (mq 198 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 100,00
- Fg. 2 part. 273	Valore = (mq 1.120 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 560,00

Il valore totale dei terreni di cui al punto 1a è pari a **€ 109.325,00.**

Il valore totale dei terreni facenti parte del Lotto n. 2 è di **€ 109.325,00.**

Al fine della determinazione del **prezzo base d'asta**, tenuto conto delle differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene, per il caso in esame, applicare una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, e, pertanto, il prezzo a base d'asta è il seguente:

$$€ 109.325,00 - 10\% = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{€ 98.000,00 (\text{euro novantottomila/00})}}$$

LOTTO n. 3.

Sulla scorta di quanto indicato nelle premesse al presente capitolo, nel seguito viene determinato il valore dei terreni secondo l'ordine di descrizione.

- 1a - Terreni ubicati nel Comune di Cancellara alla C.da Vallone del Rizzo e riportati in Catasto Terreni al Fg. 28 part. lle n. 55, 70, 76, 78, 80, 84, 120, 246, 247, 325, 326, 303, 304 e 221.

- Fg. 28 part. 55 porz AA	Valore = (mq 7.367 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 7.000,00
- Fg. 28 part. 55 porz AB	Valore = (mq 17.447 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 8.750,00
- Fg. 28 part. 70 porz AA	Valore = (mq 27.473 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 26.100,00
- Fg. 28 part. 70 porz AB	Valore = (mq 567 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 285,00
- Fg. 28 part. 76 porz AA	Valore = (mq 12.830 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 12.200,00
- Fg. 28 part. 76 porz AB	Valore = (mq 5.304 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 2.650,00
- Fg. 28 part. 78 porz AA	Valore = (mq 6.284 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 6.000,00
- Fg. 28 part. 78 porz AB	Valore = (mq 9.991 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 5.000,00
- Fg. 28 part. 80 porz AA	Valore = (mq 47.210 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 44.900,00
- Fg. 28 part. 80 porz AB	Valore = (mq 13.320 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 6.660,00
- Fg. 28 part. 84 porz AA	Valore = (mq 56.199 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 53.400,00
- Fg. 28 part. 84 porz AB	Valore = (mq 2.117 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 1.050,00
- Fg. 28 part. 120 porz AA	Valore = (mq 5.500 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 5.225,00
- Fg. 28 part. 120 porz AB	Valore = (mq 24.808 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 12.400,00
- Fg. 28 part. 246	Valore = (mq 36.704 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 18.350,00
- Fg. 28 part. 247	Valore = (mq 494 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 250,00
- Fg. 28 part. 325	Valore = (mq 2.288 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 1.150,00
- Fg. 28 part. 326	Valore = (mq 352 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 350,00
- Fg. 28 part. 303	Valore = (mq 8.758 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 8.300,00
- Fg. 28 part. 304	Valore = (mq 420 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 400,00
- Fg. 28 part. 221	Valore = (mq 400 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 200,00

Il valore totale dei terreni di cui al punto 1a è pari a **€ 220.620,00.**

- 1b - Terreni ubicati nel Comune di Cancellara alla C.da Vallone del Rizzo e riportati in Catasto Terreni al Fg. 29 part. lle 4, 6, 7, 10, 11, 12 e 22.

- Fg. 29 part. 4	Valore = (mq 73 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 70,00
- Fg. 29 part. 6 porz AA	Valore = (mq 11.428 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 10.850,00
- Fg. 29 part. 6 porz AB	Valore = (mq 1.288 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 650,00
- Fg. 29 part. 6 porz AC	Valore = (mq 3.150 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 1.575,00
- Fg. 29 part. 7 porz AA	Valore = (mq 332 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 315,00



- Fg. 29 part. 7 porz AB	Valore = (mq 5.913 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 2.950,00
- Fg. 29 part. 10	Valore = (mq 6.964 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 6.615,00
- Fg. 29 part. 11 porz AA	Valore = (mq 24.200 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 23.000,00
- Fg. 29 part. 11 porz AB	Valore = (mq 24.515 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 12.250,00
- Fg. 29 part. 12	Valore = (mq 20.372 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 19.350,00
- Fg. 29 part. 22	Valore = (mq 10.545 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 10.000,00

Il valore totale dei terreni di cui al punto 1b è pari a **€ 87.625,00.**

- 1c - Terreni ubicati alla C.da Occhio Nero e riportati in Catasto Terreni al Fg. 33 part.112 e 133.

- Fg. 33 part. 132	Valore = (mq 10.370 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 9.850,00
- Fg. 33 part. 133	Valore = (mq 289 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 275,00

Il valore totale dei terreni di cui al punto 1c è pari a **€ 10.125,00.**

Il valore complessivo del lotto n. 3 ricavato con il metodo sintetico-comparativo, è pari a:

$$\text{€ } 220.620,00 + \text{€ } 87.625,00 + \text{€ } 10.125,00 = \text{€ } 318.370,00$$

Al fine della determinazione del **prezzo base d'asta**, tenuto conto delle differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene, per il caso in esame, applicare una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, e, pertanto, il prezzo a base d'asta è il seguente:

$$\text{€ } 318.370,00 - 10\% = (\text{in C.T.}) \text{ € } 286.000,00 \text{ (euro duecentottantaseimila/00)}$$

LOTTO n. 4.

Sulla scorta di quanto indicato nelle premesse al presente capitolo, nel seguito viene determinato il valore dei terreni secondo l'ordine di descrizione.

- 1a - Terreno ubicato alla C.da Mezzane e riportato in Catasto Terreni al Fg. 36 part. 36.

- Fg. 36 part. 36 porz AA	Valore = (mq 126 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 120,00
- Fg. 36 part. 36 porz AB	Valore = (mq 13.288 x €/mq 1,10) = (in C.T.)	€ 14.600,00

Il valore totale dei terreni facenti parte del Lotto n. 2 è di **€ 14.720,00.**

Al fine della determinazione del **prezzo base d'asta**, tenuto conto delle differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene, per il caso in esame, applicare una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, e, pertanto, il prezzo a base d'asta è il seguente:

$$\text{€ } 14.720,00 - 10\% = (\text{in C.T.}) \text{ € } 13.200,00 \text{ (euro tredicimiladuecento/00)}$$

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.



Gli immobili facenti parte del lotto sono stati pignorati per l'intera quota 1/1 e, pertanto, non si è proceduto ad individuare la 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**.

Nell'allegato 3 sono riportati i certificati di stato civile e di residenza degli esecutati.

CONCLUSIONI.

Il sottoscritto CTU, con la presente relazione, ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento. La presente relazione viene trasmessa, insieme agli allegati, in via telematica.

ALLEGATI.

Allegato 1 - Verbali operazioni peritali

Allegato 2 - Note di trascrizione

Allegato 3 - Certificati residenza

Allegato 4 - Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata)

Allegato 5 - Elaborati grafici stato dei luoghi

Allegato 6 - Documentazione fotografica

Allegato 7 - Documentazione catastale

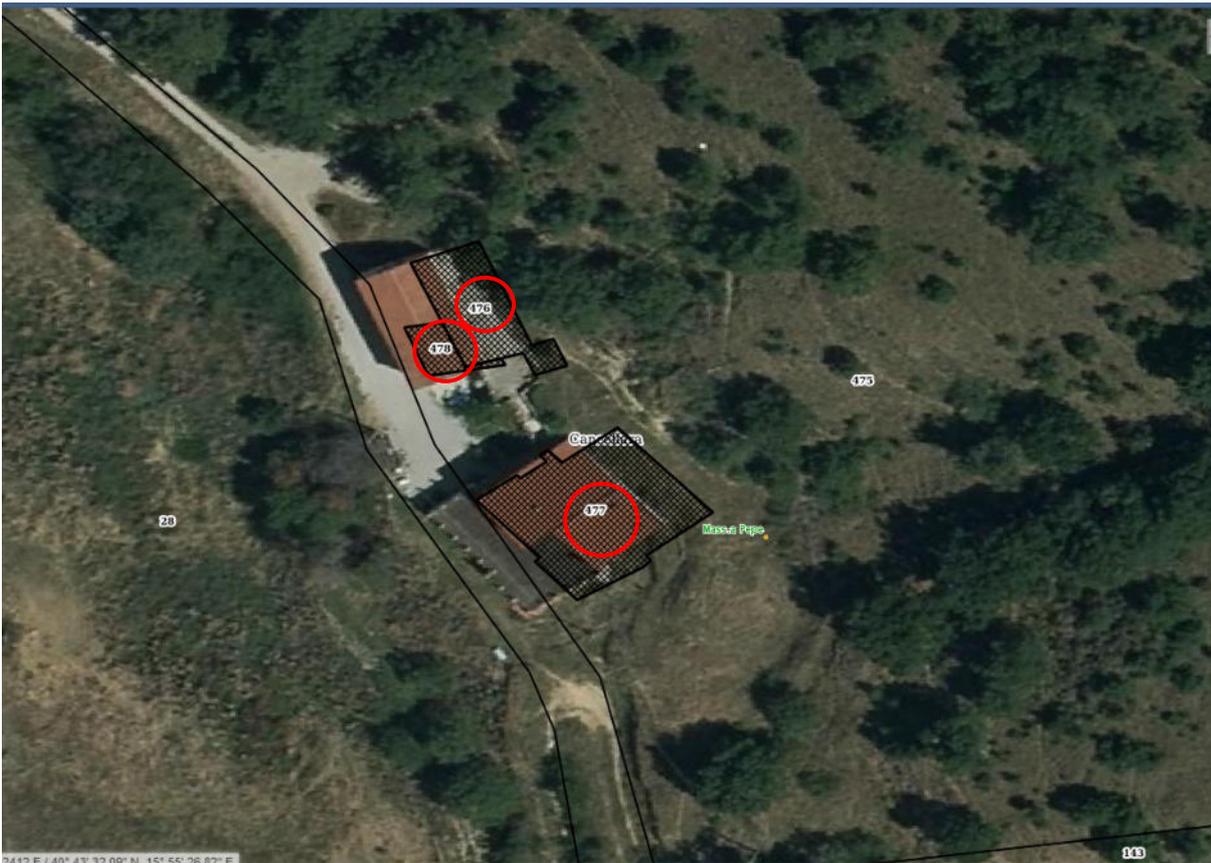
Allegato 8 - Schema sintetico-descrittivo del lotto

Allegato 9 - Documentazione urbanistica

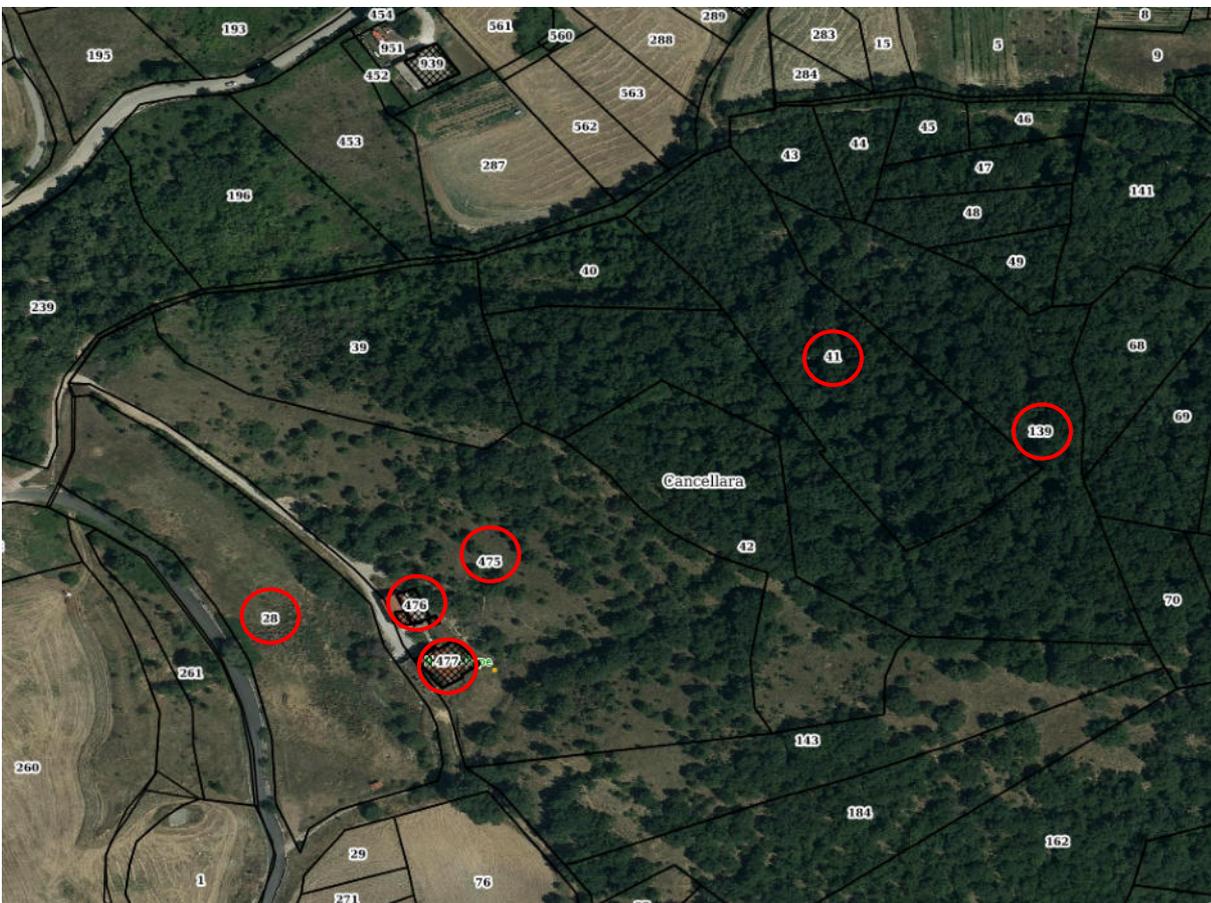
Allegato 10 - Listini OMI del Comune di Acerenza



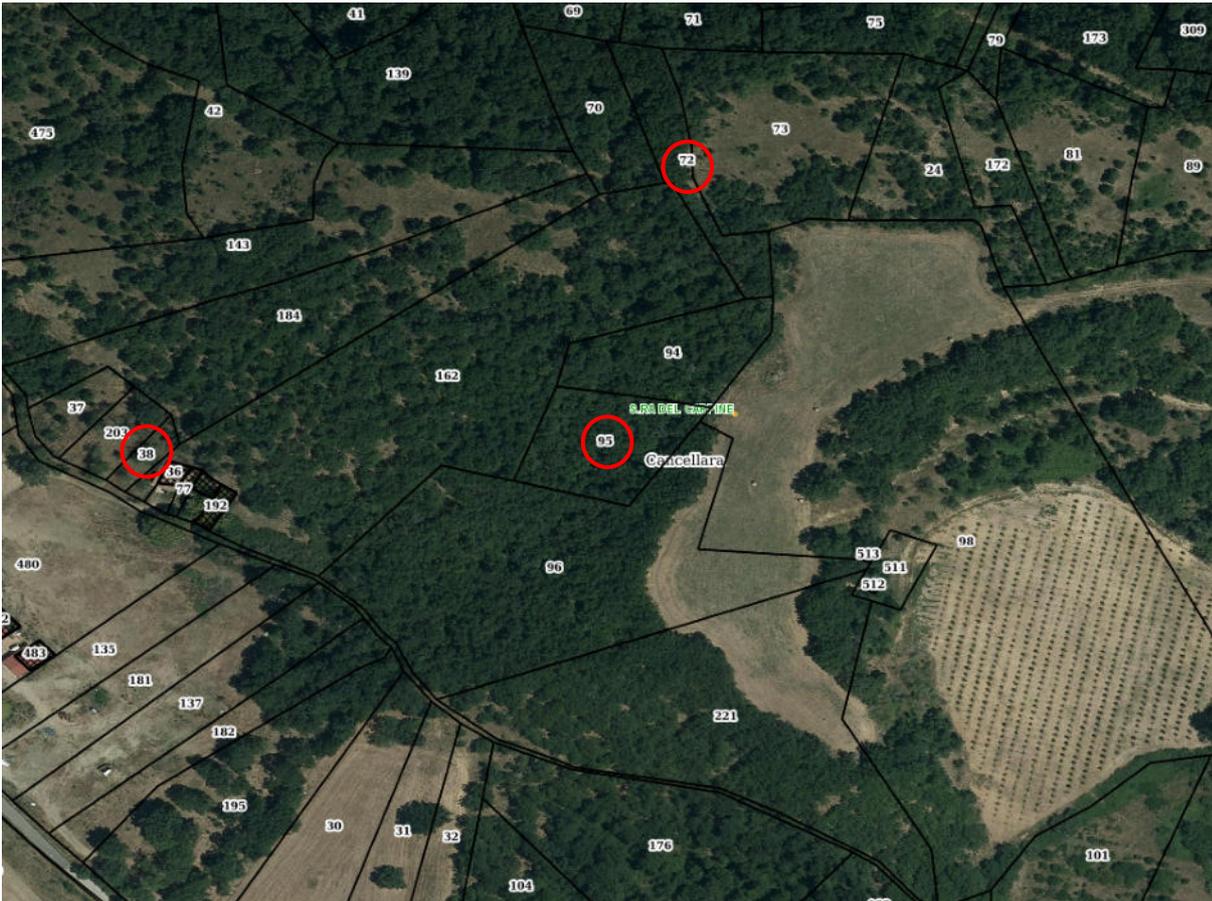
Allegato 4 - Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata)



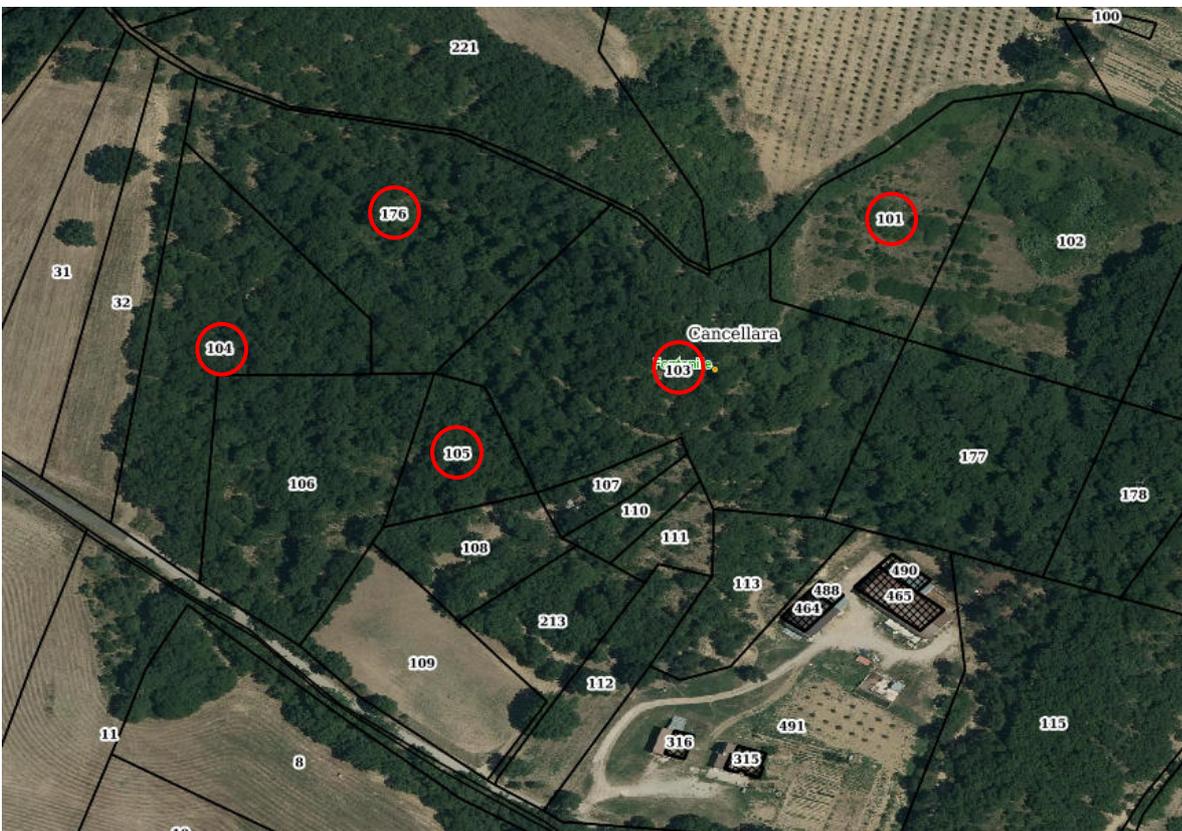
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 22 part. 476-477-478



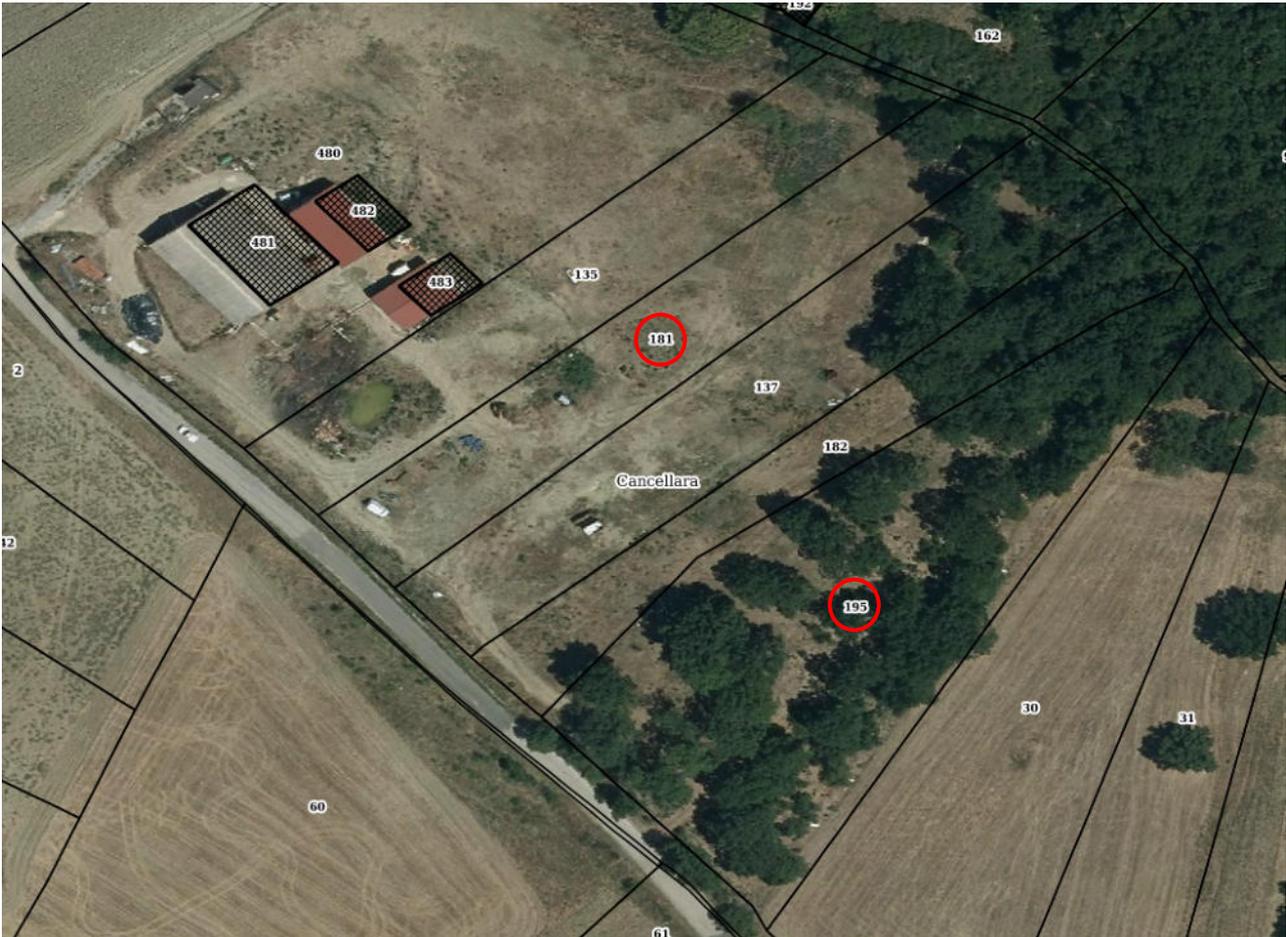
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 22 part. 28-41-139-475-476-477



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 22 part. 38-72-95



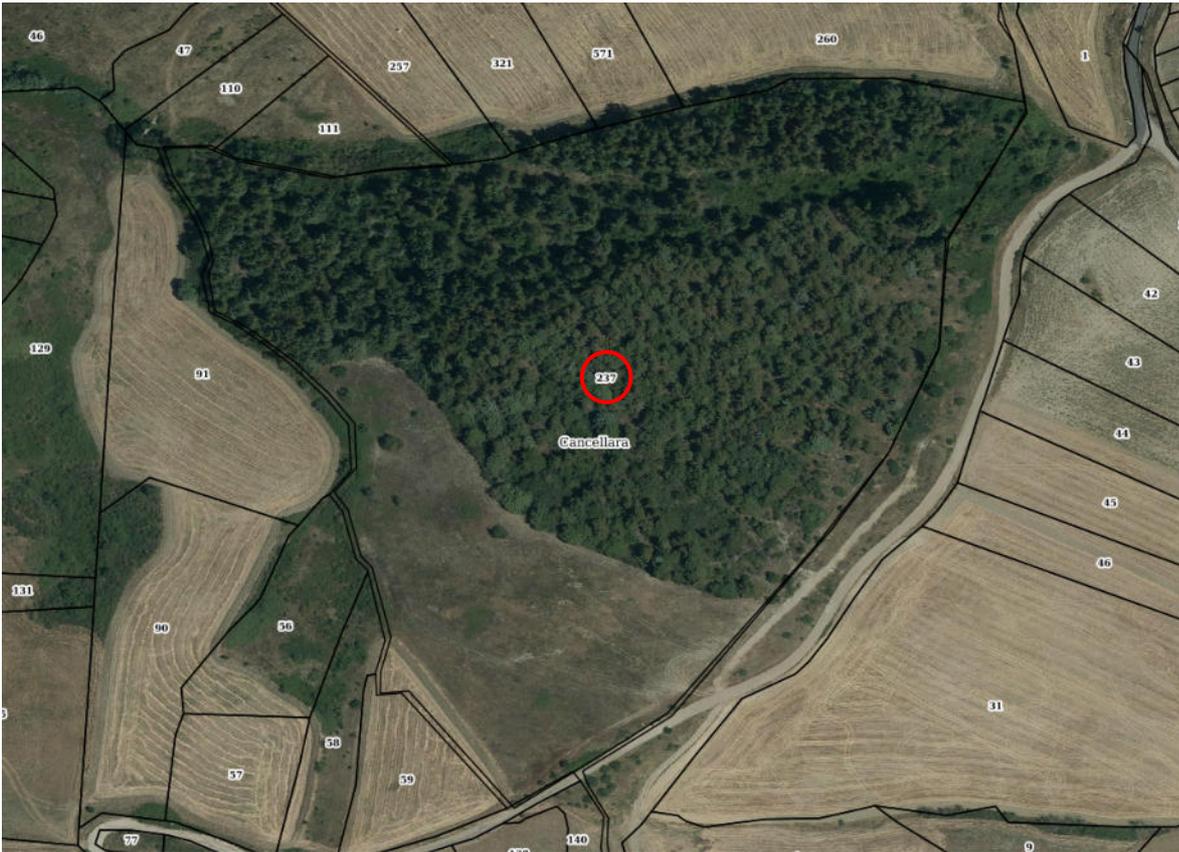
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 22 part. 101-103-104-105-176



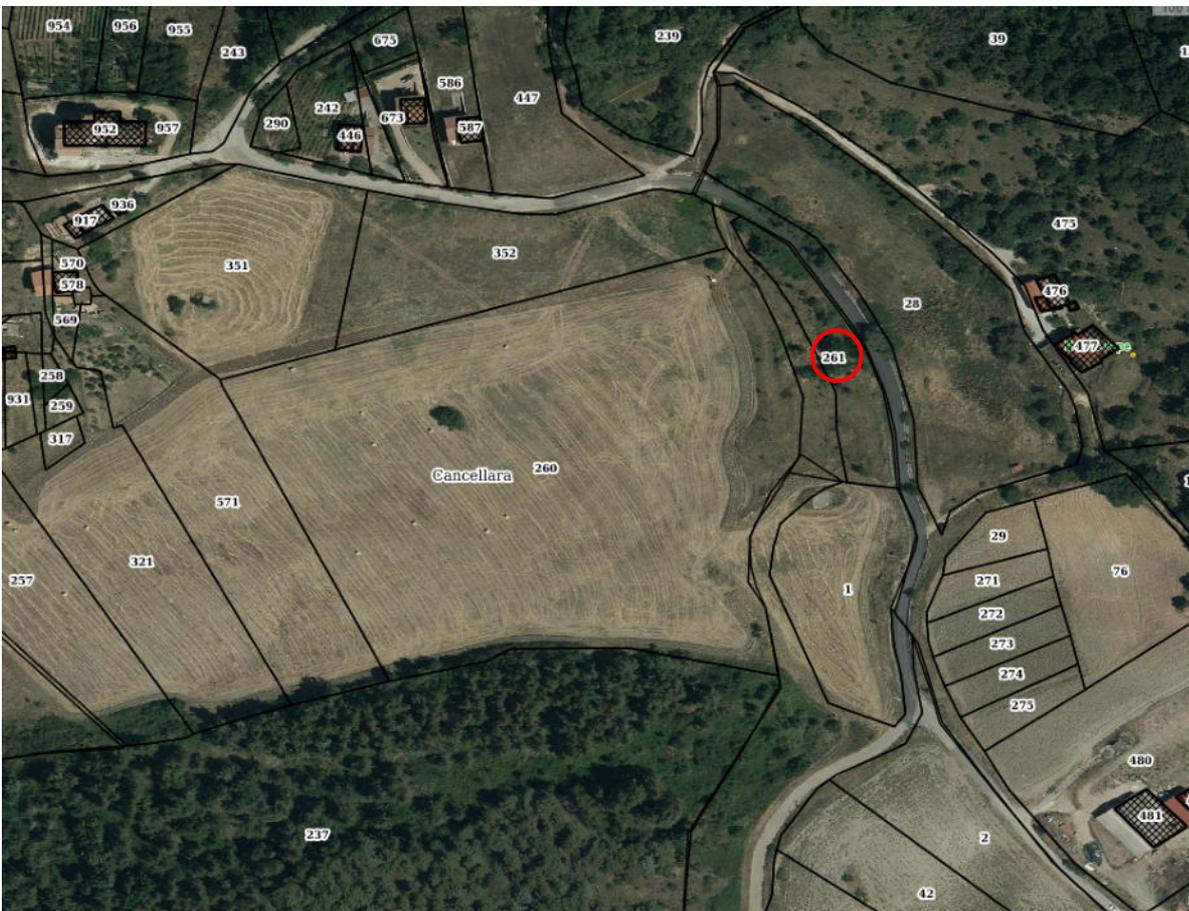
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 22 part. 181-195



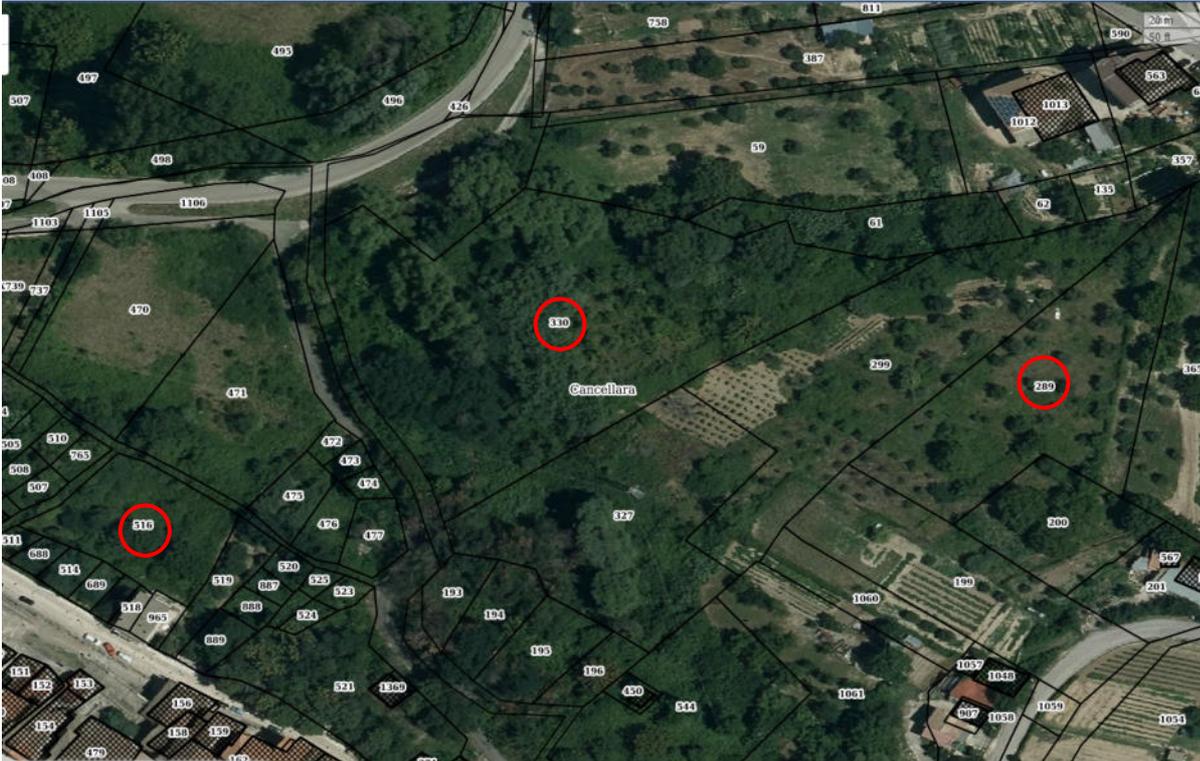
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 14 part. 197-198-244-340-657-947-948



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 14 part. 237



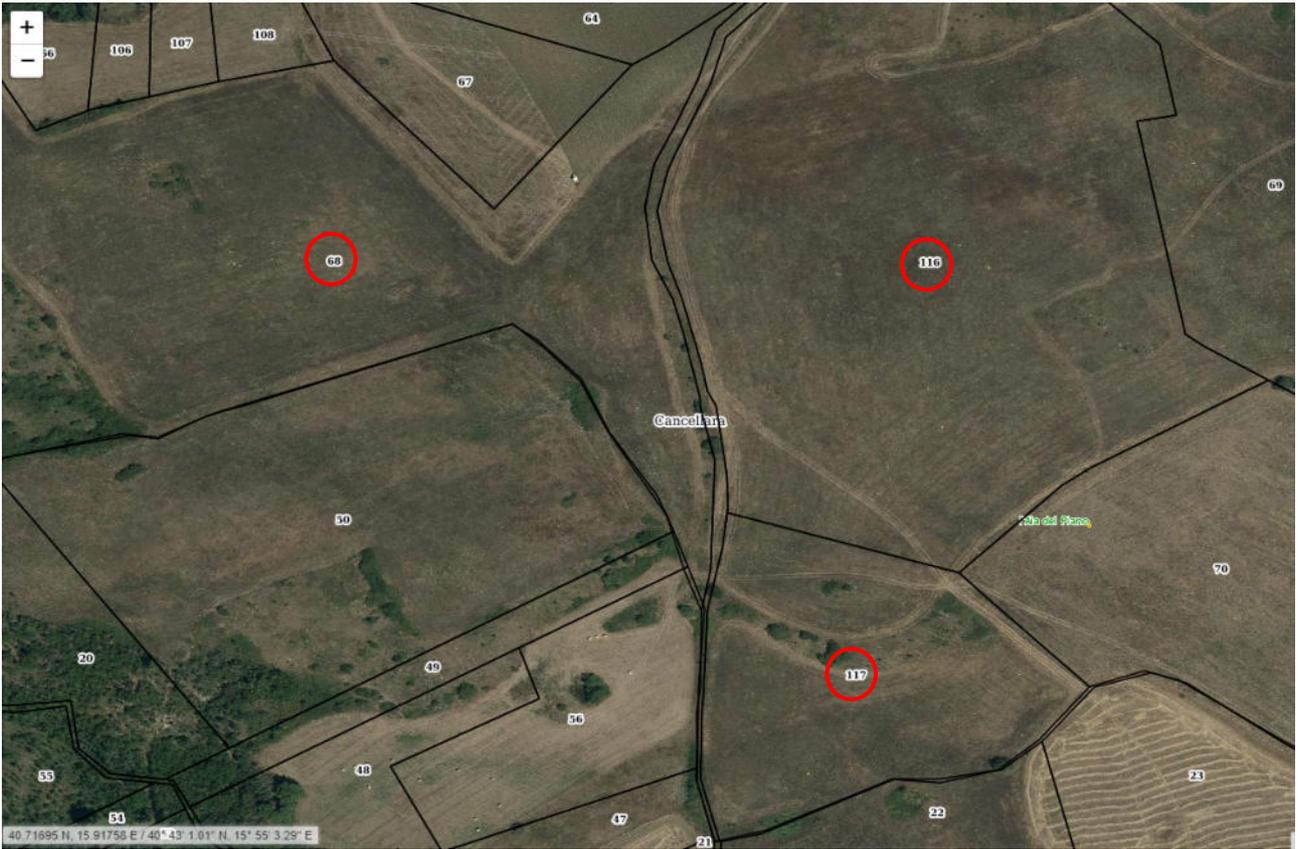
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 14 part. 261



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 15 part. 516 e Fg 16 part. 289-330



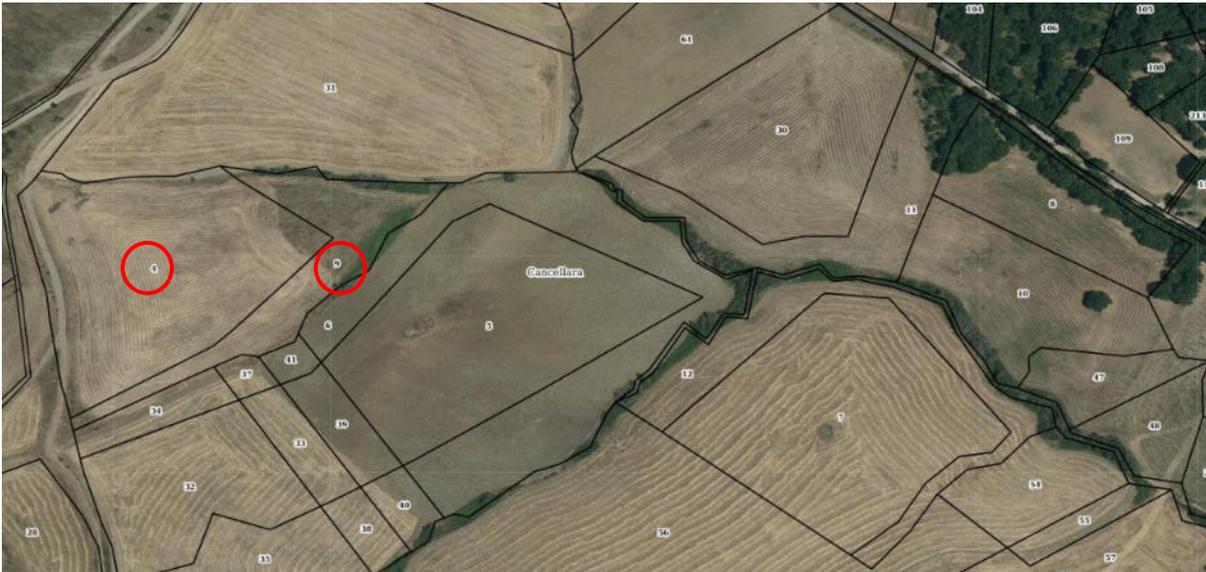
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 21 part. 69-82-83-84-116-137-139



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 21 part. 68-116-117



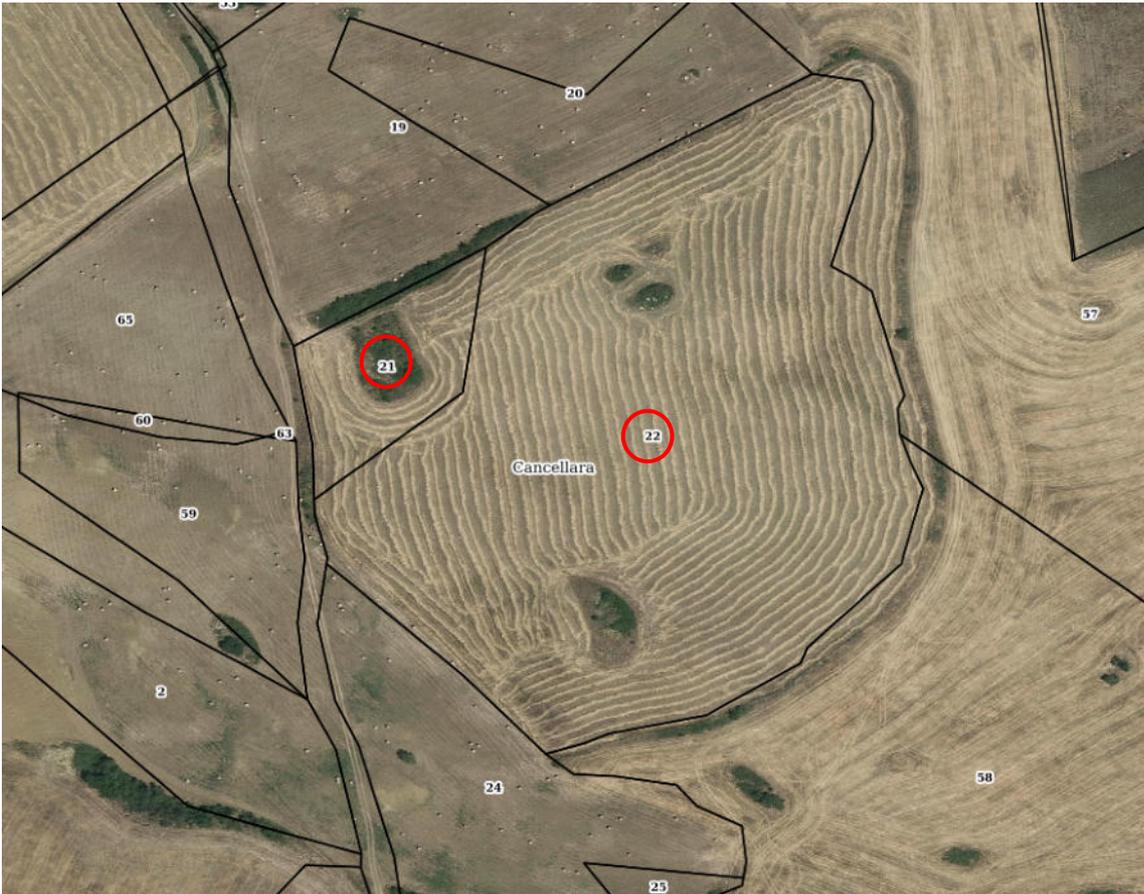
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 21 part. 68-81-34



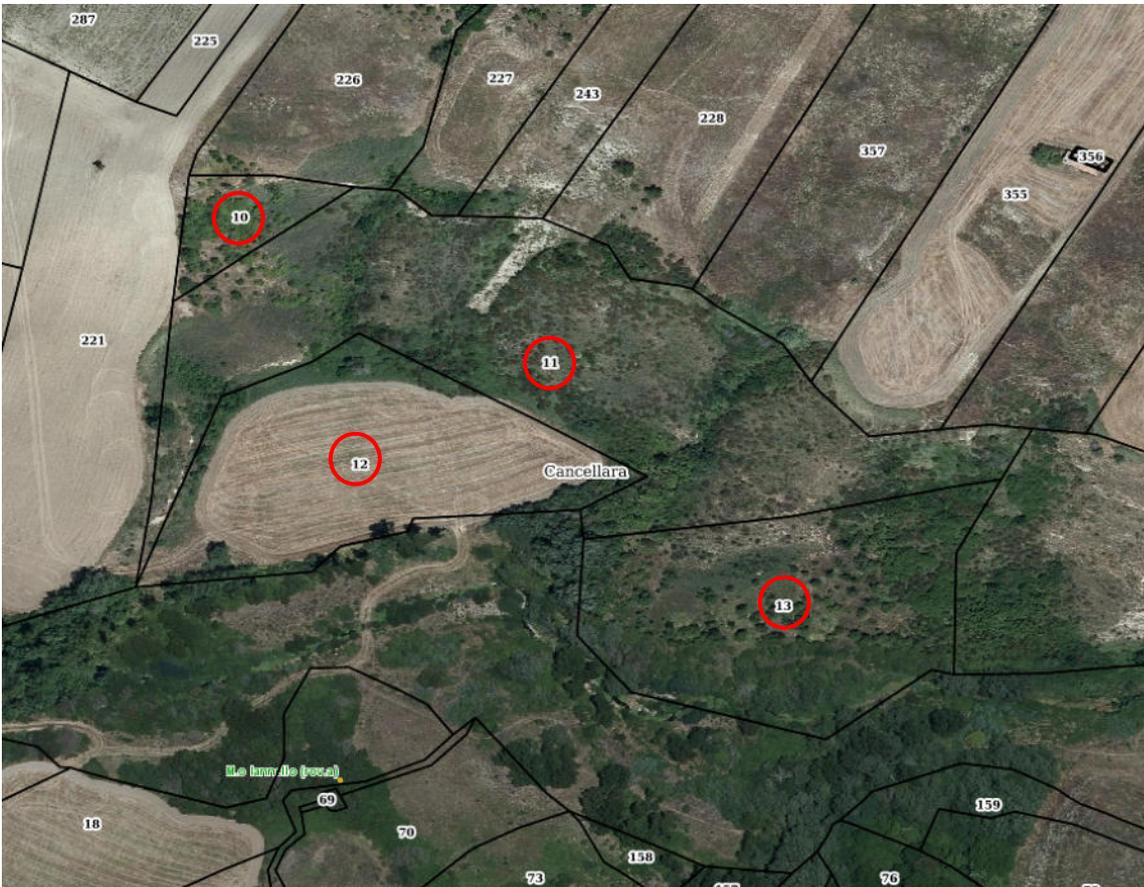
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 23 part. 4-9



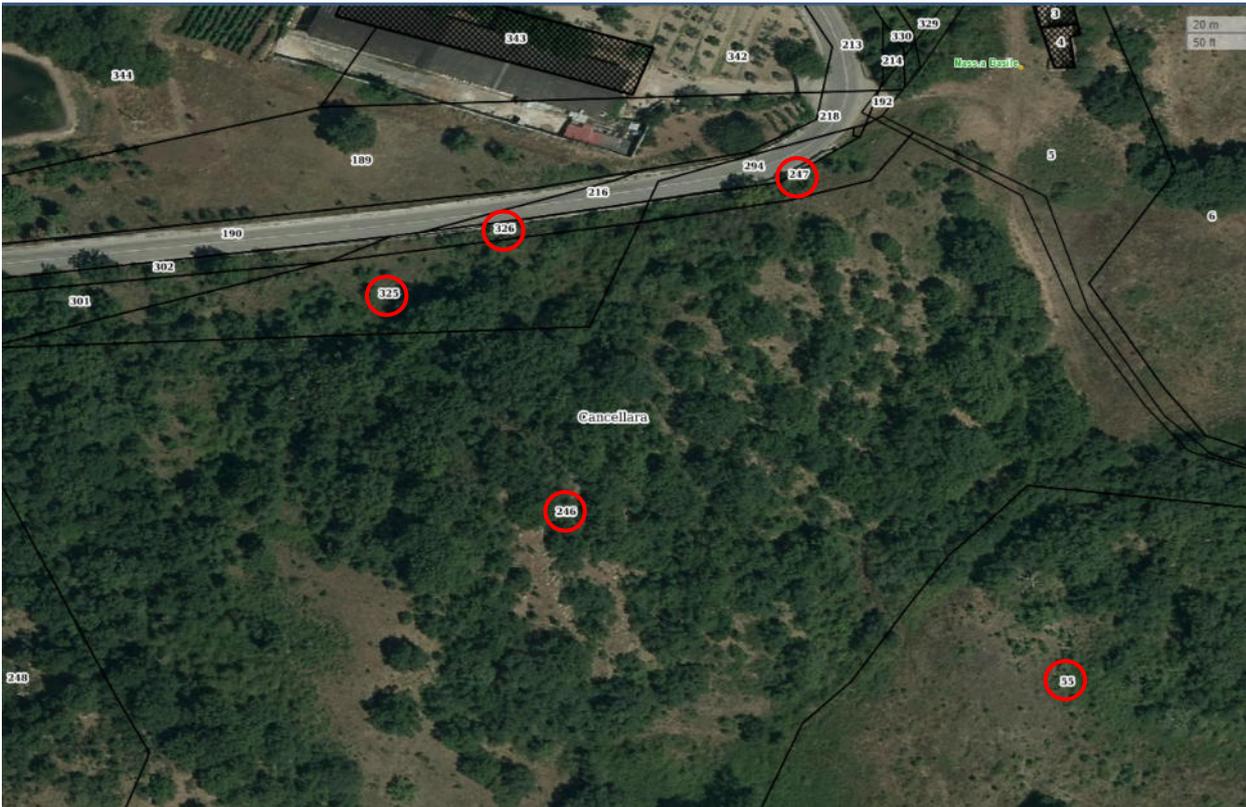
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 23 part. 8-10-11-30



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 30 part. 21-22



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 2 part. 10-11-12-13



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 28 part. 55-246-247-325-326



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 28 part. 55-246-120-70-80



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 28 part. 70-80-84-120-76-78



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 28 part. 80-84



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 28 part. 84



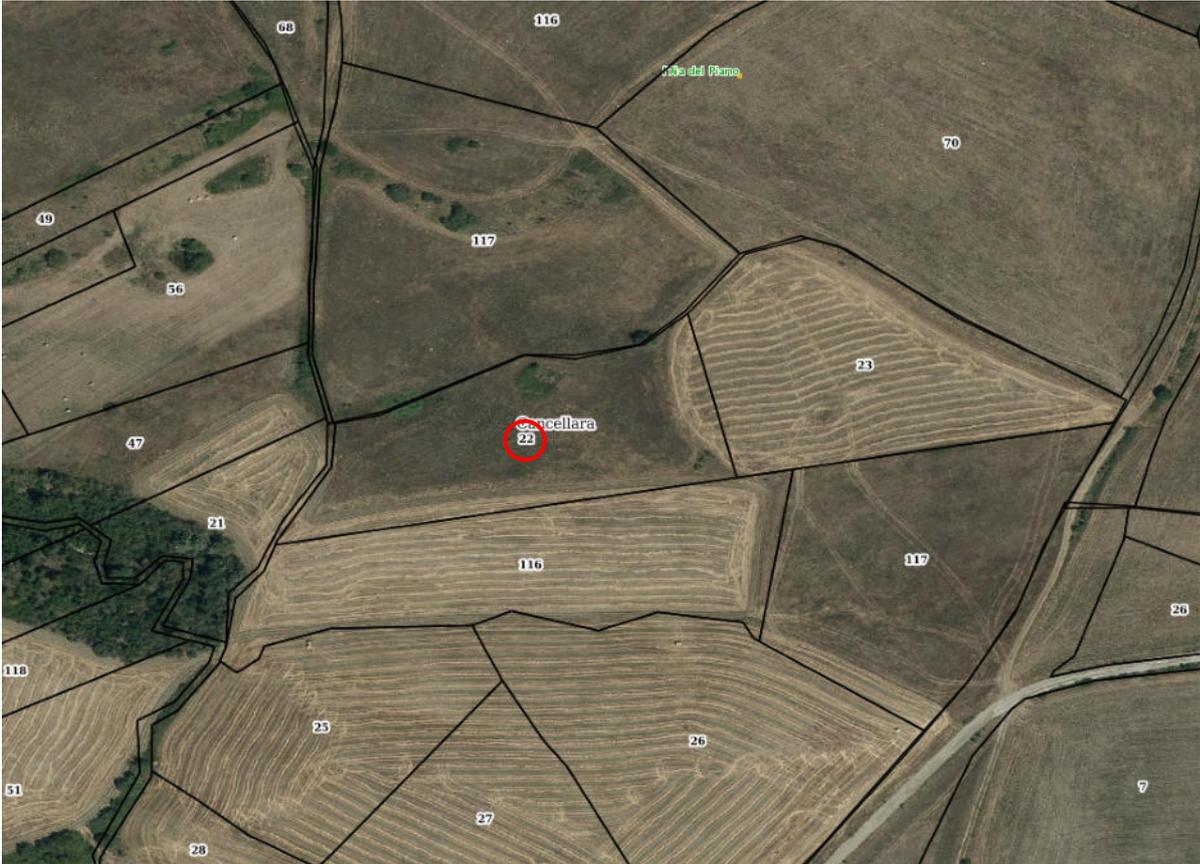
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 28 part. 303-304-221



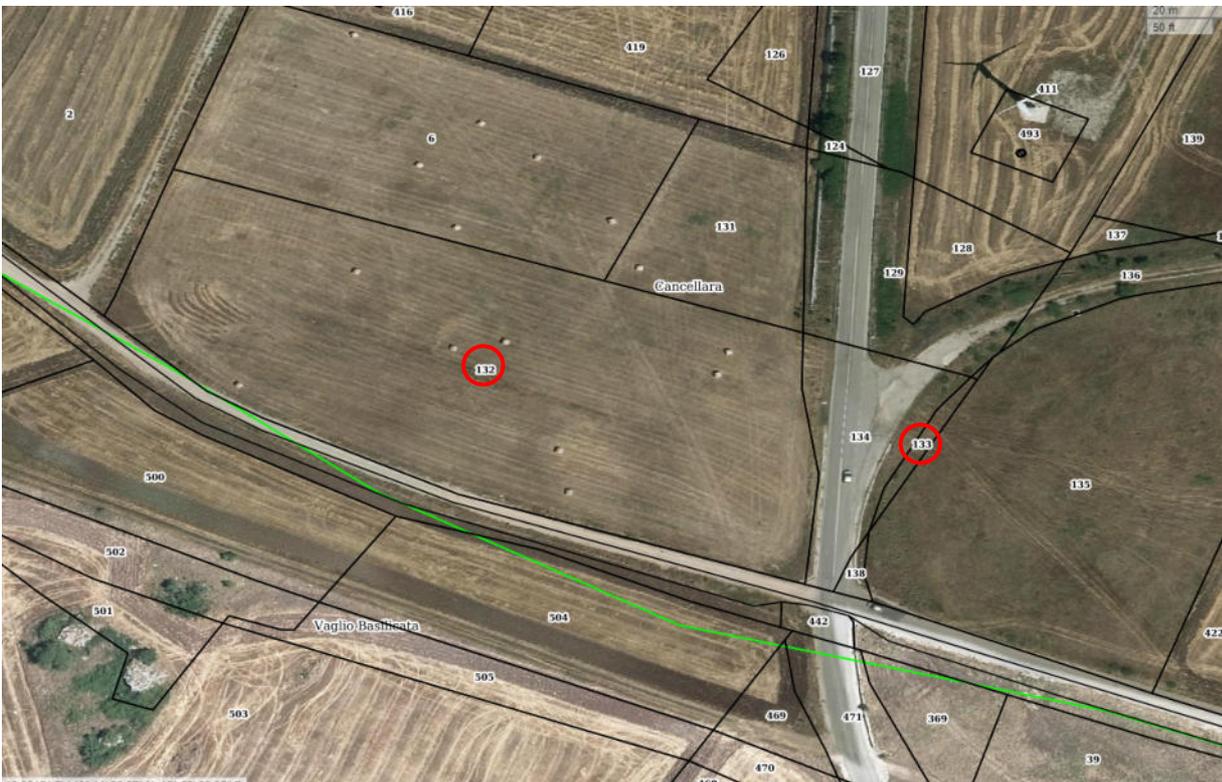
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 29 part. 4-6-7



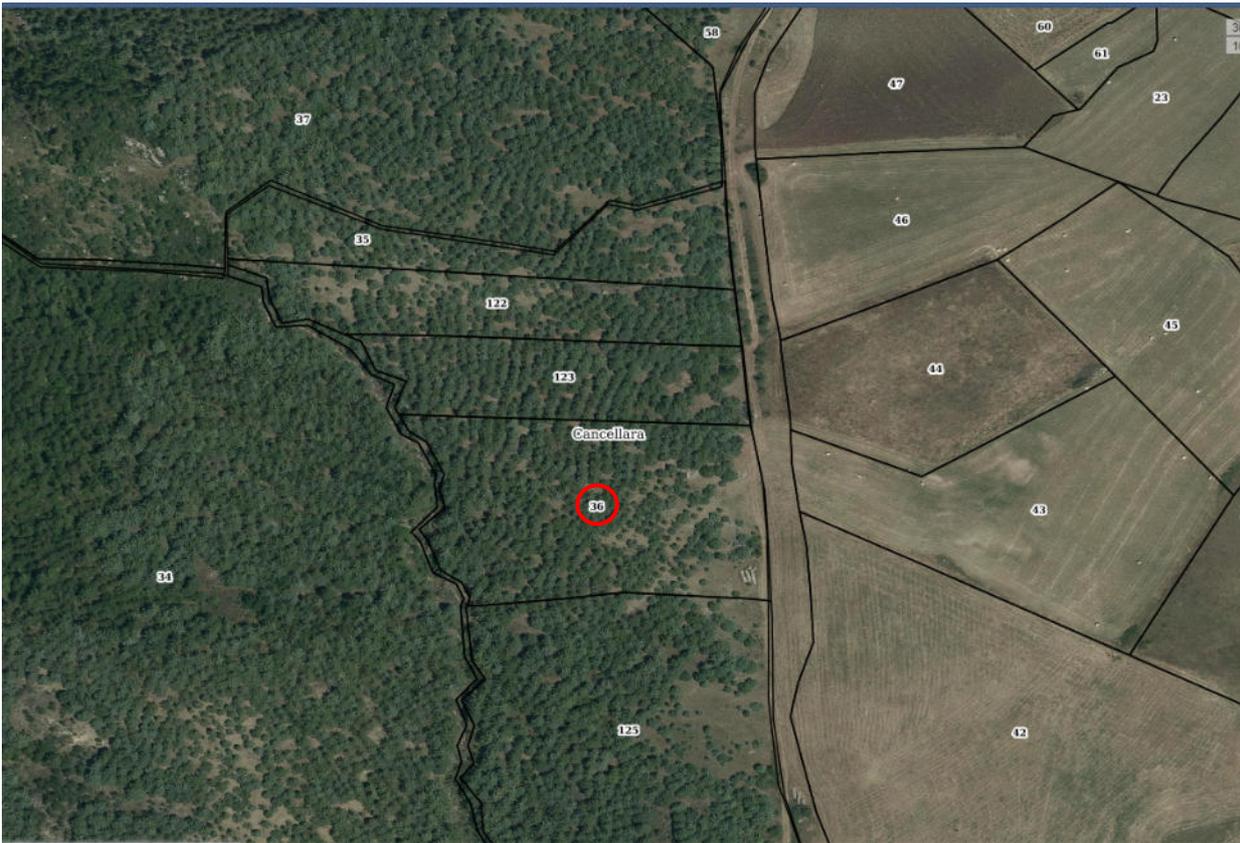
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 29 part. 10-11-12



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 29 part. 22



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 33 part. 132-133



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 36 part. 36

Allegato 5 - Elaborati grafici stato dei luoghi

- **Planimetria generale**
- **Piante degli immobili**

Tav. n. 1 - Planimetria Generale



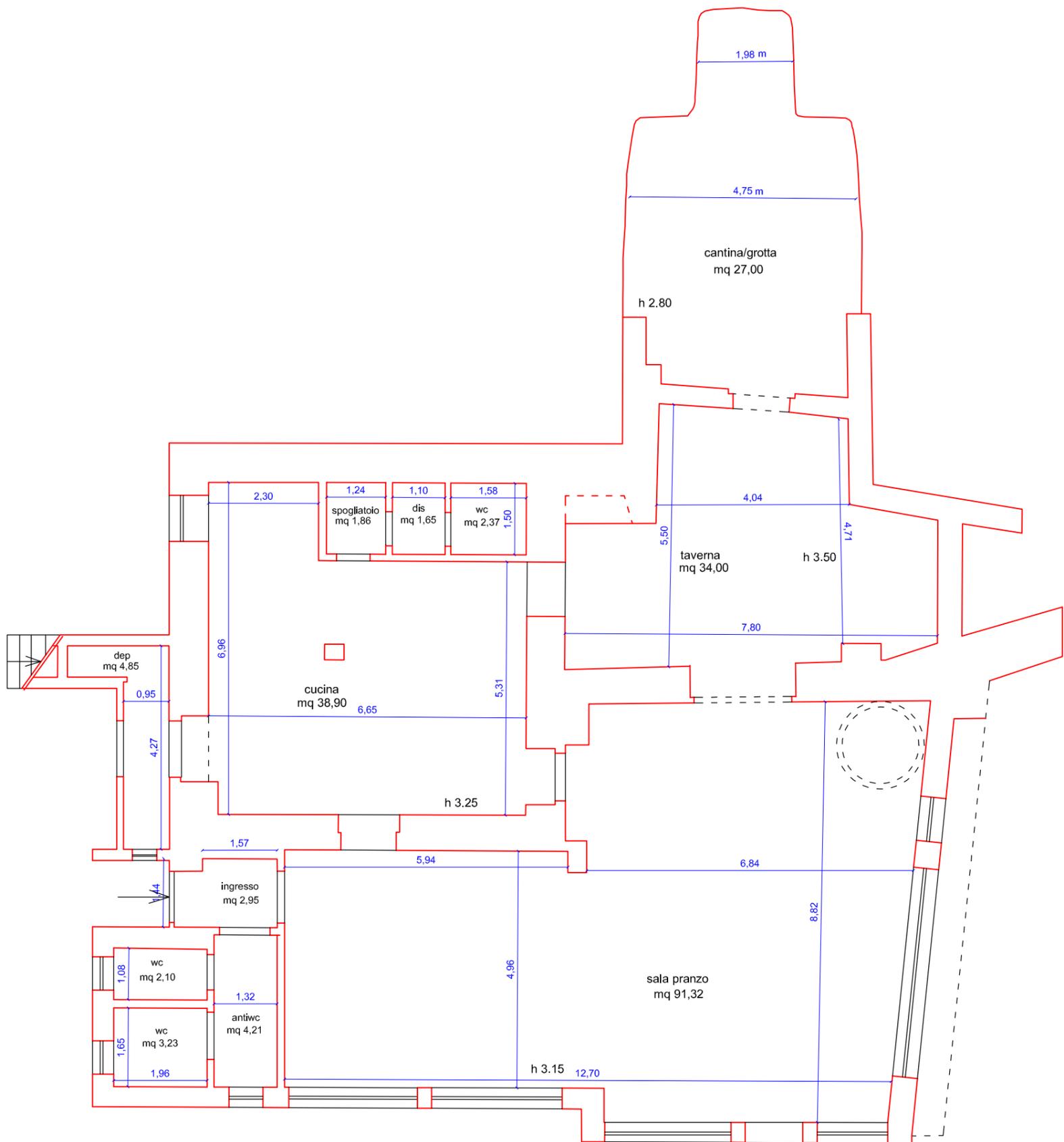
LEGENDA

- A - Fabbricato destinato a Agriturismo
- B - Fabbricato destinato a Laboratorio

Tav. n. 2 - Fabbricato A

Pianta Piano terra

Part. 477



piano terra
superficie netta mq 187,44
superficie lorda mq 233,45
superficie grotta mq 27,00

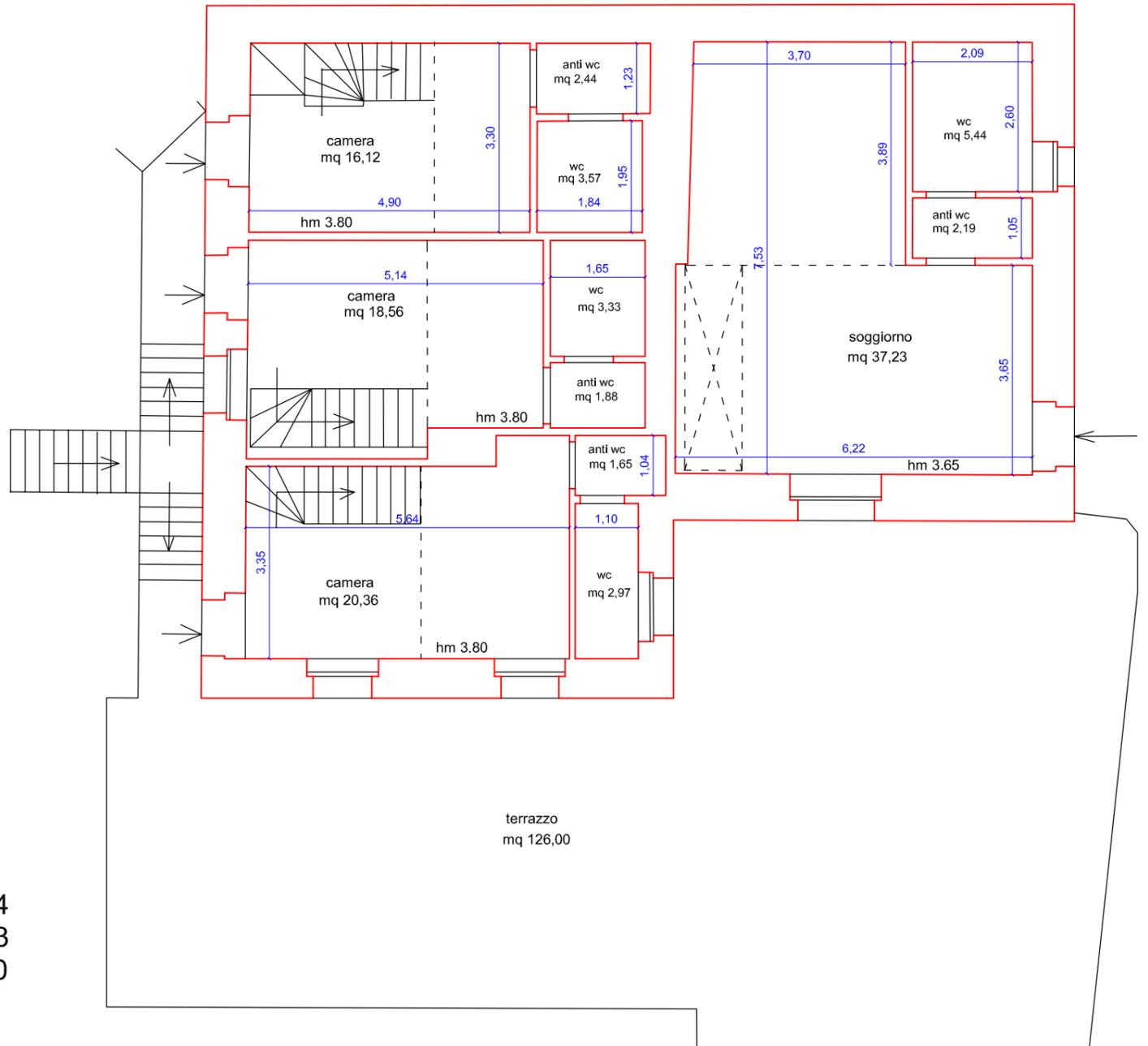


Scala 1:100

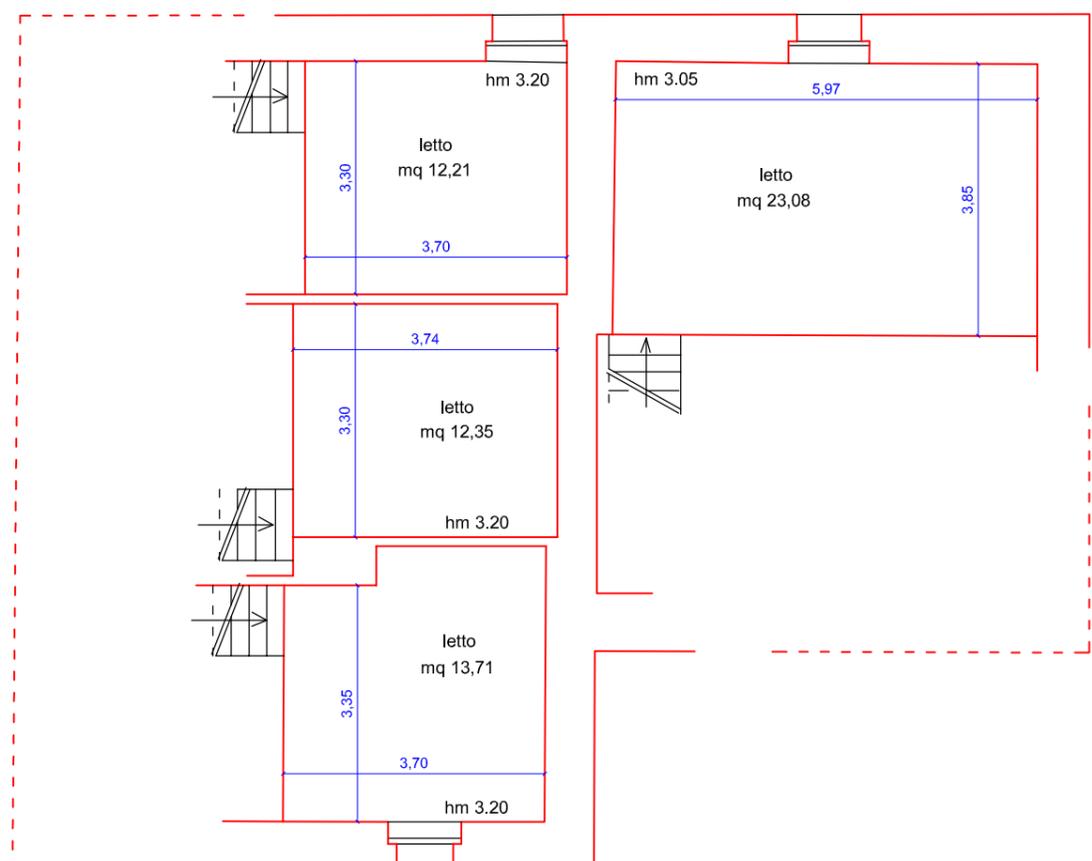
Tav. n. 3 - Fabbricato A

Pianta Piano primo

Part. 477



piano soppalchi



piano soppalchi
superficie netta mq 61,35
superficie lorda mq 78,00

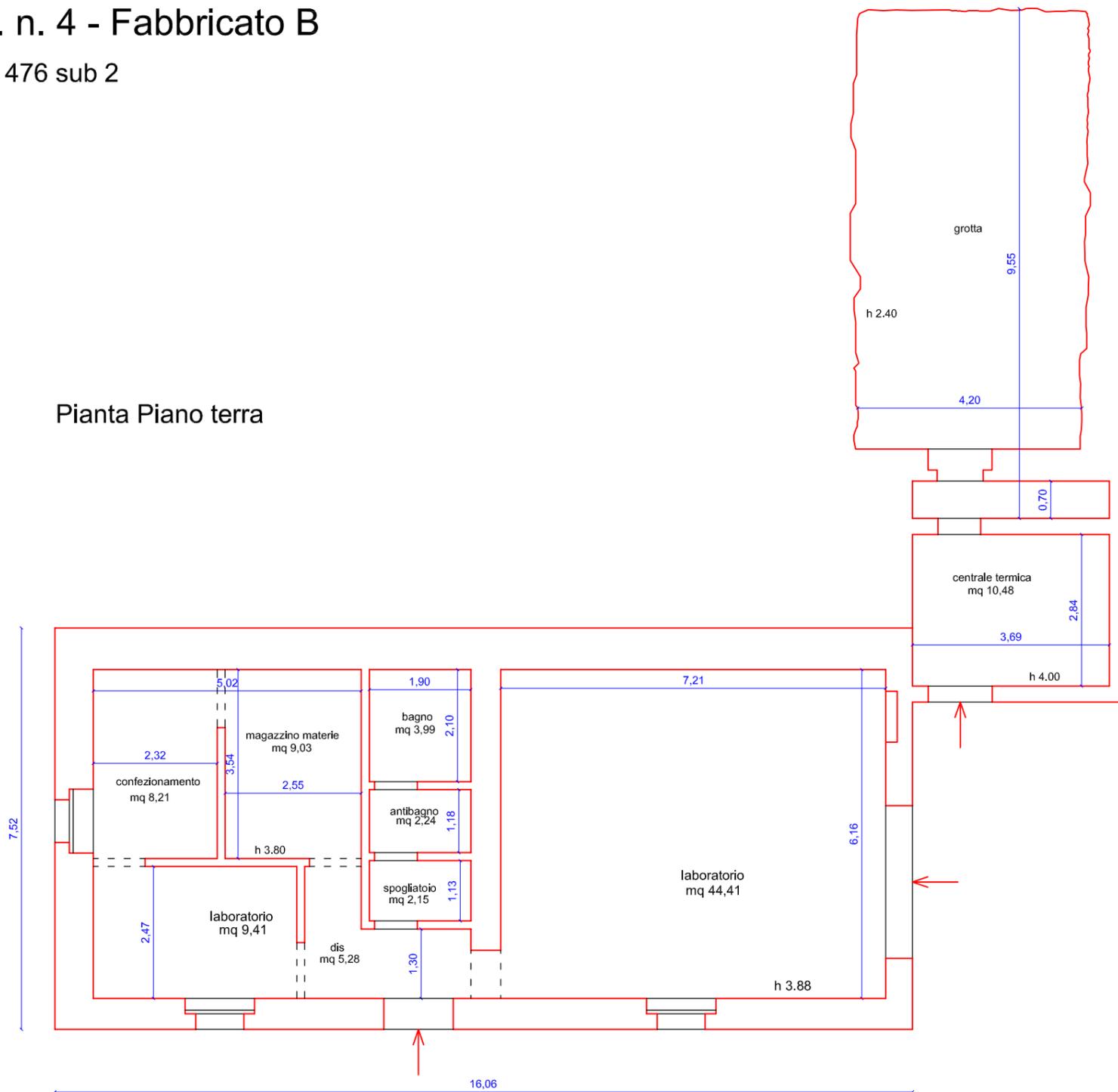


Scala 1:100

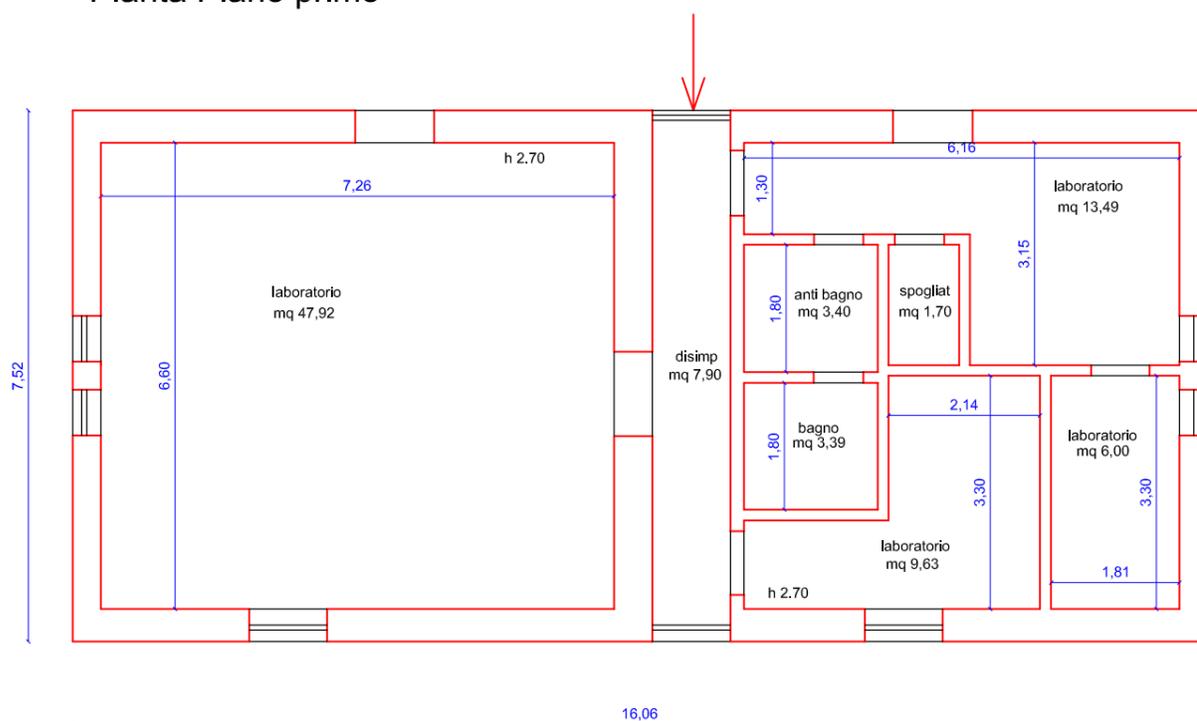
Tav. n. 4 - Fabbricato B

Part. 476 sub 2

Pianta Piano terra



Pianta Piano primo



laboratori e depositi pt e p1
 superficie lorda mq 234,18
 superficie netta mq 178,15

centrale termica
 superficie lorda mq 14,50
 superficie netta mq 10,48



Scala 1:100

Allegato 6 - Documentazione fotografica



Foto n. 1 – Immobili siti in Cancellara - C.da Carpine - Fg. 22 part. 476 - 477 - Vista aerea

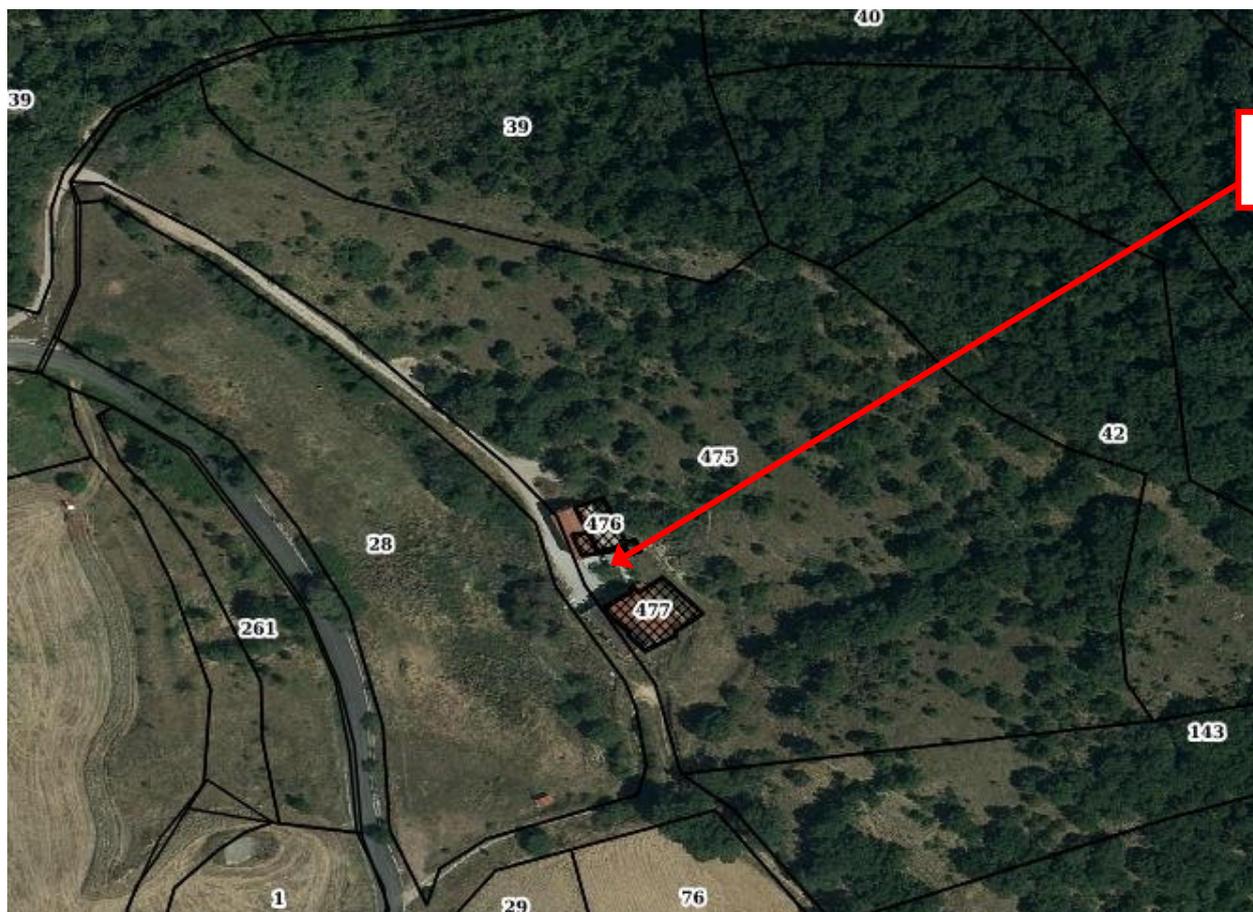


Foto n. 2 – Immobili siti in Cancellara - C.da Carpine - Fg. 22 part. 476 - 477 - Sovrapposizione vista aerea con catastale



Foto n. 3 – Vista area esterna - accesso



Foto n. 4 – Fabbricato A - Vista esterna



Foto n. 5 – Fabbricato A - Vista esterna



Foto n. 6 – Fabbricato A - Vista esterna



Foto n. 7 – Fabbricato A - Vista esterna



Foto n. 8 – Fabbricato A - Vista esterna

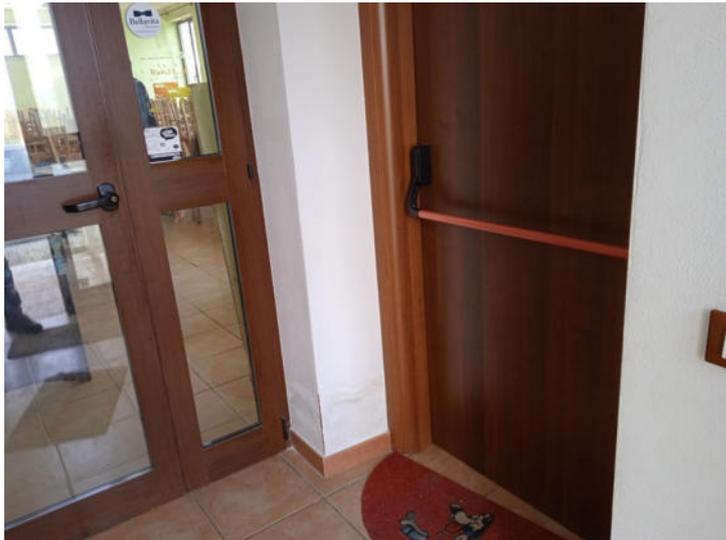


Foto n. 9 – Fabbricato A - Piano terra - Ingresso - Part. 477



Foto n. 10 – Fabbricato A - Piano terra - Bagni - Part. 477



Foto n. 11 – Fabbricato A - Piano terra - Sala da pranzo - Part. 477



Foto n. 12 – Fabbricato A - Piano terra - Sala da pranzo - Part. 477



Foto n. 13 – Fabbricato A - Piano terra - Tavernetta - Part. 477



Foto n. 14 – Fabbricato A - Piano terra - Grotta - Part. 477



Foto n. 15 – Fabbricato A - Piano terra - Cucina - Part. 477



Foto n. 16 – Fabbricato A - Piano terra - Cucina - Part. 477



Foto n. 17 – Fabbricato A - Piano terra - Bagno - Part. 477



Foto n. 18 – Fabbricato A - Piano primo - Vista interna - Part. 477



Foto n. 19 – Fabbricato A - Piano primo - Vista interna - Part. 477



Foto n. 20 – Fabbricato A - Piano primo - Vista interna - Part. 477



Foto n. 21 – Fabbricato A - Piano primo - Vista interna - Part. 477



Foto n. 22 – Fabbricato A - Piano primo - Vista interna - Part. 477



Foto n. 23 – Fabbricato A - Piano primo - Vista interna - Part. 477



Foto n. 24 – Fabbricato A - Piano primo - Vista interna - Part. 477



Foto n. 25 – Fabbricato A - Piano primo - Vista interna - Part. 477



Foto n. 26 – Fabbricato A - Piano primo - Vista interna - Part. 477



Foto n. 27 – Fabbricato A - Piano primo - Vista interna - Part. 477



Foto n. 28 – Fabbricato A - Piano primo - Vista interna - Part. 477



Foto n. 29 – Fabbricato A - Piano primo - Terrazza - Part. 477



Foto n. 30 – Fabbricato B - Vista esterna



Foto n. 31 – Fabbricato B - Vista esterna



Foto n. 32 – Fabbricato B - Vista esterna



Foto n. 33 – Fabbricato B - Vista esterna



Foto n. 34 – Fabbricato B - Vista esterna



Foto n. 35 – Fabbricato B - Vista esterna



Foto n. 36 – Fabbricato B - Piano terra - Vista interna - Part. 476 sub2



Foto n. 37 – Fabbricato B - Piano terra - Vista interna - Part. 476 sub2



Foto n. 38 – Fabbricato B - Piano terra - Vista interna - Part. 476 sub2



Foto n. 39 – Fabbricato B - Piano terra - Vista interna - Part. 476 sub2



Foto n. 40 – Fabbricato B - Piano terra - Vista interna - Part. 476 sub2



Foto n. 41 – Fabbricato B - Piano terra - Vista interna - Part. 476 sub2



Foto n. 42 – Fabbricato B - Piano terra - Vista interna - Part. 476 sub2



Foto n. 43 – Fabbricato B - Piano primo - Vista interna - Part. 476 sub2

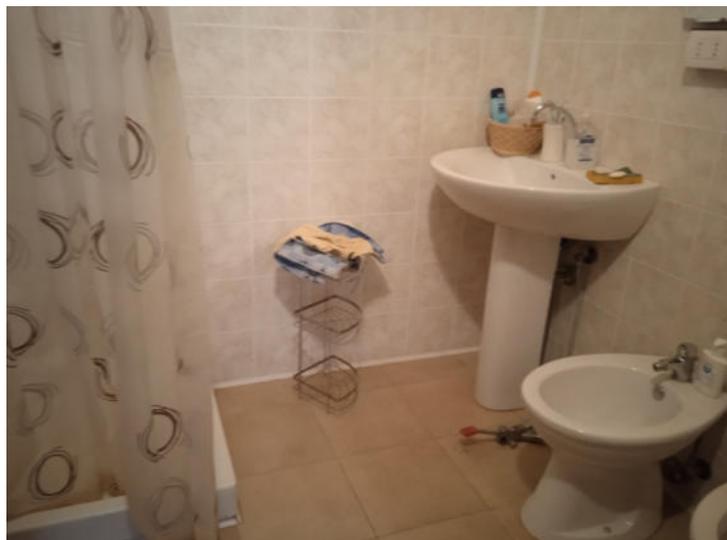


Foto n. 44 – Fabbricato B - Piano primo - Vista interna - Part. 476 sub2



Foto n. 45 – Fabbricato B - Piano primo - Vista interna - Part. 476 sub2



Foto n. 46 – Fabbricato B - Piano primo - Vista interna - Part. 476 sub2



Foto n. 47 – Fabbricato B - Piano primo - Vista interna - Part. 476 sub2



Foto n. 48 – Fabbricato B - Piano primo - Vista interna - Part. 476 sub2

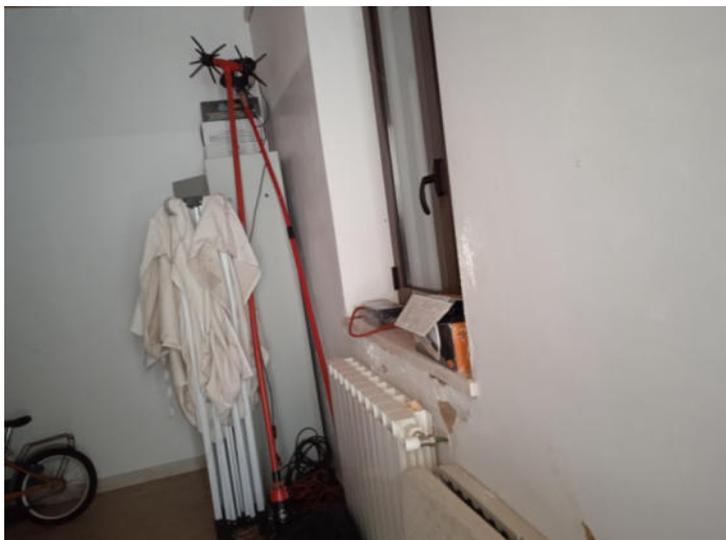


Foto n. 49 – Fabbricato B - Piano primo - Vista interna - Part. 476 sub2

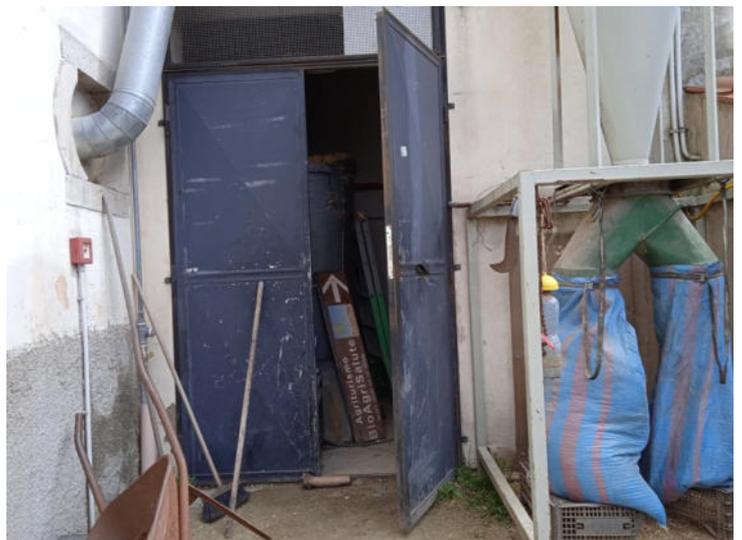


Foto n. 50 – Fabbricato B - Centrale termica - Part. 476 sub1



Foto n. 51 – Fabbricato B - Centrale termica - Part. 476 sub1



Foto n. 52 – Fabbricato B - Centrale termica - Part. 476 sub1

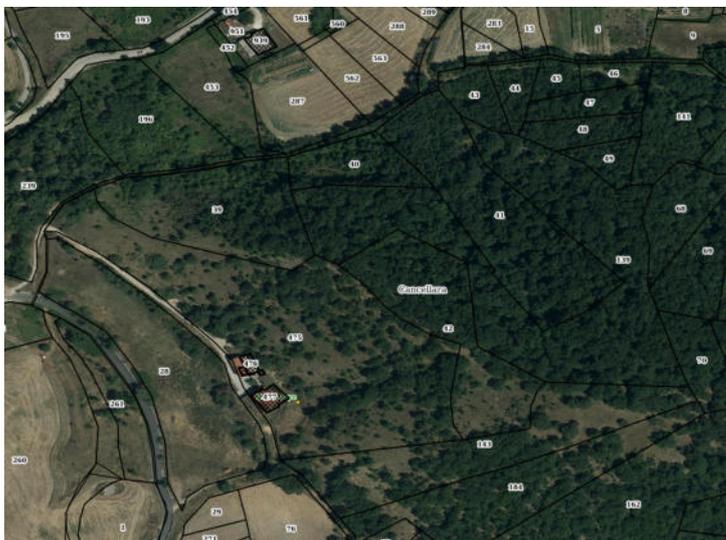


Foto n. 53 – Lotto 1 - Fg 22 part. 28-41-139-475- 478

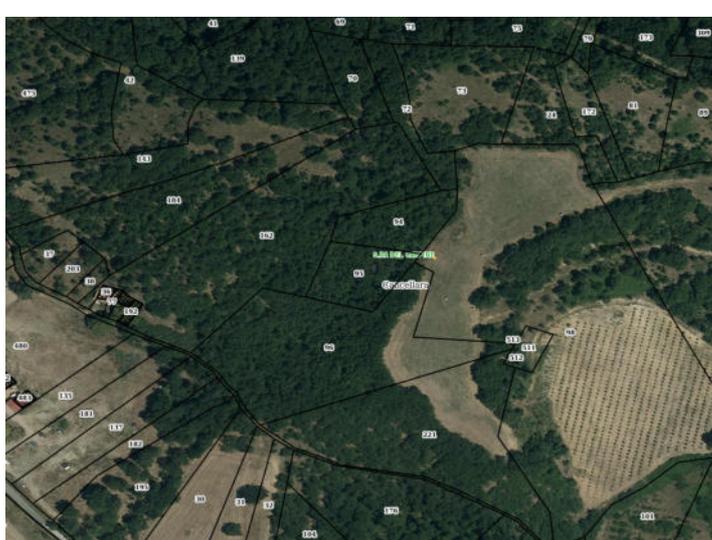


Foto n. 54 – Lotto 1 - Fg 22 part. 38-72-95



Foto n. 55 – Lotto 1 - Fg 22 part. 101-103-104-105-176

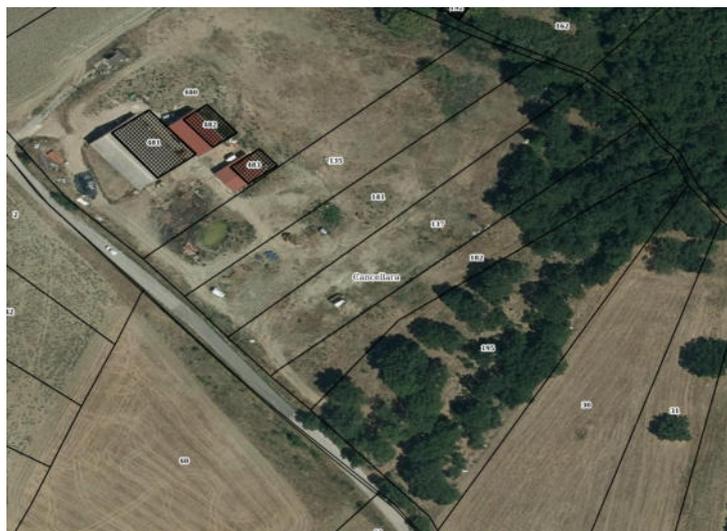


Foto n. 56 – Lotto 1 - Fg 22 part. 181-195



Foto n. 57 – Lotto 1 - Fg 14 part.197-198-244-340-657-947-949



Foto n. 58 – Lotto 1 - Fg 14 part. 237

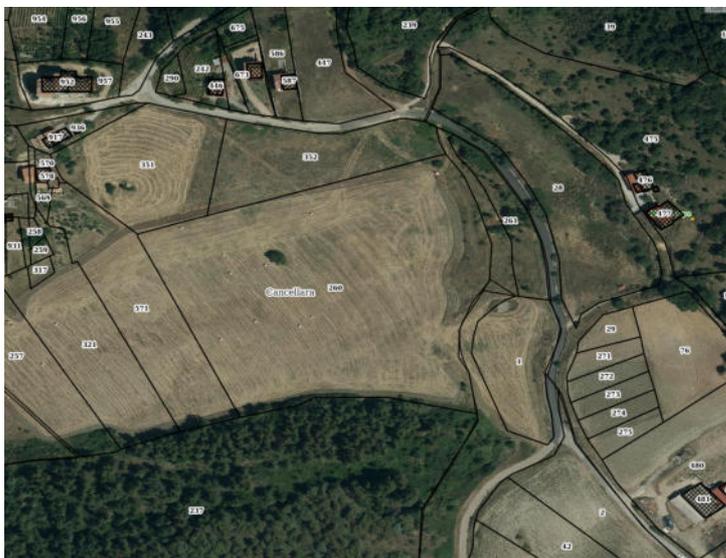


Foto n. 59 – Lotto 1 - Fg 14 part. 261



Foto n. 60 – Lotto 1 - Fg 15 part. 516 e Fg 16 part. 289-330

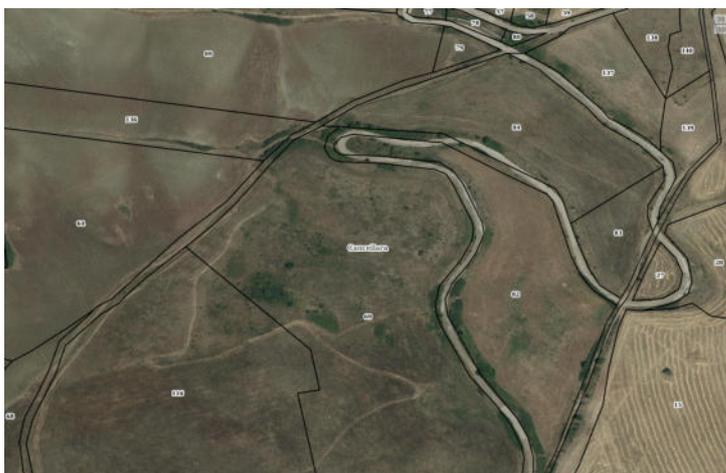


Foto n. 61 – Lotto 1 - Fg 21 part. 69-82-83-84-116-137-139

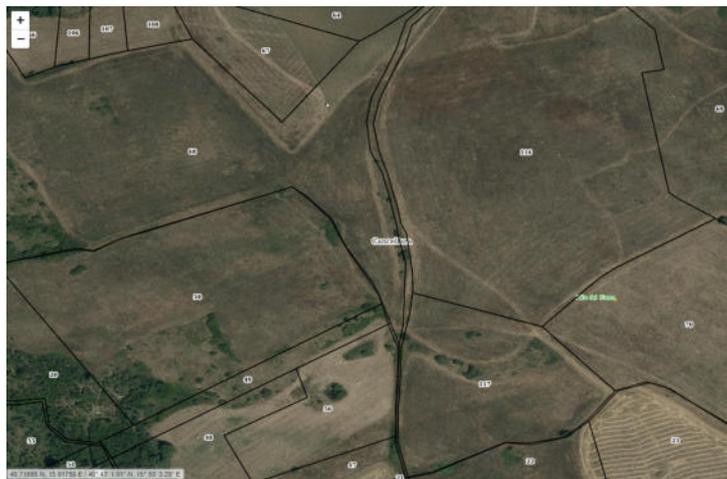


Foto n. 62 – Lotto 1 - Fg 21 part. 68-116-117

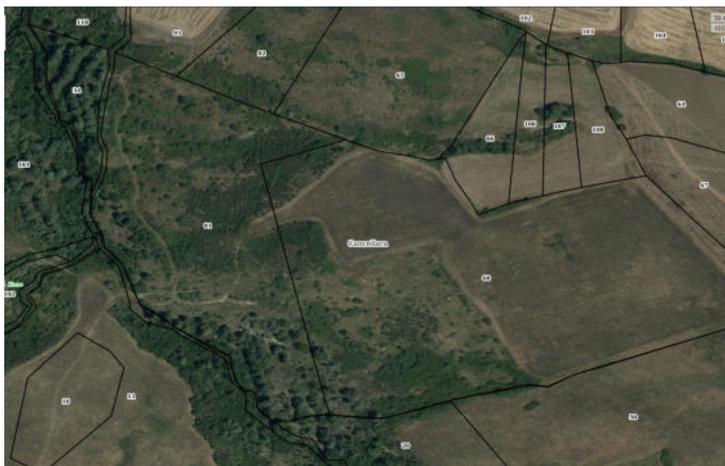


Foto n. 63 – Lotto 1 - Fg 21 part. 68-81-34



Foto n. 64 – Lotto 1 - Fg 23 part. 4-8-9-10-11-30



Foto n. 65 – Lotto 1 - Fg 30 part. 21-22



Foto n. 66 – Lotto 2 - Fg 2 part. 10-11-12-13

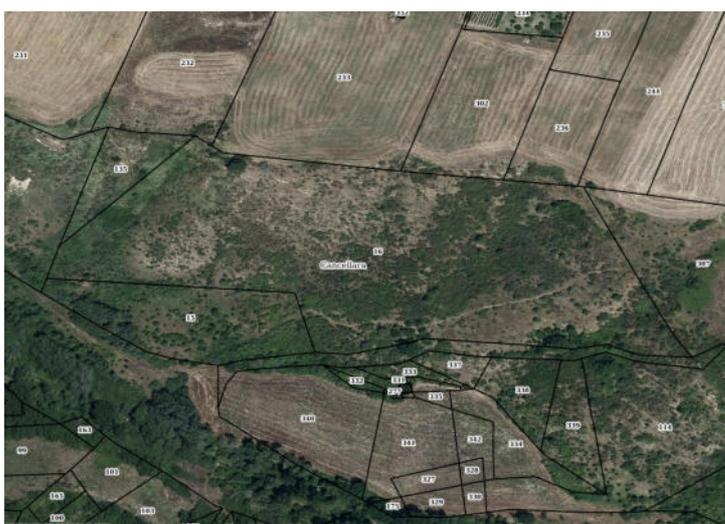


Foto n. 67 – Lotto 2 - Fg 2 part. 15-16



Foto n. 68 – Lotto 2 - Fg 2 part. 17-18-69-70-136-137-139-140-141-142-143-273



Foto n. 69 – Lotto 3 - Fg 28 part. 55-246-247-325-326-221-303-304



Foto n. 70 – Lotto 3 - Fg 28 part. 70-80-120



Foto n. 71 – Lotto 3 - Fg 28 part. 76-78-84



Foto n. 72 – Lotto 3 - Fg 29 part. 4-6-7

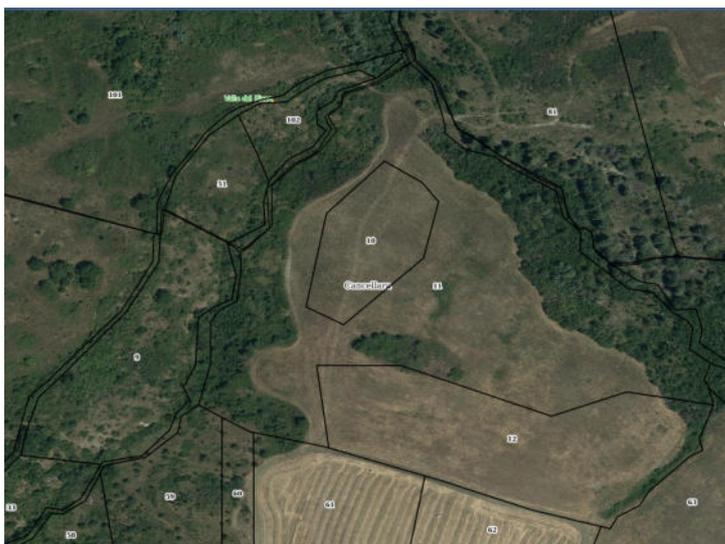


Foto n. 73 – Lotto 3 - Fg 29 part. 10-11-12

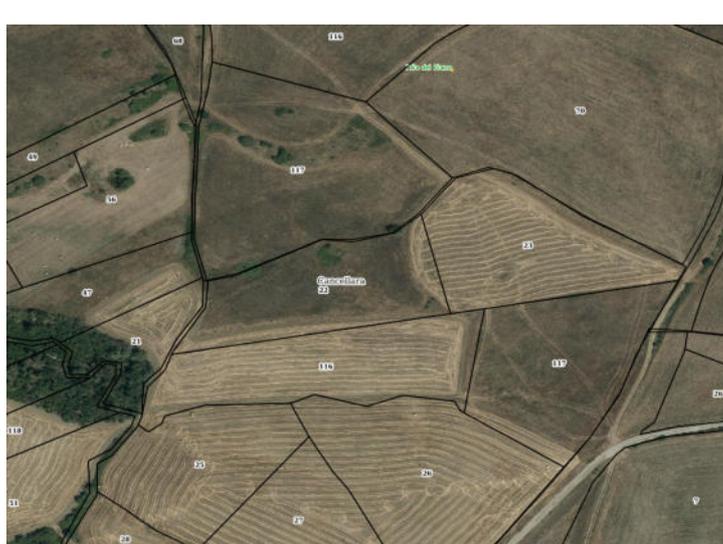


Foto n. 74 – Lotto 3 - Fg 29 part. 22



Foto n. 75 – Lotto 3 - Fg 33 part. 132-133



Foto n. 76 – Lotto 4 - Fg 36 part. 36

Allegato 7 - Documentazione catastale

- **planimetrie catastali**
- **elaborato planimetrico**
- **visure catastali storiche**

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0079226 del 30/03/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cancellara

Contrada Carpine

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 22
Particella: 477
Subalterno:

Compilata da:
Mancusi Vito

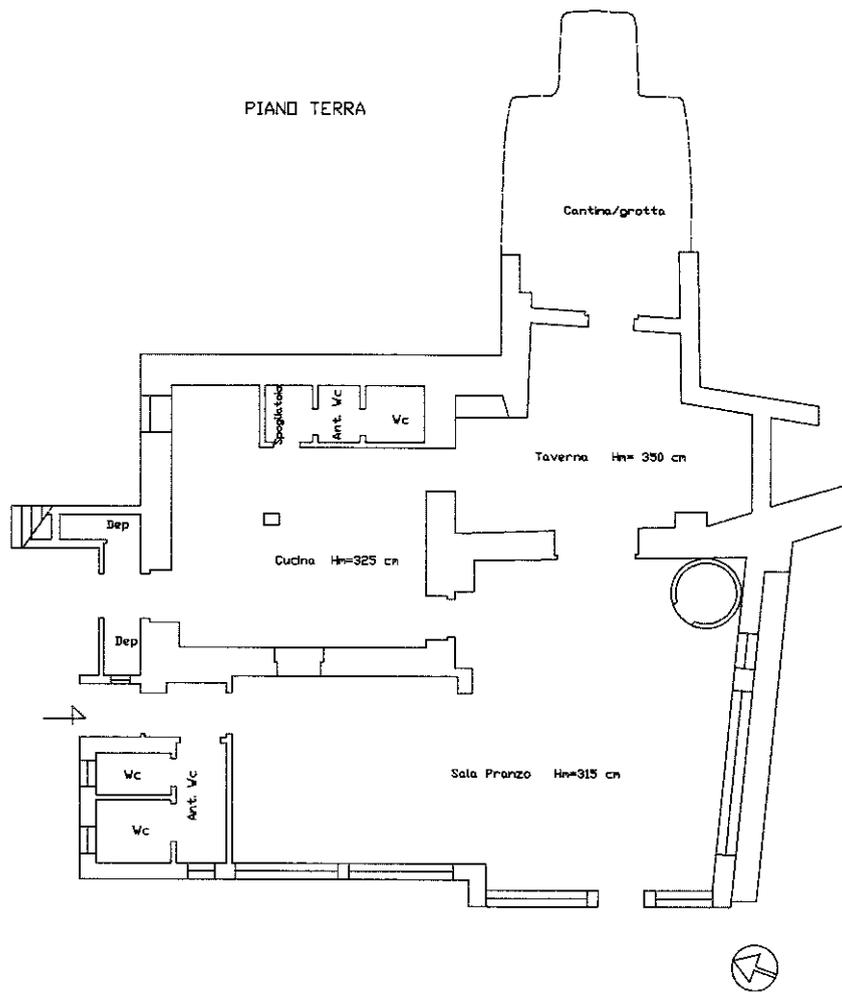
Iscritto all'albo:
Dottori Agronomi E Forestali

Prov. Potenza

N. 159

Scheda n. 1

Scala 1:200



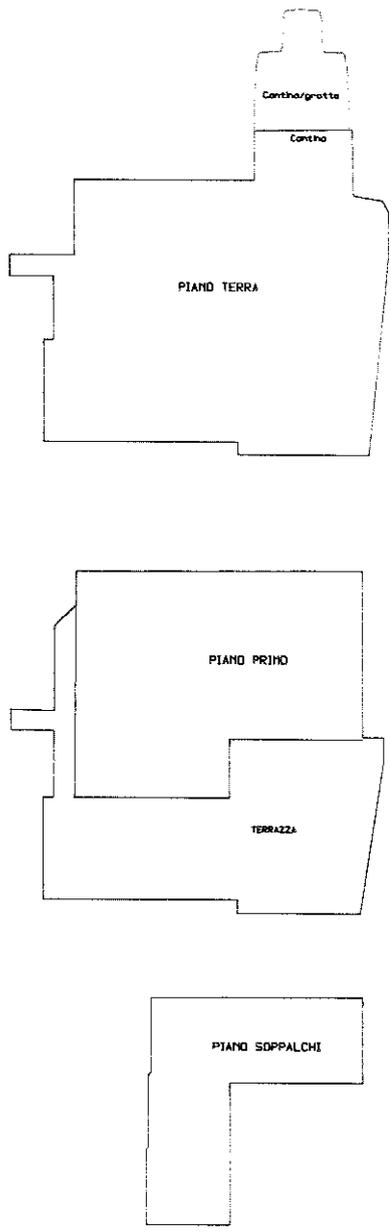
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/03/2022 - Comune di CANCELLARA(B580) - < Foglio 22 - Particella 477 - Subalterno >
CONTRADA CARPINE n. SNC Piano T-1 - 2

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Mancusi Vito	
Iscritto all'albo: Dottori Agronomi E Forestali	
Prov. Potenza	N. 159

Comune di Cancellara	Protocollo n. PZ0079226 del 30/03/2010
Sezione: Foglio: 22 Particella: 477	Tipo Mappale n. 169633 del 01/07/2009
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	



Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2022 - Comune di CANCELLARA(B580) - < Foglio 22 Particella 477 >

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune CANCELLARA	Sezione	Foglio 22	Particella 477	Tipo mappale	del:
----------------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	CONTRADA CARPINE	SNC	2 - T-1			FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA` AGRICOLE

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0172830 del 03/07/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cancellara

Contrada Carpine

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 476

Subalterno: 2

Compilata da:

Mancusi Vito

Iscritto all'albo:
Dottori Agronomi E Forestali

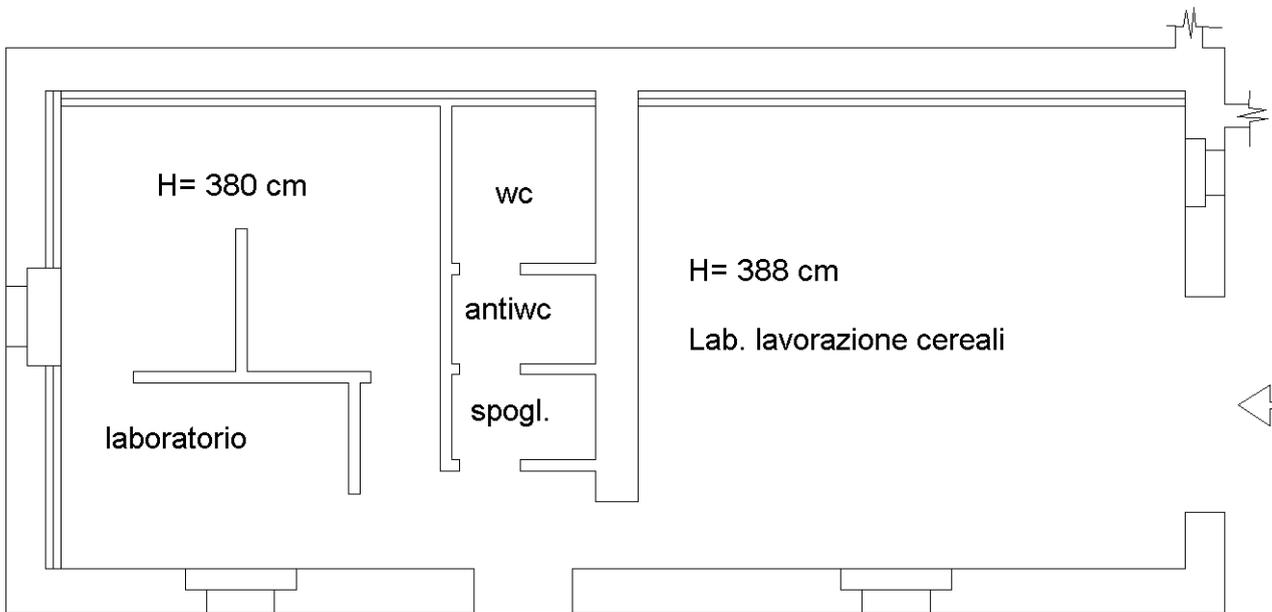
Prov. Potenza

N. 159

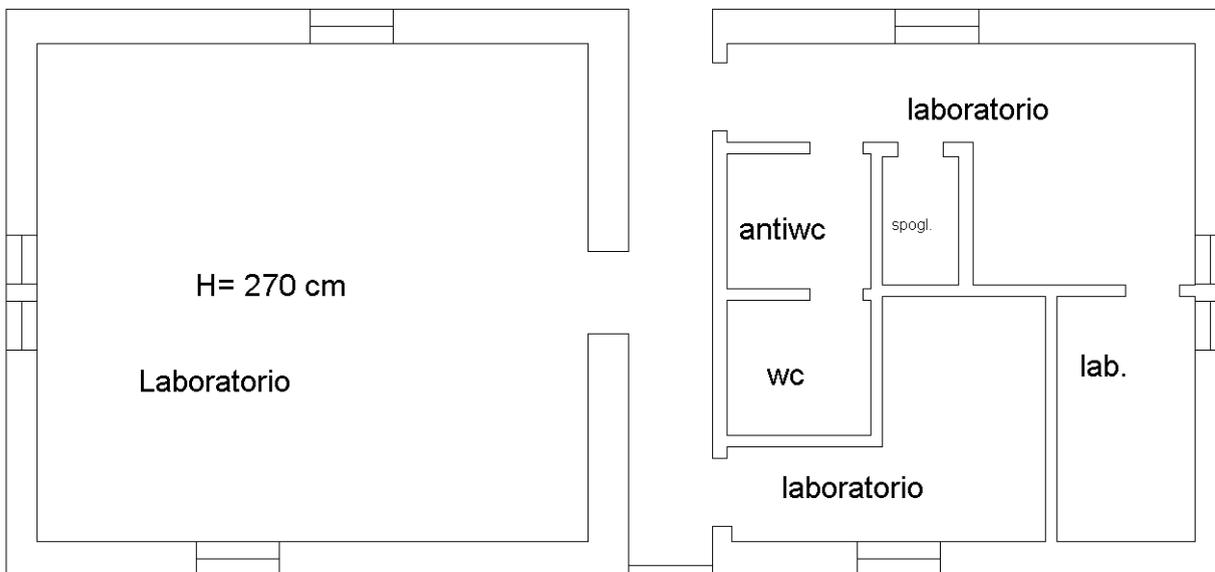
Scheda n. 1

Scala 1:100

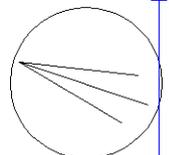
Piano terra



Piano primo



Ultima planimetria in atti



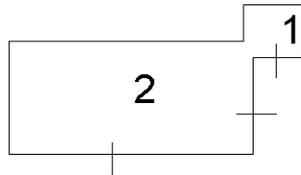
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Mancusi Vito	
Iscritto all'albo: Dottori Agronomi E Forestali	
Prov. Potenza	N. 159

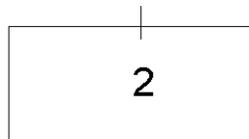
Comune di Cancellara	Protocollo n. PZ0172830 del 03/07/2009
Sezione: Foglio: 22 Particella: 476	Tipo Mappale n. 169633 del 01/07/2009

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

Piano terra



Piano primo



Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune CANCELLARA	Sezione	Foglio 22	Particella 476	Tipo mappale 169633	del: 01/07/2009
----------------------	---------	--------------	-------------------	------------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	contrada carpine		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AL SUB.2 (CENTRALE TERMICA)
2	contrada carpine	SN	T-1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

Visura telematica

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0079226 del 30/03/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cancellara

Contrada Carpine

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 22
Particella: 477
Subalterno:

Compilata da:
Mancusi Vito

Iscritto all'albo:
Dottori Agronomi E Forestali

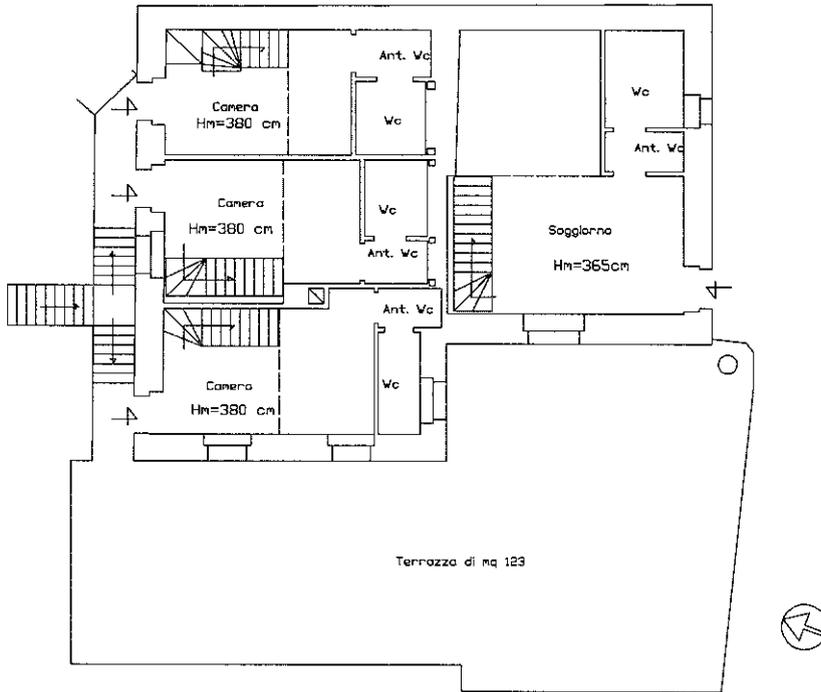
Prov. Potenza

N. 159

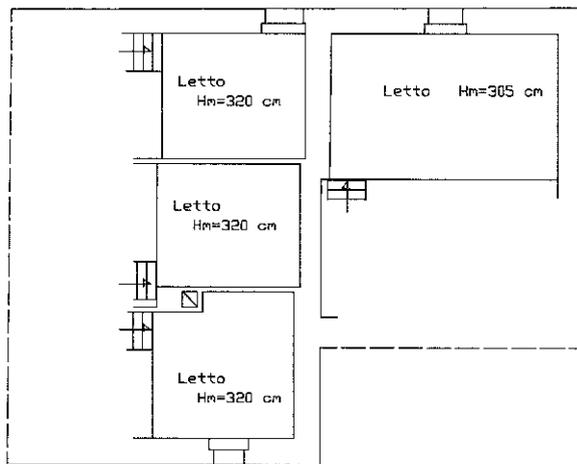
Scheda n. 2

Scala 1:200

PIANO PRIMO



PIANO SOPPALCHI



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/03/2022 - Comune di CANCELLARA(B580) - < Foglio 22 - Particella 477 - Subalterno >
CONTRADA CARPINE n. SNC Piano T-1 - 2

Ultima planimetria in atti

Allegato 8 - Schema sintetico-descrittivo dei lotti

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI

LOTTO n. 1.

Fabbricati e terreni ubicati nel Comune di Cancellara e costituiti dai seguenti immobili:

1 - Piena proprietà quota 1/1 dei fabbricati ubicati alla C.da Carpine ed individuati nel Catasto Fabbricati **al foglio n. 22** e precisamente:

1a - Fabbricato per attività agrituristica al piano terra e primo, **part. 477**, Cat. D/10

Confini: con la part. n. 475 su tutti i lati.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e urbanistica

Il fabbricato è stato ristrutturato con Permesso di costruire n. 5 del 17.08.2007 e successivo Permesso di costruire in variante n. 4 del 28.12.2009.

1b - Laboratorio al piano terra e primo, **part. n. 476 sub 2**, Cat. C/3

Confini: con la part. n. 475 su tutti i lati.

Costituisce pertinenza del fabbricato la centrale termica, **part. 476 sub 1 - bene comune non censibile**, da indicare nel quadro D della nota di trascrizione.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e urbanistica

Il fabbricato è stato ristrutturato con DIA n. 4511 del 22.08.2006.

2 - Piena proprietà quota 1/1 dei terreni così individuati nel Catasto Terreni:

2a - Terreni ubicati alla C.da Carpine e riportati in Catasto Terreni:

- **Fg. 22 part. lle n. 28, 41, 139, 475 e 478.**

Confini: a Nord con part. lle 39, 40 del fg. 22 e strada vicinale, ad Est con part. lle 68, 69 e 70 del fg. 22, a Sud con part. 143 del fg. 22 e a Ovest con la strada provinciale SP 10.

- **Fg. 22 part. n. 38.**

Confini: a Nord con part. 184 del fg. 22, ad Est con part. 162 del fg. 22, a Sud con strada vicinale e a Ovest con part. 203 del fg. 22..

- **Fg. 22 part. n. 72.**

Confini: a Nord con part. 71 del fg. 22, ad Est con part. 73 del fg. 22, a Sud con part. 94 del fg. 22 e a Ovest con part. 162 e 70 del fg. 22.

- **Fg. 22 part. n. 95.**

Confini: a Nord con part. 94 del fg. 22, ad Est con part. 96 del fg. 22, a Sud con part. 96 del fg. 22 e a Ovest con part. 162 del fg. 22.

- **Fg. 22 part. lle n. 101, 103, 104, 105 e 176.**

Confini: a Nord con strada vicinale e part. 98 del fg. 22, ad Est con part. lle 102, 107 del fg. 22, a Sud con la strada provinciale SP 10, e a Ovest. con part. 32 del fg. 22

- Fig. 22 part. n. 181.

Confini: a Nord con strada vicinale, ad Est con part. 137 del fg. 22, a Sud con la strada provinciale SP 10, e a Ovest. con part. 135 del fg. 22

- Fig. 22 part. n. 195.

Confini: a Nord con strada vicinale, ad Est con part. 30 del fg. 22, a Sud con la strada provinciale SP 10, e a Ovest. con part. 182 del fg. 22

2b - Terreni ubicati alla C.da Carpine e C.da Santi Padri e riportati in Catasto Terreni:

- Fig. 14 part. n. 197, 198, 244, 340, 657, 947 e 949.

Confini: a Nord con part. n. 146, 126, 141 del fg. 14, ad Est con strada comunale, a Sud con part. 238, 240, 217 del fg. 14 e a Ovest con Fiumara di Cancellara.

- Fig. 14 part. n. 237.

Confini: a Nord con part. 257, 260 del fg. 14, ad Est e Sud con strada vicinale, e a Ovest. con part. 59, 56 e 91 del fg. 21

- Fig. 14 part. n. 261.

Confini: a Nord e Est con la strada provinciale SP 10, a Sud con part. 1 del fg. 23, , e a Ovest. con strada vicinale.

2c - Terreni ubicati nel Comune di Cancellara e riportati in Catasto Terreni:

- Fig. 15 part. n. 516.

Confini: a Nord con strada vicinale, ad Est con part. 519 del fg. 15, e Sud con part. 517, 511 del fg. 15, e a Ovest con strada vicinale.

2d - Terreni ubicati nel Comune di Cancellara e riportati in Catasto Terreni:

- Fig. 16 part. n. 289.

Confini: a Nord e Ovest con part. 299 del fg. 16, ad Est con part. 365 del fg. 16, e Sud con part. 199 del fg. 16.

- Fig. 16 part. n. 330.

Confini: a Nord con strada e part. 59 del fg. 16, ad Est e Sud con part. 299 del fg. 16, e a Ovest con strada vicinale.

2e - Terreni ubicati alla C.da Carpine, C.da Fontanaspina e Vallone del Rizzo e riportati in Catasto Terreni:

- Fig. 21 part. n. 34, 68, 69, 81, 82, 83, 84, 116, 117, 137 e 139.

Confini: a Nord con part. n. 93 e 67 del fg. 21 e strada vicinale, ad Est con part. 138 del fg. 21 e con strada comunale e part. 15 del fg. 23, a Sud con part. 70 del fg. 21 e part. 22, 50 del fg. 29 e a Ovest con Vallone del Rizzo.

2f - Terreni ubicati alla C.da Carpine e riportati in Catasto Terreni:

- Fig. 23 part.lla n. 4 e 9.

Confini: a Nord con part. 31 del fg. 23, ad Est con part. 6 del fg. 23, a Sud con part. 34, 41 del fg. 23 e a Ovest con strada vicinale.

- Fig. 23 part.lla n. 8, 10, 11 e 30.

Confini: a Nord con strada comunale, ad Est con part. 47 e 52 del fg. 23, a Sud con vallone Fontanili e a Ovest con part. 61 del fg. 23.

2g - Terreni ubicati nel Comune di Cancellara e riportati in Catasto Terreni:

- Fig. 30 part.lla n. 21 e 22.

Confini: a Nord con part.lla 19 e 20 del fg. 30, ad Est con part. 57 del fg. 30, a Sud con part. 24 e 58 del fg. 30 e a Ovest con strada vicinale.

Tutti i terreni ricadono in "Zona agricola E" secondo quanto indicato nel P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 268 del 28.07.1999.

PREZZO BASE: € 705.000,00 (euro settecentocinquemila/00)

LOTTO n. 2.

Terreni ubicati nel Comune di Cancellara e costituiti dai seguenti immobili:

1 - Piena proprietà quota 1/1 dei terreni così individuati nel Catasto Terreni:

1a - Terreni ubicati alla C.da Alvo e riportati in Catasto Terreni:

- Fig. 2 part.lla n. 10, 11, 12 e 13.

Confini: a Nord con part.lla 226, 228 e 355 del fg. 2, ad Est con part. 14 del fg. 2, a Sud con Torrente Alvo e a Ovest con part. 221 del fg. 2.

- Fig. 2 part.lla n. 15 e 16.

Confini: a Nord con part.lla 233 e 236 del fg. 2, ad Est con part. 307 del fg. 2, a Sud con Torrente Alvo e strada e a Ovest con part. 135 del fg. 2.

- Fig. 2 part.lla n. 17, 18, 69, 70, 136, 137, 139, 140, 141, 142, 143 e 273.

Confini: a Nord con con Torrente Alvo, ad Est con Torrente Alvo e strada vicinale, a Sud con part. 678 del fg. 5, con part. 28, 25 e 138 del fg. 2, e a Ovest con part. 379 del fg. 1.

Tutti i terreni ricadono in "Zona agricola E" secondo quanto indicato nel P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 268 del 28.07.1999.

PREZZO BASE: € 98.000,00 (euro novantottomila/00)

LOTTO n. 3.

Terreni ubicati nel Comune di Cancellara e costituiti dai seguenti immobili:

1 - Piena proprietà quota 1/1 dei terreni così individuati nel Catasto Terreni:

1a - Terreni ubicati alla C.da Vallone del Rizzo e riportati in Catasto Terreni:

- **Fg. 28 part. lle n. 55, 70, 76, 78, 80, 84, 120, 246, 247, 325 e 326.**

Confini: a Nord con strada Potenza-Cancellara, ad Est con part. 5, 7, 2 del fg. 29 e con la part. 101 del fg. 28, a Sud con Tratturo comunale e a Ovest con strada vicinale del vallone del Rizzo e part. 131, 73 e 248 del fg. 28.

- **Fg. 28 part. lle n. 303 e 304.**

Confini: a Nord con strada Potenza-Cancellara, ad Est con part. 363 del fg. 28, a Sud con part. 52 del fg. 28, e a Ovest con particella strade.

- **Fg. 28 part. 221.**

Confini: a Nord con part. 344 del fg. 28, ad Est con part. 189 del fg. 28, a Sud con strada Potenza-Cancellara, e a Ovest con particella strade.

1b - Terreni ubicati alla C.da Vallone del Rizzo e riportati in Catasto Terreni:

- **Fg. 29 part. n. 4.**

Confini: a Nord con part. 3 del fg. 29, su tutti gli altri lati con part. 5 del fg. 29.

- **Fg. 29 part. lle n. 6 e 7.**

Confini: a Nord con part. 100 del fg. 20, ad Est con part. 8 e 2 del fg. 29, a Sud con part. 120 del fg. 28, e a Ovest con part. 55 e 246 del fg. 28.

- **Fg. 29 part. 10, 11, e 12.**

Confini: a Nord con vallone del Rizzo, ad Est con part. 55 e 63 del fg. 29, a Sud con part. 61 e 62 del fg. 29, e a Ovest vallone.

- **Fg. 29 part. n. 22.**

Confini: a Nord con part. 117 del fg. 21, ad Est con part. 23 del fg. 29, a Sud con part. 116 del fg. 29, e a Ovest con strada.

1c - Terreni ubicati alla C.da Occhio Nero e riportati in Catasto Terreni:

- **Fg. 33 part. n. 132.**

Confini: a Nord con part. 6 e 131 del fg. 33, ad Est con strada Potenza-Cancellara, a Sud con strada e a Ovest con part. 2 del fg. 33.

- **Fg. 33 part. n. 133.**

Confini: a Nord con part. 130 del fg. 33, ad Est e Sud con part. 135 del fg. 33 e a Ovest con strada Potenza-Cancellara.

Tutti i terreni ricadono in "Zona agricola E" secondo quanto indicato nel P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 268 del 28.07.1999.

PREZZO BASE: € 286.000,00 (euro duecentottantaseimila/00)

LOTTO n. 4.

Terreni ubicati nel Comune di Cancellara e costituiti dai seguenti immobili:

1 - Piena proprietà quota 1/1 dei terreni così individuati nel Catasto Terreni:

1a - Terreni ubicati alla C.da Mezzane e riportati in Catasto Terreni:

- Fg. 36 part. 36.

Confini: a Nord con part. 123 del fg. 36, ad Est con strada, a Sud con part. 125 del fg. 36 e a Ovest con vallone.

I terreni ricadono in "Zona agricola E" secondo quanto indicato nel P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 268 del 28.07.1999.

PREZZO BASE: € 13.200,00 (euro tredicimiladuecento/00)

Allegato 9 - Documentazione urbanistica

- **copia autorizzazioni edilizie;**
- **piante allegate alle autorizzazioni edilizie;**
- **certificati di agibilità;**
- **certificato di destinazione urbanistica**

COMUNE DI CANCELLARA

Via Iuliana 106 - 86010
C.A.P. 86010 - Provincia di Benevento
C.F. 00448870612 - tel. 0771-945111 - fax 0771-942928
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA



Estremi architettonici pratica edilizia:
Prot. Gen. N 2235 del 14/03/2007
Permessi di costruire n° 5
Prot. n. 3664

ASSI 17/08/2007

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 5

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

VISTA la domanda per il rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R.



Vista l'aver già avuto, da cui si evince la legittimità del proprietario in termini di diritto di proprietà, VISTI gli elaborati progettuali e i documenti allegati alla domanda del permesso di costruire, VISTI i seguenti pareri rilasciati dagli organi competenti:

- Deposito effettuato in data 21/06/07 al n. 5019, c/o la Regione Basilicata, ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e L.R. n. 38/97, art. 2;
- Parere igienico - sanitario preventivo, rilasciato dall'A.S.L. n. 2 - dip. di Prevenzione - in data 29/05/2007;

VISTA la proposta di provvedimento conclusivo con allegata la relazione dettagliata sulla conformità urbanistico-edilizia degli interventi in oggetto, formulata dal responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 20, comma 3, del D.P.R. n. 380/01 in data 28/06/07;

VISTE le vigenti norme urbanistico-edilizie vigenti e, in particolare, il D.P.R. 6 giugno 2001, n.380;

VISTE le vigenti norme tecniche per l'edilizia in materia di strutture in conglomerato cementizio armato normale, precompresso e a struttura metallica di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086 ed in materia di edilizia antisismica di cui alla legge 2 febbraio 1974, n. 64 nonché le relative norme regionali attuative;

VISTE le vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti e di contenimento dei consumi di energia negli edifici tra cui la legge 5 marzo 1990, n. 46 e la legge 9 gennaio 1991, n. 10;

VISTE le vigenti norme in materia di circolazione stradale, polizia locale, sicurezza sul lavoro e nei cantieri temporanei e mobili, igiene urbana e le disposizioni aventi specifica attinenza con gli interventi in oggetto;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale;

VISTO il Regolamento Edilizio comunale vigente;

CONSIDERATO che la destinazione d'uso dell'opera oggetto di intervento è la seguente: "E" la quale risulta compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali;

VISTA la ricevuta di versamento effettuato in data 17/08/2007 di € 52,00 quali diritti di segreteria;

CONSIDERATO, per quanto indicato in premessa, di poter procedere al rilascio del presente permesso di costruire per le seguenti motivazioni:

25.826.051

"L'intervento è conforme agli strumenti urbanistici."
VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
VISTO l'art. 107, comma 3, lett. f), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

RILASCIATA

IL PERMESSO DI COSTRUIRE

per la realizzazione degli interventi di "RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO RURALE DA ADIBIRE AD AGRITURISMO" sotto l'osservanza delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia di edilizia e di urbanistica, di tutela dei beni culturali ed ambientali, di igiene, di polizia locale, di circolazione stradale, di sicurezza del lavoro e nei cantieri temporanei e mobili ed in conformità al progetto presentato, nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi in ogni caso i diritti dei terzi.

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data di rilascio del presente permesso di costruire e, quindi entro la data del 17/08/2008 si dovrà comunicare l'inizio dei lavori nel rispetto delle vigenti disposizioni comunali, pena la decadenza del titolo stesso.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.

Entrambi i termini citati possono essere prorogati, con provvedimento motivato da parte del sottoscritto, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorati tali termini si applicano le disposizioni dell'art. 15, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380/01.

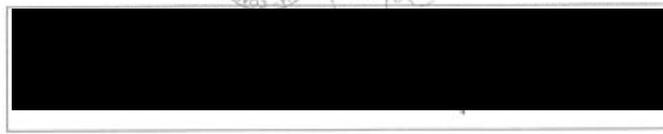
Il presente permesso si intenderà decaduto con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data della comunicazione di inizio.

PRESCRIZIONI GENERALI

1. L'INIZIO DI LAVORI E' SUBORDINATO ALLA COMUNICAZIONE, CO' LO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA, CIRCA LA REGOLARITA' CONTRIBUTIVA DELL'IMPRESA ESECUTRICE DEI LAVORI;
2. Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
3. I diritti dei terzi devono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
4. In caso d'opera potessero subire appesanti variazioni che non incidono nei parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel presente permesso di costruire, in tal caso si deve transire allo Sportello Unico per l'Edilizia comunale tramite di inizio attività nel pieno rispetto delle modalità previste dagli art. 23 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
5. Devono essere accontentamente osservate, se ed in quanto applicabili, le norme e le disposizioni sulla opera in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica, ai sensi della legge 5 novembre 1971, n. 1086 e secondo quanto previsto dalle vigenti norme regionali attuative, anche le disposizioni legislative e regolamentari nazionali approvate in esecuzione della stessa legge n. 1086/71, anche sul rispetto della "Normativa Tecnica per l'Edilizia" riportata nella Parte II' del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
6. Devono essere accontentamente osservate, se ed in quanto applicabili, le norme e le disposizioni in materia di edilizia antisismica nell'eventualità del territorio ove si realizzano gli interventi risulta classificato sismico, ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64 e secondo quanto previsto dalle vigenti norme regionali attuative, incluse le disposizioni legislative e regolamentari nazionali approvate in esecuzione della stessa legge n. 64/74, anche sul rispetto della "Normativa Tecnica per l'Edilizia" riportata nella Parte II' del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
7. La Data intestativa del presente permesso di costruire, a pochissima avanzata e prima di dare inizio allo stato delle fondazioni, dovrà dare comunicazione per iscritto al competente ufficio del comune ed essere il permesso nella città, per il rispetto degli allineamenti stabili e delle distanze dai confini di proprietà.
8. Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare del permesso di costruire dovrà dare immediata notizia, segnalando nel contempo, al competente ufficio del comune, i nuovi nominativi, pena la sospensione dei lavori iniziati.
9. In tutte le opere per le quali è richiesto un nuovo progetto, il trascurato obbligo della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.
10. Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere apposta una tabella recante nome, data e titolare del permesso di costruire, l'oggetto dei lavori, l'ammontare della ditta esecutrice, la garanzia del progetto, del direttore e dell'esecuzione dei lavori e ad ogni richiesta del personale di vigilanza a controllo deve essere esibito il permesso di costruire e le eventuali denunce di inizio attività presentate per l'approvazione delle varianti in corso d'opera ai lavori autorizzati in origine, se ve ne sono. Tale personale ha libero accesso di cantiere e ad esso deve essere prestata tutta l'assistenza richiesta.
11. Nella manutenzione del suolo pubblico, che dev'essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzata, il direttore stesso specificare anche tutte le misure e ogni eventuale di danno agli impianti dei servizi pubblici e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente dare avvio all'ufficio comunale competente.
12. Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici. Occorrendo l'occupazione di tali vie o spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'ufficio comunale competente con pagamento successivo per esigenze di pubblica sicurezza. Le sue così occupate dovranno essere restituite nel pristino stato a lavoro ultimato e anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.
13. Il luogo dei lavori deve essere chiaro, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con adeguate e sicurezze di rispetto di sicurezza, ad almeno n. 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza e a scatti di ritrappanti, e, comunque, nel rispetto della vigente normativa di sicurezza nei luoghi di lavoro e nei cantieri temporanei e mobili (D.Lgs. n. 426/94 e successive modificazioni - D.Lgs. 1450/1996, n. 494 e

14. Al sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 41 recante "Norme in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo di energia negli edifici" e della relativa norme attuative (D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412) ed in particolare ai sensi degli art. 26 e 28 della stessa legge, il proprietario o chi se ha fatto deve depositare il progetto e la relazione tecnica sottostanti dal progettista o dai progettisti, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della legge n. 1091 (quelli l'installazione dell'impianto termico o i lavori per la realizzazione dell'isolamento termico), per ottenere l'autorizzazione dell'arresto depositato da parte degli uffici comunali. La relazione tecnica deve essere redatta secondo i modelli tipo approvati con Decreto del Ministero dell'Int. Com. e Art. 13 dicembre 1993 (D.L. n. 297 del 20-12-1993) e deve essere depositata in Comune secondo le modalità previste con Circolare 13 dicembre 1993, n. 22107 dello stesso Ministero (D.L. n. 297 del 20-12-1993). Deve essere ripetuta quanto prescritto negli art. da 122 a 133 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.
15. Devono essere rispettate le norme di sicurezza degli impianti termici di cui alla legge 5 marzo 1990, n. 46 e successive modificazioni, al D.P.R. 6 dicembre 1991, n.447 e di cui agli art. da 107 a 121 del D.P.R. n. 380/01. Se gli impianti previsti nella realizzazione degli interventi previsti nel permesso di costruire sono soggetti al rilascio del certificato di collaudo, si potranno applicare le norme dell'art. 111 del D.P.R. n. 380/01.
16. Per gli allacci alle pubbliche reti delle Regioni e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata dall'interessato preventiva richiesta, i relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo intervento l'autorizzazione dell'ente competente, previa versamento dei prescritti contributi regolamentari e della eventuale cauzione, a garanzia del rispetto delle proprietà comunali.
17. Le installazioni, serventi al Comune per l'occupazione di suolo pubblico e per gli allacci idrici e fognari, saranno realizzate, a norma del regolamento, previa autorizzazione del competente ufficio comunale, che accertati l'arresto installazione in pristino dello stato delle proprietà comunali interessate dai lavori.
18. Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele nell'osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari e tutte le precauzioni allo scopo di evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone e, per quanto possibile, i disagi che i lavori possono arrecare ai terzi comunque interessati.
19. L'impiego di mezzi d'opera rumorosi, o comunque molesti per la quiete e l'igiene pubblica, dovrà essere ridotto al tempo strettamente indispensabile e comunque limitato nell'orario stabilito dalle vigenti norme regolamentari.
20. Il titolare del permesso di costruire, il tecnico direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei medesimi, sono responsabili dell'osservanza delle norme di legge e dei regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire, secondo quanto previsto dall'art. 29 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. L'osservanza del progetto approvato e delle relative varianti depositate con d.a., comporta l'applicazione delle sanzioni penali e amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.
21. Eventuali servizi di pubblica utilità esistenti sul sito da edificare dovranno essere spostati a cura e spese del titolare il permesso di costruire.
22. L'eventuale previsione nel progetto allegato di locali ad uso commerciale non implica automaticamente il rilascio dell'autorizzazione commerciale, che dovrà essere autorizzata al rispetto delle vigenti norme in materia.
23. Il fatto obbligato di rispettare, anche se nel presente atto non sono esplicitamente richiamate, le prescrizioni vigenti in materia urbanistico-edilizia e, in particolare, il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, in ogni caso tenute per l'edilizia in materia di strutture in conglomerato cementizio armato normale, precompresso e a struttura metallica di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086 ed in materia di edilizia antisismica di cui alla legge 2 febbraio 1974, n. 64 nonché le relative norme regionali attuative, in ogni caso in materia di contenimento delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico, le vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti e di contenimento dei consumi di energia negli edifici, le vigenti norme poste a tutela dei beni culturali, archeologici e paesaggistico-ambientali e, in particolare, il D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 e le relative norme di attuazione a livello locale (giugno paesaggistico regionale, etc. etc.), le vigenti norme in materia di circolazione stradale, polizia locale, sicurezza sul lavoro e nei cantieri temporanei e mobili, igiene urbana e le disposizioni aventi specifica attinenza con gli interventi in oggetto e, infine, gli strumenti urbanistici comunali vigenti nonché il regolamento edilizio comunale vigente.

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA



COMUNE DI CANCELLARA

Via Salaria 844 n. 1
C.A.P. 00100 - Pratica di Mare
C.F. 00048870111 tel. 0771-92211 - fax 0771-92218
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

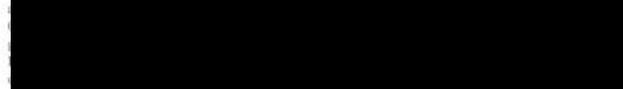


Estremi archiviazione pratica edilizia:
Prot. Gen. N 5611 del 06/11/2009
Permesso di costruire n° 4
Proc. n. 6609

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 4

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

VISTA la richiesta di variante al Permesso di Costruire n. 5/2007, presentata in il 06/11/2009 ed



VISTI gli elaborati progettuali e i documenti allegati alla domanda del permesso di costruire;
VISTI i seguenti pareri rilasciati dagli organi competenti:
- Deposito effettuato in data 15/12/2009 al n. 8506, c/o la Regione Basilicata, ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e L.R. n. 38/97, art. 2;
- autocertificazione sostitutiva parere A.S.L., resa ai sensi dell'art. 20, comma 1, D.P.R. 380/2001, a firma del dr. Forestale Vito MANCUSI
VISTA la proposta di provvedimento conclusivo con allegata la relazione dettagliata sulla conformità urbanistico-edilizia degli interventi in oggetto, formulata dal responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 20, comma 3, del D.P.R. n. 380/01 in data 21/12/2009;
VISTE le vigenti norme urbanistico-edilizie vigenti e, in particolare, il D.P.R. 6 giugno 2001, n.380;
VISTE le vigenti norme tecniche per l'edilizia in materia di strutture in conglomerato cementizio armato normale, precompresso e a struttura metallica di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086 ed in materia di edilizia antisismica di cui alla legge 2 febbraio 1974, n. 64 nonché le relative norme regionali attuative;
VISTE le vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti e di contenimento dei consumi di energia negli edifici tra cui la legge 5 marzo 1990, n. 46 e la legge 9 gennaio 1991, n. 10;
VISTE le vigenti norme in materia di circolazione stradale, polizia locale, sicurezza sul lavoro e nei cantieri temporanei e mobili, igiene urbana e le disposizioni aventi specifica attinenza con gli interventi in oggetto;
VISTO il vigente Piano Regolatore Generale;
VISTO il Regolamento Edilizio comunale vigente;
CONSIDERATO che la destinazione d'uso dell'opera oggetto di intervento è la seguente: "E" la quale risulta compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali;
VISTA la ricevuta di versamento effettuato in data 28/12/2009 di € 30,00 quali diritti di segreteria;
CONSIDERATO, per quanto indicato in premessa, di poter procedere al rilascio del presente permesso di costruire per le seguenti motivazioni:

"L'intervento è conforme agli strumenti urbanistici."
VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
VISTO l'art. 107, comma 3, lett. f), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

RILASCIATA

IL PERMESSO DI COSTRUIRE

per la realizzazione degli interventi di "VARIANTE AL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE DI UNA MASSERIA", così come assentiti con Permesso di costruire n. 5/2007, in località Carpine, catastalmente distinto al Fg. n. 22, particella n. 35, sotto l'osservanza delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia di edilizia e di urbanistica, di tutela dei beni culturali ed ambientali, di igiene, di polizia locale, di circolazione stradale, di sicurezza del lavoro e nei cantieri temporanei e mobili ed in conformità al progetto presentato, nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi in ogni caso i diritti dei terzi.

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data di rilascio del presente permesso di costruire e, quindi entro la data del 28/12/2010 si dovrà cominciare l'inizio dei lavori nel rispetto delle vigenti disposizioni comunali, pena la decadenza del titolo stesso.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.

Entrambi i termini citati possono essere derogati, con provvedimento motivato da parte del sottoscritto, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini si applicano le disposizioni dell'art. 15, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380/01.

Il presente permesso si intenderà decaduto con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data della comunicazione di inizio.

PRESCRIZIONI GENERALI

- 1. L'INIZIO DI LAVORI E' SUBORDINATO ALLA COMUNICAZIONE, CO LO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA, CIRCA LA REGOLARITA' CONTRIBUTIVA DELL'IMPRESA ESECUTRICE DEI LAVORI;
2. Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
3. I diritti dei terzi devono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
4. In caso d'opera portante sono appresi quali varianti che non incidono sui parametri urbanistici e sulla volumetria, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel presente permesso di costruire, se nel caso si deve trasmettere allo Sportello Unico per l'Edilizia comunale domanda di nuove attività nel pieno rispetto delle modalità previste dagli art. 22 e 23 del D.P.R. n. 380/01, n. 380.
5. Devono essere scrupolosamente osservate, se ed in quanto applicabili, le norme e le disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica, ai sensi della legge 5 novembre 1971, n. 1086 e secondo quanto previsto dalle vigenti norme regionali attuative, nonché le disposizioni legislative e regolamentari nazionali approvate in esecuzione della stessa legge n. 1086/71, anche nel rispetto della "Normativa Tecnica per l'Edilizia" riportata nella Parte II° del D.P.R. n. 6 giugno 2001, n. 380.
6. Devono essere scrupolosamente osservate, se ed in quanto applicabili, le norme e le disposizioni in materia di edilizia antisismica nell'eventualità di territorio ove si realizzino gli interventi risulta classificato sismico, ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64 e secondo quanto previsto dalle vigenti norme regionali attuative, nonché le disposizioni legislative e regolamentari nazionali approvate in esecuzione della stessa legge n. 64/74, anche nel rispetto della "Normativa Tecnica per l'Edilizia" riportata nella Parte II° del D.P.R. n. 6 giugno 2001, n. 380.
7. La Ditta incaricata del presente permesso di costruire, a privatizzazione avvenuta e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà dare comunicazione per iscritto al competente ufficio del comune ed ottenere il permesso nella sede, per il rispetto degli allineamenti stradali e delle distanze dai confini di proprietà.
8. Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare del permesso di costruire dovrà dare immediata notizia, segnalando nel contempo, al competente ufficio del comune, i nuovi nominativi, pena la sospensione dei lavori iniziati.
9. In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.
10. Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere apposta una tabella recante nome, data e titolare del permesso di costruire, l'oggetto dei lavori, l'attestazione della ditta esecutrice, la generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori e ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo deve essere esibito il permesso di costruire e le eventuali denunce di inizio attività presentate per l'approvazione delle varianti in corso d'opera ai lavori autorizzati in origine, se ve ne sono. Tale personale ha libero accesso al cantiere e al suo dovrà essere prestata tutta l'assistenza richiesta.
11. Nella manutenzione del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzati, si dovranno usare speciali caudex onde rinnovare ogni eventuale di danno agli impianti dei servizi pubblici e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente dare avviso all'ufficio comunale competente.
12. Non è consentito occupare le vie e gli spazi pubblici. Occupando l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'opposta autorizzazione all'ufficio comunale competente, con riserva di revoca qualora il Comune lo ritenesse necessario per esigenze di pubblico interesse. Le aree così occupate dovranno essere restituite nel proprio stato a lavoro ultimato e anche prima, quando i lavori vengano abbandonati o sospesi per più di un mese.

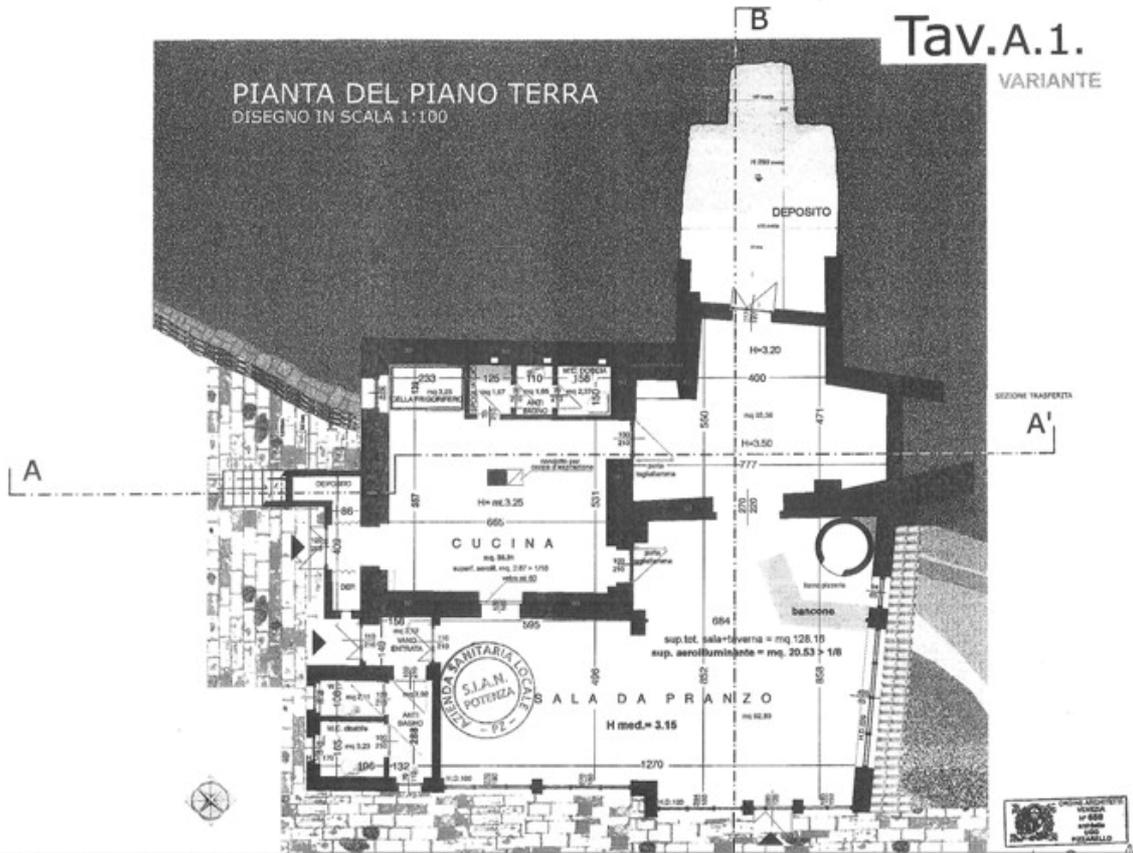
- 13. Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati proporzionali ai spazi pubblici, con recinti in muratura. Gli accessi e uscite dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,20, disposti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza e muniti di rifrangenti e comunque, nel rispetto della vigente normativa di sicurezza nei luoghi di lavoro e nei cantieri temporanei e mobili (D.Lgs. n. 626/94 e successive modificazioni - D.Lgs. 14/08/1996, n. 494 e successive modificazioni, etc. etc.). Ogni angolo sporgente dovrà essere smussato di almeno a vortici e dovrà essere assicurato dall'uso corrispondente al trattamento a quello corrispondente al segnale del sole.
14. Ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 10 recante "Norme in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento dei consumi di energia negli edifici" e della relativa norme attuative (D.P.R. 26 agosto 1991, n. 412) ed in particolare ai sensi degli art. 20 e 21 della stessa legge, il proprietario o chi ne ha titolo deve depositare il progetto e la relazione tecnica concernenti dal progettista o dai progettisti, insieme alla fotocopia dell'elenco dei lavori, relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della legge n. 10/91 (quelli l'installazione dell'impianto termico o i lavori per la realizzazione dell'isolamento termico), per ottenere l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte degli uffici comunali. La relazione tecnica deve essere redatta secondo i modelli tipo approvati con Decreto del Ministero dell'Int. Comm. e Art. 13 dicembre 1993 (D.L. n. 297 del 20-12-1993) e deve essere depositata in Comune secondo le modalità previste con Circolare 13 dicembre 1993, n. 2159 dello stesso Ministero (D.L. n. 297 del 20-12-1993). Deve essere depositato quanto prescritto negli art. da 122 a 137 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.
15. Devono essere rispettate le norme di sicurezza degli impianti termici di cui alla legge 5 marzo 1990, n. 46 e successive modificazioni, al D.P.R. n. 111 del 1991, n. 467 e di cui agli art. da 197 a 221 del D.P.R. n. 380/01. Se gli impianti previsti nella realizzazione degli interventi previsti nel permesso di costruire sono soggetti al rilascio del certificato di collaudo, si potranno applicare le norme dell'art. 111 del D.P.R. n. 380/01.
16. Per gli edifici alle pubbliche reti della fognatura e degli impianti comunali, dovrà essere presentata dall'interessato preventiva richiesta, i relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo intervenuta l'autorizzazione dell'ente competente, previo versamento dei presunti contributi regolamentari e delle eventuali cauzioni, e garanzia del ripristino delle proprietà comunali.
17. Le cauzioni, versate al Comune per l'occupazione di suolo pubblico e per gli allacci idrici e fognari, saranno restituite, a norma del regolamento, previa bonifica del competente ufficio comunale, che avverrà l'avvenuta restituzione in privato dello stato delle proprietà comunali interessate dai lavori.
18. Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cauzioni (nell'osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari) a tutte le prestazioni allo scopo di evitare incidenti a danni alle cose ed alle persone e di evitare, per quanto possibile, i disagi che i lavori possono arrecare ai terzi comunque interessati.
19. L'impiego di mezzi d'opera rumorosi, a carattere mobile per le vie e gli spazi pubblici, dovrà essere ridotto al tempo strettamente indispensabile e comunque limitato nell'orario stabilito dalle vigenti norme regolamentari.
20. Il titolare del permesso di costruire, il tecnico direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei medesimi, sono responsabili dell'inosservanza delle norme di legge e dei regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire, secondo quanto previsto dall'art. 29 del D.P.R. n. 6 giugno 2001, n. 380. L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti depositate con d.l.c., comporta l'applicazione delle sanzioni penali e amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.
21. Eventuali servizi di pubblica utilità esistenti sul sito da edificare dovranno essere spostati a cura e spese del titolare il permesso di costruire.
22. L'eventuale pervenuta nel progetto allegato di locali ad uso commerciale non implica automaticamente il rilascio dell'autorizzazione commerciale, che dovrà essere individualmente di rispetto delle vigenti norme in materia.
23. E' fatto obbligo di rispettare, anche se nel presente atto non sono esplicitamente richiamate, le previsioni vigenti in materia urbanistico-edilizia e, in particolare, il D.P.R. n. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, le vigenti norme tecniche per l'edilizia in materia di strutture in conglomerato cementizio armato normale, precompresso e a struttura metallica di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086 ed in materia di edilizia antisismica di cui alla legge 2 febbraio 1974, n. 64 nonché le relative norme regionali attuative, le vigenti norme in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico, le vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti e di contenimento dei consumi di energia negli edifici, le vigenti norme tecniche di base culturali, architettoniche e paesaggistico-urbanistiche e, in particolare, il D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 e la relativa norme di attuazione a livello locale (quasi paragrafo) regionali, etc. etc.), le vigenti norme in materia di circolazione stradale, polizia locale, sicurezza sul lavoro e nei cantieri temporanei e mobili, igiene urbana e le disposizioni aventi specifica attinenza con gli interventi in oggetto, e, infine, gli eventuali regolamenti comunali vigenti, nonché il regolamento edilizio comunale vigente.

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
Ing. RIZZI



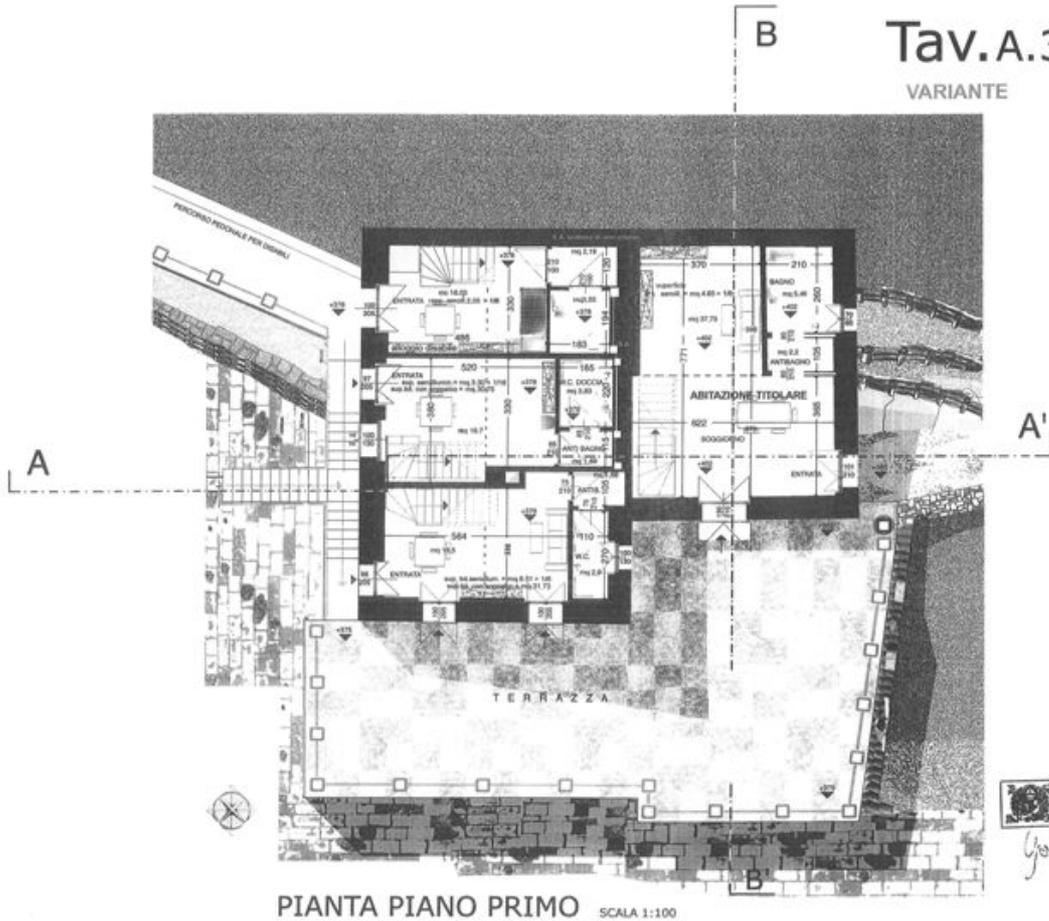
Tav.A.1.

VARIANTE



Tav.A.3.

VARIANTE



Giò Piniella

COMUNE DI CANCELLARA

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

(D.I.A. - art. 22 - 1° comma e art. 23 - del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

	
COMUNE DI CANCELLARA	
POTENZA	
Data di ricevimento	Protocollo
1 / 2, AGO. 2006	
PROT N°.....	4511.....

ALLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
DEL COMUNE DI CANCELLARA

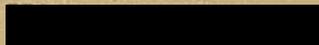


Comune di CANCELLARA alla C.da CARPINE

ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

DENUNCIA

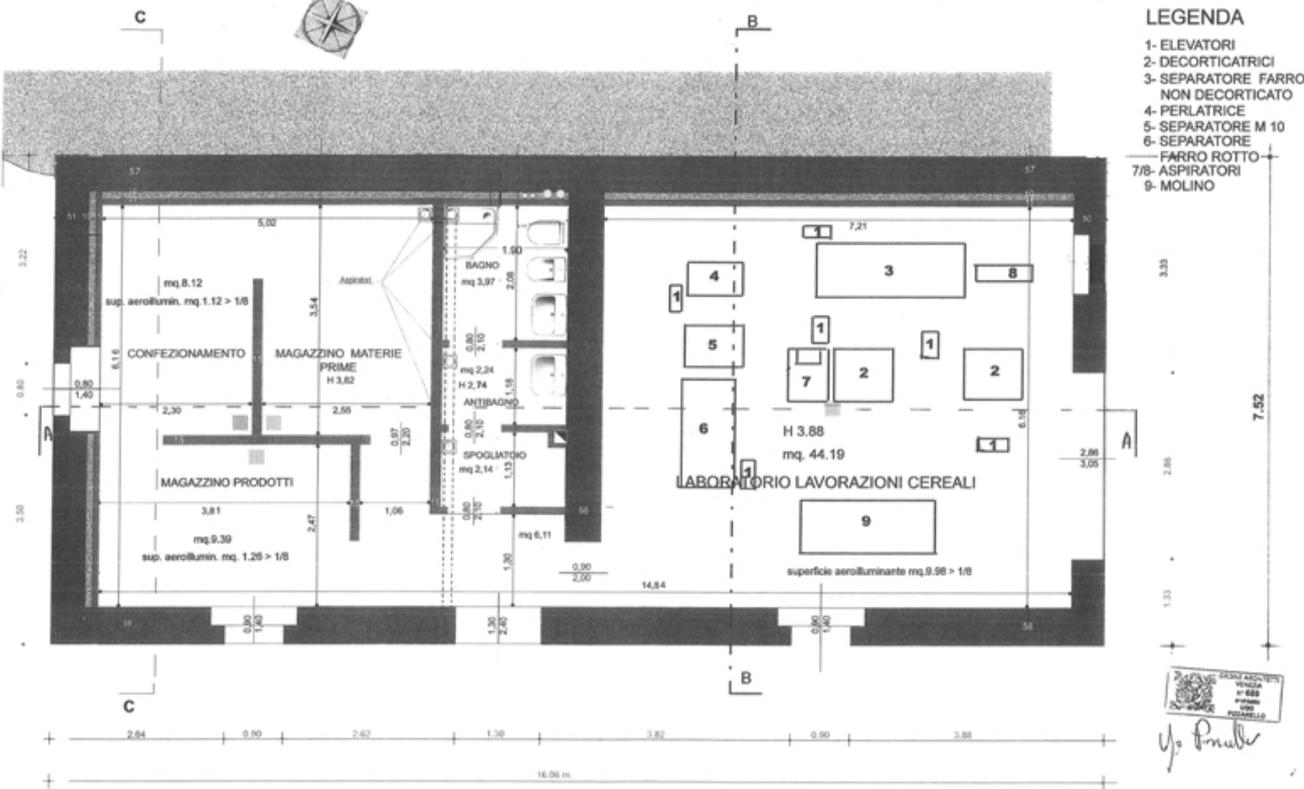
- che le opere sono in corso di esecuzione (art. 37 comma 5)
- trascorsi trenta giorni dalla presentazione della presente e precisamente il giorno 21 SETTEMBRE 2006
- trascorsi trenta giorni dalla data di rilascio dell'atto di assenso da parte dell'amministrazione competente trattandosi di immobile sottoposto a vincolo

darà inizio ai lavori di ristrutturazione di magazzino da adibire a laboratorio per la prima trasformazione, il confezionamento e l'immagazzinamento di cereali e prodotti agricoli da eseguirsi in CANCELLARA alla C.da CARPINE, come meglio descritti nella relazione asseverata allegata a firma del  e ai lavori di realizzazione di recinzioni con paletti in legno semplicemente infissi nel terreno e rete romboidale dell'altezza di mt.1,50 delle particelle nn.330, 289, 299 del foglio n.16; particella n.516 del fg.15; particella n.237 del fg.14; particelle nn.28, 33, 130,135,181,137, 195, 104, 102, 177 di fg.22

DICHIARA

- che il DIRETTORE DEI LAVORI è ARCH. UGO PIZZARELLO
iscritto Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 659 domiciliato in VENEZIA alla via DORSODURO, 1470 Tel./Fax 041.5236911
- l'IMPRESA ESECUTRICE DEI LAVORI di ristrutturazione del magazzino è EUROLAND Costruzioni
cod. fiscale/part. IVA 06428060724 con domicilio in GRAVINA alla Via Silvio Pellico, 29 Tel./Fax 080.3266067
- Esecutrice delle recinzioni è la Ditta GIUSEPPE PENNELLA con sede in Senise alla c.da Sicileo, iscritta alla C.C.I.A.A. di POTENZA al n. 67088 P.IVA n.00822480760

PIANTA QUOTATA DEL PIANO TERRENO SCALA 1:50 **Tav.B.1**



- LEGENDA**
- 1- ELEVATORI
 - 2- DECORTICATRICI
 - 3- SEPARATORE FARRO NON DECORTICATO
 - 4- PERLATRICE
 - 5- SEPARATORE M 10
 - 6- SEPARATORE FARRO ROTTO
 - 7/8- ASPIRATORI
 - 9- MOLINO

COMUNE DI CANCELLARA

C.A.P. 55010 Provincia di Potenza

UFFICIO SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA

prot. n. 4135

Addi 31-07-2009

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ n. 06/09

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO



VISTA la ricevuta di versamento di € 50,00, quali diritti di segreteria,

VISTE le dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte, rilasciate dalle imprese installatrici;

VISTE le dichiarazioni sottoscritte dal tecnico incaricato, prodotte ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/01;

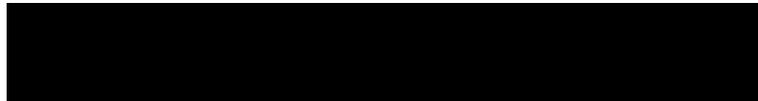
CONSIDERATO che la costruzione possiede i requisiti richiesti per poter essere considerata agibile secondo le vigenti leggi nazionali e regionali, nonché secondo i vigenti regolamenti locali in materia urbanistico-edilizia ed igienico sanitaria per quanto sopra detto;

VISTI gli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/01;

RILASCIATA

ad ogni effetto di legge, salvo le procedure di accertamento previste dalle vigenti norme in materia, il presente

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ



IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO

Ing. RIZZO Giuseppe




COMUNE DI CANCELLARA
 Via Salvatore Basile n. 1
 C.A.P. 85010 Provincia di Potenza

Prot. 126

Addì 11.01.2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 1/2023

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

VISTA la domanda presentata in data 12 maggio 2022 - prot. n. 1907 dall'ing. Gioscia Luciano, nato a Potenza il 26.11.1958, residente in Potenza presso via Mazzini n. 17, tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica;

VISTA la ricevuta di pagamento di euro 133,00 del 07.01.2023, trasmessa dall'ing. Gioscia ed acclarata al protocollo generale dell'Ente del 10.01.2023, n. 116;

VISTO il D.P.R.n. 380/01;

VISTI gli atti di quest'Ufficio;

CERTIFICA

che i terreni in agro di Cancellara catastalmente sotto indicati ricadono secondo le seguenti normative:

Foglio	Particelle	Normativa approvata P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 268 del 28/07/1999
		- ZONA AGRICOLA "E"- Art. 68
2	10 - 11 - 12 - 13 - 15 - 16 - 17 - 18 - 69 - 70 - 136 - 137 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143 - 273	0.03 mc/mq per residenze 0.09 mc/mq per pertinenze H max m. 6.00 pertinenze H max m. 7.50 residenze n° dei piani 2
10	369	distacchi da confini: in funzione di H=H max/2 in assoluto = 5.00 m.
14	197 - 198 - 237 - 244 - 261 - 340 - 657 - 947 - 238	distacchi dagli edifici: in funzione di H = H max in assoluto = 10.00 m.
15	516	attuazione con C.E. Eventuali movimenti terra dovranno essere limitati.
16	289 - 330 - 299 - 327	
		- ZONA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO "V.P.A."- Art. 74
22	28 - 37 - 38 - 41 - 42 - 72 - 95 - 101 - 139 - 181 - 195 - 475 - 478 - 77 - 103 - 104 - 105 - 480 - 481 - 482 - 483 - 176 - 102 - 162	Sono destinate al gioco ed allo sport. Queste aree hanno, generalmente, caratteristiche geologiche che ne sconsigliano l'edificabilità, per cui è consentita solo la realizzazione di chioschi e dei servizi relativi alle attrezzature necessarie per lo svolgimento di attività ricreative e di svago. I progetti dovranno rispettare l'alberatura esistente e gli alberi abbattuti dovranno essere immediatamente sostituiti. Eventuali movimenti terra dovranno essere limitati.
		ANNOTAZIONI
23	4 - 8 - 9 - 10 - 11 - 14 - 15 - 30 - 47 - 48	Foglio 2 p.lla 10: PRG: Zona "E" - Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923" - Vincolo "P.A.I. - R1; R2" - Particella censita nel catasto incendi istituito con D.G. n. 31 del 08/05/2008
28	48 - 55 - 70 - 76 - 78 - 80 - 84 - 120 - 196 - 197 - 216 - 217 - 218 - 220 - 221 - 246 - 247 - 303 - 304 - 325 - 326 - 329 - 330 - 223	Foglio 2 p.lla 11: PRG: Zona "E" - Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923" - Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera c del D.Lgs.42/04 - Vincolo "P.A.I. - R1; R2; R3" - Particella censita nel catasto incendi istituito con D.G. n. 31 del 08/05/2008
21	82 - 83 - 84 - 137 - 139 - 34 - 68 - 69 - 81 - 116 - 117	Foglio 2 p.lla 12: PRG: Zona "E" - Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923" - Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera c del D.Lgs.42/04 - Vincolo "P.A.I. - R3" - Particella censita nel catasto incendi istituito con D.G. n. 31 del 08/05/2008
29	4 - 6 - 22 - 7 - 10 - 11 - 12	
30	21 - 22	Foglio 2 p.lle 13; 15: PRG: Zona "E" - Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923" - Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera c del D.Lgs.42/04 - Vincolo "P.A.I. - R2" - Particella censita nel catasto incendi istituito con D.G. n. 31 del
33	132 - 133 - 134	
34	18 - 25	
35	1 - 2	
36	36	



COMUNE DI CANCELLARA

Via Salvatore Basile n. 1

C.A.P. 85010 Provincia di Potenza

08/05/2008

Foglio 2 p.lle 16: PRG: Zona "E"

- Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923"
- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera c del D.Lgs.42/04
- Vincolo "P.A.I. - R1; R2"
- Particella censita nel catasto incendi istituito con D.G. n. 31 del 08/05/2008

Foglio 2 p.lle 17: PRG: Zona "E"

- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera c del D.Lgs.42/04

Foglio 2 p.lle 18: PRG: Zona "E"

- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera c del D.Lgs.42/04
- Vincolo "P.A.I. - R1; R2"

Foglio 2 p.lle 69: PRG: Zona "E"

- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera c del D.Lgs.42/04

Foglio 2 p.lle 70, 142, 143: PRG: Zona "E"

- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera c del D.Lgs.42/04
- Vincolo "P.A.I. - R1"

Foglio 2 p.lle 136: PRG: Zona "E"

- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera c del D.Lgs.42/04

Foglio 2 p.lle 137, 141: PRG: Zona "E"

- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera c del D.Lgs.42/04
- Vincolo "P.A.I. - R2"

Foglio 2 p.lle 139: PRG: Zona "E"

- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera c del D.Lgs.42/04
- Vincolo "P.A.I. - R1 - R2"

Foglio 2 p.lle 140: PRG: Zona "E"

- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera c del D.Lgs.42/04

Foglio 2 p.lle 273: PRG: Zona "E"

- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera c e g del D.Lgs.42/04

Foglio 10 p.lle 369: PRG: Zona "E"

- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04

Foglio 14 p.lle 197: PRG: Zona "E"

- Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923"
- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera c e g del D.Lgs.42/04

Foglio 14 p.lle 198: PRG: Zona "E"

- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera c e g del D.Lgs.42/04;
- Vincolo "P.A.I. - R1; R2; R3"

Foglio 14 p.lle 237: PRG: Zona "E"

- Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923"
- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera c e g del D.Lgs.42/04;
- Vincolo "P.A.I. - R1; R2; R3"

Foglio 14 p.lle 244: PRG: Zona "E"

- Vincolo "P.A.I. - R2; R3"

Foglio 14 p.lle 261: PRG: Zona "E"

- Vincolo "P.A.I. - R1"

Foglio 14 p.lle 340: PRG: Zona "E"

- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera c del D.Lgs.42/04;
- Vincolo "P.A.I. - R1, R3"

Foglio 14 p.lle 657: PRG: Zona "E"

- Vincolo "P.A.I. - R2, R3"

Foglio 14 p.lle 947: PRG: Zona "E"

- Vincolo "P.A.I. - R3"

Foglio 14 p.lle 238: PRG: Zona "E"

- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04;
- Vincolo "P.A.I. - R1, R3"

Foglio 15 p.lle 516: PRG: Zona "VPA"

- Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923"
- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04;

Foglio 16 p.lle 289: PRG: Zona "E"

- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04;
- Vincolo "P.A.I. - R2"



COMUNE DI CANCELLARA

Via Salvatore Basile n. 1

C.A.P. 85010 Provincia di Potenza

	<p>Foglio 16 p.lle 330: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04;- Vincolo "P.A.I. - R2, R4" <p>Foglio 16 p.lle 299: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04;- Vincolo "P.A.I. - R2" <p>Foglio 16 p.lle 327: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04;- Vincolo "P.A.I. - R2, R4" <p>Foglio 21 p.lle 82, 84: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "P.A.I. - R1; R3" <p>Foglio 21 p.lle 83: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "P.A.I. - R1" <p>Foglio 21 p.lle 137, 139: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923"- Vincolo "P.A.I. - R1" <p>Foglio 21 p.lle 34: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923"- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera c e g del D.Lgs.42/04;- Vincolo "P.A.I. - R1, R2" <p>Foglio 21 p.lle 68: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923"- Vincolo "P.A.I. - R1; R2" <p>Foglio 21 p.lle 69: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "P.A.I. - R1; R3" <p>Foglio 21 p.lle 81: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923"- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera c e g del D.Lgs.42/04;- Vincolo "P.A.I. - R1; R2" <p>Foglio 21 p.lle 116: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "P.A.I. - R1" <p>Foglio 21 p.lle 117: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923"- Vincolo "P.A.I. - R1; R2" <p>Foglio 22 p.lle 28: PRG: Zona "E"</p> <p>Foglio 22 p.lle 37, 38: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923"- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04; <p>Foglio 22 p.lle 41: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923"- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04;- Vincolo "P.A.I. - R3" <p>Foglio 22 p.lle 42, 72, 139: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923"- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04;- Vincolo paesaggistico artt. 10 e 45 (aree Archeologiche) del D.Lgs.42/04; <p>Foglio 22 p.lle 95: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923"- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04; <p>Foglio 22 p.lle 101: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923" <p>Foglio 22 p.lle 181: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923"- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04; <p>Foglio 22 p.lle 195: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923"- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04; <p>Foglio 22 p.lle 475: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923"- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04; <p>Foglio 22 p.lle 478: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Trattasi di fabbricato diruto
--	---



COMUNE DI CANCELLARA

Via Salvatore Basile n. 1

C.A.P. 85010 Provincia di Potenza

	<p>Foglio 22 p.lle 77: PRG: Zona "E" - Trattasi di fabbricato rurale</p> <p>Foglio 22 p.lle 103: PRG: Zona "E" - Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923" - Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04;</p> <p>Foglio 22 p.lle 104: PRG: Zona "E" - Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923" - Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04;</p> <p>Foglio 22 p.lle 105: PRG: Zona "E" - Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923" - Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04;</p> <p>Foglio 22 p.lle 480: PRG: Zona "E" - Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923"</p> <p>Foglio 22 p.lle 481, 482, 483: PRG: Zona "E" - Trattasi di ente urbano</p> <p>Foglio 22 p.lle 176: PRG: Zona "E" - Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923" - Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04;</p> <p>Foglio 22 p.lle 102: PRG: Zona "E" - Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923" - Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04;</p> <p>Foglio 22 p.lle 162: PRG: Zona "E" - Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923" - Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04; - Vincolo paesaggistico artt. 10 e 45 (aree Archeologiche) del D.Lgs.42/04;</p> <p>Foglio 23 p.la 4: PRG: Zona "E" - Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923" - Vincolo "P.A.I. - R1"</p> <p>Foglio 23 p.la 8: PRG: Zona "E" - Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923" - Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04; - Vincolo "P.A.I. - R1"</p> <p>Foglio 23 p.la 9: PRG: Zona "E" - Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923" - Vincolo "P.A.I. - R1"</p> <p>Foglio 23 p.la 10: PRG: Zona "E" - Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923" - Vincolo "P.A.I. - R1, R2"</p> <p>Foglio 23 p.la 11: PRG: Zona "E" - Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923" - Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04; - Vincolo "P.A.I. - R1, R2"</p> <p>Foglio 23 p.la 14: PRG: Zona "E" - Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923" - Vincolo "P.A.I. - R1, R2"</p> <p>Foglio 23 p.la 30: PRG: Zona "E" - Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923" - Vincolo "P.A.I. - R2"</p> <p>Foglio 23 p.lle 47, 48: PRG: Zona "E" - Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923" - Vincolo "P.A.I. - R1"</p> <p>Foglio 28 p.la 48: PRG: Zona "E" - Vincolo "P.A.I. - R1"</p> <p>Foglio 28 p.la 55: PRG: Zona "E" - Vincolo "P.A.I. - R1, R2" - Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04;</p> <p>Foglio 28 p.lle 70, 76: PRG: Zona "E" - Vincolo "P.A.I. - R1, R2"</p> <p>Foglio 28 p.lle 78, 84: PRG: Zona "E" - Vincolo "P.A.I. - R1"</p> <p>Foglio 28 p.lle 80: PRG: Zona "E"</p> <p>Foglio 28 p.lle 120: PRG: Zona "E" - Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04;</p>
--	--



COMUNE DI CANCELLARA

Via Salvatore Basile n. 1

C.A.P. 85010 Provincia di Potenza

		<ul style="list-style-type: none">- Vincolo "P.A.I. - R1" <p>Foglio 28 p.lle 196: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "P.A.I. - R3" <p>Foglio 28 p.lle 197: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "P.A.I. - R1" <p>Foglio 28 p.lle 217: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "P.A.I. - R1" <p>Foglio 28 p.lle 216, 218: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Trattasi di porzione di strada- Vincolo "P.A.I. - R1" <p>Foglio 28 p.lle 220: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Trattasi di porzione di strada- Vincolo "P.A.I. - R1, R2" <p>Foglio 28 p.lle 221: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "P.A.I. - R1" <p>Foglio 28 p.lle 246: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "P.A.I. - R1, R2"- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04; <p>Foglio 28 p.lle 247: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04; <p>Foglio 28 p.lle 303, 304: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04;- Vincolo "P.A.I. - R3" <p>Foglio 28 p.lle 325, 326: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04;- Vincolo "P.A.I. - R1" <p>Foglio 28 p.lle 329, 330: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04; <p>Foglio 28 p.lle 223: PRG: Zona "E"</p> <p>Foglio 29 p.lla 4: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Trattasi di fabbricato <p>Foglio 29 p.lla 6: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "P.A.I. - R1, R2" <p>Foglio 29 p.lla 7: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "P.A.I. - R1"- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04; <p>Foglio 29 p.lla 10: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "P.A.I. - R2" <p>Foglio 29 p.lla 11: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923"- Vincolo "P.A.I. - R1, R2"- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04; <p>Foglio 29 p.lla 12: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "P.A.I. - R1, R2" <p>Foglio 29 p.lla 22: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923"- Vincolo "P.A.I. - R1" <p>Foglio 30 p.lla 21: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "P.A.I. - R1, R2" <p>Foglio 30 p.lla 22: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "P.A.I. - R1, R2, R3" <p>Foglio 33 p.lla 132: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "P.A.I. - R1" <p>Foglio 33 p.lla 133: PRG: Zona "E"</p> <p>Foglio 33 p.lla 134: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Trattasi di porzione di sede stradale- Vincolo "P.A.I. - R1" <p>Foglio 34 p.lla 18: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Trattasi di porzione di sede stradale- Vincolo "P.A.I. - R1, R2" <p>Foglio 34 p.lla 25: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04;- Vincolo "P.A.I. - R1, R2" <p>Foglio 35 p.lla 1: PRG: Zona "E"</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923"
--	--	---



COMUNE DI CANCELLARA

Via Salvatore Basile n. 1

C.A.P. 85010 Provincia di Potenza

		<ul style="list-style-type: none">- Vincolo "P.A.I. - R1, R2" Foglio 35 p.lla 2: PRG: Zona "E" <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923" Foglio 36 p.lla 36: PRG: Zona "E" <ul style="list-style-type: none">- Vincolo "R.D. 3267 del 30.12.1923"- Vincolo paesaggistico art. 142, comma 1 lettera g del D.Lgs.42/04;- Vincolo "P.A.I. - R1, R2"
--	--	---

Si rilascia a richiesta di parte, su carta resa legale, per uso consentito.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione od ai privati gestori di pubblici servizi.



Canio Cillo

RESPONSABILE DELL'U.T.C.

Ing. Canio CILLO