

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

POTENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: PROC. ESEC. IMM. N. 21/2021

INTESA SAN PAOLO SPA C/ (

Elaborato:

RELAZIONE DI STIMA

Giudice:

dott.ssa G.S. TROTTA

Custode:

dott. Antonio CIMINELLI

UDIENZA: 05/06/2024


Maurizio

Cocilova
ARCHITETTO

IL CTU

Arch. Maurizio Cocilova

Timbro e Firma



Arch. Maurizio Cocilova
Via San Giacomo n. 54
84034 Padula (Sa)

maurizio.cocilova@gmail.com
maurizio.cocilova@architettisalernopec.it
tel. 0975/1900101 - 3493417093

Indice generale

Controllo Preliminare_Risposta ai quesiti sopraelencati 7

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.LL. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; 7

oppure: 7

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. 7

se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto 7

in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. 7

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale 8

attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico 8

(estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle 8

trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente 8

di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). 8

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; 8

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. 8

RELAZIONE DI STIMA_Risposta ai quesiti sopraelencati 9

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; 9

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA-essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino. 11

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985; 12

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 12

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985; 13

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; 14

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare 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; 14

- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; 16
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; 16
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, 19
la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; 19
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alloggi e comunque verificarsi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verificarsi in particolare se 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. Specificarsi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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 pignorato; 22
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità; 22
- Allegati alla presente: 23

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare n. 21/2021**

promossa dalla **INTESA SANPAOLO S.P.A.**

contro

il sig. _____

G.E. : dott.ssa G.S. TROTTA

CUSTODE GIUDIZIARIO: dott. Antonio Ciminelli (I.V.G.)

Premessa

In data 09 giugno 2023, l'Ill.mo G.E. dott.ssa G. S. TROTTA conferiva al sottoscritto arch. Maurizio Cocilova, con studio in Padula (Pz) alla Via San Giacomo n. 54 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1785, quale C.T.U. nella P.E.I. 21/2021 R.G.E. promossa dalla INTESA SANPAOLO S.P.A. contro il sig. _____ il seguente incarico:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- 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).

Maurizio Cocilova
ARCHITETTO

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 precedente 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 della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso 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 precedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare 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;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

arch. Maurizio Cocilova 5

- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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 pignorato;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).


ARCHITETTO

Controllo Preliminare_Risposta ai quesiti sopraelencati

Risposta ai quesiti sopraelencati

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.

Agli atti risulta depositata la certificazione notarile attestante la provenienza dei beni eseguiti in capo al debitore. Il sottoscritto, per completezza, ha provveduto a richiedere ed integrare la stessa con visure e mappe catastali.

L'accesso ai beni è avvenuto insieme al custode giudiziario dott. Antonio Ciminelli in data 12/07/2023.

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.

Dall'esame della documentazione è emerso che i beni suelencati, sono pervenuti all'esecutato come di seguito:

Beni identificati in catasto al Foglio n. 31 part.IIa n. 153 sub 1 – part.IIe n. 148 – 150 - 1063

I beni sono pervenuti all'esecutato in virtù successione testamentaria del () trascritta il () nn. 6368/5444 dal de cuius ()

Di tale successione vi è l'accettazione espressa di eredità, giusta di atto del notaio Sorvillo Eugenio Gregorio a favore del sig. () , trascritta in data () ai nn. 17689/14319.

Al sig. () i beni sono pervenuti in virtù di successione apertasi in data 22/05/1999 e accettazione tacita di eredità a seguito di atto notarile del notaio Quadri Orlando del 20/11/2008 e trascritto in data 25/11/2008 ai nn. 21341/14490 dal de cuius ()


ARCH. 19770

Alla sig.ra _____ i beni sono pervenuti in virtù di atto di divisione del 05/08/1980, trascritto in data 02/09/1980 ai nn. 9895/8712 del Notaio Pugliese La Corte Raffaele e per successione insieme _____, trascritta in data 18/07/1959 ai nn. 13101/19366 del de cuius _____

Risulta garantita la continuità delle trascrizioni

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).

Agli atti non è presente l'estratto catastale attuale e neanche quello storico. Il sottoscritto ha richiesto quello storico

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;

I dati catastali storici e attuali corrispondono a quelli indicati nella relazione notarile e sono i seguenti:

1. Fabbricato per civile abitazione sito alla Via Campomulini, identificato nel NCEU al foglio n. 31 part.IIa n. 153 sub 1 di Cat. A/4 di classe 9 avente una rendita di € 284,05;
2. Terreno agricolo sito alla Via Campomulini, identificato nel NCT al foglio n. 31 part.IIa n. 148, di are 1,36 e rendita dom. € 2,11 e agr. € 1,16;
3. Terreno agricolo sito alla Via Campomulini, identificato nel NCT al foglio n. 31 part.IIa n. 150, di are 2,00 e rendita dom. € 3,10 e agr. € 1,70;
4. Terreno agricolo sito alla Via Campomulini, identificato nel NCT al foglio n. 31 part.IIa n. 1063, di are 0,34 e rendita dom. € 0,21 e agr. € 0,14.

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

Non è presente il certificato di stato civile dell'esecutato ed il sottoscritto ha provveduto ad effettuare richiesta al Comune.

RELAZIONE DI STIMA_Risposta ai quesiti sopraelencati

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuna, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Bene n. 1:

Fabbricato con terreni di pertinenza, sviluppato su due piani fuori terra, sito in Maratea (Pz) alla Via Campomulini, identificato nel NCEU al Foglio n. 31 part.IIa n. 153 SUB 1 di 5,5 vani. Il fabbricato si presenta con una scala esterna di accesso al piano primo con ballatoio scoperto.

Al piano terra sono presenti due cantine con due depositi, accessibili con portoni autonomi da due lati.

Il piano primo, accessibile solo dalla scala con ballatoio, è composto da un soggiorno con bagno e ripostiglio, da una cucina e da una camera da letto.

All'intera proprietà si accede da un cancello su strada comunale e da un terreno di pertinenza identificato nel NCT alla part.IIa n. 150 del foglio di mappa n. 31.

Il fabbricato è confinante a Nord con le part.IIe n. 150 - 2135 (non pignorata) - 2137 (non pignorata) tutte intestate catastalmente all'esecutato, ad Ovest con il terreno identificato nel NCT alla part.IIa n. 2141 foglio n. 31, ad Est con i terreni identificati nel NCT alle part.IIe nn. 154 (anch'essa intestata catastalmente all'esecutato ma non pignorata) e n. 1063 del foglio n. 31, a Sud il fabbricato è confinante in "aderenza" con un altro fabbricato identificato nel NCEU alla part.IIa n. 1943 del foglio n. 31.

E' importante far rilevare che al fabbricato si accede anche dai terreni intestati catastalmente al debitore ma che non rientrano tra quelli oggetto di pignoramento e, precisamente, i terreni identificati nel NCT alle part.IIe nn. 2135 - 2137 - 2141 - 154.

Presso l'area tecnica del Comune di Maratea è stato possibile reperire una pratica edilizia che riguarda due Buoni contributi per il rilascio dei Permessi di Costruire nn. 213 e 219 per la ristrutturazione edilizia e l'adeguamento sismico del fabbricato. Successivamente, in data 14/10/2010, il Comune di Maratea Certificato di agibilità n. 40/2010.

Dal confronto di tali grafici allegati ai due Permessi di Costruire suddetti con il rilievo effettuato dal sottoscritto è stato possibile appurare che l'immobile presenta delle parziali

difformità edilizie non sostanziali, individuabili come modifiche interne per diversa distribuzione di alcuni ambienti e da una scala esterna a doppia rampa (forma ad "C") al posto di una assentita ad unica rampa. Inoltre, alle spalle del fabbricato vi sono due corpi di fabbrica, destinati a locali deposito, che sono completamente non assentiti e, pertanto, illegittimi dal punto di vista urbanistico e non sanabili.

Tali difformità, tranne per i due corpi alle spalle del fabbricato residenziale che andranno demoliti e ripristinato lo stato dei luoghi, possono essere oggetto di sanatoria edilizia ai sensi degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, denunciando al Comune gli abusi con pagamento dei diritti di segreteria, urbanistici per le superfici in difformità e di oblazione e oneri per la demolizione dei corpi non sanabili. (stimabili in € 3000,00 oltre alle spese tecniche).

Bene n. 2:

Terreno sito in Maratea (Pz) alla Via Campomulini, identificato nel NCT al Foglio n. 31 part.IIa n. 148.

Piccolo terreno di pertinenza dell'abitazione (Bene n. 1) di 136 mq, coltivato e utilizzato stesso dal debitore.

Confina a Nord/Est con i terreni identificati alle part.IIe nn. 147 e 1326 (altre proprietà) del Foglio di mappa n. 31, a Sud con il terreno identificato con la part.IIa n. 2137 del foglio di mappa n. 31 (di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento), ad Ovest con il terreno identificato alla part.IIa n. 1058 del foglio di mappa n. 31 (altra proprietà).

Il bene è ubicato nella zona Agricola del vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) sono ammesse le costruzioni relative alla conduzione dei fondi ad uso abitativo per il personale e dei coltivatori del fondo. La zona è interessata dai seguenti vincoli:

- Vincolo idrogeologico;
- Vincolo Paesaggistico.

Bene n. 3:

Terreno sito in Maratea (Pz) alla Via Campomulini, identificato nel NCT al Foglio n. 31 part.IIa n. 150.

Piccolo terreno di pertinenza dell'abitazione (Bene n. 1) di 200 mq, terreno confinante con la strada comunale e avente una recinzione con cancello carrabile per l'accesso all'intera proprietà.

Confina a Nord con il terreno identificato alla part.IIa n. 1058 del foglio di mappa n. 31 (altra proprietà), a Ovest con la stradina comunale, ad Est con la part.IIa n. 2137 del Foglio di

Maurizio Cocilova
ARCHITETTO

mappa n. 31 (di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento), a Sud con il terreno identificato con la part.IIa n. 2141 del foglio di mappa n. 31 (di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento).

Il bene è ubicato nella zona Agricola del vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) sono ammesse le costruzioni relative alla conduzione dei fondi ad uso abitativo per il personale e dei coltivatori del fondo. La zona è interessata dai seguenti vincoli:

- Vincolo idrogeologico;
- Vincolo Paesaggistico.

Bene n. 4:

Terreno sito in Maratea (Pz) alla Via Campomulini, identificato nel NCT al Foglio n. 31 part.IIa n. 1063.

Piccolo terreno di pertinenza dell'abitazione (Bene n. 1) di 34 mq, terreno coltivato e utilizzato stesso dal debitore.

Confina a Nord/Est con i terreni identificati alle part.IIe nn. 2708 del foglio di mappa n. 31 (altra proprietà) e n. 154 (di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento), a Ovest con l'abitazione oggetto di pignoramento, a Sud con l'abitazione confinante identificata con la part.IIa n. 1943 e terreno n. 155 del foglio di mappa n. 31 (altra proprietà).

Il bene è ubicato nella zona Agricola del vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) sono ammesse le costruzioni relative alla conduzione dei fondi ad uso abitativo per il personale e dei coltivatori del fondo. La zona è interessata dai seguenti vincoli:

- Vincolo idrogeologico;
- Vincolo Paesaggistico.

Tale bene insieme ai precedenti saranno oggetto della formazione del LOTTO UNICO

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Il bene n. 1, formato da una unità immobiliare con destinazione residenziale e depositi, che rientrano tra quelle che, secondo l'art. 13 della L. n. 408/1949 oppure dall'art. 1 della L. n. 1493/1962 e dall'art. unico della L. n. 1212/1967, possono definirsi fabbricati "Tupini", non accatastati con categoria A/1, A/8 e A/9 e, diversi dai quelli strumentali, secondo l'art. 10,


arch. Maurizio Cocilova

primo comma, n. 8-bis) del D.P.R. n. 633/72, sono soggetti al regime "naturale" di esenzione IVA, se l'acquirente possiede le condizioni per l'acquisto con le agevolazioni fiscali.

3) *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

Il fabbricato presumibilmente era esistente già prima della data del 01/09/1967, quindi legittimo dal punto di vista urbanistico. A legittimare la sua esistenza e la sua regolarità urbanistica il Comune di Maratea ha rilasciato due Permessi di Costruire per la ristrutturazione edilizia con adeguamento sismico nn. 213 del 26/11/2007 e n. 219 del 20/04/2010 con buoni contributo (ai sensi della Legge n. 219/81) a seguito di danni per il sisma del 1980. In data 27/04/2010 il fabbricato è stato oggetto di collaudo statico depositato alla Regione Basilicata con il n. 821/C. Infine, in data 14/10/2010 al n. 40/2010 il Comune di Maratea rilasciava Certificazione di Agibilità.

Dal confronto di tali grafici allegati ai due Permessi di Costruire suddetti con il rilievo effettuato dal sottoscritto è stato possibile appurare che l'immobile presenta delle parziali difformità edilizie non sostanziali, individuabili come modifiche interne per diversa distribuzione di alcuni ambienti e da una scala esterna a doppia rampa (forma ad "C") al posto di una assentita ad unica rampa. Inoltre, alle spalle del fabbricato vi sono due corpi di fabbrica, destinati a locali deposito, che sono completamente non assentiti e, pertanto, illegittimi dal punto di vista urbanistico e non sanabili.

Tali difformità, tranne per i due corpi alle spalle del fabbricato residenziale che andranno demoliti e ripristinato lo stato dei luoghi, possono essere oggetto di sanatoria edilizia ai sensi degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, denunciando al Comune gli abusi con pagamento dei diritti di segreteria, urbanistici per le superfici in difformità e di oblazione e oneri per la demolizione dei corpi non sanabili, (stimabili in € 3000,00 oltre alle spese tecniche).

4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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*

Maurizio Cocilova
ARCHITETTO

procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

A legittimare l' esistenza e la regolarità urbanistica dell'unico fabbricato pignorato, il Comune di Maratea ha rilasciato due Permessi di Costruire per la ristrutturazione edilizia con adeguamento sismico nn. 213 del 26/11/2007 e n. 219 del 20/04/2010 con buoni contributo (ai sensi della Legge n. 219/81) a seguito di danni per il sisma del 1980. In data 27/04/2010 il fabbricato è stato oggetto di collaudo statico depositato alla Regione Basilicata con il n. 821/C. Infine, in data 14/10/2010 al n. 40/2010 il Comune di Maratea rilasciava Certificazione di Agibilità.

Dal confronto di tali grafici allegati ai due Permessi di Costruire suddetti con il rilievo effettuato dal sottoscritto è stato possibile appurare che l'immobile presenta delle parziali difformità edilizie non sostanziali, individuabili come modifiche interne per diversa distribuzione di alcuni ambienti.

Tali difformità possono essere oggetto di sanatoria edilizia ai sensi degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, denunciando al Comune gli abusi con pagamento dei diritti di segreteria urbanistici per le superfici in difformità e di oblazione. (stimabili in € 1000,00 oltre alle spese tecniche).

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Tra i beni pignorati risultano i seguenti terreni:

- 1. Terreno agricolo sito alla Via Campomulini, identificato nel NCT al foglio n. 31 part.IIa n. 148, di are 1,36 e rendita dom. € 2,11 e agr. € 1,16;**
- 2. Terreno agricolo sito alla Via Campomulini, identificato nel NCT al foglio n. 31 part.IIa n. 150, di are 2,00 e rendita dom. € 3,10 e agr. € 1,70;**
- 3. Terreno agricolo sito alla Via Campomulini, identificato nel NCT al foglio n. 31 part.IIa n. 1063, di are 0,34 e rendita dom. € 0,21 e agr. € 0,14.**

Tutti e tre i terreni hanno destinazione urbanistica agricola in ambito rurale dove è possibile costruire solo strutture per coltivatori dei fondi agricoli.

Tutti i terreni sono interessati dai seguenti vincoli:

- Vincolo idrogeologico;
- Vincolo paesaggistico.

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Bene n. 1:

Fabbricato con terreni di pertinenza, sviluppato su due piani fuori terra, sito in Maratea (Pz) alla Via Campomulini, identificato nel NCEU al Foglio n. 31 part.IIa n. 153 di 5,5 vani e rendita di € 284,05. Il fabbricato si presenta con una scala esterna di accesso al piano primo con ballatoio scoperto ed è sviluppato su due piani fuoriterra, uno inferiore destinato a cantine e depositi ed uno superiore destinato ad abitazione.

I dati del pignoramento corrispondono con la trascrizione dello stesso e con le visure storiche catastali. Inoltre, il bene è fornito di scheda catastale planimetrica non del tutto conforme a quanto rilevato dal sottoscritto per le motivazioni suddette.

Dalle ricerche effettuate è possibile accertare la legittimità urbanistica del fabbricato ma va aggiornata la scheda planimetrica catastale per le difformità riscontrate, previa pratica di denuncia di sanatoria da effettuare presso il Comune di Maratea, così come suddescritto.

Bene n. 2:

Terreno sito in Maratea (Pz) alla Via Campomulini, identificato nel NCT al Foglio n. 31 part.IIa n. 148.

Piccolo terreno di pertinenza dell'abitazione (Bene n. 1) di 136 mq, coltivato e utilizzato stesso dal debitore.

Confina a Nord/Est con i terreni identificati alle part.IIe nn. 147 e 1326 (altre proprietà) del Foglio di mappa n. 31, a Sud con il terreno identificato con la part.IIa n. 2137 del foglio di mappa n. 31 (di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento), ad Ovest con il terreno identificato alla part.IIa n. 1058 del foglio di mappa n. 31 (altra proprietà).

Il bene è ubicato nella zona Agricola del vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) sono ammesse le costruzioni relative alla conduzione dei fondi ad uso abitativo per il personale e dei coltivatori del fondo. La zona è interessata dai seguenti vincoli:

Vincolo idrogeologico;

Vincolo Paesaggistico.

I dati del pignoramento corrispondono con la trascrizione dello stesso e con le visure storiche catastali.

Bene n. 3:

Terreno sito in Maratea (Pz) alla Via Campomulini, identificato nel NCT al Foglio n. 31 part.IIa n. 150.

Piccolo terreno di pertinenza dell'abitazione (Bene n. 1) di 200 mq, terreno confinante con la strada comunale e avente una recinzione con cancello carrabile per l'accesso all'intera proprietà.

Confina a Nord con il terreno identificato alla part.IIa n. 1058 del foglio di mappa n. 31 (altra proprietà), a Ovest con la stradina comunale, ad Est con la part.IIa n. 2137 del Foglio di mappa n. 31 (di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento), a Sud con il terreno identificato con la part.IIa n. 2141 del foglio di mappa n. 31 (di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento).

Il bene è ubicato nella zona Agricola del vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) sono ammesse le costruzioni relative alla conduzione dei fondi ad uso abitativo per il personale e dei coltivatori del fondo. La zona è interessata dai seguenti vincoli:

- Vincolo idrogeologico;
- Vincolo Paesaggistico.

Bene n. 4:

Terreno sito in Maratea (Pz) alla Via Campomulini, identificato nel NCT al Foglio n. 31 part.IIa n. 1063.

Piccolo terreno di pertinenza dell'abitazione (Bene n. 1) di 34 mq, terreno coltivato e utilizzato stesso dal debitore.

Confina a Nord/Est con i terreni identificati alle part.IIe nn. 2708 del foglio di mappa n. 31 (altra proprietà) e n. 154 (di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento), a Ovest con l'abitazione oggetto di pignoramento, a Sud con l'abitazione confinante identificata con la part.IIa n. 1943 e terreno n. 155 del foglio di mappa n. 31 (altra proprietà).

Maurizio Cocilova
ARCHITETTO

Il bene è ubicato nella zona Agricola del vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) sono ammesse le costruzioni relative alla conduzione dei fondi ad uso abitativo per il personale e dei coltivatori del fondo. La zona è interessata dai seguenti vincoli:

- Vincolo idrogeologico;
- Vincolo Paesaggistico.

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Alla data della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria dei beni n. 1 e 2 pignorati in forza di atto di donazione e contestuale divisione con i fratelli del 24/10/2008, da parte della madre

firma del notaio Raimondo Malinconico, trascritto a Salerno il 03/11/2008 ai nn. 43879/31765 e 43880/31766. In virtù di tale atto il sig. _____ risulta proprietario della quota di 1/1.

Mentre per gli altri beni la parte eseguita era intestataria in virtù di atto di compravendita del 16/06/2005, a firma del notaio Raffaele Pugliese La Corte, trascritto a Salerno il 21/06/2005 ai nn. 30596/21319, dal sig. _____

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Per i beni pignorati valgono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- trascrizione pignoramento immobiliare trascritto a Potenza il 01/03/2021 ai nn. 3078/2718 a favore di Intesa Sanpaolo Spa, contro _____;
- ipoteca volontaria iscritta in data 25/11/2008 ai nn. 21342/3819 a favore di Banco di Napoli Spa contro _____

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Tenuto conto di parametri oggettivi quali la tipologia, l'ubicazione, i collegamenti, il grado di manutenzione, lo stato di occupazione e tutte le peculiarità intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, si è giunti alla individuazione del valore finale determinato per mq di superficie commerciale.

Tra le fonti utilizzate per la formazione del prezzo di stima al mq di superficie commerciale, oltre alla propria esperienza professionale, sono stati utilizzati gli ultimi valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e del Borsino immobiliare riferite alla realizzazione di fabbricati residenziali e non del Comune di Maratea e dei VAM (Valori agricoli Medi) per terreni agricoli della Regione Basilicata e riferiti al Comune di Maratea.

Tale criterio, ha permesso di ottenere dei parametri disagregati e, successivamente, suddividere gli stessi per "punti di merito".

Quindi, apportati gli adeguati correttivi, considerato il grado di appetibilità degli immobili, si ritiene che debbano essere attribuiti i seguenti valori :

- Qualità ambientale;
- Prossimità ai parcheggi pubblici;
- Prossimità al verde;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici;
- Prossimità ai mezzi pubblici;
- Tipologia;
- Qualità;
- Vetustà;
- Tipologia strutturale;
- Taglio;
- Qualità delle Facciate;
- Vani;
- Parcheggio esclusivo;
- Affaccio;

- Panoramicità;
- Luminosità;
- Qualità distributiva;
- Coefficiente di piano
- Pavimento
- Rivestimento
- Pareti e soffitto;
- Infissi esterni;
- Infissi interni;
- Servizi igienici;
- Impianto elettrico;
- Impianto idrico;
- Impianto di riscaldamento;
- Possibilità di vendita;
- Oneri comunali e tecnici per la correzione delle difformità edilizie rilevate e per l'abbattimento e ripristino dei luoghi dei due corpi completamente irregolari e non sanabili.

Determinazione del valore dei beni oggetto di stima

BENI NN. 1-2-3-4

Fabbricato con terreni circostanti sviluppato su due piani fuoriterra (piano terra e primo) - identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 31 part.IIa n. 153 sub 1 (fabbricato) e part.IIe nn. 148-150-1063 (terreni)

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati residenziali con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 1400,00 al metro quadrato (media tra OMI, Borsino immobiliare e altri annunci immobiliari nel Maratea) per il fabbricato e € 2,50 al metro quadrato per i terreni agricoli con coltura a orto irriguo e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del bene (quantificabile in MQ 156 - calcolata secondo il DPR 138/98 per il fabbricato e in MQ 336,34 per il terreno) e dei coefficienti applicati il valore di stima al mq da applicare è di € 1350,00/mq per fabbricato ed € 5,00 per i terreni.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO					
Piano con ascensore			PCA	X	
Piano senza ascensore	Primo: 0,90		PSA	0,900 X	
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00		ORI	1,000 X	
Esposizione	Su più lati: 1,05		ESP	1,050 X	
Affaccio	Su grande cortile interno con giardino: 0,95		AFF	0,950 X	
Taglio	> mq 100 con 1 bagno: 0,90		TAG	0,900 X	
Balconi	Con terrazzo: 1,10		BAL	1,100 X	
Distribuzione	Normale: 1,00		DIS	1,000 X	
Luminosità	Molto luminoso: 1,05		LUM	1,050 X	
Velustà	14 anni VET inserito		VET	0,910 X	
Finitura	Ordinaria: 1,00		FIN	1,000 X	
Manutenzione immobile	Normale 1,00 - stabile Normale 1,00		MAN	1,000 X	
Riscaldamento	Autonomo: 1,05		RIS	1,050 X	
Efficienza energetica	Nella media: 1,00		EFF	1,000 X	
Locazione	Libero: 1,00		LOC	1,000 X	
Stabile	Civile: 1,00		STA	1,000 X	
Parcheggio	Più facile: 1,10		PAR	1,100 X	
Trasporti	Nella media della zona: 1,00		TRAS	1,000 X	
Traffico	Via silenziosa: 1,05		TRAF	1,050 X	
Zona	Migliore della media della zona: 1,05		ZON	1,050 X	
Produttività			PROD	X	
Altro	Difformità edilizie rilevate		ALT	0,900 =	
Coefficiente correttivo per stima di locazione			0,97325	Coefficiente correttivo	0,97325

Quindi, la stima per il fabbricato per tale lotto è di Euro 210.600,00 (euro DUECENTODIECIMILASEICENTO/00), e per i terreni Euro 1.700,00 (euro MILLESETTECNETO/00), per un totale di € 212.300,00 Euro (euro DUECENTODODICIMILATRECENTO/00) per arrotondamento.

Pertanto, in base alla quota di possesso di 1/1, la stima del Lotto è di 212.300,00 (euro DUECENTODODICIMILATRECENTO/00)

Per tale bene è confermato il valore di stima.

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

LOTTO UNICO

BENI DA N. 1 A 4	Fabbricato rurale con terreno circostante sviluppato su due piani fuoriterza sito alla Via Campomulini.
-------------------------	---

DATI CATASTALI	Foglio n. 31 part.IIa n. 153 sub 1 e part.IIe nn. 148-150-1063
UBICAZIONE	Via Campomulini – Maratea (Pz)
<p>Fabbricato con terreni di pertinenza, sviluppato su due piani fuori terra, sito in Maratea (Pz) alla Via Campomulini, identificato nel NCEU al Foglio n. 31 part.IIa n. 153 sub 1 di 5,5 vani. Il fabbricato si presenta con una scala esterna di accesso al piano primo con ballatoio scoperto.</p> <p>Al piano terra sono presenti due cantine con due depositi, accessibili con portoni autonomi da due lati.</p> <p>Il piano primo, accessibile solo dalla scala con ballatoio, è composto da un soggiorno con bagno e ripostiglio, da una cucina e da una camera da letto.</p> <p>All'intera proprietà si accede da un cancello su strada comunale e da un terreno di pertinenza identificato nel NCT alla part.IIa n. 150 del foglio di mappa n. 31.</p> <p>Il fabbricato è confinante a Nord con le part.IIe n. 150 – 2135 (non pignorata) - 2137 (non pignorata) tutte intestate catastalmente all'esecutato, ad Ovest con il terreno identificato nel NCT alla part.IIa n. 2141 foglio n. 31, ad Est con i terreni identificati nel NCT alle part.IIe nn. 154 (anch'essa intestata catastalmente all'esecutato ma non pignorata) e n. 1063 del foglio n. 31, a Sud il fabbricato è confinante in "aderenza" con un altro fabbricato identificato nel NCEU alla part.IIa n. 1943 del foglio n. 31.</p> <p>E' importante far rilevare che al fabbricato si accede anche dai terreni intestati catastalmente al debitore ma che non rientrano tra quelli oggetto di pignoramento e, precisamente, i terreni identificati nel NCT alle part.IIe nn. 2135 – 2137 – 2141 – 154.</p> <p>I terreni sono ubicati intorno al fabbricati, sono di piccole dimensioni e per l'accesso all'abitazione.</p> <p>Tutti i terreni sono ubicato nella zona Agricola del vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) sono ammesse le costruzioni relative alla conduzione dei fondi ad uso abitativo per il personale e dei coltivatori del fondo. La zona è interessata dai seguenti vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vincolo idrogeologico; • Vincolo Paesaggistico. 	
TIPOLOGIA	Fabbricato agricolo sviluppata su due piani fuoriterra.

CONTESTO	Zona rurale del Comune di Maratea.
CONDIZIONI	Ottimo stato di conservazione.
CONFORMITA' URBANISTICA	<p>Presso l'area tecnica del Comune di Maratea è stato possibile reperire una pratica edilizia che riguarda due Buoni contributi per il rilascio dei Permessi di Costruire nn. 213 e 219 per la ristrutturazione edilizia e l'adeguamento sismico del fabbricato. Successivamente, in data 14/10/2010, il Comune di Maratea Certificato di agibilità n. 40/2010.</p> <p>Dal confronto di tali grafici allegati ai due Permessi di Costruire suddetti con il rilievo effettuato dal sottoscritto è stato possibile appurare che l'immobile presenta delle parziali difformità edilizie non sostanziali, individuabili come modifiche interne per diversa distribuzione di alcuni ambienti e da una scala esterna a doppia rampa (forma ad "C") al posto di una assentita ad unica rampa. Inoltre, alle spalle del fabbricato vi sono due corpi di fabbrica, destinati a locali deposito, che sono completamente non assentiti e, pertanto, illegittimi dal punto di vista urbanistico e <u>non sanabili</u>.</p> <p><u>Tali difformità, tranne per i due corpi alle spalle del fabbricato residenziale che andranno demoliti e ripristinato lo stato dei luoghi, possono essere oggetto di sanatoria edilizia ai sensi degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, denunciando al Comune gli abusi con</u></p>

	<u>pagamento dei diritti di segreteria, urbanistici per le superfici in difformità e di oblazione e oneri per la demolizione dei corpi non sanabili. (stimabili in € 3000,00 oltre alle spese tecniche).</u>
AGIBILITA'	Possiede certificazione di agibilità.
IMPIANTI	Gli impianti sono a norma.
CRITICITA'	Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto assentito dal Comune con i due Permessi di Costruire suddetti.
SUPERFICIE COMMERCIALE	175 MQ per il corpo edificio e 4263 MQ di terreno circostante
VALORE DI STIMA	€ 212.300,00

- 11) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debita non sia ancora scaduta, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Tutti i beni sono occupati dall'esecutato.

- 12) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa.

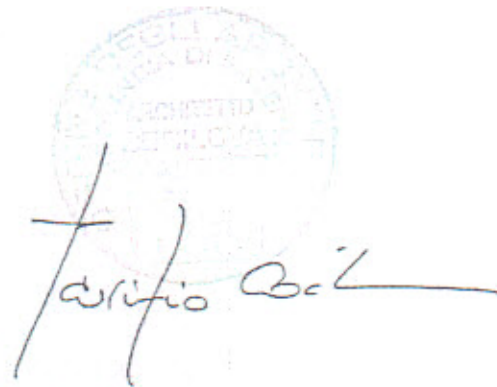
Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione e ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami si ribadisce, ancora una volta, che il valore di stima complessivo è di € 212.300,00, formante un unico lotto.

Lagonegro, 03/05/2024

Il C.T.U.

arch. Maurizio Cocilova



Allegati alla presente:

- Allegato n. 1 - Verbale di accesso;
- Allegato n. 2 - Visure, mappa e planimetrie catastali;
- Allegato n. 3 - Rilevo beni pignorati e individuazione difformità edilizie;
- Allegato n. 4 - Documentazione Fotografica;
- Allegato n. 5 - C.E. e altri comunali;
- Allegato n. 6 - Estratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare e VAM;
- Allegato n. 7 - Certificato di stato civile;
- Allegato n. 8 - Relazione separata di descrizione dei lotti;
- Allegato n. 9 - Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008);
- Allegato n. 10 - check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziali, in formato .rtf o word.zip.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2024

Dati della richiesta	Comune di MARATEA (Codice:E919)
Catasto Fabbricati	Provincia di POTENZA Foglio: 31 Particella: 153 Sub.: 1

INTESTATO _____ (1) Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		31	153	1	2		A/4	9	5,5 vani	Totale: 98 m ² Totali: restuse aree scoperte**: 93 m ²	Euro 284,05	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittamento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA CAMPOMULINI n. SNC Piano T-1												
Notifica: _____ Partita: _____ Mod.58												
Annotazioni: _____ -classamento e rendita validati												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E919 - Foglio 31 - Particella 153

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		31	153	1	2		A/4	9	5,5 vani		Euro 284,05	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2014 Pratica n. PZ0109973 in atti dal 10/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25053.1/2014)
Indirizzo: VIA CAMPOMULINI n. SNC Piano T-1												
Notifica: _____ Partita: _____ Mod.58												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2024

Annotazioni		-classamento e rendita validati										
Mappali Terreni Correlati												
Codice Comune E919 - Foglio 31 - Particella 153												
Situazione dell'unità immobiliare dal 28/10/2003												
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	31	153	1	1	2		A/4	9	5,5 vani		Euro 284,05	COSTITUZIONE del 28/10/2003 Pratica n. 221224 in atti dal 28/10/2003 COSTITUZIONE (n. 2393.1/2003)
Indirizzo VIA CAMPO MULINI n. SNC Piano F.1												
Notifica												
Annotazioni												
		-classamento e rendita validati										

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

Situazione degli intestati dal 14/09/2013

N.	DATA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	14/09/2013	RESAMENIO UZZANO		(1) Proprietà' 1/1
del 14/09/2013 Pubblico ufficiale SORVILLO EUGENIO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 112051 - UU Sede LAGONEGRO (PZ) Registrazione Volume 9990 n. 72 registrato in data 08/02/2016 - DICHIARAZIONE DI SUCCESIONE Voltura n. 1886.1/2016 - Pratica n. PZ0013470 in atti dal 11/02/2016				

Situazione degli intestati dal 28/10/2003

N.	DATA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	28/10/2003	RESAMENIO UZZANO		(1) Proprietà' 1000/1000 fino al 14/09/2013
COSTITUZIONE del 28/10/2003 Pratica n. 221224 in atti dal 28/10/2003 COSTITUZIONE (n. 2393.1/2003)				

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2024

Dati della richiesta	Comune di MARATEA (Codice:E919)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 31 Particella: 148

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	31	148			ORTO IRRIG 2	01 36		Dominicale Euro 2,11 L. 4.080	Agrario Euro 1,16 L. 2.244	Impianto meccanografico del 14/04/1979
Notifica				Partita		5103				

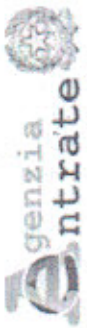
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 14/09/2013

N. 1	DATI ANAGRAFICI
DATI DERIVANTI DA	CODICE FISCALE
L'ESIAMENTO OLOGRAFICO del 14/09/2013 Pubblico ufficiale SORVILLO EUGENIO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 112051 - UU Sede LAGONEGRO (PZ) Registrazione Volume 9990 n. 72 registrato in data 08/02/2016 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 1887.1/2016 - Pratica n. PZ0013470 in atti dal 11/02/2016	
DIRITTI E ONERI REALI	
(1) Proprieta' 1/1	

Situazione degli intestati dal 22/05/1999

N. 1	DATI ANAGRAFICI
DATI DERIVANTI DA	CODICE FISCALE
L'ESIAMENTO OLOGRAFICO del 22/05/1999 Pubblico ufficiale TORTORELLA Repertorio n. 54649 - UR Sede LAGONEGRO (PZ) Registrazione n. 186 registrato in data 03/06/1999 - Voltura n. 5032.2/1999 in atti dal 29/01/2000	
DIRITTI E ONERI REALI	
(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 14/09/2013	



Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2024 Ora: 11.56.37

Fine

Visura n.: T160465 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2024

Situazione degli intestati dal 05/08/1980

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 22/05/1999
DATI DERIVANTI DA			
	PATO del 05/08/1980 Pubblico ufficiale PUGLIESE LA CORTE Sede SAPRI (SA) Repertorio n. 68169 Registrazione n. 2010 registrato in data 25/08/1980 - Voltura n. 3581 in atti dal 21/10/1987		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(3) Comproprietario fino al 05/08/1980
2			(3) Comproprietario fino al 05/08/1980
3			(30) Usufruttuario parziale fino al 05/08/1980
4			(3) Comproprietario fino al 05/08/1980
DATI DERIVANTI DA			
	impianto meccanografico del 1906/1979		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2024

Dati della richiesta	Comune di MARATEA (Codice:E919)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 31 Particella: 150

INTESTATO

1		(1) Proprietà 1/1
---	--	-------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	31	150		ORTO IRRIG	02 00		Euro 3,10 L. 6.000 Euro 1,70 L. 3.300 Agrario
Notifica				Partita	5103	Impianto meccanografico del 14/04/1979	

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

Situazione degli intestati dal 14/09/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	TESTAMENTO PUBBLICO del 14/09/2013 Pubblico ufficiale SORVILLO EUGENIO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 112051 - UU Sede LAGONEGRO (PZ) Registrazione Volume 9990 n. 72 registrato in data 08/02/2016 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 1887.1/2016 - Pratica n. PZ0013470 in atti dal 11/02/2016		

Situazione degli intestati dal 22/05/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 14/09/2013
DATI DERIVANTI DA	TESTAMENTO OLOGRAFO del 22/05/1999 Pubblico ufficiale TORTORELLA Repertorio n. 34649 - UR Sede LAGONEGRO (PZ) Registrazione n. 186 registrato in data 03/06/1999 - Voltura n. 5032.2/1999 in atti dal 29/01/2000		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2024

Situazione degli intestati dal 05/08/1980

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 22/05/1999
DATI DERIVANTI DA			
	Atto del 05/08/1980 Pubblico unificale PUGLIESE LA CORTE Sede SAPRI (SA) Repertorio n. 68169 Registrazione n. 2010 registrato in data 25/08/1980 - Voltura n. 3581 in atti dal 21/10/1987		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(3) Comproprietario fino al 05/08/1980
2			(30) Usufruttuario parziale fino al 05/08/1980
3			(3) Comproprietario fino al 05/08/1980
4			(3) Comproprietario fino al 05/08/1980
DATI DERIVANTI DA			
	Impianto meccanografico del 14/04/1979		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0.90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2024

Dati della richiesta	Comune di MARATEA (Codice:E919)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 31 Particella: 154

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 05/08/1980

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	31	154	-	FRUTTETO 2	00 28		Euro 0,17 L. 336	Agrario Euro 0,12 L. 224	FRAZIONAMENTO del 05/08/1980 in atti dal 21/10/1987 PUGLIESE LA CORTE (n. 3581)
Notifica					Partita	11638			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:31 Particella:1063 :

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	31	154	-	FRUTTETO 2	00 62		Euro 0,17 L. 336	Agrario Euro 0,12 L. 224	Impianto meccanografico del 14/04/1979
Notifica					Partita	5103			

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2024

Situazione degli intestati dal 14/09/2013

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
TESTAMENTO OLOGRAFICO del 14/09/2013 Pubblico ufficiale SORVILLO EUGENIO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 112051 - UU Sede LAGONEGRO (PZ) Registrazione Volume 9990 n. 72 registrato in data 08/02/2016 - DICHIARAZIONE DI SUCCESIONE Voltura n. 1887.1/2016 - Pratica n. PZ0013470 in atti dal 11/02/2016			

Situazione degli intestati dal 05/08/1980

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 14/09/2013
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 05/08/1980 ufficiale PUGLIESE LA CORTE Sede SAPRI (SA) Repertorio n. 68169 Registrazione n. 2010 registrato in data 25/08/1980 - Voltura n. 3681 in atti dal 21/10/1987			

Situazione degli intestati dal 05/08/1980

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 05/08/1980
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 05/08/1980 Pubblico ufficiale PUGLIESE LA CORTE Sede SAPRI (SA) Repertorio n. 68169 Registrazione n. 2010 registrato in data 25/08/1980 - Voltura n. 3581 in atti dal 21/10/1987			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(3) Comproprietario fino al 05/08/1980
2			(30) Usufruttuario parziale fino al 05/08/1980
3			(3) Comproprietario fino al 05/08/1980
4			(3) Comproprietario fino al 05/08/1980
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 14/04/1979			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2024

Dati della richiesta	Comune di MARATEA (Codice:E919)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 31 Particella: 1063

INTESTATO

1	(1) Proprietà 1/1
---	-------------------

Unità immobiliare dal 05/08/1980

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	31	1063	-	00 34		Dedicato Euro 0,21 L. 408	FRAZIONAMENTO del 05/08/1980 in atti dal 21/10/1987 PUGLIESE LA CORTE (n. 3581)
Notifica				Partita	5103		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:31 Particella:154 ;

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

Situazione degli intestati dal 14/09/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TESTAMENTO PUBBLICO del 14/09/2013 Pubblico ufficiale SORVILLO EUGENIO Sede NAPOLI (NA) keperono n. 112051 - UU Sede LAGONEGRO (PZ) Registrazione Volume 9990 n. 72 registrato in data 08/02/2016 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 1887.1/2016 - Pratica n. PZ0013470 in atti dal 11/02/2016		(1) Proprietà 1/1

Situazione degli intestati dal 22/05/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TESTAMENTO PUBBLICO del 22/05/1999 Pubblico ufficiale TORTORELLA Repertorio n. 54649 - UR Sede LAGONEGRO (PZ) Registrazione n. 186 registrato in data 03/06/1999 - Voltura n. 5032.2/1999 in atti dal 29/01/2000		(1) Proprietà 1000/1000 fino al 14/09/2013

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2024

Situazione degli intestati dal 05/08/1980

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(99) Da verificare fino al 22/05/1999
DATI DERIVANTI DA				
Atto del 05/08/1980 Pubblico ufficiale PUGLIESE LA CORTE Sede SAPRI (SA) Repertorio n. 68169 Registrazione n. 2010 registrato in data 25/08/1980 - Voltura n. 3581 in atti dal 21/10/1987				

Situazione degli intestati dal 05/08/1980

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(3) Comproprietario fino al 05/08/1980
2				(3) Comproprietario fino al 05/08/1980
3				(3) Comproprietario fino al 05/08/1980
4				(30) Usufruttuario parziale fino al 05/08/1980
DATI DERIVANTI DA				
FRAZIONAMENTO del 05/08/1980 in atti dal 21/10/1987 Repertorio n.: 68169 Sede SAPRI (SA) Registrazione n. 2010 del 25/08/1980 PUGLIESE LA CORTE (n. 3581				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	31	154	-	FRUTTETO 2 00 62	Dominicale L. 744	Agrario L. 496	Impianto meccanografico del 14/04/1979
Notifica							
				Partita	5103		

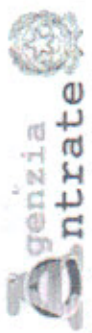
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 05/08/1980

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà 1000/1000 fino al 14/09/2013
DATI DERIVANTI DA				
Atto del 05/08/1980 Pubblico ufficiale PUGLIESE LA CORTE Sede SAPRI (SA) Repertorio n. 68169 Registrazione n. 2010 registrato in data 25/08/1980 - Voltura n. 3681 in atti dal 21/10/1987				

Situazione degli intestati dal 05/08/1980

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(99) Da verificare fino al 05/08/1980
DATI DERIVANTI DA				
Atto del 05/08/1980 Pubblico ufficiale PUGLIESE LA CORTE Sede SAPRI (SA) Repertorio n. 68169 Registrazione n. 2010 registrato in data 25/08/1980 - Voltura n. 3581 in atti dal 21/10/1987				



Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2024 Ora: 11.57.27. Fine

Visura n.: T161133 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2024

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(3) Comproprietario fino al 05/08/1980
2			(30) Usufruttuario parziale fino al 05/08/1980
3			(3) Comproprietario fino al 05/08/1980
4			(3) Comproprietario fino al 05/08/1980
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 14/04/1979			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2024

Dati della richiesta	Comune di MARATEA (Codice:E919)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 31 Particella: 2135

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 28/10/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito		
1	31	2135	-	VIGNETO	2	00 41		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale Euro 0,17</td> <td style="width: 50%;">Agrario Euro 0,16</td> </tr> </table>	Dominicale Euro 0,17	Agrario Euro 0,16	FRAZIONAMENTO del 28/10/2003 Pratica n. 220827 in atti dal 28/10/2003 (n. 3100.1/2003)
Dominicale Euro 0,17	Agrario Euro 0,16										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Partita</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> </table>									Partita		
Partita											

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:31 Particella:1061 ; Foglio:31 Particella:1062 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:31 Particella:2136 ; Foglio:31 Particella:2137 ; Foglio:31 Particella:2138 ;

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

Situazione degli intestati dal 14/09/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
TESTAMENTO OLOGRAFO del 14/09/2013 Pubblico ufficiale SORVILLO EUGENIO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 112051 - UU Sede LAGONEGRO (PZ) Registrazione Volume 9990 n. 72 registrato in data 08/02/2016 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 1887.1/2016 - Pratica n. PZ0013470 in atti dal 11/02/2016			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2024

Situazione degli intestati dal 28/10/2003

N. 1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		(1) Proprietà 1000/1000 fino al 14/09/2013	
FRAZIONAMENTO del 28/10/2003 Pratica n. 220827 in atti dal 28/10/2003 (n. 3100.1/2003)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/08/1980

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	31	1061	-	VIGNETO	2	00 55		Dominicale Euro 0,23 L. 440	Agrario Euro 0,21 L. 413	FRAZIONAMENTO del 05/08/1980 in atti dal 21/10/1987 PUGLIESE LA CORTE (n. 3581)
Notifica										
Partita 5103										

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:31 Particella:149 ; Foglio:31 Particella:1062 ;

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

Situazione degli intestati dal 22/05/1999

N. 1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		(1) Proprietà 1000/1000 fino al 28/10/2003	
L'ESTAMENTO OLOGRAFO del 22/05/1999 Pubblico ufficiale TORTORELLA Sede LAGONEGRO (PZ) Repertorio n. 54649 - UR Sede LAGONEGRO (PZ) Registrazione n. 186 registrato in data 03/06/1999 - Voltura n. 5032.1/1999 - Pratica n. 220476 in atti dal 27/10/2003			

Situazione degli intestati dal 05/08/1980

N. 1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		(1) Proprietà 1000/1000 fino al 22/05/1999	
Atto del 05/08/1980 Pubblico ufficiale PUGLIESE LA CORTE Sede SAPRI (SA) Repertorio n. 68169 Registrazione n. 2010 registrato in data 25/08/1980 - Voltura n. 3681 in atti dal 21/10/1987			

Situazione degli intestati dal 05/08/1980

N. 1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		(99) Da verificare fino al 05/08/1980	
Atto del 05/08/1980 Pubblico ufficiale PUGLIESE LA CORTE Sede SAPRI (SA) Repertorio n. 68169 Registrazione n. 2010 registrato in data 25/08/1980 - Voltura n. 3581 in atti dal 21/10/1987			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2024

Situazione degli intestati dal 05/08/1980

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.					
1				(3) Comproprietario	fino al 05/08/1980
2				(3) Comproprietario	fino al 05/08/1980
3				(30) Usufruttuario parziale	fino al 05/08/1980
4				(3) Comproprietario	fino al 05/08/1980

DATI DERIVANTI DA RAZIONAMENTO del 05/08/1980 in atti dal 21/10/1987 Repertorio n.: 68169 Sede SAPRI (SA) Registrazione n. 2010 del 25/08/1980 PUGLIESE LA CORTE (n. 3581

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	31	149	-	VIGNETO	2	01 62		Dominicale L. 1.296	Agrario L. 1.215
Notifica						Partita	5103		Impianto meccanografico del 14/04/1979

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

Situazione degli intestati dal 22/05/1999

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.					
1				(99) Da verificare	fino al 05/08/1980

DATI DERIVANTI DA TESTAMENTO OLOGRAFO del 22/05/1999 Pubblico ufficiale TORTORELLA Repertorio n. 54649 - UR Sede LAGONEGRO (PZ) Registrazione n. 186 registrato in data 03/06/1999 - Voltura n. 5032.3/1999 in atti dal 29/01/2000

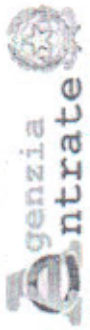
Situazione degli intestati dal 05/08/1980

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.					
1				(1) Proprietà	1000/1000 fino al 14/09/2013

DATI DERIVANTI DA Atto del 05/08/1980 ruotico ufficiale PUGLIESE LA CORTE Sede SAPRI (SA) Repertorio n. 68169 - Voltura n. 35.1/1980 - Pratica n. 194436 in atti dal 12/10/2001

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.					
1				(3) Comproprietario	fino al 22/05/1999
2				(30) Usufruttuario parziale	fino al 22/05/1999
3				(3) Comproprietario	fino al 22/05/1999
4				(3) Comproprietario	fino al 22/05/1999



Direzione Provinciale di Potenza
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 29/04/2024 Ora: 10.00.01 Fine

Visura n.: T55156 Pag: 4

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2024

DATI DERIVANTI DA

Impianto meccanografico del 14/04/1979

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

[Faint, illegible text from the main document body, likely containing details of the property and tax records.]

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2024

Dati della richiesta	Comune di MARATEA (Codice:E919)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 31 Particella: 2137

INTESTATO

1	(1) Proprietà 1/1
---	-------------------

Unità immobiliare dal 28/10/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	31	2137	-	VIGNETO	2	00 17		Dominicale	Agrario	FRAZIONAMENTO del 28/10/2003 Pratica n. 220827 in atti dal 28/10/2003 (n. 3100.1/2003)
Notifica	Partita									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:31 Particella:1061 ; Foglio:31 Particella:1062 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:31 Particella:2135 ; Foglio:31 Particella:2136 ; Foglio:31 Particella:2138 ;

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

Situazione degli intestati dal 14/09/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	TESTAMENTO OLOGRAFO del 14/09/2013 Pubblico ufficiale SORVILLO EUGENIO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 112051 - UU Sede L'AGONEGRO (PZ) Registrazione Volume 9990 n. 72 registrato in data 08/02/2016 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 1887.1/2016 - Pratica n. PZ0013479 in atti dal 11/02/2016		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2024

Situazione degli intestati dal 28/10/2003

N. 1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		(1) Proprietà 1000/1000 fino al 14/09/2013	
FRAZIONAMENTO del 28/10/2003 Pratica n. 220827 in atti dal 28/10/2003 (n. 3100.1/2003)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/08/1980

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	31	1062		-	VIGNETO 2	00 29		Dominicale Euro 0,12 L. 232	Agrario Euro 0,11 L. 218	FRAZIONAMENTO del 05/08/1980 in atti dal 21/10/1987 PUGLIESE LA CORTE (n. 3581)
Notifica				Partita		5103				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:31 Particella:149 ; Foglio:31 Particella:1061 ;

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

Situazione degli intestati dal 22/05/1999

N. 1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		(1) Proprietà 1000/1000 fino al 28/10/2003	
TESTAMENTO OLOGRAFO del 22/05/1999 Pubblico ufficiale TORTORELLA Sede LAGONEGRO (PZ) Repertorio n. 54649 - UR Sede LAGONEGRO (PZ) Registrazione n. 186 registrato in data 03/06/1999 - Voltura n. 5032.1/1999 - Pratica n. 220476 in atti dal 27/10/2003			

Situazione degli intestati dal 05/08/1980

N. 1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		(1) Proprietà 1000/1000 fino al 22/05/1999	
Atto del 05/08/1980 Pubblico ufficiale PUGLIESE LA CORTE Sede SAPRI (SA) Repertorio n. 68169 Registrazione n. 2010 registrato in data 25/08/1980 - Voltura n. 3581 in atti dal 21/10/1987			

Situazione degli intestati dal 05/08/1980

N. 1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
2			(3) Comproprietario fino al 05/08/1980
3			(30) Usufruttuario parziale fino al 05/08/1980
4			(3) Comproprietario fino al 05/08/1980
			(3) Comproprietario fino al 05/08/1980

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2024

DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 05/08/1980 in atti dal 21/10/1987 Repertorio n.: 68169 Sede SAPRI (SA) Registrazione n. 2010 del 25/08/1980 PUGLIESE LA CORTE (n. 3581)
--------------------------	---

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario		
1	31	149		-	VIGNETO 2	01 62			L. 1.296	L. 1.215		Impianto meccanografico del 14/04/1979
Notifica											5103	

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

Situazione degli intestati dal 22/05/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 05/08/1980
DATI DERIVANTI DA			
TESTAMENTO OLOGRAFO del 22/05/1999 Pubblico ufficiale TORTORELLA Repertorio n. 54649 - UR Sede LAGONEGRO (PZ) Registrazione n. 186 registrato in data 03/06/1999 - Voltura n. 5032.3/1999 in atti dal 29/01/2000			

Situazione degli intestati dal 05/08/1980

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 14/09/2013
DATI DERIVANTI DA			
PATO del 05/08/1980, indirizzo ufficiale PUGLIESE LA CORTE Sede SAPRI (SA) Repertorio n. 68169 - Voltura n. 50.1/1980 - Pratica n. 194436 in atti dal 12/10/2001			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(3) Comproprietario fino al 22/05/1999
2			(30) Usufruttuario parziale fino al 22/05/1999
3			(3) Comproprietario fino al 22/05/1999
4			(3) Comproprietario fino al 22/05/1999
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 14/04/1979			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

N 2400

