

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA



PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Numero R.G.E. 99/2021

PROMOSSO

DA

INTESA SAN PAOLO S.pa. Piazza San Carlo 156 Torino(TO)

CONTRO

Omissis

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Davide VISCONTI

Potenza, li febbraio 2025

Il C.T.U.

Ing. Rocco DAMIANO



INDICE

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

COSIDERAZIONI GENERALI

VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex Art. 567 cod.proc. civ.

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
2. DESCRIZIONE DEI LOTTI
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI
5. PASSAGGI DI PROPRIETA'
6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA
7. STATO DI POSSESSO DEI BENI
8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GURIDICI
9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE
10. ESISTENZA E/O ONERI DI DIVERSA NATURA
11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE
12. DETERMINAIONE DEL VALORE DI MERCATO
13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA
14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
15. CONCLUSIONI
16. SPECIFICA ONORARIO DEL CTU

APPENDICI

- A. VERBALE DI GIURAMENTO
- B. VERBALE DI SOPRALLUOGO
- C. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATI

- A. SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO SU CATASTALE
- B. VISURE CATASTALI STORICHE
- C. PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE
- D. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE ATTUALE
- E. VISURE E ISPEZIONI IPOTECARIE
- F. PLANIMETRIE STATO DI FATTO RILEVATO
- G. TITOLI ABILITATIVI COMUNE DI PICERNO
- H. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI
- I. ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO
- L. QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI
- M. ANNUNCI IMMOBILIARI
- N. CERTIFICAZIONE USI CIVICI



QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Davide Visconti, all'udienza del 30.04.2023 ha conferito al sottoscritto Ing. Rocco Damiano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n.904 e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza con n.833 del 23.07.1996, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare **n.99/2021** R.G.E. promosso dalla **INTESA SAN PAOLO S.p.a.** in danno di *Omissis*, nata a *Omissis*, formulando i quesiti come riportati nel Verbale di Giuramento datato 08.05.2023 (Appendice A).

- - -

CONSIDERAZIONI GENERALI

Il sottoscritto, al fine di poter espletare il proprio mandato in maniera chiara e inequivocabile, ha ritenuto di procedere nel seguente modo:

- esaminare tutti i documenti in proprio possesso;
- effettuare il sopralluogo, alla presenza del custode, previa comunicazione fatta alle parti, con redazione di relativo verbale (Appendice B) e documentazione fotografica (Appendice C);
- richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Picerno (PZ) la documentazione relativa agli immobili oggetto di pignoramento;
- richiedere le visure catastali storiche (Allegato B) e le visure ipotecarie (Allegato E);
- acquisire le quotazioni immobiliari previste dall'OMI (Allegato L);
- acquisire presso le agenzie immobiliari le quotazioni immobiliari del Comune di Picerno (PZ), relative a beni comparabili con quello oggetto di pignoramento (Allegato M).;
- richiedere alla Direzione generale per le politiche agricole, alimentari e forestali della Regione Basilicata certificazione per gli usi civici (Allegato N).

Prima di procedere ad evadere i quesiti formulati dal Giudice della Esecuzione, si rappresenta che con atto di pignoramento notificato il 04.10.2021 rep. 1576 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data 16.11.2021 ai nn. R.G. 17879 e R.P. 15087, la INTESA SAN PAOLO SPA ha sottoposto ad esecuzione immobiliare, in danno di *Omissis*, nata *Omissis*, i sottoelencati beni così come testualmente riportato nel citato atto :

1) Terreni censiti al Catasto terreni del Comune di Picerno con i seguenti dati:

- Foglio 33 p.lla 317, seminativo arb., are 00.07, R.D. euro 0,01, R.A. euro 0,01;
- Foglio 33 p.lla 667, seminativo arb., are 00.63, R.D. euro 0,10, R.A. euro 0,10;

2) Abitazione censita al Catasto fabbricati del Comune di Picerno al Foglio 33, p.lla 920, categoria A/7, vani 13,5, classe 1, rendita €683,27; con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, accessioni e i proporzionali diritti condominiali.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

ex Art. 567cod.pro.civ.

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761



Il sottoscritto, in riferimento al CONTROLLO PRELIMINARE della documentazione ex art. 567 c.p.c., nel rispetto delle prescrizioni indicate dal G.E. nella SEZIONE A del verbale di giuramento, fa presente quanto segue:

La INTESA SAN PAOLO SPA, in qualità di creditore procedente e per il tramite del proprio legale, Avv. Pasquale Cantore, ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. e in particolare i seguenti documenti:

- Relazione notarile ex art. 567 c.p.c. L.03.08.1998 n.302 redatta in data 03.12.2021 dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG);

Dall'esame della suddetta documentazione si evince quanto segue:

- le certificazioni ipotecarie, per iscrizioni contro, trascrizioni a favore e contro, si estendono per un periodo che va ben oltre i venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- la certificazione risale sino a un atto di acquisto trascritto in data antecedente al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento;
- non sono state depositate le visure catastali storiche e, pertanto, il sottoscritto stimatore ha proceduto alla relativa acquisizione;
- i dati catastali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile;
- non è stato depositato il certificato di stato civile e, pertanto, il sottoscritto stimatore ha proceduto all'acquisizione dell'estratto dell'atto di matrimonio.

Dalla certificazione notarile, nonché da indagini ipocatastali effettuate dallo scrivente (Allegato E), emergono, a ritroso, i seguenti passaggi di proprietà.

Con atto di donazione (donazione accettata) a rogito del notaio Ianuario Alessandra del 14.11.2000, trascritto a Potenza il 21.11.2000 ai nn. R.G. n. 15608 e R.P. n./12194, il *Omissis*

C.F. MRRGPP40M18G590N e la *Omissis* donavano alla Sig.ra *Omissis*, nata *Omissis*, la piena proprietà dei seguenti immobili:

terreni in Picerno in catasto al Foglio.33

- p.lla 664 di are 6 e 43 centiare (da cui deriva la p.lla 920 oggetto di pignoramento)
- p.lla 659 di 3 are e 96 centiare (da cui deriva la p.lla 920 oggetto di pignoramento)
- p.lla 667 di 63 centiare (oggetto di pignoramento),
- p.lla 317 di 7 centiare (oggetto di pignoramento),
- p.lla 662/B,
- p.lla 662/E,
- p.lla 304/B,
- p.lla 236/B.

Le p.lle 664 e 659 risultano essere state soppresse (Var. in atti dal 1.07.2009 Pratica PZ0170308) e dalle stesse ha avuto origine l'immobile urbano censito al Catasto del Comune di Picerno al fg. 33 p.lla 920 Cat. A7, vani 13,5, classe 1, rendita € 683,27 (oggetto di pignoramento).



Dalla visura storica per immobili e dagli atti sopra riportati, il sottoscritto può affermare che, con riferimento alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento (16.11.2021) in favore dell'esecutato, **è garantita la continuità ventennale.**

Dalle ispezioni ipocatastrali (Allegato E), eseguite presso i competenti Uffici, per immobili, emerge che i beni evidenziano i seguenti gravami:

1) **Ipoteca volontaria** iscritta in data 22.04.2008 ai nn. R.G. 7195 e R.P. 1966 a favore di B@nca 24-7 SPA con sede in Bergamo (BG) contro *Omissis* e *Omissis* (debitore non datore di ipoteca) concessa a garanzia di mutuo fondiario in data 15.04.2008 Rep. n. 502/378 a rogito del Notaio Vittoria Clara, montante ipotecario totale euro 195.000,00.

Beni oggetto di ipoteca:

Terreni in Picerno al Foglio 33 p.lla 317 di 7 centiare, p.lla 659 di 3 are e 96 centiare, p.lla 664 di 6 are e 43 centiare, p.lla 667 di 63 centiare.

2) **Ipoteca volontaria** iscritta in data 23.09.2009 ai nn. R.G. 16389 e R.P. 2045 a favore di BANCAPULIA SPA con sede in San Severo (FG) contro *Omissis* *Omissis*, concessa a garanzia di mutuo fondiario in data 18.09.2009 Rep. n. 1378/1037 a rogito del Notaio Vittoria Clara, montante ipotecario totale euro 400.000,00.

Bene oggetto di ipoteca:

Abitazione in Picerno al Fg. 33 p.lla 920 Cat. A7, 13,5 vani

3) **Trascrizione di verbale di pignoramento** immobiliare del 04.10.2021 rep. n.1576 Ufficiale Giudiziario TRIBUNALE DI POTENZA (PZ) trascritto il 16.11.2021 ai nn. R.G. 17879 e R.P. 15087, ad istanza della società INTESA SAN PAOLO SPA con sede in Torino (TO) contro *Omissis* nata *Omissis* .

Nella nota di trascrizione del suddetto verbale di pignoramento per il terreno al fg. 33 p.lla 317 per errore è riportata una consistenza di 2 are e 7 centiare mentre la superficie catastale è di 7 centiare, così pure per la p.lla 667 è riportata una consistenza di 2 are e 63 centiare mentre la superficie catastale è di 63 centiare.

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI** dei beni oggetto di pignoramento il sottoscritto, dalla documentazione in atti e dalla consultazione delle visure aggiornate (Allegato B), ha accertato che alla data del pignoramento e alla data odierna, il bene pignorato e i diritti reali sullo stesso (diritti che corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di donazione trascritto in suo favore) risultano i seguenti:



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobili:

- 1) *Terreno censito al Catasto terreni del Comune di Picerno al Foglio 33 p.lla 317, seminativo, are 00.07, R.D. euro 0,01, R.A. euro 0,01;*
- 2) *Terreno censito al Catasto terreni del Comune di Picerno al Foglio 33 p.lla 667, seminativo arb., are 00.63, R.D. euro 0,10, R.A. euro 0,10;*
- 3) *Abitazione sita nel Comune di Picerno e identificata nel N.C.E.U. al Foglio 33, p.lla 920, categoria A/7, vani 13,5, classe 1, rendita €683,27;*

PROPRIETA' . *Omissis* nata *Omissis* , piena proprietà 1/1

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento **corrispondono alle** visure catastali attuali, allegate alla presente (Allegato B).

Ciò premesso, ai fini della vendita, si procede alla formazione di un **UNICO LOTTO** costituito dall'abitazione e dai terreni

LOTTO UNICO

- 1) *Terreno censito al Catasto terreni del Comune di Picerno al Foglio 33 p.lla 317, seminativo, are 00.07, R.D. euro 0,01, R.A. euro 0,01;*
- 2) *Terreno censito al Catasto terreni del Comune di Picerno al Foglio 33 p.lla 667, seminativo arb., are 00.63, R.D. euro 0,10, R.A. euro 0,10;*
- 3) *Abitazione sita nel Comune di Picerno e identificata nel N.C.E.U. al Foglio 33, p.lla 920, categoria A/7, vani 13,5, classe 1, rendita €683,27;*

L'abitazione è una villa isolata che si sviluppa su tre livelli: il piano seminterrato destinato a deposito e box, un piano terra e un primo piano destinati ad abitazione . Alla suddetta villa si accede tramite un cancello posto lungo la strada comunale Via Traversa 1Dx strada montagna 2a. Intorno alla villa vi sono circa mq.788 di terreno recintato destinato in parte a viabilità pedonale e carrabile e in parte a giardino.

La particella di terreno n. 317 di mq.7 è zona verde mentre la p.lla n.667 è occupata dalla strada ad uso pubblico.



Ortofoto su mappa catastale



Comune di Poggio (PZ)

Foglio 33 n.lla 820, 867 e 317

Sovrapposizione ortofoto su catastale

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Al fine di poter effettuare una valutazione quanto più obiettiva possibile dei beni oggetto della presente procedura, il sottoscritto, unitamente al nominato custode giudiziario Avv. Alessandra Mazzola, in data 05.06.2023, ha eseguito il sopralluogo presso i detti beni.

Lo scrivente ha rilevato quanto segue:



LOTTO UNICO

- 1) *Terreno censito al Catasto terreni del Comune di Picerno al Foglio 33 p.lla 317, seminativo, are 00.07, R.D. euro 0,01, R.A. euro 0,01;*
- 2) *Terreno censito al Catasto terreni del Comune di Picerno al Foglio 33 p.lla 667, seminativo arb., are 00.63, R.D. euro 0,10, R.A. euro 0,10;*
- 3) *Abitazione sita nel Comune di Picerno e identificata nel N.C.E.U. al Foglio 33, p.lla 920, categoria A/7, vani 13,5, classe 1, rendita € 683,27;*

L'abitazione è una villa isolata che si sviluppa su tre livelli: il piano seminterrato destinato a deposito e box, un piano terra e un primo piano destinati ad abitazione. Intorno alla villa vi sono circa mq.788 di terreno recintato destinato in parte a viabilità pedonale e carrabile e in parte a giardino.

La particella di terreno n. 317 di mq.7 è zona verde mentre la p.lla n.667 è occupata dalla strada ad uso pubblico.

L'abitazione è ubicata in una zona periferica del Comune di Picerno (PZ)

Accesso

Alla suddetta villa si accede tramite un cancello posto lungo la strada comunale Via Traversa 1Dx Strada Montagna 2a.

Confini

Il terreno in catasto al Fg. 33 p.lla 317 confina sul lato Est con la p.lla 660, sul lato Ovest con la p.lla 920 e sul lato Nord con la p.lla 661.

Il terreno in catasto al Fg. 33 p.lla 667 confina sul lato Nord con la Strada Montagna traversa 1 Dx, sul lato Sud con la p.lla 920 e sul lato Ovest con la p.lla 666.

L'abitazione in catasto al Fg. 33 p.lla 920 confina sul lato Ovest con la p.lla 826, sul lato Sud con la p.lla 890 e sul lato Est con la p.lla 660.

Struttura e rifiniture esterne

La struttura portante del fabbricato è in c.a. con telai costituiti da pilastri e travi. I solai dei vari impalcati sono in latero-cemento.

Il terreno circostante l'abitazione è recintato.

Per quanto concerne le rifiniture esterne, l'abitazione in oggetto si presenta intonacata e tinteggiata, il tutto come riscontrabile dalla allegata documentazione fotografica (Appendice C).



Fotografie degli esterni



Cancello di ingresso- Lato Nord





Cancelletto di ingresso pedonale-Lato Nord





Ingresso Piano terra - Lato Nord-Est





Prospetto Nord-Est





Prospetto Nord-Ovest





Prospetto Nord-Ovest





Prospetto Sud





Prospetto Sud-Ovest





Prospetto Sud-Est



Descrizione degli interni

Abitazione

L'abitazione si sviluppa su tre livelli:

- il piano seminterrato è costituito da locale box auto, cantina, depositi, centrale termica e w.c.
- il piano terra è costituito da una cucina, sala pranzo, salone, studio, n.3 ripostigli e n.2 w.c.
- il piano primo è costituito da uno studio, n.3 camere da letto e n.2 w.c.

in copertura vi è un terrazzo di mq.39.

Una scala interna collega tutti i piani dell'abitazione. Ad essa si accede dal piano terra (ingresso abitazione) oppure dai locali interrati.

Fotografie degli interni



Disimpegno interrato





Disimpegno interrato





Garage





Deposito 3 interrato





Deposito 3 interrato





Deposito 2 interrato





Deposito 2 interrato





Deposito 1 interrato





ingresso piano terra





ingresso piano terra





studio piano terra





studio piano terra





ripostiglio 3 piano terra





salone piano terra





salone piano terra





salone piano terra





salone piano terra





pranzo piano terra





pranzo piano terra





pranzo piano terra





cucina piano terra





wc1 piano terra





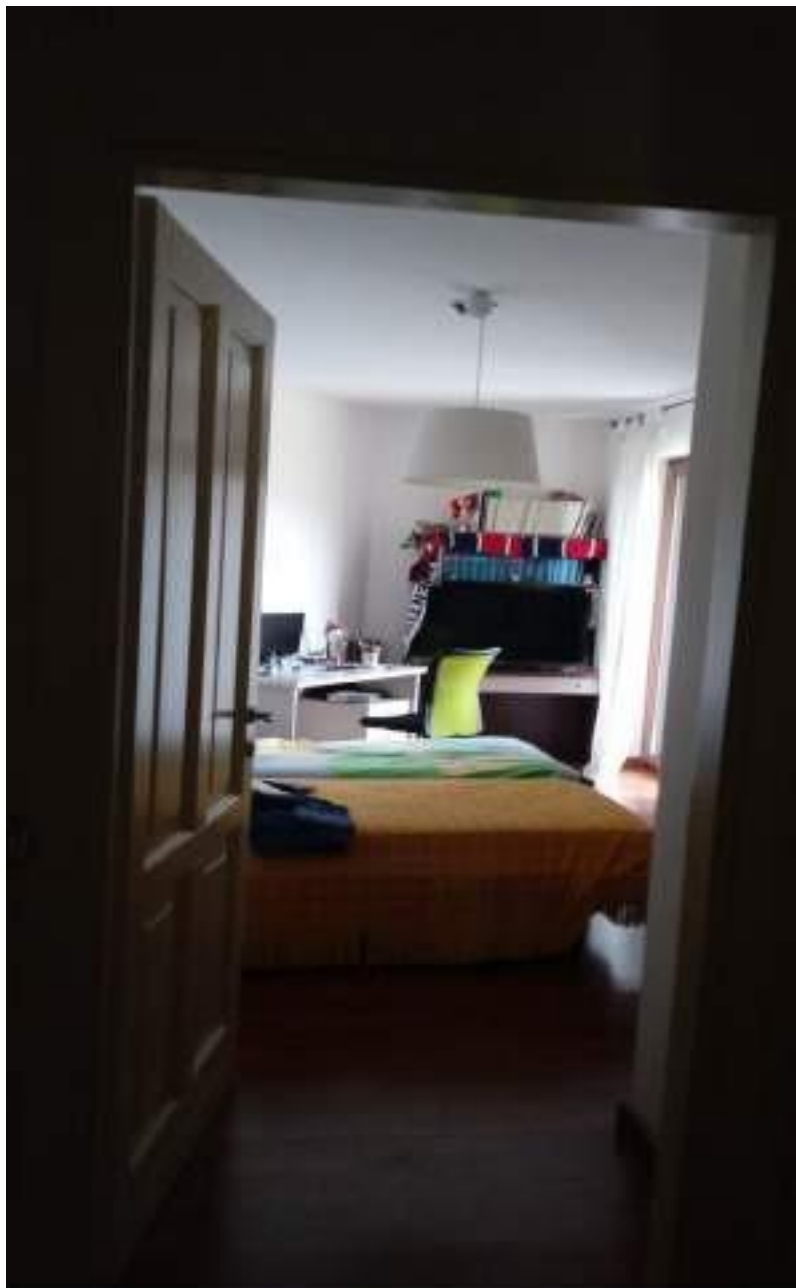
wc 1 piano terra





wc2 piano terra





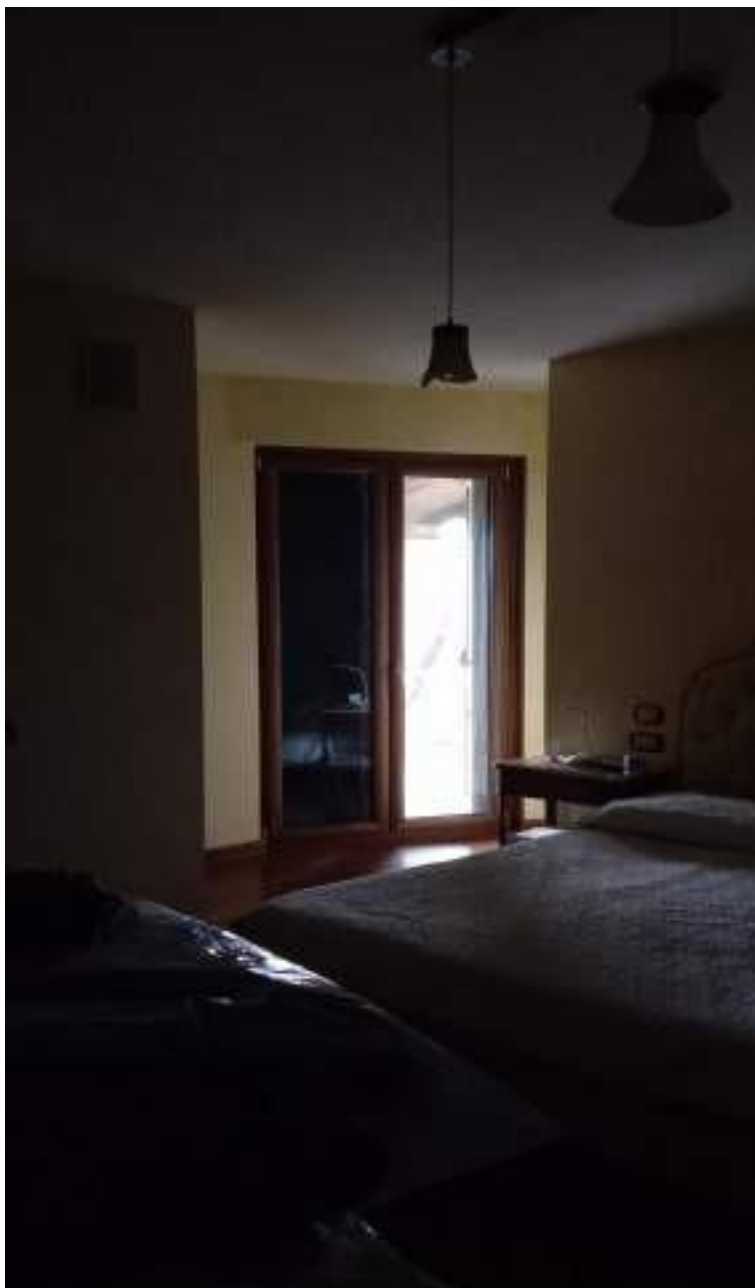
letto 3 piano primo





letto 2 piano primo





letto 2 piano primo





wc2 piano primo





wc2 piano primo





studio piano primo





terrazzo in copertura



Rifiniture interne e impianti

Abitazione

- Pavimenti: - grès e parquet
- Infissi - esterni in legno-alluminio
- interni in legno
- Impianto termico - a pavimento, del tipo misto con pannelli solari e caldaia a condensazione (GPL)

Tutti gli ambienti, sono dotati di areazione e illuminazione mediante finestre o balconi.

L'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Stato manutentivo

L'abitazione presenta un ottimo stato di conservazione. Vi sono solo alcune piccole infiltrazioni di acque piovane al primo piano.

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale

Piano interrato

Nella planimetria catastale non è riportata la tettoia in legno, il bagno e alcune tramezzature interne nel locale cantina.

Piano terra

Nella planimetria catastale , nel locale salone, è riportata una finestra distante dal balcone mentre nello stato di fatto la finestra è contigua al balcone; inoltre manca tramezzatura per ripostiglio 3

Piano copertura

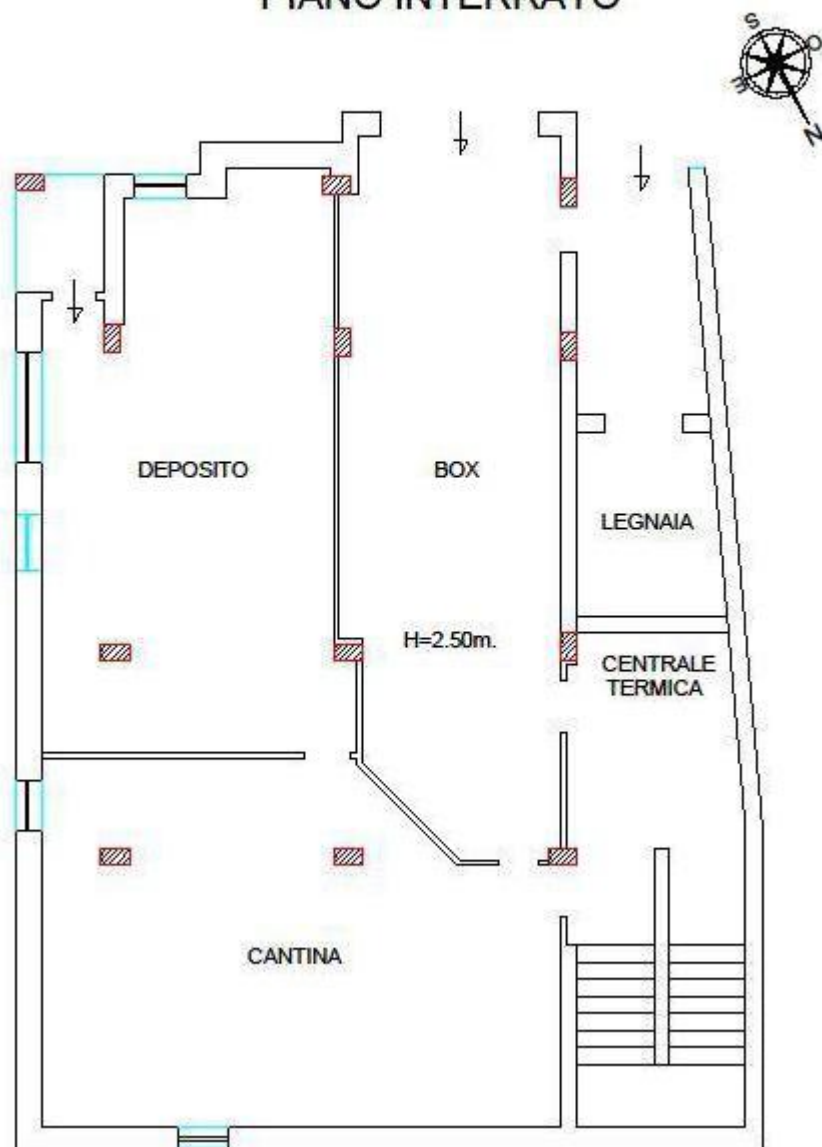
Nella planimetria catastale il terrazzo è leggermente più grande.



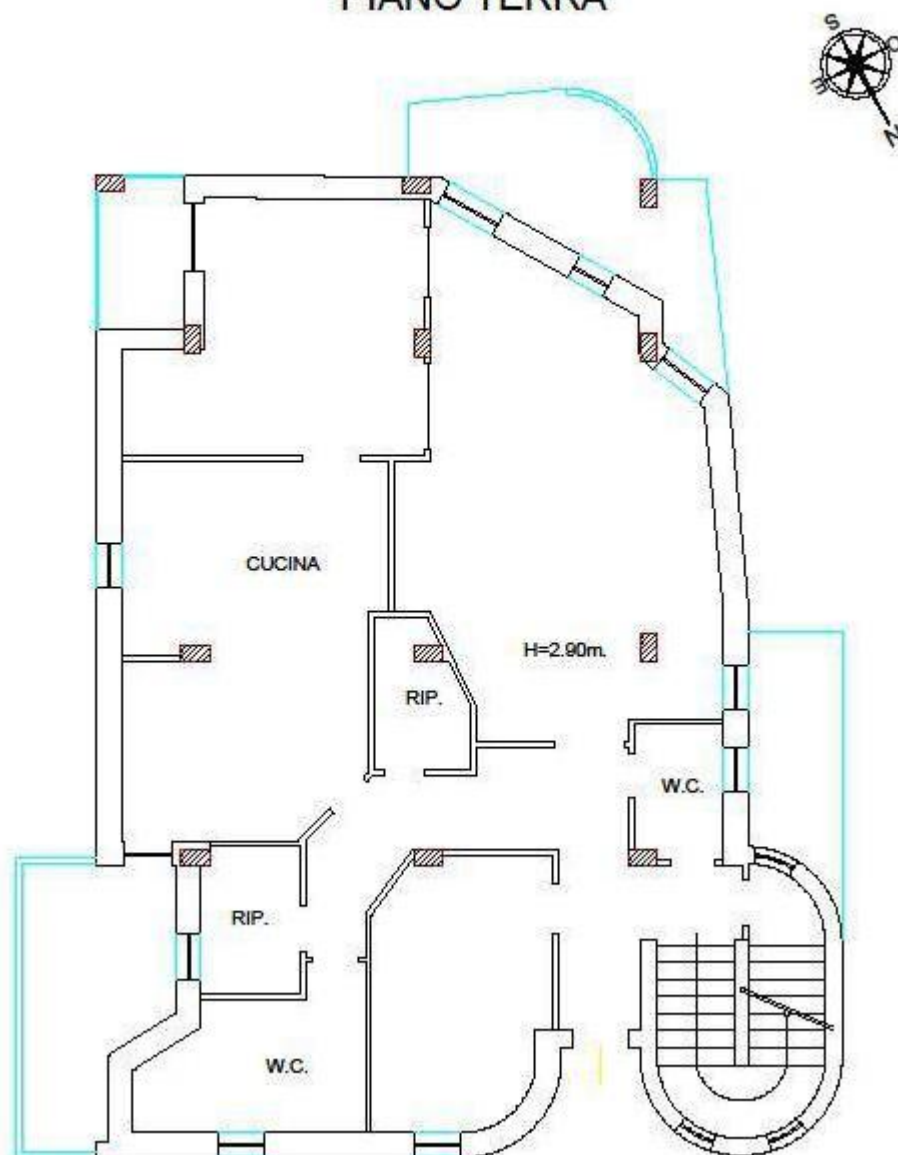
Planimetrie catastali dell'abitazione

CATASTALE

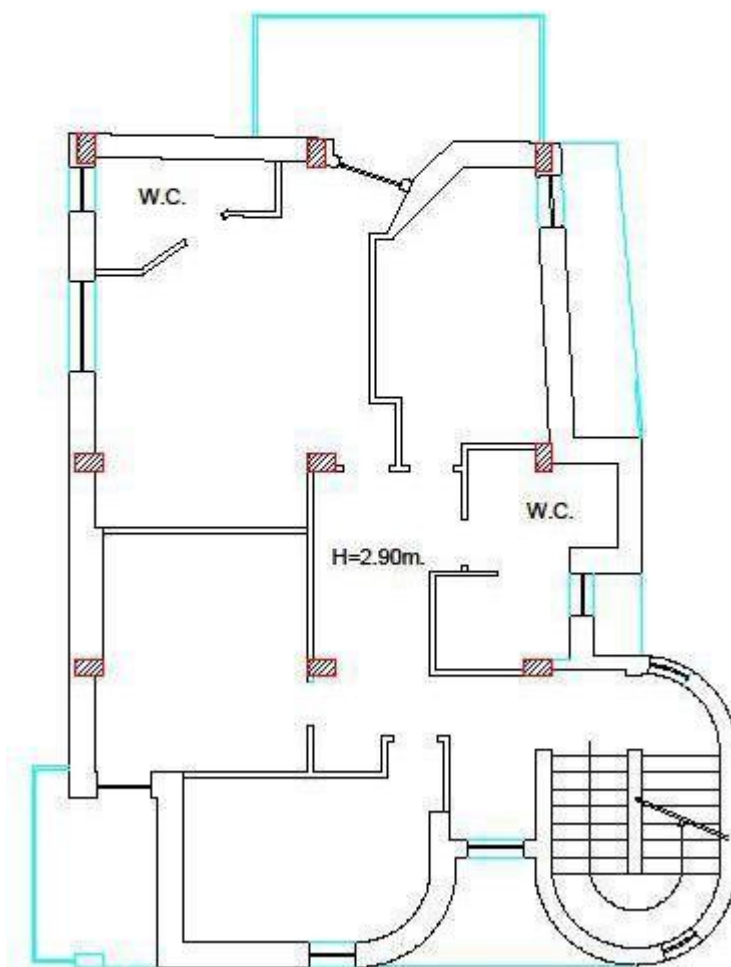
PIANO INTERRATO



CATASTALE PIANO TERRA

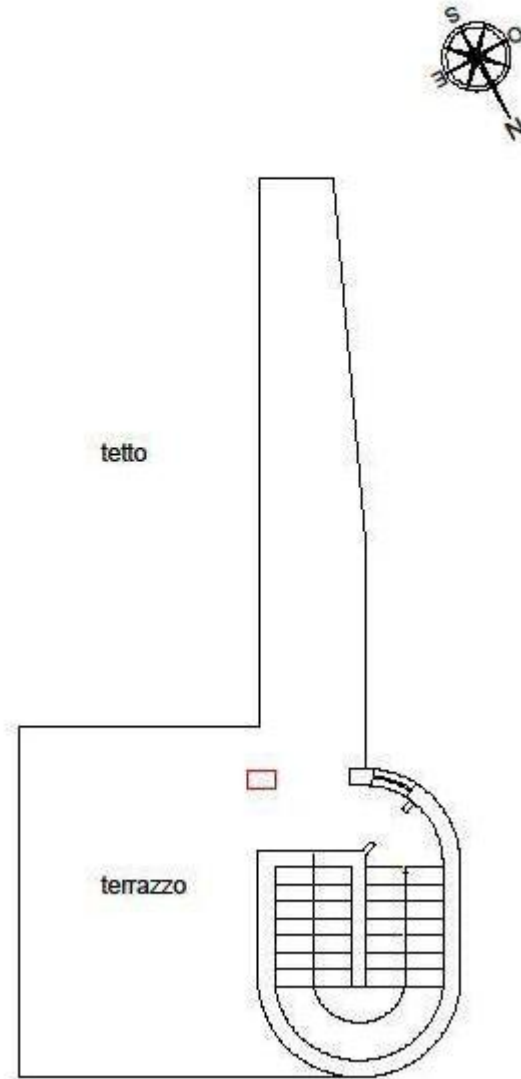


CATASTALE PIANO PRIMO



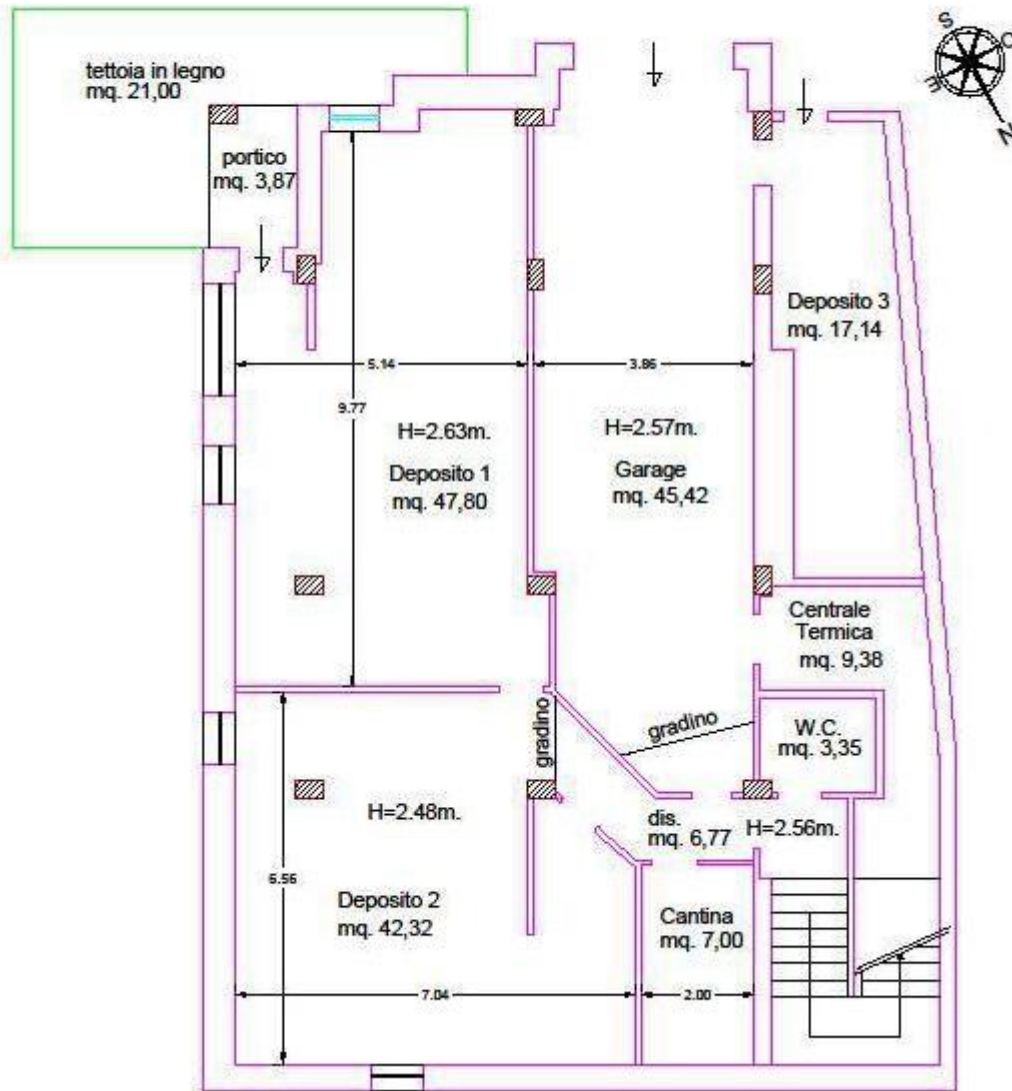
CATASTALE

PIANO SECONDO (Copertura)

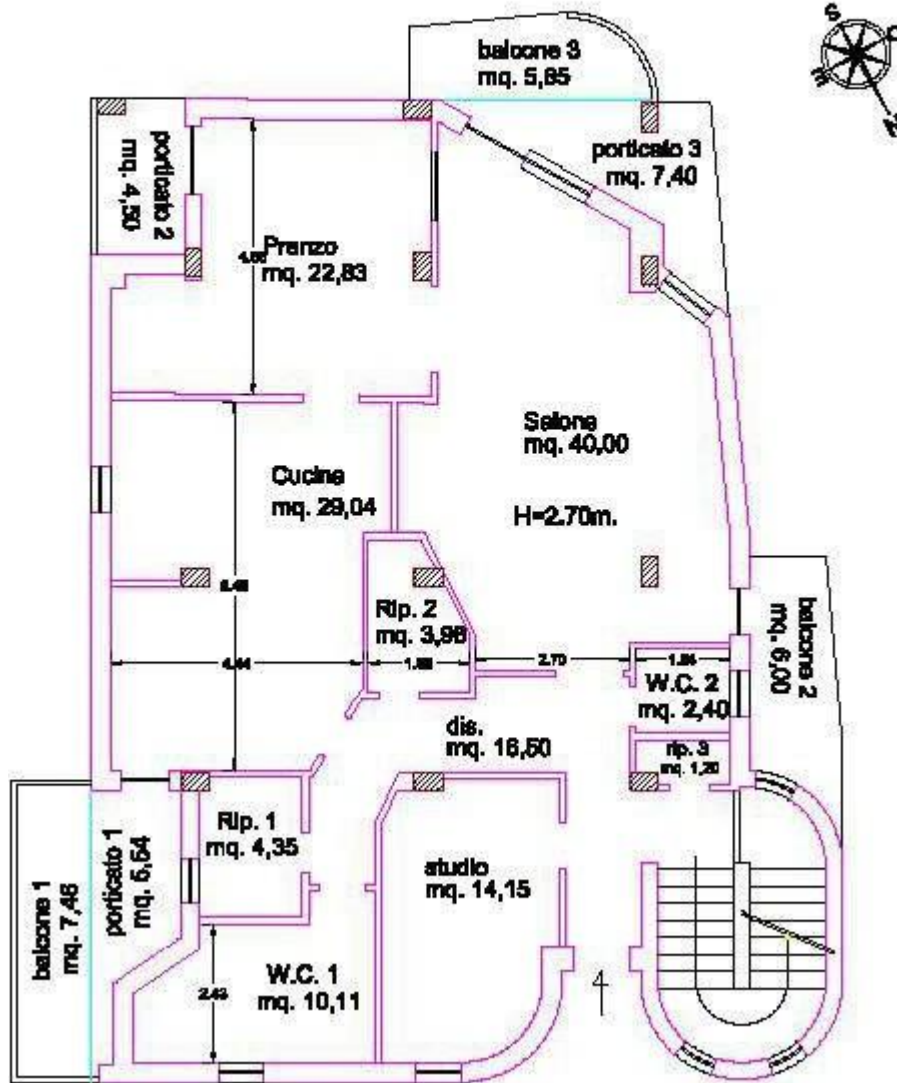


Planimetrie di rilievo

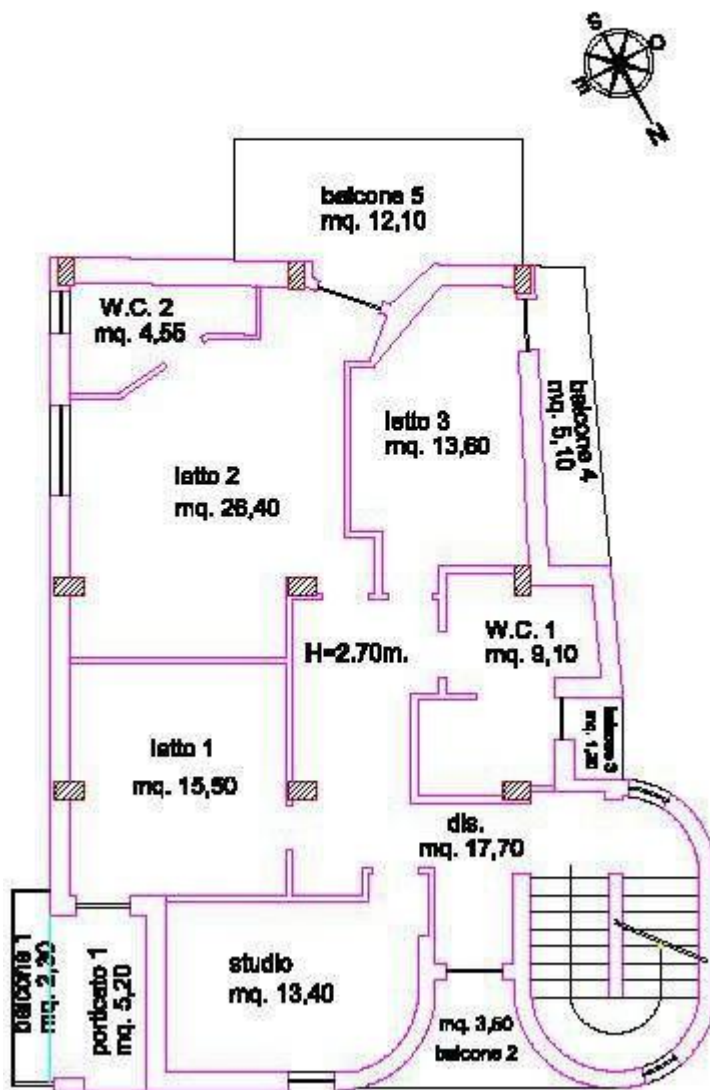
RILIEVO INTERRATO



RILIEVO PIANO TERRA

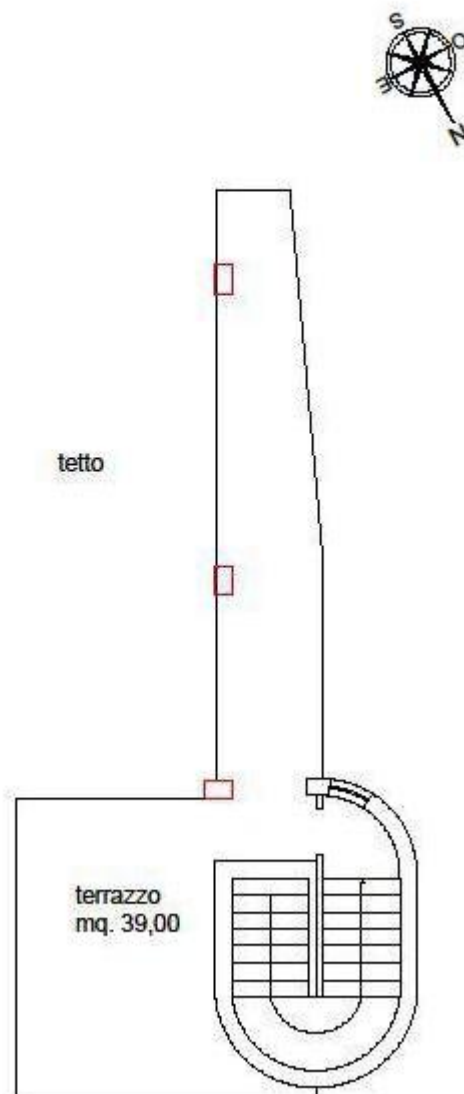


RILIEVO PIANO PRIMO



RILIEVO

PIANO SECONDO (Copertura)



Il sottoscritto riporta qui di seguito i parametri geometrici che caratterizzano l'immobile in oggetto, parametri che si riferiscono alle superfici esistenti allo stato attuale.

Abitazione

Parametri geometrici

PIANO SEMINTERRATO

Altezza interna utile :: var. m.2,48-m.2,63

Superficie netta

- Deposito n.1	mq.	47,80
- Deposito n.2	mq.	42,32
- Deposito n.3	mq.	17,14
- Box	mq.	45,42
- Cantina	mq.	7,00
- Centrale termica	mq.	9,38
- W.C.	mq.	3,35
- Disimpegno	mq.	6,77
Tot. superficie netta	mq.	179,18

Superficie portico mq. 3,87

Superficie tettoia in legno mq. 21,00

PIANO TERRA

Altezza interna utile :: m.2,70

Superficie netta abitazione

- Disimpegno	mq.	16,50
- Cucina	mq.	29,04
- Pranzo	mq.	22,83
- Salone	mq.	40,00
- Studio	mq.	14,15
- Ripostiglio 1	mq.	4,35
- Ripostiglio 2	mq.	3,98
- Ripostiglio 3	mq.	1,20
- W.C. 1	mq.	10,11
- W.C. 2	mq.	2,40
Tot. superficie netta	mq.	144,56

Superficie balconi

- Balcone 1	mq.	7,46
- Balcone 2	mq.	6,00
- Balcone 3	mq.	5,85



Tot. superficie balconi mq. 19,31

Superficie porticati

- Porticato 1	mq.	5,54
- Porticato 2	mq.	4,50
- Porticato 3	mq.	7,40
Tot. superficie porticati	mq.	17,44

PIANO PRIMO

Altezza interna utile :: m.2,70

Superficie netta abitazione

- Disimpegno	mq.	17,70
- Studio	mq.	13,40
- Letto 1	mq.	15,50
- Letto 2	mq.	26,40
- Letto 3	mq.	13,60
- W.C. 1	mq.	9,10
- W.C. 2	mq.	4,55
Tot. superficie netta	mq.	100,25

Superficie balconi

- Balcone 1	mq.	2,30
- Balcone 2	mq.	3,50
- Balcone 3	mq.	1,20
- Balcone 4	mq.	5,10
- Balcone 5	mq.	12,10
Tot. superficie balconi	mq.	24,20

Superficie porticati

- Porticato 1	mq.	5,20
Tot. superficie porticati	mq.	5,20

PIANO SECONDO (Copertura)

Superficie netta terrazzo mq. 39,00



SUPERFICIE LORDA

- <u>seminterrato:</u>		mq. 225,84
portico al piano seminterrato		mq. 3,87
tettoia in legno al piano seminterrato		mq. 21,00
- <u>piano terra</u>		
- abitazione		mq. 183,92
- balconi		mq. 19,31
- porticati		mq. 17,44
- <u>piano primo</u>		
- abitazione		mq. 135,43
- balconi		mq. 24,20
- porticati		mq. 5,20
- <u>copertura</u>		
- terrazzo		mq. 39,00
- <u>terreno intorno alla villa</u>	(1039-250,71)	mq. 788,29

Si precisa che la superficie del terreno intorno alla villa è stata dedotta dalle planimetrie catastali e che non è stato effettuato un rilievo topografico dettagliato.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In merito a tale quesito, previa acquisizione della documentazione catastale (visure catastali storiche, planimetria catastale attuale,- Allegati: B, C, D, E), di seguito si riporta l'identificazione delle particelle oggetto di stima:

- 1) Terreno censito al Catasto terreni del Comune di Picerno al Foglio 33 p.lla 317, seminativo, are 00.07, R.D. euro 0,01, R.A. euro 0,01;*
- 2) Terreno censito al Catasto terreni del Comune di Picerno al Foglio 33 p.lla 667, seminativo arb., are 00.63, R.D. euro 0,10, R.A. euro 0,10;*
- 3) Abitazione sita nel Comune di Picerno e identificata nel N.C.E.U. al Foglio 33, p.lla 920, categoria A/7, vani 13,5, classe 1, rendita €683,27;*

INTESTATI . Omissis Omissis nata Omissis , proprietà per **1000/1000**

La differenza tra quanto riportato nella planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato consiste in:

Piano interrato

Nella planimetria catastale non è riportata la tettoia in legno, il bagno e alcune tramezzature interne nel locale cantina.

Piano terra



Nella planimetria catastale , nel locale salone, è riportata una finestra distante dal balcone mentre nello stato di fatto la finestra è contigua al balcone; inoltre manca tramezzatura per ripostiglio 3

Piano copertura

Nella planimetria catastale il terrazzo è leggermente più grande.

4. SCHEMA SINTETICO -DESCRITTIVO DEL LOTTO

Con riferimento al lotto sopra descritto, di seguito si riporta lo schema sintetico-descrittivo dello stesso:

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di:

- 1) Terreno censito al Catasto terreni del Comune di Picerno al Foglio 33 p.lla 317, seminativo, are 00.07, R.D. euro 0,01, R.A. euro 0,01;*
- 2) Terreno censito al Catasto terreni del Comune di Picerno al Foglio 33 p.lla 667, seminativo arb., are 00.63, R.D. euro 0,10, R.A. euro 0,10;*
- 3) Abitazione sita nel Comune di Picerno e identificata nel N.C.E.U. al Foglio 33, p.lla 920, categoria A/7, vani 13,5, classe 1, rendita €683,27;*

L'abitazione è una villa isolata che si sviluppa su tre livelli: il piano seminterrato utilizzato a deposito e box, un piano terra e un primo piano utilizzati ad abitazione. Intorno alla villa vi sono circa mq.788,29 di terreno recintato destinato in parte a viabilità pedonale e carrabile e in parte a giardino.

La particella di terreno n. 317 di mq.7 è zona verde mentre la p.lla n.667 è occupata dalla strada ad uso pubblico.

Alla suddetta villa si accede tramite un cancello posto lungo la strada comunale Via Traversa 1Dx Strada Montagna 2a.

L'abitazione è ubicata in una zona periferica del Comune di Picerno (PZ)

Confini

Il terreno in catasto al Fg. 33 p.lla 317 confina sul lato Est con la p.lla 660, sul lato Ovest con la p.lla 920 e sul lato Nord con la p.lla 661.

Il terreno in catasto al Fg. 33 p.lla 667 confina sul lato Nord con la Strada Montagna traversa 1 Dx, sul lato Sud con la p.lla 920 e sul lato Ovest con la p.lla 666.

L'abitazione in catasto al Fg. 33 p.lla 920 confina sul lato Ovest con la p.lla 826, sul lato Sud con la p.lla 890 e sul lato Est con la p.lla 660.

Struttura e rifiniture esterne

La struttura portante del fabbricato è in c.a. con telai costituiti da pilastri e travi. I solai dei vari impalcati sono in latero-cemento.



Per quanto concerne le rifiniture esterne, l'abitazione in oggetto si presenta intonacata e tinteggiata, il tutto come riscontrabile dalla allegata documentazione fotografica (Appendice C).

Difformità catastali

La differenza tra quanto riportato nella planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato consiste in:

Piano interrato

Nella planimetria catastale non è riportata la tettoia in legno, il bagno e alcune tramezzature interne nel locale cantina.

Piano terra

Nella planimetria catastale, nel locale salone, è riportata una finestra distante dal balcone mentre nello stato di fatto la finestra è contigua al balcone; inoltre manca tramezzatura per ripostiglio 3

Piano copertura

Nella planimetria catastale il terrazzo è leggermente più grande.

Urbanistica

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato con Permesso di Costruire n.41 del 07.11.2008 (Allegato G) in variante al Permesso di Costruire n. 26 del 30.08.2007.

Il Permesso di Costruire n.41 era intestato a *Omissis* ed aveva per oggetto la **"Costruzione di un fabbricato rurale ad uso alloggio e pertinenze agricole"**.

Per la costruzione erano state asservite le p.lle 317, 667, 659 (ora 920) e 664 (ora 920) del foglio 33 di proprietà della Sig.ra *Omissis* nonché parte della p.lla 11 del foglio 26 di proprietà della *Omissis*.

Nel Permesso di Costruire si fa riferimento anche ai calcoli statici depositati il 5.06.2008 presso gli uffici della Regione Basilicata con n.10.

Per quanto concerne i terreni, dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato H), si evince che essi ricadono in "*Aree private ed edifici in ambito periurbano da riqualificare e completarePer le nuove volumetrie non potrà superarsi l'indice di edificabilità fondiaria di 0,1 mc./mq. per ogni lotto di nuovo impianto. Il lotto minimo non potrà essere inferiore a mq. 3000. In base al PAI dell'Autorità di bacino Interregionale del Fiume Sele, le particelle 317 e 667 del Foglio 33 ricadono in pericolosità reale Pfl e rischio reale da frana in Rf1.*"

Per quanto concerne gli usi civici, dal Certificato (Allegato N) del Dirigente della Direzione Generale per le politiche agricole, alimentari e forestali si evince che gli immobili in oggetto *sono estranei al Demanio Civico Comunale*.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Difformità di destinazione

Piano Interrato

Nel Permesso di Costruire il piano interrato è riportato quale intercapedine (vedi elaborato sezioni) e pertanto non esiste la tavola "Piano Interrato"; nello stato di fatto rilevato invece tale piano di altezza netta interna variabile, intorno ai m.2,50, è utilizzato a deposito, garage ecc..



Piano terra

Nel Permesso di Costruire il piano terra è destinato a deposito, mentre nello stato di fatto è utilizzato ad abitazione.

Piano primo

Al primo piano non vi sono difformità di destinazione.

Piano copertura

Nel piano copertura vi è un terrazzo sia nel Permesso di Costruire che nello stato di fatto.

Difformità geometriche

Piano Interrato

Nel Permesso di Costruire il piano interrato è riportato quale intercapedine (vedi elaborato sezioni) e pertanto non esiste la tavola "Piano Interrato"; nello stato di fatto rilevato invece tale piano di altezza netta interna variabile, intorno ai m.2,50, è utilizzato a deposito, garage ecc..

Piano terra

La difformità riguarda le tramezzature interne, le rompagnature esterne, le aperture esterne (finestre e balconi) e l'altezza netta interna (vedasi elaborati dei titoli abilitativi e elaborati di rilievo);

Piano primo

La difformità riguarda le tramezzature interne, le rompagnature esterne e le aperture esterne (finestre e balconi) (vedasi elaborati dei titoli abilitativi e elaborati di rilievo);

L'immobile in oggetto non è dotato del Certificato di Agibilità.

SUPERFICIE LORDA REALIZZATA

- seminterrato:

cantina, deposito, garage, wc, ecc.	mq. 225,84
portico al piano seminterrato	mq. 3,87
tettoia in legno al piano seminterrato	mq. 21,00

- piano terra

- abitazione	mq. 183,92
- balconi	mq. 19,31
- porticato	mq. 17,44

- piano primo

- abitazione	mq. 135,43
- balconi	mq. 24,20
- porticati	mq. 5,20

- copertura

- terrazzo	mq. 39,00
------------	-----------

- **terreno intorno alla villa** (1039-250,71) mq. 788,29



Riepilogo superficie lorda rilevata:

depositi, garage, ...piano seminterrato	mq. 225,84
abitazione	mq. 319,35
portici	mq. 26,51
tettoia in legno al piano seminterrato	mq. 21,00
balconi	mq. 43,51
terrazzo in copertura	mq. 39,00
terreno intorno alla villa	mq. 788,29

SUPERFICIE LORDA ASSENTITA CON PERMESSO DI COSTRUIRE N. 41/2008

- <u>seminterrato:</u>	vuoto tecnico	
- <u>piano terra</u>	Abitazione	mq. 20,40
	Depositi	mq. 186,37
	Porticato	mq. 18,43
	Balconi	mq. 19,65
- <u>piano primo</u>	Abitazione e scala	mq. 115,70
	Porticato	mq. 19,04
	Balconi	mq. 13,95
- <u>copertura</u>	Terrazzo	mq. 43,50

Riepilogo superfici assentite con Permesso di costruire n.41/2008

depositi	mq. 186,37
abitazione	mq. 136,10
porticati	mq. 37,47
balconi	mq. 33,60
terrazzo in copertura	mq. 43,50
terreno intorno alla villa	mq. 788,29

Sanabilità

Per quanto concerne la sanabilità degli abusi si espone quanto segue:

- il piano seminterrato è completamente abusivo e a parere dello scrivente non può essere regolarizzabile da un punto di vista urbanistico; pertanto per tale piano, ai fini della stima dell'intero immobile, occorrerà valutare le spese di sanatoria necessarie per poterlo demolire (ossia chiuderlo e riportarlo a vuoto tecnico come indicato nel permesso di costruire);



-per quanto concerne i due piani, terra e primo, oggi utilizzati e rifiniti interamente ad abitazione, buona parte della superficie destinata a deposito negli elaborati progettuali può essere trasformata in superficie abitativa, ai sensi della L.R. N.25 del 07.08.2009 e successive integrazioni. Infatti, con tale Legge si può ampliare di mq. 40 la superficie complessiva (così come definita all'art.2 del D.M. 10 maggio 1977 n.801) dell'unità immobiliare.

Pertanto mq. 100 di superficie destinata a deposito, pari a una superficie complessiva di mq. 60 (mq. 100x0,60) può essere trasformata in superficie abitativa di mq. 100 (mq. 60+40).

Inoltre occorre tener conto che nella sanatoria e nel cambio di destinazione d'uso bisogna procedere anche al deposito di calcoli statici presso gli Uffici Regionali.

Per quanto sopra specificato, ai fini della stima degli immobili in oggetto, si possono considerare le seguenti superfici:

depositi	mq. 186,37-mq. 100	= mq. 86,37
abitazione	mq. 136,10 + mq. 100	= mq. 236,10
porticati	mq. 22,64	
balconi	mq. 43,51	
terrazzo in copertura	mq. 39,00	
terreno intorno alla villa	mq. 788,29	

e considerare i seguenti costi relativi alla sanatoria, alla trasformazione in abitazione di parte dei depositi e alle modifiche catastali:

- spesa per la sanatoria (demolizione) del piano seminterrato (comprensiva delle spese tecniche, degli oneri comunali e dei lavori da eseguire) € 20.000,00

- spesa per la trasformazione della superficie destinata a deposito in superficie destinata ad abitazione ai L.R. N.25 del 07.08.2009 e successive integrazioni (comprensiva delle spese tecniche, degli oneri di costruzione e di urbanizzazione, dei diritti di segreteria e bolli) € 5.000,00

- spesa per modifiche catastali (tecniche e onerose) € 2.500,00

Per un totale di spese presunte di € 27.500,00

Si precisa che la quantificazione di questi costi non è non può essere molto precisa attesa la complessità degli abusi realizzati e la valutazione della Pubblica Amministrazione che dovrà esprimersi in merito

si ha:

PREZZO BASE € 221.500,00



5. PASSAGGI DI PROPRIETA'

Con riferimento alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni a tale data, si riporta quanto segue:

Con atto di donazione (donazione accettata) a rogito del notaio Ianuario Alessandra del 14.11.2000, trascritto a Potenza il 21.11.2000 ai nn. R.G. n. 15608 e R.P. n./12194, il *Omissis* e la *Omissis* donavano alla Sig.ra *Omissis* *Omissis*, nata *Omissis*, la piena proprietà dei seguenti immobili:

terreni in Picerno in catasto al Foglio.33

- p.lla 664 di are 6 e 43 centiare (da cui deriva la p.lla 920 oggetto di pignoramento)
- p.lla 659 di 3 are e 96 centiare (da cui deriva la p.lla 920 oggetto di pignoramento)
- p.lla 667 di 63 centiare (oggetto di pignoramento),
- p.lla 317 di 7 centiare (oggetto di pignoramento),
- p.lla 662/B,
- p.lla 662/E,
- p.lla 304/B,
- p.lla 236/B.

Le p.lle 664 e 659 risultano essere state soppresse (Var. in atti dal 1.07.2009 Pratica PZ0170308) e dalle stesse ha avuto origine l'immobile urbano censito al Catasto del Comune di Picerno al fg. 33 p.lla 920 Cat. A7, vani 13,5, classe 1, rendita € 683,27 (oggetto di pignoramento).

Dalla visura storica per immobili e dagli atti sopra riportati, il sottoscritto può affermare che, con riferimento alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento (16.11.2021) in favore dell'esecutato, **è garantita la continuità ventennale.**

Alla luce di quanto sopra, si evidenzia al G.E. che i dati catastali relativi al bene pignorato corrispondono a quelli riportati negli atti relativi ai passaggi di proprietà.

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato con Permesso di Costruire n.41 del 07.11.2008 (Allegato G) in variante al Permesso di Costruire n. 26 del 30.08.2007.

Il Permesso di Costruire n.41 era intestato a *Omissis* ed aveva per oggetto la **"Costruzione di un fabbricato rurale ad uso alloggio e pertinenze agricole"**.



Per la costruzione erano state asservite le p.lle 317, 667, 659 (ora 920) e 664 (ora 920) del foglio 33 di proprietà della Sig.ra Omissis nonché parte della p.lla 11 del foglio 26 di proprietà della Omissis .

Nel Permesso di Costruire si fa riferimento anche ai calcoli statici depositati il 5.06.2008 presso gli uffici della Regione Basilicata con n.10.

Per quanto concerne i terreni, dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato H), si evince che essi ricadono in "*Aree private ed edifici in ambito periurbano da riqualificare e completarePer le nuove volumetrie non potrà superarsi l'indice di edificabilità fondiaria di 0,1 mc./mq. per ogni lotto di nuovo impianto. Il lotto minimo non potrà essere inferiore a mq. 3000. In base al PAI dell'Autorità di bacino Interregionale del Fiume Sele, le particelle 317 e 667 del Foglio 33 ricadono in pericolosità reale Pfl e rischio reale da frana in Rf1.*"

Per quanto concerne gli usi civici, dal Certificato (Allegato N) del Dirigente della Direzione Generale per le politiche agricole, alimentari e forestali si evince che gli immobili in oggetto *sono estranei al Demanio Civico Comunale.*

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Difformità di destinazione

Piano Interrato

Nel Permesso di Costruire il piano interrato è riportato quale intercapedine (vedi elaborato sezioni) e pertanto non esiste la tavola "Piano Interrato"; nello stato di fatto rilevato invece tale piano di altezza netta interna variabile, intorno ai m.2,50, è utilizzato a deposito, garage ecc..

Piano terra

Nel Permesso di Costruire il piano terra è destinato a deposito, mentre nello stato di fatto è utilizzato ad abitazione.

Piano primo

Al primo piano non vi sono difformità di destinazione.

Piano copertura

Nel piano copertura vi è un terrazzo sia nel Permesso di Costruire che nello stato di fatto.

Difformità geometriche

Piano Interrato

Nel Permesso di Costruire il piano interrato è riportato quale intercapedine (vedi elaborato sezioni) e pertanto non esiste la tavola "Piano Interrato"; nello stato di fatto rilevato invece tale piano di altezza netta interna variabile, intorno ai m.2,50, è utilizzato a deposito, garage ecc..

Piano terra

La difformità riguarda le tramezzature interne, le tompagnature esterne, le aperture esterne (finestre e balconi) e l'altezza netta interna (vedasi elaborati dei titoli abilitativi e elaborati di rilievo);

Piano primo

La difformità riguarda le tramezzature interne, le tompagnature esterne e le aperture esterne (finestre e balconi) (vedasi elaborati dei titoli abilitativi e elaborati di rilievo);



L'immobile in oggetto non è dotato del Certificato di Agibilità.

SUPERFICIE LORDA REALIZZATA

- seminterrato:

cantina, deposito, garage, wc, ecc.	mq. 225,84
portico al piano seminterrato	mq. 3,87
tettoia in legno al piano seminterrato	mq. 21,00

- piano terra

- abitazione	mq. 183,92
- balconi	mq. 19,31
- porticato	mq. 17,44

- piano primo

- abitazione	mq. 135,43
- balconi	mq. 24,20
- porticati	mq. 5,20

- copertura

- terrazzo	mq. 39,00
------------	-----------

- terreno intorno alla villa (1039-250,71) mq. 788,29

Riepilogo superficie lorda rilevata:

depositi, garage, ...piano seminterrato	mq. 225,84
abitazione	mq. 319,35
portici	mq. 26,51
tettoia in legno al piano seminterrato	mq. 21,00
balconi	mq. 43,51
terrazzo in copertura	mq. 39,00
terreno intorno alla villa	mq. 788,29

SUPERFICIE LORDA ASSENTITA CON PERMESSO DI COSTRUIRE N. 41/2008

- seminterrato:

vuoto tecnico

- piano terra

Abitazione	mq. 20,40
Depositi	mq. 186,37
Porticato	mq. 18,43
Balconi	mq. 19,65

- piano primo

Abitazione e scala	mq. 115,70
--------------------	------------



Porticato	mq. 19,04
Balconi	mq. 13,95

- copertura Terrazzo mq. 43,50

Riepilogo superfici assentite con Permesso di costruire n.41/2008

depositi	mq. 186,37
abitazione	mq. 136,10
porticati	mq. 37,47
balconi	mq. 33,60
terrazzo in copertura	mq. 43,50
terreno intorno alla villa	mq. 788,29

Sanabilità

Per quanto concerne la sanabilità degli abusi si espone quanto segue:

- il piano seminterrato è completamente abusivo e a parere dello scrivente non può essere regolarizzabile da un punto di vista urbanistico; pertanto per tale piano, ai fini della stima dell'intero immobile, occorrerà valutare le spese di sanatoria necessarie per poterlo demolire (ossia chiuderlo e riportarlo a vuoto tecnico come indicato nel permesso di costruire);

-per quanto concerne i due piani, terra e primo, oggi utilizzati e rifiniti interamente ad abitazione, buona parte della superficie destinata a deposito negli elaborati progettuali può essere trasformata in superficie abitativa, ai sensi della L.R. N.25 del 07.08.2009 e successive integrazioni. Infatti, con tale Legge si può ampliare di mq. 40 la superficie complessiva (così come definita all'art.2 del D.M. 10 maggio 1977 n.801) dell'unità immobiliare.

Pertanto mq. 100 di superficie destinata a deposito, pari a una superficie complessiva di mq. 60 (mq. 100x0,60) può essere trasformata in superficie abitativa di mq. 100 (mq. 60+40).

Inoltre occorre tener conto che nella sanatoria e nel cambio di destinazione d'uso bisogna procedere anche al deposito di calcoli statici presso gli Uffici Regionali.

Per quanto sopra specificato, ai fini della stima degli immobili in oggetto, si possono considerare le seguenti superfici:

depositi	mq. 186,37-mq. 100	= mq. 86,37
abitazione	mq. 136,10 + mq. 100	= mq. 236,10
porticati	mq. 22,64	
balconi	mq. 43,51	
terrazzo in copertura	mq. 39,00	
terreno intorno alla villa	mq. 788,29	

e considerare i seguenti costi relativi alla sanatoria, alla trasformazione in abitazione di parte dei depositi e alle modifiche catastali:



- spesa per la sanatoria (demolizione) del piano seminterrato (comprensiva delle spese tecniche, degli oneri comunali e dei lavori da eseguire)	€ 20.000,00
- spesa per la trasformazione della superficie destinata a deposito in superficie destinata ad abitazione ai L.R. N.25 del 07.08.2009 e successive integrazioni (comprensiva delle spese tecniche, degli oneri di costruzione e di urbanizzazione, dei diritti di segreteria e bolli)	€ 5.000,00
- spesa per modifiche catastali (tecniche e onerose)	€ 2.500,00
Per un totale di spese presunte di	€ 27.500,00

Si precisa che la quantificazione di questi costi non è non può essere molto precisa attesa la complessità degli abusi realizzati e la valutazione della Pubblica Amministrazione che dovrà esprimersi in merito

7. STATO DI POSSESSO DEL BENE

In riferimento allo stato di possesso del bene oggetto di pignoramento si evidenzia quanto segue:

Come da dichiarazione della Sig.ra Omissis, riportata nel verbale di sopralluogo (Appendice B), l'immobile in oggetto è occupato dalla Sig.ra Omissis Oissis e dal proprio nucleo familiare composto dal coniuge e da due figli di cui uno minore.

8. ESISTENZA DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI

In riferimento alla presenza o meno di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente si evidenzia che, dalle ispezioni ipotecarie (Allegato E) risulta quanto segue:

- 1) **Ipoteca volontaria** iscritta in data 22.04.2008 ai nn. R.G. 7195 e R.P. 1966 a favore di B@nca 24-7 SPA con sede in Bergamo (BG) contro Omissis e Omissis (debitore non datore di ipoteca) concessa a garanzia di mutuo fondiario in data 15.04.2008 Rep. n. 502/378 a rogito del Notaio Vittoria Clara, montante ipotecario totale euro 195.000,00.

Beni oggetto di ipoteca:

Terreni in Picerno al Foglio 33 p.lla 317 di 7 centiare, p.lla 659 di 3 are e 96 centiare, p.lla 664 di 6 are e 43 centiare, p.lla 667 di 63 centiare.

- 2) **Ipoteca volontaria** iscritta in data 23.09.2009 ai nn. R.G. 16389 e R.P. 2045 a favore di BANCAPULIA SPA con sede in San Severo (FG) contro Omissis nata Omissis, concessa a garanzia di mutuo fondiario in data 18.09.2009 Rep. n. 1378/1037 a rogito del Notaio Vittoria Clara, montante ipotecario totale euro 400.000,00.



Bene oggetto di ipoteca:

Abitazione in Picerno al Fg. 33 p.lla 920 Cat. A7, 13,5 vani

3) **Trascrizione di verbale di pignoramento** immobiliare del 04.10.2021 rep. n.1576 Ufficiale Giudiziario TRIBUNALE DI POTENZA (PZ) trascritto il 16.11.2021 ai nn. R.G. 17879 e R.P. 15087, ad istanza della società INTESA SAN PAOLO SPA con sede in Torino (TO) contro Omissis nata Omissis .

Nella nota di trascrizione del suddetto verbale di pignoramento per il terreno al fg. 33 p.lla 317 per errore è riportata una consistenza di 2 are e 7 centiare mentre la superficie catastale è di 7 centiare, così pure per la p.lla 667 è riportata una consistenza di 2 are e 63 centiare mentre la superficie catastale è di 63 centiare.

VINCOLO

In merito agli Oneri e vincoli a carico dell'acquirente, si evidenzia che su tale lotto non insiste alcun onere e vincolo.

In merito alle difformità urbanistiche-edilizie si evidenzia che:

Urbanistica

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato con Permesso di Costruire n.41 del 07.11.2008 (Allegato G) in variante al Permesso di Costruire n. 26 del 30.08.2007.

Il Permesso di Costruire n.41 era intestato a Omissis ed aveva per oggetto la **"Costruzione di un fabbricato rurale ad uso alloggio e pertinenze agricole"**.

Per la costruzione erano state asservite le p.lle 317, 667, 659 (ora 920) e 664 (ora 920) del foglio 33 di proprietà della Sig.ra Omissis nonché parte della p.lla 11 del foglio 26 di proprietà della Omissis .

Nel Permesso di Costruire si fa riferimento anche ai calcoli statici depositati il 5.06.2008 presso gli uffici della Regione Basilicata con n.10.

Per quanto concerne i terreni, dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato H), si evince che essi ricadono in "*Aree private ed edifici in ambito periurbano da riqualificare e completarePer le nuove volumetrie non potrà superarsi l'indice di edificabilità fondiaria di 0,1 mc./mq. per ogni lotto di nuovo impianto. Il lotto minimo non potrà essere inferiore a mq. 3000. In base al PAI dell'Autorità di bacino Interregionale del Fiume Sele, le particelle 317 e 667 del Foglio 33 ricadono in pericolosità reale Pfl e rischio reale da frana in Rfl.*"

Per quanto concerne gli usi civici, dal Certificato (Allegato N) del Dirigente della Direzione Generale per le politiche agricole, alimentari e forestali si evince che gli immobili in oggetto *sono estranei al Demanio Civico Comunale.*

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Difformità di destinazione

Piano Interrato



Nel Permesso di Costruire il piano interrato è riportato quale intercapedine (vedi elaborato sezioni) e pertanto non esiste la tavola "Piano Interrato"; nello stato di fatto rilevato invece tale piano di altezza netta interna variabile, intorno ai m.2,50, è utilizzato a deposito, garage ecc..

Piano terra

Nel Permesso di Costruire il piano terra è destinato a deposito, mentre nello stato di fatto è utilizzato ad abitazione.

Piano primo

Al primo piano non vi sono difformità di destinazione.

Piano copertura

Nel piano copertura vi è un terrazzo sia nel Permesso di Costruire che nello stato di fatto.

Difformità geometriche

Piano Interrato

Nel Permesso di Costruire il piano interrato è riportato quale intercapedine (vedi elaborato sezioni) e pertanto non esiste la tavola "Piano Interrato"; nello stato di fatto rilevato invece tale piano di altezza netta interna variabile, intorno ai m.2,50, è utilizzato a deposito, garage ecc..

Piano terra

La difformità riguarda le tramezzature interne, le rompagnature esterne, le aperture esterne (finestre e balconi) e l'altezza netta interna (vedasi elaborati dei titoli abilitativi e elaborati di rilievo);

Piano primo

La difformità riguarda le tramezzature interne, le rompagnature esterne e le aperture esterne (finestre e balconi) (vedasi elaborati dei titoli abilitativi e elaborati di rilievo);

L'immobile in oggetto non è dotato del Certificato di Agibilità.

SUPERFICIE LORDA REALIZZATA

- seminterrato:

cantina, deposito, garage, wc, ecc.	mq. 225,84
portico al piano seminterrato	mq. 3,87
tettoia in legno al piano seminterrato	mq. 21,00

- piano terra

- abitazione	mq. 183,92
- balconi	mq. 19,31
- porticato	mq. 17,44

- piano primo

- abitazione	mq. 135,43
- balconi	mq. 24,20
- porticati	mq. 5,20

- copertura

- terrazzo	mq. 39,00
------------	-----------



- **terreno intorno alla villa** (1039-250,71) mq. 788,29

Riepilogo superficie lorda rilevata:

depositi, garage, ...piano seminterrato	mq. 225,84
abitazione	mq. 319,35
portici	mq. 26,51
tettoia in legno al piano seminterrato	mq. 21,00
balconi	mq. 43,51
terrazzo in copertura	mq. 39,00
terreno intorno alla villa	mq. 788,29

SUPERFICIE LORDA ASSENTITA CON PERMESSO DI COSTRUIRE N. 41/2008

- **seminterrato:** vuoto tecnico

- <u>piano terra</u>	Abitazione	mq. 20,40
	Depositi	mq. 186,37
	Porticato	mq. 18,43
	Balconi	mq. 19,65

- <u>piano primo</u>	Abitazione e scala	mq. 115,70
	Porticato	mq. 19,04
	Balconi	mq. 13,95

- <u>copertura</u>	Terrazzo	mq. 43,50
---------------------------	----------	-----------

Riepilogo superfici assentite con Permesso di costruire n.41/2008

depositi	mq. 186,37
abitazione	mq. 136,10
porticati	mq. 37,47
balconi	mq. 33,60
terrazzo in copertura	mq. 43,50
terreno intorno alla villa	mq. 788,29

Sanabilità

Per quanto concerne la sanabilità degli abusi si espone quanto segue:



- il piano seminterrato è completamente abusivo e a parere dello scrivente non può essere regolarizzabile da un punto di vista urbanistico; pertanto per tale piano, ai fini della stima dell'intero immobile, occorrerà valutare le spese di sanatoria necessarie per poterlo demolire (ossia chiuderlo e riportarlo a vuoto tecnico come indicato nel permesso di costruire);
-per quanto concerne i due piani, terra e primo, oggi utilizzati e rifiniti interamente ad abitazione, buona parte della superficie destinata a deposito negli elaborati progettuali può essere trasformata in superficie abitativa, ai sensi della L.R. N.25 del 07.08.2009 e successive integrazioni. Infatti, con tale Legge si può ampliare di mq. 40 la superficie complessiva (così come definita all'art.2 del D.M. 10 maggio 1977 n.801) dell'unità immobiliare.
Pertanto mq. 100 di superficie destinata a deposito, pari a una superficie complessiva di mq. 60 (mq. 100x0,60) può essere trasformata in superficie abitativa di mq. 100 (mq. 60+40).
Inoltre occorre tener conto che nella sanatoria e nel cambio di destinazione d'uso bisogna procedere anche al deposito di calcoli statici presso gli Uffici Regionali.

Per quanto sopra specificato, ai fini della stima degli immobili in oggetto, si possono considerare le seguenti superfici:

depositi	mq. 186,37-mq. 100	= mq. 86,37
abitazione	mq. 136,10 + mq. 100	= mq. 236,10
porticati	mq. 22,64	
balconi	mq. 43,51	
terrazzo in copertura	mq. 39,00	
terreno intorno alla villa	mq. 788,29	

e considerare i seguenti costi relativi alla sanatoria, alla trasformazione in abitazione di parte dei depositi e alle modifiche catastali:

- spesa per la sanatoria (demolizione) del piano seminterrato (comprensiva delle spese tecniche, degli oneri comunali e dei lavori da eseguire)	€ 20.000,00
- spesa per la trasformazione della superficie destinata a deposito in superficie destinata ad abitazione ai L.R. N.25 del 07.08.2009 e successive integrazioni (comprensiva delle spese tecniche, degli oneri di costruzione e di urbanizzazione, dei diritti di segreteria e bolli)	€ 5.000,00
- spesa per modifiche catastali (tecniche e onerose)	€ 2.500,00
Per un totale di spese presunte di	€ 27.500,00

Si precisa che la quantificazione di questi costi non è non può essere molto precisa attesa la complessità degli abusi realizzati e la valutazione della Pubblica Amministrazione che dovrà esprimersi in merito



In merito alle difformità catastali si evidenzia che:

La differenza tra quanto riportato nella planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato consiste in:

Piano interrato

Nella planimetria catastale non è riportata la tettoia in legno e neanche il bagno e alcune tramezzature interne nel locale cantina.

Piano terra

Nella planimetria catastale, nel locale salone, è riportata una finestra distante dal balcone mentre nello stato di fatto la finestra è contigua al balcone; inoltre manca tramezzatura per ripostiglio 3

Piano copertura

Nella planimetria catastale il terrazzo è leggermente più grande.

9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE

In riferimento alla verifica dell'insistenza o meno del bene su suolo demaniale, si evidenzia che dagli accertamenti condotti dal sottoscritto, non risulta che il bene sia insistente su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI VINCOLI E/O ONERI DI DIVERSA NATURA

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da altri oneri tipo censo, livello o uso civico.

11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE

In riferimento a tale quesito, lo scrivente riferisce che costituendo i beni pignorati una villa isolata e autonoma, per essi non vi sono spese condominiali.

12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per effettuare la perizia estimativa dei beni oggetto del presente procedimento di espropriazione immobiliare, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo, gli accertamenti e i riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi utili per verificare non solo l'ubicazione dei beni di cui occorre determinare il valore di mercato, ma anche la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da mettere comparativamente a confronto con quelle di beni analoghi.

Inoltre sono state effettuate le opportune indagini di natura tecnica ed economica presso i tecnici del luogo, oltre che la consultazione di annunci immobiliari allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto della richiesta.

Il criterio valutativo adottato si basa sulla stima Sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile della unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.



Nell'ambito del processo di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche tenda a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato, pertanto nel processo valutativo, ai valori "normali" vengono applicati tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame denominati **coefficienti di differenziazione**.

Tali coefficienti permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Determinazione del più probabile valore di mercato

Descrizione Generale del Lotto

- 1) Terreno censito al Catasto terreni del Comune di Picerno al Foglio 33 p.lla 317, seminativo, are 00.07, R.D. euro 0,01, R.A. euro 0,01;*
- 2) Terreno censito al Catasto terreni del Comune di Picerno al Foglio 33 p.lla 667, seminativo arb., are 00.63, R.D. euro 0,10, R.A. euro 0,10;*
- 3) Abitazione sita nel Comune di Picerno e identificata nel N.C.E.U. al Foglio 33, p.lla 920, categoria A/7, vani 13,5, classe 1, rendita €683,27;*

L'abitazione è una villa isolata che si sviluppa su tre livelli: il piano seminterrato utilizzato a deposito e box, un piano terra e un primo piano utilizzati ad abitazione. Intorno alla villa vi sono circa mq.788,29 di terreno recintato destinato in parte a viabilità pedonale e carrabile e in parte a giardino.

La particella di terreno n. 317 di mq.7 è verde mentre la p.lla n.667 è occupata dalla strada ad uso pubblico. Alla suddetta villa si accede tramite un cancello posto lungo la strada comunale Via Traversa 1Dx Strada Montagna 2a.

L'abitazione è ubicata in una zona periferica del Comune di Picerno (PZ)

La struttura portante del fabbricato è in c.a. con telai costituiti da pilastri e travi. I solai dei vari impalcati sono in latero-cemento.

Per quanto concerne le rifiniture esterne, l'abitazione in oggetto si presenta intonacata e tinteggiata, il tutto come riscontrabile dalla allegata documentazione fotografica (Appendice C).

In merito alla conformità urbanistica e catastale, allo stato, alle rifiniture, alle destinazioni d'uso del fabbricato si rimanda ai paragrafi precedenti.

Indagini e ricerche di mercato

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

Mercato delle abitazioni:

- Secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio " primo semestre anno 2024" (Allegato L) del Comune di Picerno, riferiti ad immobili ricadenti nella Zona Periferica rurale urbanizzata, per metro quadrato di superficie Lorda, per Abitazioni civili in uno stato conservativo normale, le quotazioni hanno riscontrato un Valore compreso tra 420,00 e 570,00 Euro/mq..

- Da indagini di mercato svolte consultando annunci immobiliari (Allegato M) e relative ad immobili comparabili con quello oggetto di stima, è emerso che immobili dello stesso tipo del bene in oggetto sono in vendita ad un prezzo medio di €/mq.470,00.



Tutto ciò premesso, si può affermare che, considerata la zona, l'età e lo stato di conservazione dell'immobile, la tipologia costruttiva, i servizi presenti, il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di stima è di 570,00 Euro/mq..

A tale valore occorre applicare un coefficiente correttivo che tiene conto dell'ottimo livello delle rifiniture interne pari a 1,40. Pertanto il prezzo da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di stima è

$$570,00 \text{ €/mq.} \times 1,40 = \text{€/mq. } 798,00$$

SUPERFICIE LORDA

Per quanto sopra specificato, ai fini della stima degli immobili in oggetto, si possono considerare le seguenti superfici:

depositi	mq. 186,37 - mq. 100	= mq. 86,37
abitazione	mq. 136,10 + mq. 100	= mq. 236,10
porticati	mq. 22,64	
balconi	mq. 43,51	
terrazzo in copertura	mq. 39,00	
terreno intorno alla villa	mq. 788,29	

DETERMINAZIONE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Coefficienti per determinazione superficie commerciale

Coefficiente di destinazione

- abitazione (piano terra e primo piano)	1,00
- deposito	0,70
- balconi (piano terra e primo piano)	0,25
- portico	0,35
- terrazzo (piano copertura)	0,25
- terreno intorno alla villa (fino a 25mq.)	0,10
- terreno intorno alla villa (oltre 25mq.)	0,02

Si precisa che il terreno intorno alla villa è stato determinato dalle planimetrie catastali e che non è stato effettuato un rilievo dettagliato.

Superficie lorda Commerciale

- abitazione (piano terra e primo piano)	mq. 236,10 x 1,00 = mq. 236,10
- deposito	mq. 86,37 x 0,70 = mq. 60,46
- balconi (piano terra e primo piano)	mq. 43,51 x 0,25 = mq. 10,88
- porticati	mq. 22,64 x 0,35 = mq. 7,92
- terrazzo (piano copertura)	mq. 39,00 x 0,25 = mq. 9,75



- terreno intorno alla villa (fino a 25mq.)	mq. 25 x 0,10 = mq. 2,50
- terreno intorno alla villa (oltre 25mq.)	mq. 763,29x 0,02= mq. 15,27

Totale superficie Commerciale Lorda MQ. 342,88

VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO

- 1) *Terreno censito al Catasto terreni del Comune di Picerno al Foglio 33 p.lla 317, seminativo, are 00.07, R.D. euro 0,01, R.A. euro 0,01;*
- 2) *Terreno censito al Catasto terreni del Comune di Picerno al Foglio 33 p.lla 667, seminativo arb., are 00.63, R.D. euro 0,10, R.A. euro 0,10;*
- 3) *Abitazione sita nel Comune di Picerno e identificata nel N.C.E.U. al Foglio 33, p.lla 920, categoria A/7, vani 13,5, classe 1, rendita €683,27;*

mq. 342,88 x €/mq. 798 = € 273.618,24

A tale valore occorre sottrarre i seguenti costi relativi alla sanatoria, alla trasformazione in abitazione di parte dei depositi e alle modifiche catastali così come precedentemente indicato:

- spesa per sanatoria (demolizione) del piano seminterrato	€ 20.000,00
- spesa per trasformazione superficie destinata a deposito in superficie destinata ad abitazione	€ 5.000,00
- spesa per modifiche catastali	€ 2.500,00
Totale	€ 27.500,00

Si precisa che la quantificazione di questi costi non è molto precisa attesa la complessità degli abusi realizzati e la valutazione della Pubblica Amministrazione che dovrà esprimersi in merito

Pertanto il valore di mercato del lotto in oggetto è pari a:

(€ 273.618,24 - € 27.500,00) = € 246.118,24

Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto propone un prezzo base d'asta del cespite, che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10%, quindi il prezzo sarà di € 221.506,42. Pertanto il valore in cifra tonda è :



€ 221.500,00

13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA

L'immobile oggetto della presente risulta così intestato:

- 1) Terreno censito al Catasto terreni del Comune di Picerno al Foglio 33 p.lla 317, seminativo, are 00.07, R.D. euro 0,01, R.A. euro 0,01;**
- 2) Terreno censito al Catasto terreni del Comune di Picerno al Foglio 33 p.lla 667, seminativo arb., are 00.63, R.D. euro 0,10, R.A. euro 0,10;**
- 3) Abitazione sita nel Comune di Picerno e identificata nel N.C.E.U. al Foglio 33, p.lla 920, categoria A/7, vani 13,5, classe 1, rendita €683,27;**

PROPRIETA': Proprietà per 1000/1000 di *Omissis* Pertanto tale bene non rientra nel caso di beni pignorati pro-quota.

14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

In riferimento al regime patrimoniale del debitore, dall'Estratto dell'atto di matrimonio, come risulta da atto : anno 1999 Parte II Serie A Numero 7, richiesto dallo scrivente e rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Picerno (PZ) (Allegato I), risulta che esso debitore ha contratto matrimonio in data *Omissis* con *Omissis*, dichiarando di scegliere il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Potenza, in data 05.10.2023 n.608 è stato omologato il verbale di separazione personale fra i coniugi.

15. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ingegnere Rocco DAMIANO, in relazione agli immobili oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 99/2021, dopo aver esaminato i documenti e dopo aver effettuato il sopralluogo, ha riscontrato sul Lotto in oggetto piccole difformità catastali e **gravi difformità urbanistiche ed edilizie** come sopra specificato.

Per quanto concerne la verifica della documentazione ex art.567 c.p.c. si riporta quanto già in precedenza asserito:

è garantita la continuità ventennale,

Potenza, febbraio 2025

Il C.T.U.
Ing. Rocco Damiano



Completata da
Giulio Savoca
Formato in atti
Data: 06/07/2009
Prov. Potenza S. 120a

Informazioni Catastro
Sezione:
T. 010 - 31
Fascicolo: 420
Subalterno:

Esibizione esenziale n. 403
Elenco Parti di n. 1 in Classe 4: Palazzo
PZ0174030 06/07/2009

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Riproduzione di
Potenza

Ultima planimetria in atti

Data: 15/05/2023 - n. T409816 - Richiedente: DBNDNT64P08G616S
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANO SEMINTERRATO

PIANO TERRA

PIANO 1°

PIANO 2° COPERTURA

Scale: 1:200



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/05/2023 - Comune di PICERNO(G590) - < Foglio 33 - Particella 920 - Subalterno >

Firma D. L. AMEATINO CONCINI Em. S. S. C. DANNASMIRIA LICA FIRMA QUALIFICATA Sit# 637227403823

ALLEGATO D

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

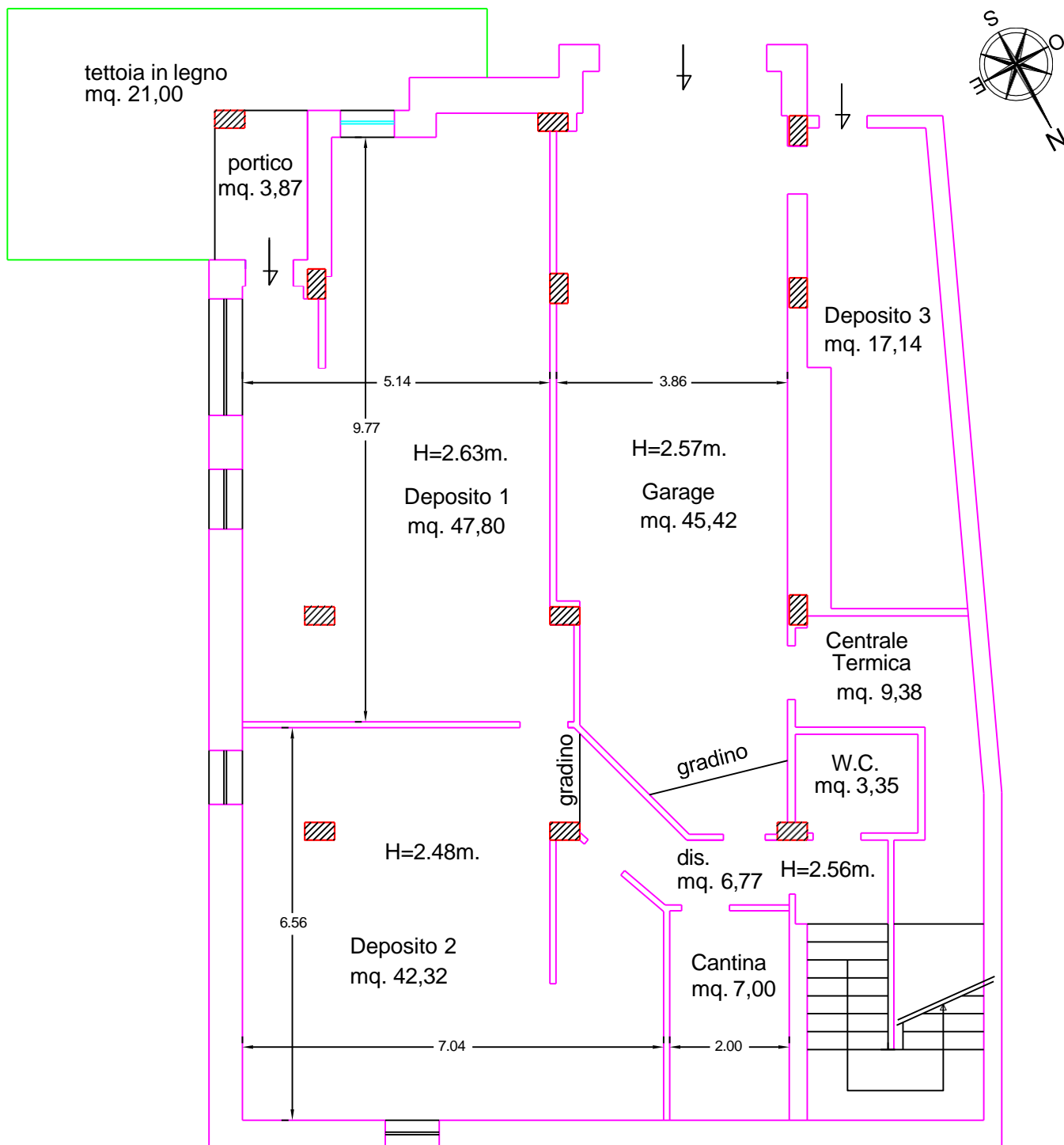




Verifica di Conformità alla Normativa Nazionale
 Art. 10 del D.Lgs. 46/2013
 Decreto Ministeriale 18/02/2015 (M. 18/02/2015)
 Verifica di Conformità alla Normativa Nazionale

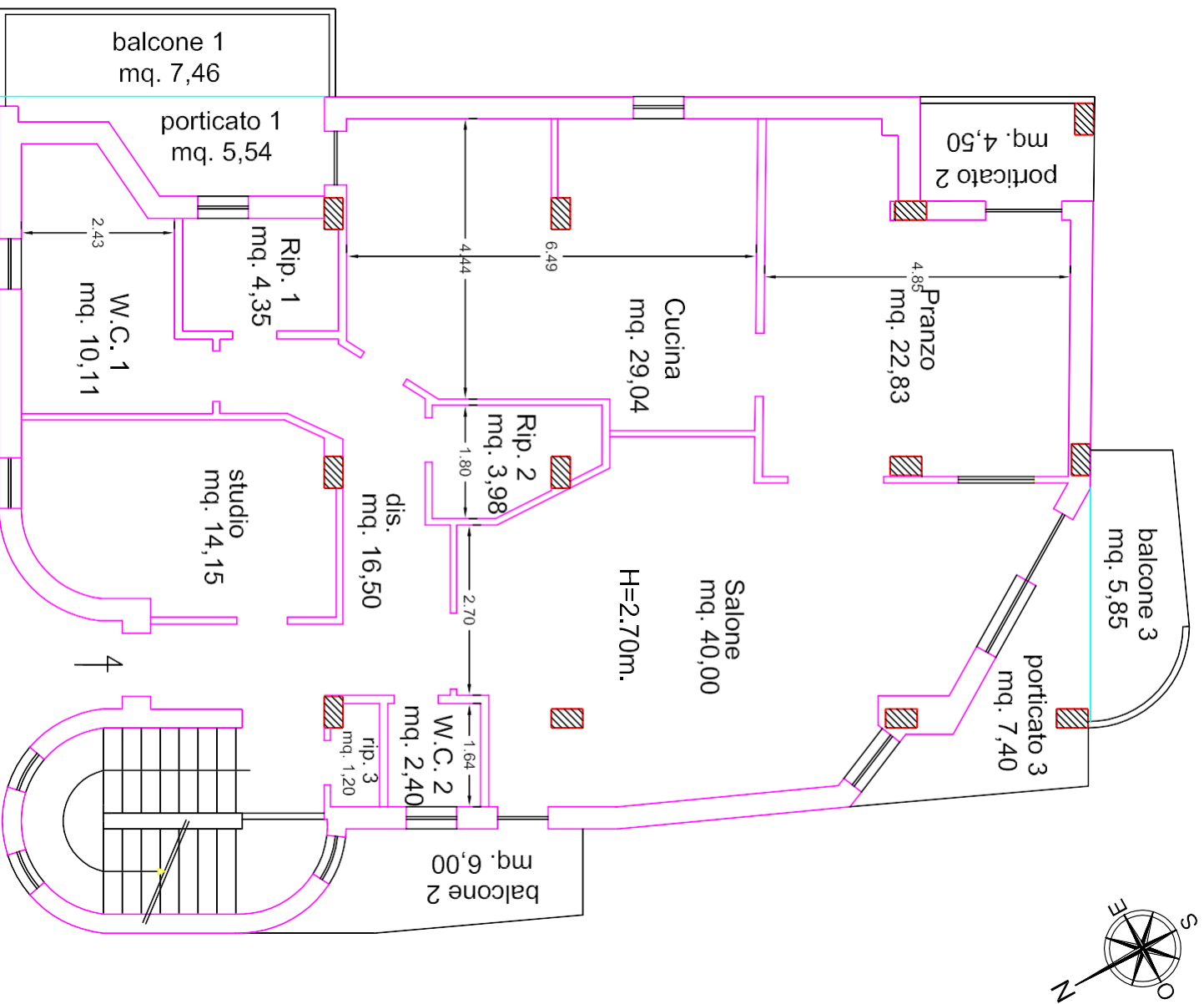


RILIEVO INTERRATO



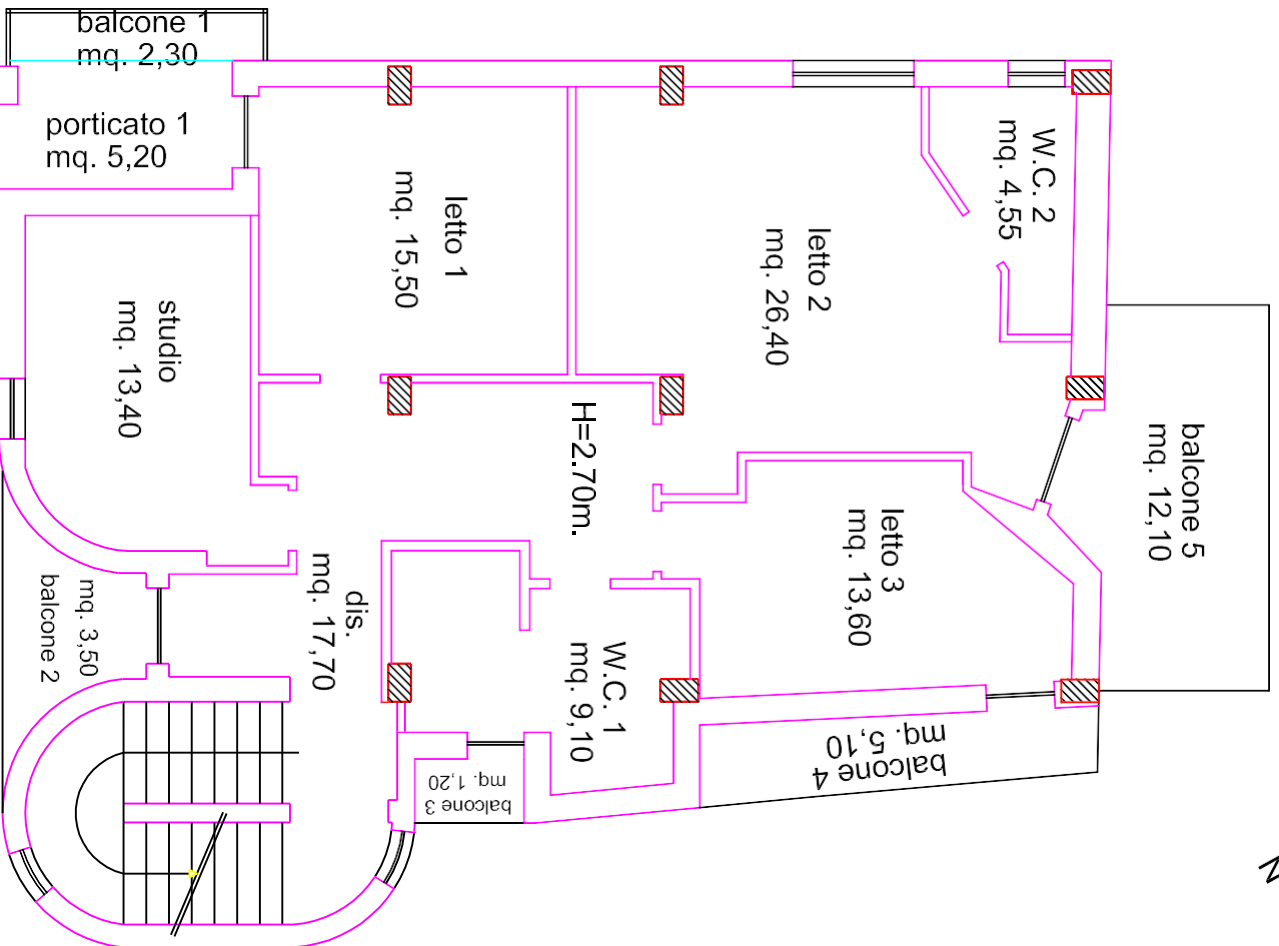
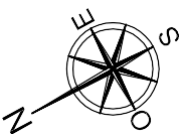
RILIEVO

PIANO TERRA



RILIEVO

PIANO PRIMO



RILIEVO

PIANO SECONDO (Copertura)

