

Al sig. Giudice dell'Esecuzione
dott.sa Michela Petrocelli
TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
POTENZA

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile. Ufficio Espropriazioni Immobiliari N. 32/96 R.G. promossa da Mediocredito SUD contro Omissis, Omissis,, Omissis e Omissis.

Con provvedimento del 30/03/2006 della **S.V.I.**, la sottoscritta geom. Liliana Muro, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, era nominata C.T.U. al fine di relazionare in merito ai quesiti formulati all'udienza di giuramento del 19/05/2006.

Gli immobili pignorati con atto notificato il 9/2/1996 sono:

- 1- Appartamento in Potenza alla Via Torraca n. 27, int. 4, fg. 48, part. 780 sub 17, di proprietà per 1000/1000 di Omissis, nato a Potenza il 26/10/ 1926;
- 2- Locale deposito in Potenza alla Via Torraca n. 15, piano terra, fg. 48 part. 780 sub 1, di proprietà per 1000/1000 di Omissis, nato a Potenza il 26/10/ 1926;
- 3- Terreno in Potenza alla C/da Rossellino, riportato in catasto fg. 76, part. 265 e 274, con entrostante fabbricato su tre livelli, di proprietà per ½ di Omissis nato a Potenza il 26/10/ 1926 e per ½ di Omissis nata a Potenza il 11/12/1937;
- 4- Villino in Potenza alla C/da Macchia Romana, in catasto al fg. 20, part. 702, di proprietà per ½ di Omissis, nata a Caivano (Na) il 26/8/53;
- 5- Villino in Potenza alla C/da Macchia Romana, in catasto al fg. 20, part. 329, di proprietà per ½ di Omissis, nata a Potenza il 4/1/1961.

Acquisita la documentazione depositata agli atti del procedimento, è stata verificata la tempestività del suo deposito e la sua completezza. Successivamente si è proceduti per i sopralluoghi atti a visionare gli immobili. Le operazioni hanno avuto inizio il giorno 07.07.2006 alle ore 10,30, previo invito a presenziare alle attività rivolto a tutte le parti, recapitato con raccomandate A.R. del 07.06.2006.

Tale giorno partecipavano alle attività la sig.ra Omissis, la sig.ra Omissis e il sig. Omissis, consentendo ciascuno l'accesso ai propri immobili.

Alla presenza continua e fattiva degli stessi, sulla scorta degli atti cui è procedimento, la scrivente effettuava ogni constatazione utile e necessaria al fine di poter relazionare su quanto oggetto dei QUESITI.

Osservazioni preliminari:

Il sig. Omissis è deceduto il 10.1.2006, ad oggi gli eredi non hanno fatto gli atti di successione.

Dallo stato di famiglia originario, si evince che gli eredi sono:

- 1) Omissis, figlio (nato il 27.03.51 a Potenza, ivi residente)
- 2) Omissis, figlio (nato il 10.04.55 a Potenza e residente a Bologna)
- 3) Omissis, figlia (nata il 31.05.58 a Potenza e residente a Tito)

- 4) Omissis, vedova (nata l'11.12.37 a Potenza e ivi residente)
- 5) Omissis, figlio (nato il 12.07.71 a Potenza ed ivi residente)
- 6) Omissis, figlia (nato il 14.05.73 a Potenza e residente in Avigliano)
- 7) Omissis, figlio (nato il 17.07.76 a Potenza ed ivi residente)

RISPOSTA AI QUESITI:

QUESITO B N. 1:

Identifichi e descriva, con precisi dati catastali, l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento e con la superficie ivi indicata, nonché indicando il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

1) Appartamento sito in abitato di Potenza alla Via Torraca n. 27, int. 4, fg. 48, part. 780 sub17, secondo piano con annessa soffitta;

L'appartamento fa parte di un fabbricato per civile abitazione, non di lusso, con esercizi commerciali e box auto posti al piano terra. Esso è ubicato in una zona centrale della città, servita sia da servizi di quartiere che da servizi extra quartiere come uffici pubblici, banche, studi professionali e negozi, con una buona esposizione. (Vedi allegato stampe fotografiche pag.1-2). La struttura portante del fabbricato è del tipo in c.a. con solai in latero cementizio e copertura in manto di tegole. Si accede all'appartamento da una scala interna ad uso condominiale, munita d'ascensore, con ingresso a destra per chi sale dalle scale e giunge sul corrispondente pianerottolo. L'appartamento si presenta in **mediocre** stato di manutenzione ed è composto da un ingresso, salone con balcone veranda da cui si accede ad una cucina, tre camere ed un bagno. I pavimenti sono in parquet nel soggiorno, nelle camere in marmettoncini mentre il bagno e la cucina con piastrelle di ceramica. Il balcone, chiuso a veranda con infissi in alluminio, è rivestito con mattoni in marmettoncino. Gli infissi esterni e le porte interne sono in legno verniciati. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: riscaldamento di tipo centralizzato; impianto elettrico; fognatura raccordata alla rete pubblica e acqua potabile. Al 7° (settimo) piano, di pertinenza dell'appartamento, vi è la soffitta.

Superfici:

Ai fini estimativi la superficie dell'immobile pignorato è pari a **Mq. 95,83**.

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è definita mediante il seguente schema:

Calcolo superfici:

descrizione	mq. lordi		coef. abbattimento		mq. commerciali
Appartamento piano II°	89,32	x	1,00	=	89,32
Soffitta	13,14	x	0,25	=	3,28
Balconi e terrazzi	6,45	x	0,50	=	3,23
Superficie totale commerciale mq					95,83

Confini dell'immobile pignorato:

L'appartamento confina con proprietà Zito, vano scale.

Dati catastali:

L'appartamento è censito al Comune di Potenza, Catasto edilizio urbano, foglio 48, part. 780 sub 17, cat. A/2, Cl 5, consistenza vani 6, rendita € 433,82, intestato a Omissis per 1000/1000.

Comune di Potenza

Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Intestazione Catastale
48	780	17	Appartamento Via Torraca n. 27 piano 2-7	A/2	5	6	€ 433,82	1000/1000 Omissis

L'appartamento ora è concesso in affitto alla sig. Labella Carmela con contratto di locazione del 7/1/1999 (Vedi allegato contratti di locazione), con scadenza il 31.12.2002, attualmente in rinnovo tacito.

Valore dell'immobile con indicazione del criterio (o dei criteri) di stima usato:

Per individuare il valore degli immobili oggetto nella presente stima, si è proceduto alla valutazione dei beni con la stima sintetica che deriva da un criterio di stima comparativo; una volta esaminato il bene da stimare lo si confronta con altri beni simili ubicati nella stessa zona prendendo come riferimento i prezzi con i quali mediamente sono contratti immobili simili. A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per gli immobili oggetto di perizia, il più probabile valore di mercato nella misura di **€mq 2.000,00**.

Il valore del immobile viene determinato moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario, il tutto come da tabella che segue:

Appartamento Via Torraca n. 27 p-2-7	Mq.	95,83	x	€ 2.000,00	€	191.658,50
TOTALE VALORE						€ 191.658,50

In caso di beni pignorati indivisi, provvedere alla separazione della quota in natura spettante al debitore; ove ciò sia possibile, provvedere alla stima della quota ideale:

La quota spettante agli esecutati è pari ad i 1000/1000 ovvero :

Appartamento Via Torraca n. 27 p-2-7	€ 191.658,50	x	1000/1000	=	€ 191.658,50
Quota in natura spettante al debitore					€ 191.658,50

2) Locale deposito in Potenza alla Via Torraca n. 15, piano terra, in catasto al fg. 48, part. 780 sub 1, di proprietà di Omissis, nato a Potenza il 26/10/ 1926.

L'immobile è posta al piano terra dello stesso fabbricato per civile abitazione prima descritto, contraddistinto come interno n. 15 (Vedi allegata stampa fotografica n.3). Il locale ha forma rettangolare, costituito da un unico ambiente. Si presenta in **mediocre** condizioni di manutenzione, con pareti realizzate con mattoni a semplice fila intonacati. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica e la porta di accesso è in ferro, con apertura automatica con comando elettrico. Il locale è dotato di impianto elettrico.

Superfici:

Ai fini estimativi la superficie dell'immobile pignorato è pari a **Mq. 14**.

Calcolo superfici:

descrizione	mq. lordi		coef. abbattimento		Mq. commerciali
Locale Via Torraca Torraca n. 15 p-t	14	x	1	=	14
Superficie totale commerciale mq					14

Confini:

Area comune di accesso ai garage, proprietà Omissis,.

Dati catastali:

L'immobile, è riportato in catasto dei fabbricati del Comune di Potenza, foglio 48, part. 780 sub 1, categoria C/6, Classe 8, consistenza Mq. 14, rendita €57,84, intestato a Omissis per 1000/1000.

Comune di Potenza

Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Intestazione Catastale
48	780	1	Locale Via Torraca n. 15 p-t	C/6	8	14	€ 57,84	1000/1000 Omissis

Al momento del sopralluogo il locale posto al piano terra risulta libero.

Valore dell'immobile con indicazione del criterio (o dei criteri) di stima usato:

Il valore degli immobili è stato determinato secondo il criterio di stima sintetico-comparativo per cui, concluse tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare quale più probabile valore di mercato nella misura di **€mq 1.000,00**. Il valore dell' immobile viene determinato moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario, il tutto come da tabella che segue:

Locale Via Torraca n. 15 p-t	Mq.	14,00	x	€ 1.000,00	€	14.000,00
TOTALE VALORE					€	14.000,00

In caso di beni pignorati indivisi, provvedere alla separazione della quota in natura spettante al debitore; ove ciò sia possibile, provvedere alla stima della quota ideale:

La quota spettante all'esecutato è pari a 1000/1000 ovvero:

Locale Via Torraca n. 15 p-t	€ 14.000,00	x	1000/1000	=	€ 14.000,00
	Quota in natura spettante al debitore				€ 14.000,00

3) Terreno in Potenza alla C/da Rossellino, in catasto al fg. 76 part. 265 e 274 con entrostante fabbricato su tre livelli fg 76 part. 754 di proprietà in Potenza di Omissis nato a Potenza il 26/10/ 1926 e di Omissis nata a Potenza il 11/12/1937;

Con ordinanza del 27-10-2005 il G.E. ha dichiarato l'estinzione parziale del pignoramento limitatamente al terreno individuato con nr. 265 di particella per cui si è proceduti per la valutazione della residua particella 274, su cui insiste un fabbricato con relativo cortile e giardino.

Il terreno ha una superficie di circa 3.822 Mq., è completamente recintato con un cancello d'ingresso in ferro. Il piazzale antistante il fabbricato è pavimentato.

Il fabbricato/villino, costruito agli inizi degli anni '80, è destinato a civile abitazione ed è costituito da un piano seminterrato, un piano rialzato, ed un sottotetto abitabile. La struttura portante è realizzata con travi e pilastri in cemento armato intelaiati fra di loro. I solai sono in travetti precompressi e pignatte in laterizio. Le fondazioni sono costituite da travi rovesce disposte a graticcio. I collegamenti tra i vari livelli è assicurato da una scala interna in legno. Il piano seminterrato è costituito da un ampio locale destinato a garage e legnaia. Il piano rialzato è costituito da un ingresso salone, una cucina, tre camere, uno studio e due bagni. Al piano sottotetto, si accede tramite una scala interna in legno, ed è costituito da tre camere, e un bagno. Le opere di finitura e di completamento sono di **media qualità**. I pavimenti sono in cotto nella zona giorno mentre nelle camere da letto vi è il parquet. I bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni e interni sono in legno con vetro-camera, le soglie

sono in marmo di basaltina. Completano le opere di finitura l'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo. Lo stato di manutenzione e conservazione è abbastanza buono.

Superfici:

Al fini estimativi la superficie del fabbricato adibito ad abitazione è pari a **249,07** Mq..

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è definita mediante il seguente schema:

Calcolo superfici abitazione:

descrizione	Mq. lordi		coef. abbattimento	=	Mq. commerciali
Appartamento piano terra rialzato	131,75	x	1,00	=	131,75
Appartamento piano primo sottotetto	97,20	x	0,75	=	72,90
Garage/legnaia	88,83	x	0,50	=	44,42
Superficie totale commerciale mq					249,07

mentre il terreno circoscritto al fabbricato è di **3.822 mq.**

Confini dell'immobile pignorato:

Il terreno su cui insiste il fabbricato confina con le particelle 273, 850, 647, 629,630, 631 e strada comunale.

Dati catastali:

Il terreno è censito in catasto nel Comune di Potenza, foglio 76, part. 274, classe 3, consistenza 38 are e 22 centiare, reddito agrario € 10,86, reddito dominicale € 13,82 intestato per ½ a Omissis e per ½ a Omissis, coniugi.

Il fabbricato è censito al Comune di Potenza, in Catasto foglio 76 part. 754, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, reddito € 488,57 intestato a ½ Omissis ½ Omissis.

Comune di Potenza

Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		Intestazione Catastale
							R agrario	R dominicale	
76	274		Terreno C/da Rossellino vigneto		3	00 38 22	€ 10,86	€ 13,82	½ Omissis ½ Omissis
76	754		Fabbricato C/da Rossellino t1 ss1	A/2	2	11	€	488,57	½ Omissis ½ Omissis

Il fabbricato attualmente risulta occupato da Omissis e dalla sua famiglia.

Valore degli immobili con indicazione del criterio (o dei criteri) di stima usato:

Il valore degli immobili è stato determinato secondo il criterio di stima sintetico-comparativo per cui, concluse tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare quale più probabile valore di mercato nella misura di **€mq 1.000,00** per l'abitazione e di **€mq 15,00** per il terreno di pertinenza, il tutto come da tabella che segue:

Terreno C/da Rossellino vigneto	mq	3822,00	x	€	15,00	€	57.330,00
Fabbricato C/da Rossellino t1 ss1	mq	249,07	x	€	800,00	€	199.252,00
TOTALE VALORE						€	256.582,00

In caso di beni pignorati indivisi, provvedere alla separazione della quota in natura spettante al debitore; ove ciò sia possibile, provvedere alla stima della quota ideale:

La proprietà degli immobili è per ½ della sig. Omissis ed ½ di Omissis, entrambi debitori esecutati, per cui l'eventuale vendita forzata riguarderà l'intera proprietà.

Terreno C/da Rossellino vigneto	€ 57.330,00	x	1000/1000	=	€ 57.330,00
Fabbricato C/da Rossellino t1 ss1	€ 199.252,00	x	1000/1000	=	€ 199.252,00
Quota in natura spettante al debitore					€ 256.582,00

4) Villino in Potenza alla C/da Macchia Romana, fg. 20, part. 702, di proprietà per ½ della sig.ra Omissis, nata a Caivano (Na) il 26/8/53;

L'area su cui insiste il fabbricato ha una superficie di circa 785 Mq., completamente recintata con un cancello d'ingresso in ferro. Il piazzale antistante il fabbricato è pavimentato.

Il fabbricato/villino, costruito agli inizi degli anni '80, è destinato a civile abitazione ed è costituito da un piano seminterrato, un piano rialzato, un primo piano ed un sottotetto.

La struttura portante è realizzata con travi e pilastri in cemento armato intelaiati fra di loro. I solai sono in travetti precompressi e pignatte in laterizio. Le fondazioni sono costituite da travi rovesce disposte a graticcio. I collegamenti tra i vari livelli è assicurato da scale interne in cemento armato.

Il piano seminterrato è costituito da un ampio locale destinato a tavernetta e da un bagno.

Il piano rialzato è costituito da un ingresso salone, da un soggiorno pranzo e da una cucina ed un ampio terrazzo lungo i lati di ingresso e della zona cucina. Allo stesso livello è situato un box auto con accesso dall'esterno. Il piano primo, cui si accede tramite una scala interna in c.a., presenta tre camere con un balcone, due bagni, un disimpegno ed una zona soppalco.

Il piano sottotetto è adibito a camera-salottino. Le opere di finitura e di completamento sono di **buona** qualità ed in particolare i pavimenti sono in ceramica nella zona giorno e in parquet nella zona notte. I bagni sono rivestiti con piastrelle. Il pavimento del primo piano è rivestito con parquet. Gli infissi esterni in PVC con vetrocamera e le soglie in marmo di basaltina. Completano le opere di finitura l'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo. Lo stato di manutenzione e conservazione è abbastanza buono.

Superfici:

L'unità in esame ai fini estimativi ha una superficie è pari a **237,36 Mq.**

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è definita mediante il seguente schema:

Calcolo superfici fabbricato adibito d abitazione:

descrizione	mq lordi		coef. abbattimento		Mq. commerciali
Superficie residenziale abitazione (seminterrato+piano rialzato+piano terra)	170,52	x	1,00	=	170,52
Superficie non residenziale abitazione (Sottotetto+box+terrazzi+balconi)	111,40	x	0,60	=	66,84
Superficie totale commerciale mq					237,36

Confini dell'immobile pignorato:

Il terreno su cui insiste il fabbricato confina con proprietà Omissis, Omissis, Omissis e coniugi Omissis

Dati catastali:

Il fabbricato è censito al Comune di Potenza, in Catasto foglio 20, part. 702, categoria A/2, consistenza vani 10, reddito € 723,04, intestato per ½ ad Omissis (esecutato) e ½ Omissis(coniuge dichiarato fallito).

Comune di Potenza

Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Intestazione Catastale
20	702		Terreno con fabbricato C/da Macchia Romana S1-t-1-2	A/2	5	10 (vani)	€ 723,04	½ Omissis ½ Omissis

Valore degli immobili con indicazione del criterio (o dei criteri) di stima usato

Il valore degli immobili è stato determinato secondo il criterio di stima sintetico-comparativo per cui, concluse tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare quale più probabile valore di mercato nella misura di **€mq 2.500,00** per l'abitazione. Il valore del immobile viene determinato moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario, il tutto come da tabella che segue:

Terreno con fabbricato C/da Macchia Romana	mq	237,36	x	€ 2.500,00	€	593.400,00
				TOTALE VALORE	€	593.400,00

In caso di beni pignorati indivisi, provvedere alla separazione della quota in natura spettante al debitore; ove ciò sia possibile, provvedere alla stima della quota ideale.

La quota spettante all' esecutato Omissis è pari ad i 1/2 ovvero :

Terreno con fabbricato C/da Macchia Romana	€ 593.400,00	x	1/2	=	€ 296.700,00
		Quota in natura spettante al debitore			€ 296.700,00

5) Villino in Potenza alla C/da Botte-Macchia Romana fg. 20 part. 329 diritti di proprietà Omissis nata a Potenza il 4/1/1961.

L'area su cui insiste il fabbricato ha una superficie di circa mq. 1950, è completamente recintata e presenta un cancello d'ingresso in ferro; è presente un ampio piazzale pavimentato, sia antistante il piano seminterrato e sia antistante il piano terra. Il fabbricato/villino, costruito agli inizi degli anni '80, è destinato a civile abitazione ed è costituito da un piano seminterrato, un piano terra, un primo piano ed un piano secondo. La struttura portante è realizzata con travi e pilastri in cemento armato intelaiati fra di loro, i solai sono in laterocemento, le fondazioni sono costituite da travi rovesce disposte a graticcio. Il piano seminterrato è costituito da un garage, due depositi ed un ripostiglio. Il piano terra è costituito da un ingresso salone, da un soggiorno e da una cucina pranzo; sono inoltre presenti un portico ed un ampio terrazzo lungo tre lati del fabbricato. Il piano primo, cui si accede tramite una scala interna in legno, presenta una camera, un bagno e un disimpegno; è inoltre presente un balcone. Al secondo piano si accede con scala in legno e sono ubicate due camere da letto, due bagni, un guardaroba ed un disimpegno. Le opere di finitura e di completamento sono di **ottima qualità** ed in particolare i pavimenti sono in ceramica ed in cotto al piano terra, ceramica al piano seminterrato e parquet al piano secondo, i bagni sono rivestiti con piastrelle. Gli infissi esterni sono in PVC con vetro-camera, le porte interne sono laccate di colore bianco, le soglie sono in marmo. Completano le opere di finitura l'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

- Superfici:

Ai fini estimativi la superficie fabbricato adibito ad abitazione è pari a **257.71 mq**,

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è definita mediante il seguente schema:

Calcolo superfici fabbricato adibito ad abitazione:

descrizione	Mq lordi		coef. abbattimento		Mq commerciali
Superficie residenziale abitazione (piano rialzato+piano terra)	157,29	x	1,00	=	157,29
Superficie non residenziale abitazione (seminterrato+terrazzi+balconi)	167,37	x	0,60	=	100,42

Superficie totale commerciale mq

257,71

Confini dell'immobile pignorato:

Il terreno su cui insiste il fabbricato confina con due lati Omissis, coniugi Omissis e Omissis e strada provinciale.

-Dati catastali:

Il fabbricato è censito al Comune di Potenza, in Catasto foglio 20 part. 329, categoria A/2, consistenza 10,5 vani, reddito € 759,19, intestato a ½ Omissis (esecutato) e ½ Omissis. (ex coniuge dichiarato fallito).

Comune di Potenza

Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Intestazione Catastale
20	329		Terreno con fabbricato C/da Macchia Romana S1-t-1-2	A/2	5	10,5 (vani)	€ 759,19	½ Omissis ½ Omissis

Valore degli immobili con indicazione del criterio (o dei criteri) di stima usato

Il valore degli immobili è stato determinato secondo il criterio di stima sintetico-comparativo per cui, concluse tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare quale più probabile valore di mercato nella misura **€mq 2.700,00** per l'abitazione. Il valore del immobile viene determinato moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario, il tutto come da tabella che segue:

Terreno con fabbricato C/da Macchia RomanaS1-t-1-2	mq	257,71	x	€ 2.700,00	€	695.822,40
TOTALE VALORE					€	695.822,40

In caso di beni pignorati indivisi, provvedere alla separazione della quota in natura spettante al debitore; ove ciò sia possibile, provvedere alla stima della quota ideale.

La quota spettante all'esecutato Omissis è pari ad ½ ovvero :

Terreno con fabbricato C/da Macchia RomanaS1-t-1-2	€ 695.822,40	x	1/2	=	€ 347.911,20
	Quota in natura spettante al debitore				€ 347.911,20

QUESITO B N. 2:

Indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico, sia la momento del pignoramento sia alla data odierna; e si conseguenza accerti la conformità della costruzione alle concessioni o autorizzazioni urbanistiche; ove si tratta di costruzioni, indicazione della conformità o meno della stessa alle autorizzazioni o concessioni amministrative, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica

-d) Ove si tratta di costruzione, indicazione della conformità o meno della stessa alle autorizzazioni o concessioni amministrative e; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94. Indichi il costo presumibile della sanatoria.

- L'anno di realizzazione del fabbricato alla Via Torraca (fg. 48 part. 780 sub17 e sub1 interno n. 4 e n. 15 proprietà Omissis) è databile tra il 1962 ed 1965 pertanto non si sono svolte particolari indagini riguardo la regolarità edilizia poiché per fabbricati realizzati prima del 1/9/1967 per la legge del n. 765 fa fede l'accatastamento dell'immobile stesso.
- Per il terreno in Potenza alla C/da Rossellino fg. 76 part. 274 con entrostante fabbricato su tre livelli fg 76 part. 754; proprietà in Potenza di Omissis nato a Potenza il 26/10/ 1926 e di Omissis nata a Potenza il 11/12/1937 ricade nella zona **C** prevalentemente di nuovo insediamento residenziale e servizi annessi; parte del terreno della particella 274 per circa 197 mq è occupata da sede stradale esistente.

Il fabbricato che insiste su tale terreno è stato realizzato con Concessione Edilizia pratica n. 516 di pro. Gen. 22325/84 del 26.10.1984. L'area di asservimento alla costruzione ricade sulle particelle n. 274, 277e 265 fg. 76.(Vedi allegato Certificati rilasciati dal Comune di Potenza relativa Concessione Edilizia)

- Per Villino in Potenza alla C/da Macchia Romana fg. 20 part. 702 diritti di proprietà per ½ Omissis nata a Caivano (Na) il 26/8/53 e per ½ Omissis, ricade nella zona agricola del Comune di Potenza ed adiacente alla zona di espansione C5 e C6 di Macchia Romana. L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia pratica n. 9445/A di prot. Gen., pratica n. 77 del 1981. Successivamente è stata presentata pratica di Condono Edilizio n. 2156, prot. N. 2179 in data 01.04.1986 ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985. Tale pratica non è stata ancora definita con l'emissione della Concessione Edilizia in sanatoria in quanto non sono state pagate gli importi dovuti a titolo di conguaglio dell'oblazione (pari ad € 3.948,60) e gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione (pari ad € 842,79) ed a titolo di costo di costruzione (pari ad € 1.750,13). Nell'allegato Certificati rilasciati dal Comune di Potenza è presente la seguente documentazione:

- 1- Copia nota n. 9963 del 19.09.2003 con determinazione delle somme per l'oblazione dovuta;
- 2- Copia nota n. 9959 del 19.09.2003 con determinazione delle somme per oneri concessori;
- 3- Copia nota n. 61696 dicembre 2004 di avvio del procedimento amministrativo relativo al rigetto della domanda di condono edilizio.

- Per il villino ubicato in Potenza alla C/da Macchia Romana fg. 20 part. 329 di proprietà del Sig. Omissis per 1/2 e Omissis per ½, ricade nella zona agricola del Comune di Potenza ed è adiacente alla zona di espansione C5 e C6 di Macchia Romana. L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia pratica n. 5208/A di prot. Gen. del 08.08.1980. Successivamente è stata presentata pratica di Condono Edilizio n. 1963, prot. N. 1986 in data 01.04.1986 ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985.(Vedi allegato Certificati rilasciati dal Comune di Potenza Concessione Edilizia in sanatoria n. 1986 del 26.05.1999)

-e) esprima il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisponga, in caso affermativo e previa autorizzazione del giudice, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto

Considerata la destinazione d'uso, non che l'ubicazione geografica e dei servizi di comunicazione, degli immobili sopra descritti, gli stessi sono stati da me C.T.U. suddivisi in cinque LOTTI in modo rendere agevole la loro vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore di vendita.

1° LOTTO:

L'appartamento censito al Comune di Potenza, Catasto edilizio urbano foglio 48 part. 780 sub 17 categoria A/2, Calsse 5, Consistenza 6 vani, rendita 433,82 intestato a Omissis per 1000/1000 deceduto il 10.01.2006

2° LOTTO:

Locale garage riportato in catasto dei fabbricati del Comune di Potenza, al foglio 48 part. 780 sub 1 categoria C/6 Classe 8 Consistenza 14 mq rendita € 57,84 intestato a Omissis per 1000/1000 deceduto il 10.01.2006.

3° LOTTO:

Il terreno su cui insiste il fabbricato è censito al Comune di Potenza, in Catasto foglio 76 part. 274, classe 3, consistenza 38 are 22 centiare, reddito agrario € 10,86, reddito domenicale € 13,82 intestato a ½ Omissis ½ Omissis deceduto il 10.1.2006

Il fabbricato è censito al Comune di Potenza, in Catasto foglio 76 part. 754, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, reddito € 488,57 intestato a ½ Omissis ½ Omissis deceduto deceduto il 10.01.2006

4° LOTTO:

Il fabbricato è censito al Comune di Potenza, in Catasto foglio 20 part. 702, categoria A/2, consistenza 10 vani, reddito €723,04, intestato a ½ Omissis (esecutato) e ½ Omissis.

5° LOTTO:

Il fabbricato è censito al Comune di Potenza, in Catasto foglio 20 part. 329, categoria A/2, consistenza 10,5 vani, reddito €759,19, intestato a ½ Omissis (esecutato) e ½ Omissis.

f) redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie per i manufatti e delle aree;

(Vedi allegato Planimetrie Catastali e allegato stampe fotografiche).

DESCRIZIONE SCHEMATICA DEI LOTTI

1° LOTTO: 1000/1000 della proprietà dell'**appartamento** censito al Comune di Potenza, Catasto edilizio urbano **foglio 48 part. 780 sub 17** categoria A/2, Calsse 5, Consistenza 6 vani, rendita € 433,82 intestato a Omissis per 1000/1000 deceduto il 10.1.2006

Valore €191.658,50

Quota in natura spettante al debitore € 191.658,50

2° LOTTO: 1000/1000 locale **deposito** riportato in catasto dei fabbricati del Comune di Potenza, al **foglio 48 part. 780 sub 1** categoria C/6 Classe 8 Consistenza 14 mq rendita € 57,84 intestato a Omissis per 1000/1000 deceduto il 10.1.2006.

Valore €14.000,00

Quota in natura spettante al debitore € 14.000,00

3° LOTTO:

1000/1000 del **terreno** su cui insiste il fabbricato è censito al Comune di Potenza, in Catasto **foglio 76 part. 274**, classe 3, consistenza 38 are 22 centiare, reddito agrario € 10,86, reddito domenicale € 13,82 intestato a ½ Omissis ½ Omissis deceduto il 10-1-2006

1000/1000 del **fabbricato** è censito al Comune di Potenza, in Catasto foglio **76 part. 754**, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, reddito € 488,57 intestato a ½ Omissis ½ Omissis deceduto il 10-1-2006

Valore €256.582,00

Quota in natura spettante ai debitori €256.582,00

4° LOTTO: 500/1000 del **fabbricato** censito al Comune di Potenza, in Catasto **foglio 20 part. 702**, categoria A/2, consistenza 10 vani, reddito € 723,04, intestato a ½ Omissis (esecutato) e ½ Omissis.

Valore €593.400,00

Quota in natura spettante al debitore € 296.700,00

5° LOTTO: 500/1000 del **fabbricato** Il fabbricato è censito al Comune di Potenza, in Catasto **foglio 20 part. 329**, categoria A/2, consistenza 10,5 vani, reddito € 759,19, intestato a ½ Omissis (esecutato) e ½ Omissis.

Valore €695.822,40

Quota in natura spettante al debitore € 347.911,20

Tanto relaziona la sottoscritta alla S.V.I., con evasione all'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità. Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla, 17/01/2007

Il C.T.U.