

N. 80/97 R. G.

Al Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Chiara Malerba

TRIBUNALE DI POTENZA

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile. Ufficio Espropriazioni Immobiliari N. 80/97 R.G. promossa da [REDACTED]

Con provvedimento del 05/06/2009 della S.V.I., la sottoscritta geom. Liliana Muro, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza, è stata nominata C.T.U. al fine di relazionare in merito ai quesiti formulati all'udienza di giuramento del 10/10/2008.

In osservanza all'incarico ricevuto, la scrivente ha provveduto nel gennaio 2010 a depositare perizia secondo i quesiti formulati.

Successivamente all'udienza del 28/06/2013 la scrivente si rendeva disponibile alla stima degli immobili indicati nel verbale, non periziati, quanto si riteneva non fossero ricompresi nei pignoramenti ovvero in quanto si è inizialmente ritenuto che non vi fosse agli atti la relativa certificazione ex art. 567 c.p.c..

In esecuzione all'integrazione dei beni da periziare, la scrivente ha provveduto il 4/12/2013 a depositare perizia secondo i quesiti formulati.

In seguito all'udienza del 14/11/2017 la scrivente veniva invitata a rispondere ai chiarimenti richiesti dal creditore precedente e dal delegato alla vendita avv. Calcia no Raffaella.

Chiarimenti richiesti dal delegato alla vendita [REDACTED] e dal creditore precedente:

5) valutazione circa la possibilità di vendere particelle che in parte derivano, per accorpamento, da altre non pignorate.

Ovvero riguardo alla **vendita relative ai seguenti beni pignorati nella procedura n. 41/01 in danno di [REDACTED]** di seguito indicati:

- **quota di ½ (500/1000)** del terreno in agro di Pignola in catasto **foglio 10 part.IIe 1071**(ex 668);
- **quota di 175 mq (151/1000)** del terreno in agro di Pignola in catasto **foglio 10 part.IIe 1076** (ex 668 e 494);
- **quota di ½ (500/1000)** del locale in agro di Pignola in catasto **foglio 10 part.IIe 1079** (ex 668);
- quota di 6 mq (182/1000)** dell'immobile in agro di Pignola in catasto **foglio 10 part.IIe 1077**;
- **quota di 2 mq (80/1000)** dell'immobile in agro di Pignola in catasto **foglio 10 part.IIe 1078** (ex 668 e ex 494);
- quota di 1/2 (500/1000)** dell'abitazione in agro di Pignola in catasto **foglio 10 part.IIe 598**;
- **quota di 1/2 (500/1000)** del locale in agro di Pignola in catasto **foglio 10 part.IIe 599**;
- **quota di 1/2 (500/1000)** del locale in agro di Pignola in catasto **foglio 10 part.IIe 600**;
- **quota di 1/2 (500/1000)** del locale in agro di Pignola in catasto **foglio 10 part.IIe 669**.

Risposta ai Chiarimenti richiesti dal delegato alla vendita avv. Calciano e dal creditore precedente:

Riguardo a quanto richiesto, così come indicato nella relazione del 4/12/2013, si chiarisce che sono state eseguite le seguente variazioni catastali con frazionamenti intervenuti successivamente al pignoramento stesso:

-la particella 1072 è stata soppressa e unita per una superficie di 175 mq alla particella **1076** di maggiore consistenza (12.345), quest'ultima generata **dalla particella ex 494 non oggetto di pignoramento e identificata nel catasto terreni**;

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone,9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel. 0971 946267 ----cell. 340 4040766 --- e-mail: liliana_muro@libero.it



-la particella 1073 è stata soppressa e identificata con particella 1079, quest'ultima riportata nel catasto urbano;

-la particella 1074 è stata soppressa e unita per una superficie di 6 mq alla particella **1077** di maggiore consistenza (33 mq), quest'ultima generata dalla particella **ex 494 non oggetto di pignoramento** e identificata nel catasto urbano;

-la particella 1074 è stata soppressa e unita per una superficie di 2 mq alla particella **1078** di maggiore consistenza (25 mq), quest'ultima generata dalla particella **ex 494 non oggetto di pignoramento** e identificata nel catasto urbano.

Pertanto, secondo la ricostruzione effettuata con relazione del 04/12/2013, il vincolo del pignoramento permanerebbe sui seguenti beni, ora di proprietà di [REDACTED]

-la quota di $\frac{1}{2}$ (500/1000) del terreno in agro di Pignola in catasto foglio 10 part.Illa 1071(ex 668);

-la quota di 175 mq (151/1000) del terreno in agro di Pignola in catasto foglio 10 part.Ile 1076 (ex 668 e 494);

-la quota di $\frac{1}{2}$ (500/1000) del locale in agro di Pignola in catasto foglio 10 part.Ile 1079 (ex 668);

-la quota di 6 mq (182/1000) dell'immobile in agro di Pignola in catasto foglio 10 part.Ile 1077;

-la quota di 2 mq (80/1000) dell'immobile in agro di Pignola in catasto foglio 10 part.Ile 1078 (ex 668 e ex 494);

-la quota di 1/2 (500/1000) dell'abitazione in agro di Pignola in catasto foglio 10 part.Ile 598;

-la quota di 1/2 (500/1000) del locale in agro di Pignola in catasto foglio 10 part.Ile 599;

-la quota di 1/2 (500/1000) del locale in agro di Pignola in catasto foglio 10 part.Ile 600;

-la quota di 1/2 (500/1000) del locale in agro di Pignola in catasto foglio 10 part.Ile 669.

Come è evidente, a seguito dei frazionamenti intervenuti nel tempo, alcune particelle sono state accorpate ad altre non pignorate divenendo nuove unità immobiliari.

Pertanto, è possibile vendere le quote dei debitori calcolati in mq. così come effettuate nella CTU.

Infatti, a parere della scrivente, poiché le nuove particelle derivate coinvolgono altre non pignorate e indivisibili, una loro eventuale separazione comporterebbe un deprezzamento del bene stesso e il non utilizzo per la destinazione e l'uso ad esso previsto, difatti una frammentazione spinta arrecherebbe pregiudizio in tema di raggiungimento di una porzione che risulti proporzionale alla massa da assoggettare a pignoramento.

Tra l'altro, tale operazione di frazionamento non sarebbe possibile atteso che la part.Illa 1076 costituisce la corte comune degli immobili 1077, 1078 e delle particelle 494 e 495 (non pignorate), mentre le particelle **1076 e 1078 sono dei manufatti per cui bisognerebbe abatterli per ripristinare lo status quo ante.**

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

Pietragalla, 15/01/2018

II C.T.U.

Liliana Muro

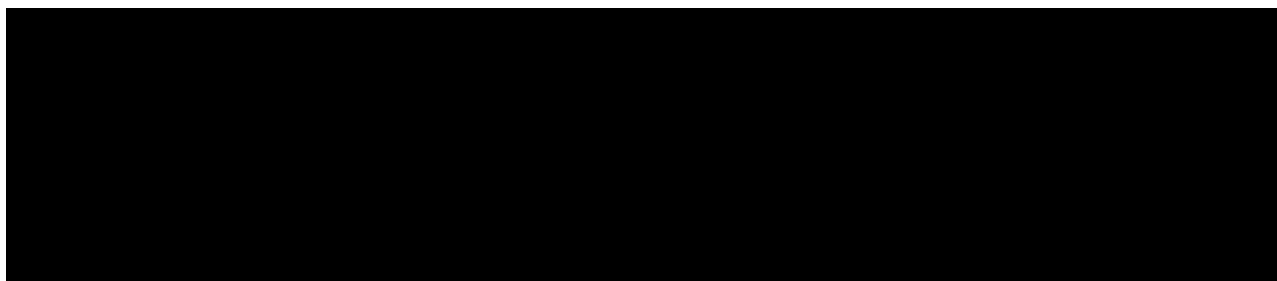




N. 80/97 RGE
AUTORITA' GIUDIZIARIA
UDIENZA 19/03/2025

TRIBUNALE DI POTENZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice designato: dott. VISCONTI Davide



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati:

- Relazione Tecnica d'Ufficio d'integrazione 2024;
- Allegato 1 Mappe e Planimetrie catastali;
- Allegato 2 Ortofotocarta + rilievi metrici con stato di fatto;
- Allegato 3 Visure storiche;
- Allegato 4 Documentazione Ufficio Tecnico;
- Allegato 5 Documentazione Usi Civici;
- Allegato 6 Elementi di riscontro;
- Allegato 7 Verbali di sopralluogo;
- Allegato 8 Spese Documentate;
- Allegato 9 Parcella Professionale.

IL Perito Estimatore
- Geom. MURO Liliana -

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



Tecnica d'Ufficio d'integrazione 2024

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



OGGETTO: OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile. Ufficio Espropriazioni Immobiliari N. 80/97 + 41/2001 R.G.E. [REDACTED] a.

* * *

La scrivente geom. MURO Liliana nominata CTU nella procedura esecutive a margine indicata ad istanza di [REDACTED] facendo seguito alle relazioni depositate dalla scrivente in data 29/12/2009 e 29/11/2013; considerato che in data 05/03/2024 veniva autorizzato l'istanza del 04/03/2024 del Professionista Delegato Avv. Raffaella Calciano con richiesta di quanto segue:

QUESITO ISTANZA DEL 05/03/2024 DEL DELEGATO [REDACTED]

“Integrazione della CTU con relativo aggiornamento del valore di stima, dovrà essere posto in vendita il lotto “A” per la quota di 1/2”.

Acquisita la documentazione ipo-catastale depositata agli atti del procedimento, in esecuzione dell'incarico ricevuto, in data **17/10/2024** è stato fissato un sopralluogo sui luoghi oggetto di perizia, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni indicati nel QUESITO richiesto dal Professionista Delegato [REDACTED]

All'incontro fissato con PEC e raccomandata A/R del 26/09/2024 intervenivano:

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]

Dall'accesso eseguito è stato, altresì, effettuato un accurato rilievo fotografico e metrico dei cespiti di [REDACTED]

[REDACTED] ubicati in agro di **Pignola (PZ) alla C/da Pian Cardillo lotto A** pignorati per la quota di 1/2, di seguito riportati:

1. **NCEU fg.10 part. 598, Cat. A/3**, classe 3, consistenza 6 vani, rendita €226,83;
2. **NCEU fg.10 part. 1079, Cat. C/2**, classe 4, consistenza 45 mq, rendita €48,81;
3. **NCEU fg.10 part. 599, Cat. C/2**, classe 4, consistenza 107 mq, rendita €93,94;
4. **NCEU fg.10 part. 669, Cat. C/2**, classe 4, consistenza 41 mq, rendita €44,47;
5. **NCEU fg.10 part. 600, Cat. C/2**, classe 4, consistenza 41 mq, rendita €44,47;
6. **NCT fg.10 part. 1071, qualità pascolo**, classe 3, consistenza 18 are 79 ca, R.D. € 0,49, R.A. € 0,292.

Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la scrivente ha effettuato la verifica della documentazione quella catastale e ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza Sezione Territorio (Catasto), l'ufficio tecnico del Comune di Pignola (PZ), nonché presso il preposto ufficio della Regione Basilicata Dipartimento Politiche Agricole e Forestali.

Detta documentazione è stata consultata, acquisita in copia ed allegata alla presente relazione.

Tutto ciò premesso, si espone e si determina quanto appresso.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



RISPOSTA AL QUESITO

Integrazione della CTU con relativo aggiornamento del valore di stima, dovrà essere posto in vendita il lotto "A" per la quota di ½.

Per comodità di esposizione la presente relazione è stata suddivisa in 14 capitoli come meglio specificati da seguente schema:

Capitoli	Descrizione	da	a p.
Capitolo n. 1	Elencare ed individuare i beni componenti il lotto A e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto con verifica della regolarità dei cespiti stimati sotto il profilo edilizio ed urbanistico e catastale.	2	15
Capitolo n. 2	Specificare stato di possesso attuale e verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	16	16
Capitolo n. 3	Valutazione dei beni	16	17
Capitolo n. 4	Valutazione per la sola quota indivisa per gli immobili pignorati	17	17
Capitolo n. 5	procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	19	21

CAPITOLO 1:

Elencare ed individuare i beni componenti il lotto A e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto con verifica della regolarità dei cespiti stimati sotto il profilo edilizio ed urbanistico e catastale.

I beni al **lotto A** in **Pignola (PZ)** alla C/da Pian Cardillo **lotto A** pignorati per la quota di 1/2, consistono terreni e fabbricati che fanno parte di un'azienda agricola ad indirizzo zootecnico a conduzione familiare, composta da un'abitazione principale e da locali utilizzati come depositi di attrezzature e macchinari agricoli e per il ricovero di animali domestici, riportati in catasto **fg.10 part. 598**, Cat. A/3, **part. 1079**, Cat. C/2, **part. 599**, Cat. C/2, **part. 669**, Cat. C/2, **part. 600**, Cat. C/2, **part. 1071**, qualità pascolo.

All'uopo si riporta l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento con la **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI di Pignola (PZ) dei cespiti sopra descritti.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



1. Alloggio in Pignola al NCEU fg.10 part. 598, Cat. A/3, classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 126 m², escluse aree scoperte 126 m², Rendita €226,83;

fa parte di fabbricato ubicato in una zona periferica del comune di Pignola (PZ), pertanto mancano sia servizi di quartiere che i servizi extra quartiere quali uffici pubblici, banche, studi professionali e negozi, con una buona esposizione.

Si accede al fabbricato dal terreno pignorato part. 1071 raggiungibile percorrendo la strada interpodereale "Pian Cardillo" che s'immette alla strada statale Potenza-Pignola.

La struttura portante del fabbricato è in muratura, con copertura con manto di tegole, i solai sono in travetti precompressi e pignatte in laterizio.

Esso è composto da una cucina, una camera da letto, un disimpegno che accede al soggiorno, un bagno e camera-soggiorno che accede, con una piccola scala interna che immette al locale adattato ad alloggio composto da ad una cucina con porta che accede al cortile esterno, una camera, un bagno e un ripostiglio.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



Le opere di finitura e di completamento non sono di particolare pregio, sono presenti aloni e macchie di umidità sulle pareti, in particolare i pavimenti sono in scaglie di marmo, i bagni e le cucine sono rivestite con piastrelle, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiane alla romana.



Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare è mediocre.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo alimentato con caldaia a legna, l'impianto elettrico, idrico e fognario sono raccordati.

Urbanisticamente il cespite pignorato part. 598 del foglio 10 di Pignola (PZ) da ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico di Pignola è emerso che è stato realizzati in data antecedente al 1967.

Si evidenzia che in data 08/06/1988 veniva richiesto dalla sig. [REDACTED], il contributo ai sensi della legge n.219/81 e successive modifiche, allegando alla richiesta degli elaborati grafici che riguardano anche il cespite pignorato part. 598 del foglio 10 del Comune di Pignola (PZ).

Detta richiesta, per mancanza di fondi, non ha prodotto relativo buono contributo ai sensi della legge n.219/81 e successive modifiche.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



Successivamente in data 22/10/2013 con delibera del Consiglio Comunale di Pignola ha espresso parere favorevole ad accogliere la richiesta della s. [redacted] in merito alla anticipazione delle somme occorrenti per la messa in sicurezza strutturale del fabbricato adibito a propria abitazione sito in c.da Pian Cardillo ai sensi della legge 219/81, autorizzando l'ufficio tecnico Comunale all'emissione del buono contributo a favore della sig.ra [redacted] per l'importo presumibile di € 16.568,79 quale anticipazione delle somme occorrenti per la messa in sicurezza strutturale del fabbricato, da scomputare sul futuro finanziamento.

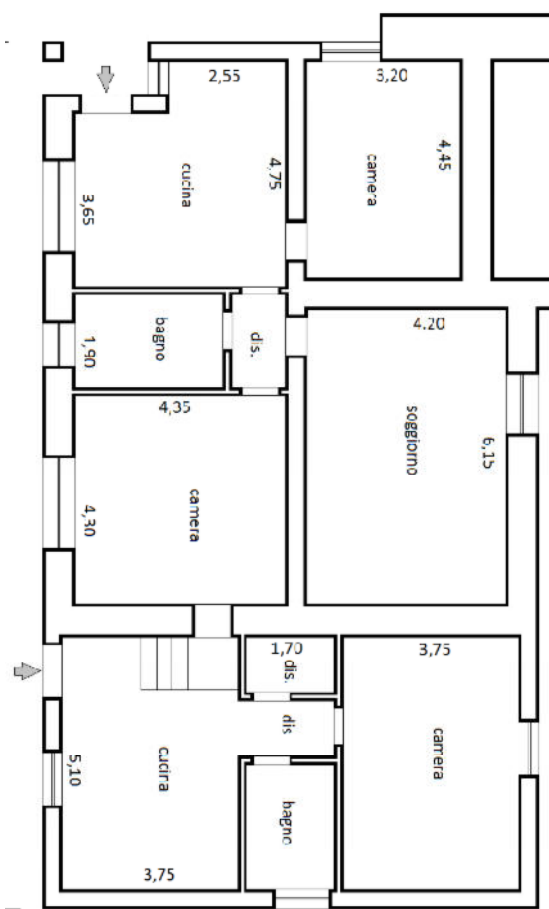
In data 15/10/2013 presso lo sportello unico edilizia Comune di Pignola è stata depositata denuncia, ai sensi dell'art.- 93-94 del DPR 6.6.01 n.380 e dell'art. 2 L.R. 6.8.97 n.38, dei lavori di rifacimento di parte solaio di copertura al fabbricato sito alla c/da Pian Cardillo del Comune di pignola fg.10 part. 598.

Detti lavori sono stati eseguiti ed ultimati nel 2014 con l'emissione del relativo certificato di agibilità/abitabilità e collaudo statico riguardante esclusivamente la parte di copertura oggetto dei lavori. (vedasi allegato documentazione Ufficio Tecnico, documentazione Comune di Pignola).

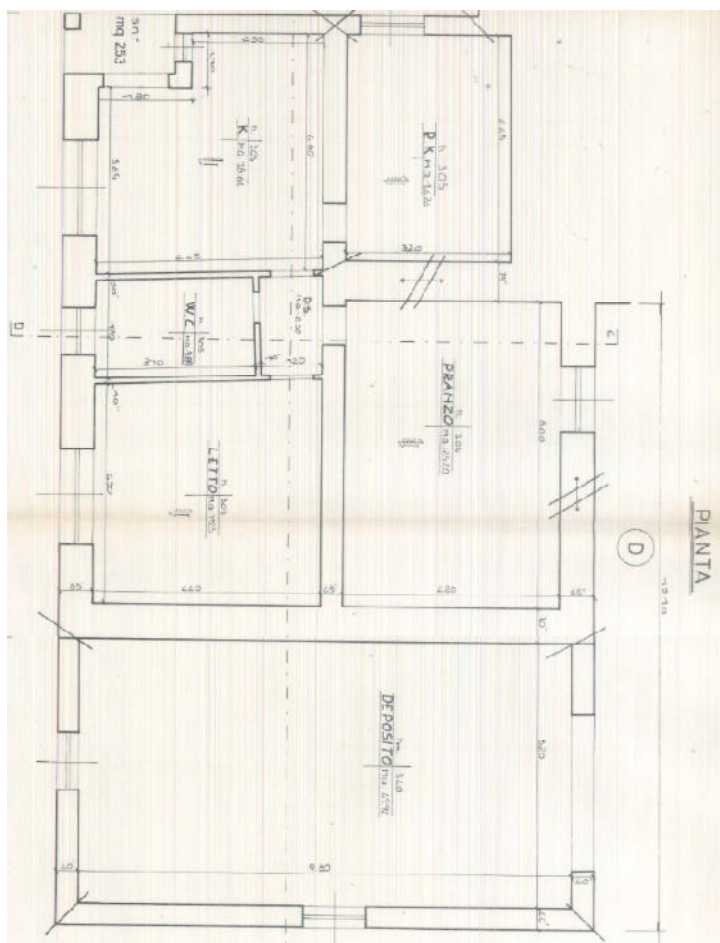
A riguardo si evidenzia che lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici depositati non è conforme per una diversa disposizione e destinazione degli spazi interni.

Le irregolarità urbanistiche riscontrate sono regolarizzabili a condizione che vengano espressi pareri favorevoli dal punto di vista urbanistico, ambientale e sismico, oltre al pagamento degli oneri concessori previsti in sanatoria stimabili per un importo di €4.000.

Di seguito si riporta un raffronto della piantina dello stato dei luoghi con la piantina depositata presso gli uffici comunali:



Pianta stato di fatto



Pianta rilasciato dall'U.T.



Catastalmente il cespite pignorato in Pignola (PZ) part. 598 del foglio 10 lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate di Potenza per una diversa disposizione e destinazione degli spazi interni.

I costi per rettifica catastale sono stimabili per un importo di € 500.

Di seguito si riporta un raffronto della planimetria dello stato di fatto con la planimetria catastale:



Planimetria stato di fatto

Planimetria Catastale



2. locale in Pignola al NCEU fg.10 part. 1079, Cat. C/2, classe 4, consistenza 45 mq, Superficie Catastale 51 m², rendita €48,81.

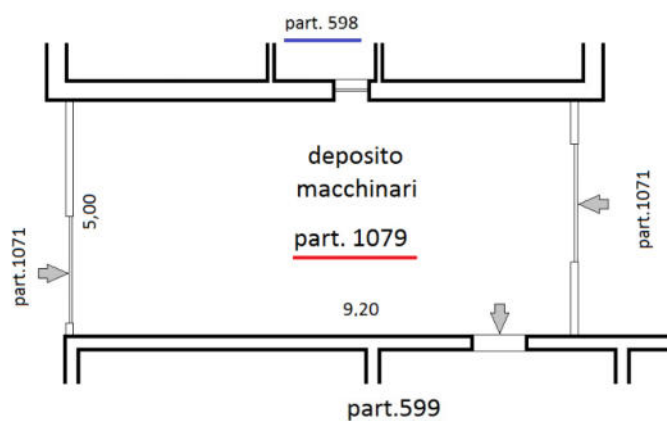
Predetta unità immobiliare è posta al piano terra, è contiguo al fabbricato prima descritto indicato particella 598, nonché con il piano terra dell'unità immobiliare particella 599.

Il locale è composto da un unico ambiente, con solaio in lamiera zincata e pannelli coibentanti.

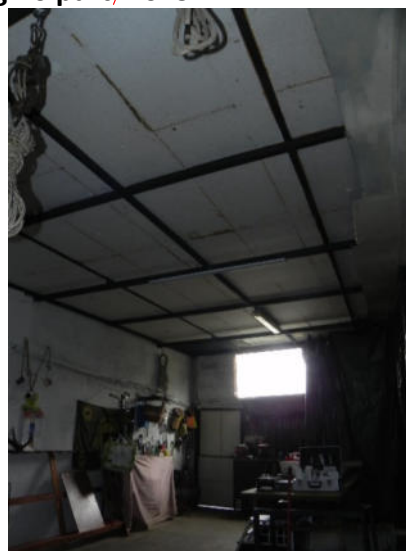
La finestra del bagno dell'unità immobiliare part. 598 affaccia direttamente nel predetto locale, mentre una porta interna permette di accedere al locale tavernetta che insiste nell'unità immobiliare particella 599. Esso è accessibile da n.2 portoni anch'essi in lamiera zincata che immettono sul terreno dell'unità immobiliare part. 1071. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare è mediocre.

Le opere di finitura e di completamento non sono di particolare pregio in particolare, la pavimentazione è in cemento battuto le pareti non sono intonacate e imbiancate.

Il locale è utilizzato come deposito di macchinari agricoli, non è dotato di fognatura, né di acqua potabile raccordata alla rete pubblica, l'impianto elettrico non è a norma.



locale NCEU fg.10 part. 1079



Urbanisticamente il cespite pignorato part.1079 del foglio 10 di Pignola (PZ) da ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico di Pignola è emerso che non ci sono titoli abilitativi.

L'irregolarità urbanistica riscontrata è regolarizzabile a condizione che venga espresso parere favorevole dal punto di vista urbanistico, ambientale e sismico, oltre al pagamento degli oneri connessi previsti in sanatoria stimabili per un importo di € 1.000.

Catastalmente il cespite pignorato in Pignola (PZ) part. 1079 del foglio 10 lo stato dei luoghi è conforme rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate di Potenza.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



3. locale in Pignola al NCEU fg.10 part. 599, Cat. C/2, classe 4, consistenza 107 mq, Superficie Catastale 57 m², rendita €93,94.

Il fabbricato ove insiste la predetta unità immobiliare è composta da due livelli, il piano terra e il piano seminterrato.

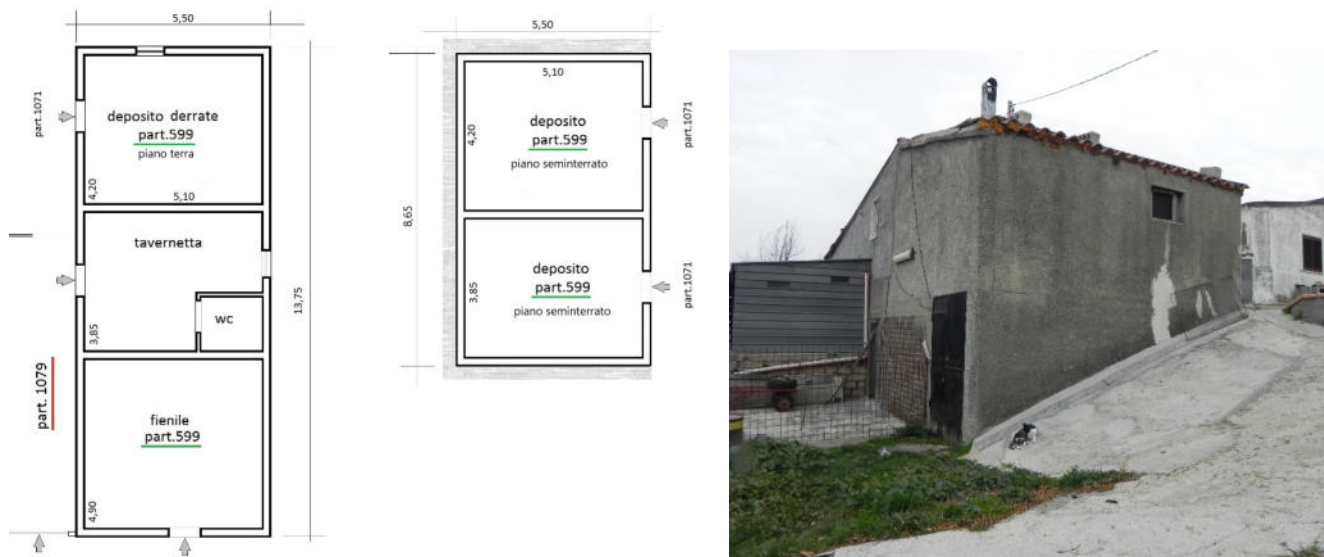
La struttura portante è in muratura con copertura ricoperta con manto di tegole, solai in laterizio e travetti in ferro, dotato dell'impianto idrico fognario ed elettrico raccordata alla rete pubblica.

Esso è contiguo al corpo di fabbrica prima descritto indicato con l'unità immobiliare particella 1079.

Il locale al piano terra è composto da tre ambienti non comunicanti con accessi indipendenti.

L'ambiente centrale è accessibile dal locale part.1079 utilizzato come tavernetta con un piccolo bagno, i restanti ambienti del piano terra sono accessibili direttamente dal piazzale part 1071 e utilizzati come fienile e deposito.

Il locale al piano seminterrato è composto da due ambienti utilizzati come deposito e cantina, accessibili direttamente dal piazzale part 1071.



Le opere di finitura e di completamento non sono di particolare pregio in particolare, la pavimentazione è in cemento battuto ad eccezione del locale tavernetta e del bagno che si presentano completo di tutte le rifiniture interne.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare è mediocre.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



Urbanisticamente il cespite pignorato part. 599 del foglio 10 di Pignola (PZ) da ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico di Pignola è emerso che è stato realizzati in data antecedente al 1967.

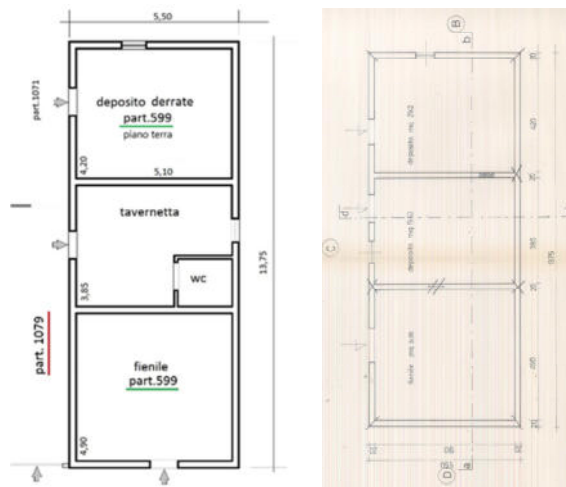
Si evidenzia che in data 08/06/1988 veniva richiesto dalla [REDACTED], il contributo ai sensi della legge n.219/81 e successive modifiche, allegando alla richiesta degli elaborati grafici che riguardano anche il cespite pignorato part. 599 del foglio 10 del Comune di Pignola (PZ).

Detta richiesta, per mancanza di fondi, non ha prodotto relativo buono contributo ai sensi della legge n.219/81 e successive modifiche.

A riguardo si evidenzia che lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici depositati non è conforme per una diversa disposizione e destinazione degli spazi interni.

Le irregolarità urbanistiche riscontrate sono regolarizzabili a condizione che vengano espressi pareri favorevoli dal punto di vista urbanistico, ambientale e sismico, oltre al pagamento degli oneri concessori previsti in sanatoria stimabili per un importo di €1.000.

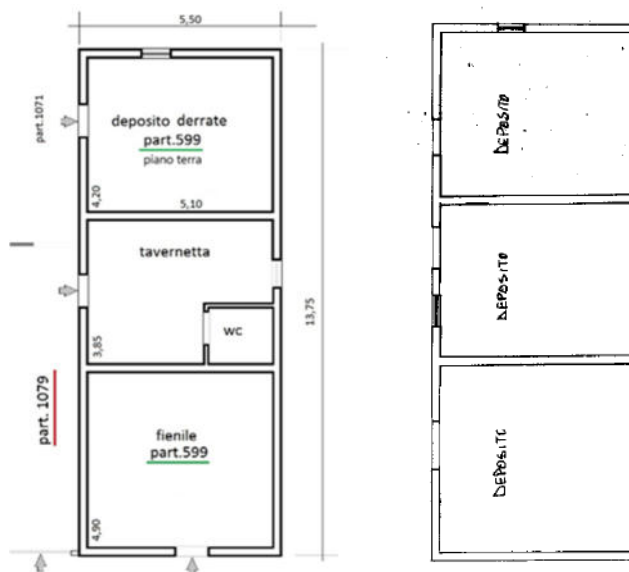
Di seguito si riporta un raffronto della piantina piano terra dello stato dei luoghi con la piantina piano terra depositata presso gli uffici comunali:



Catastalmente il cespite pignorato in Pignola (PZ) part. 599 del foglio 10 lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate di Potenza per una diversa disposizione e destinazione degli spazi interni del piano terra.

I costi per rettifica catastale sono stimabili per un importo di € 500.

Di seguito si riporta un raffronto della planimetria dello stato di fatto con la planimetria catastale:

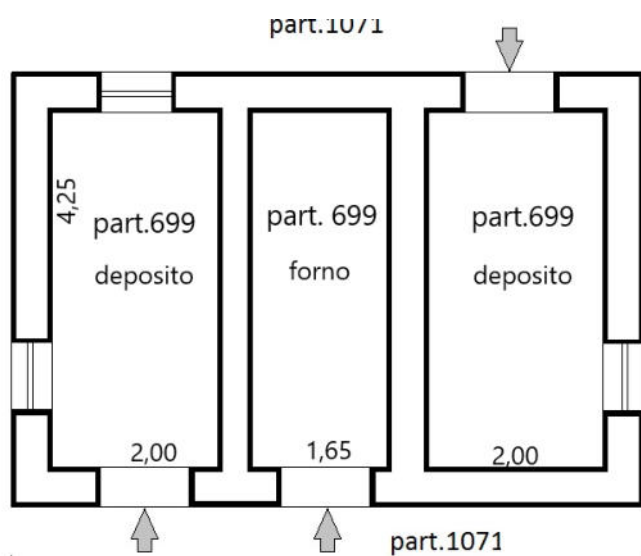


4. Locale in Pignola al NCEU fg.10 part. 600, Cat. C/2, classe 4, consistenza 41 mq, Superficie Catastale 53 m², rendita €44,47

Predetta unità immobiliare è posta al piano terra, con struttura portante in muratura tetto in legno e tavelle e copertura ricoperta con manto di tegole.

Il locale è composto da tre ambiente non comunicanti con accessi indipendenti, accessibili da porte esterne in legno e in materiale metallico che immettono sul terreno part.1071.

Le opere di finitura e di completamento non sono di particolare pregio in particolare, la pavimentazione è in cemento battuto le pareti interne non sono intonacate.



Il locale utilizzato per il ricovero di animali domestici e deposito attrezzi agricoli.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare è mediocre.

Urbanisticamente il cespite pignorato part. 600 del foglio 10 di Pignola (PZ) da ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico di Pignola è emerso che è stato realizzati in data antecedente al 1967.

Si evidenzia che in data 08/06/1988 veniva richiesto dalla sig.ra [REDACTED] il contributo ai sensi della legge n.219/81 e successive modifiche, allegando alla richiesta degli elaborati grafici che riguardano anche il cespite pignorato part. 600 del foglio 10 del Comune di Pignola (PZ).

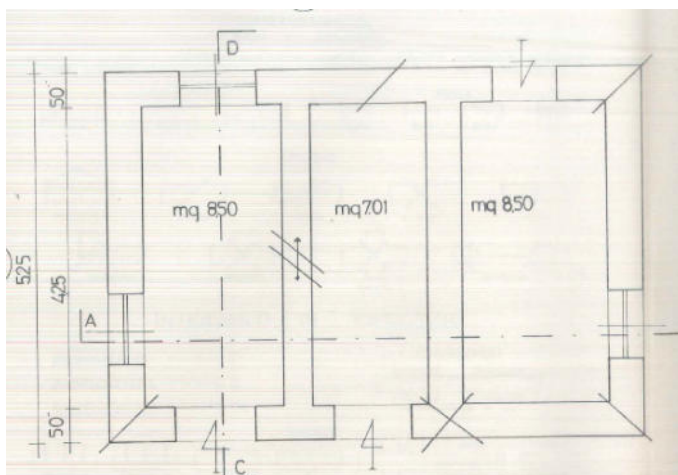
Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



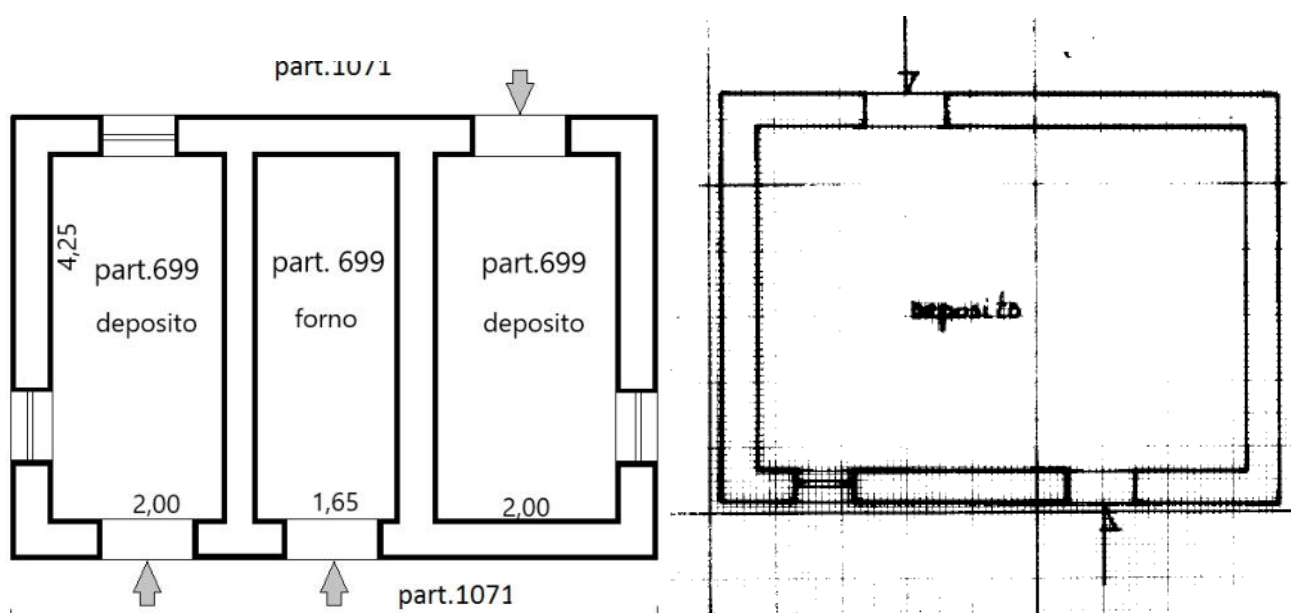
Detta richiesta, per mancanza di fondi, non ha prodotto relativo buono contributo ai sensi della legge n.219/81 e successive modifiche. Lo stato dei luoghi è conforme agli elaborati depositati.



Catastalmente il cespite pignorato in Pignola (PZ) part. 600 del foglio 10 lo stato dei luoghi non è conforme rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate di Potenza per una diversa disposizione delle aperture esterne.

I costi per rettifica catastale sono stimabili per un importo di € 500.

Di seguito si riporta un raffronto della planimetria dello stato di fatto con la planimetria catastale:



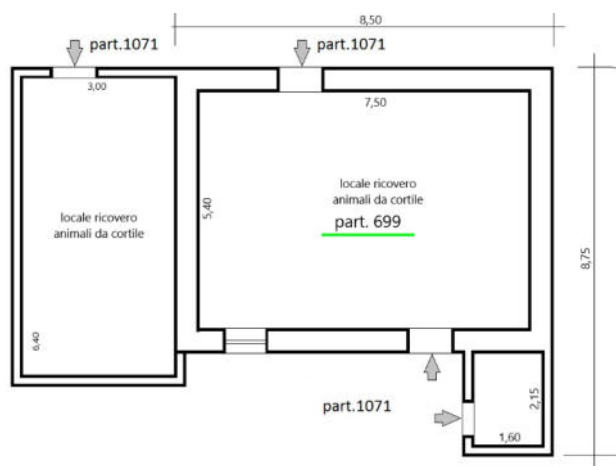
5. Locale in Pignola NCEU fg.10 part. 699, Cat. C/2, classe 4, consistenza 41 mq, Superficie Catastale 55 m², rendita €44,47.

Predetta unità immobiliare è posta al piano terra, con struttura portante in muratura con solai il legno copertura ricoperta in parte con manto di tegole e parte con foglio in ondulino di lamiera.

Il locale è composto da tre ambienti con accessi indipendenti che immettono sul terreno part.1071, utilizzati per il ricovero di animali da cortile non è dotato di fognatura raccordata alla rete pubblica, di acqua potabile, è presente l'impianto elettrico non a norma.

Le opere di finitura e di completamento non sono di particolare pregio in particolare, la pavimentazione è in cemento battuto le pareti non sono intonacate.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare è mediocre.



Urbanisticamente il cespite pignorato part. 699 del foglio 10 di Pignola (PZ) da ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico di Pignola è emerso che è stato realizzati in data antecedente al 1967.

Si evidenzia che in data 08/06/1988 veniva richiesto dalla sig. [REDACTED], il contributo ai sensi della legge n.219/81 e successive modifiche, allegando alla richiesta degli elaborati grafici che riguardano anche il cespite pignorato part. 699 del foglio 10 del Comune di Pignola (PZ).

Detta richiesta, per mancanza di fondi, non ha prodotto relativo buono contributo ai sensi della legge n.219/81 e successive modifiche.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

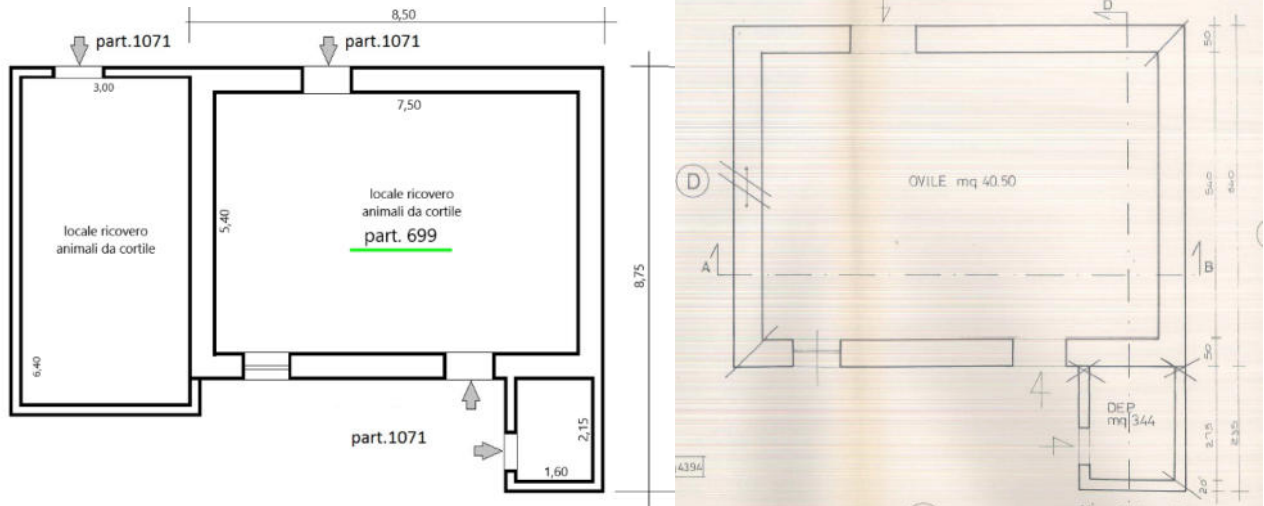
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



A riguardo si evidenzia che lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici depositati non è conforme per una diversa disposizione e destinazione degli spazi interni.

Le irregolarità urbanistiche riscontrate sono regolarizzabili a condizione che vengano espressi pareri favorevoli dal punto di vista urbanistico, ambientale e sismico, oltre al pagamento degli oneri concessori previsti in sanatoria stimabili per un importo di €1.000.

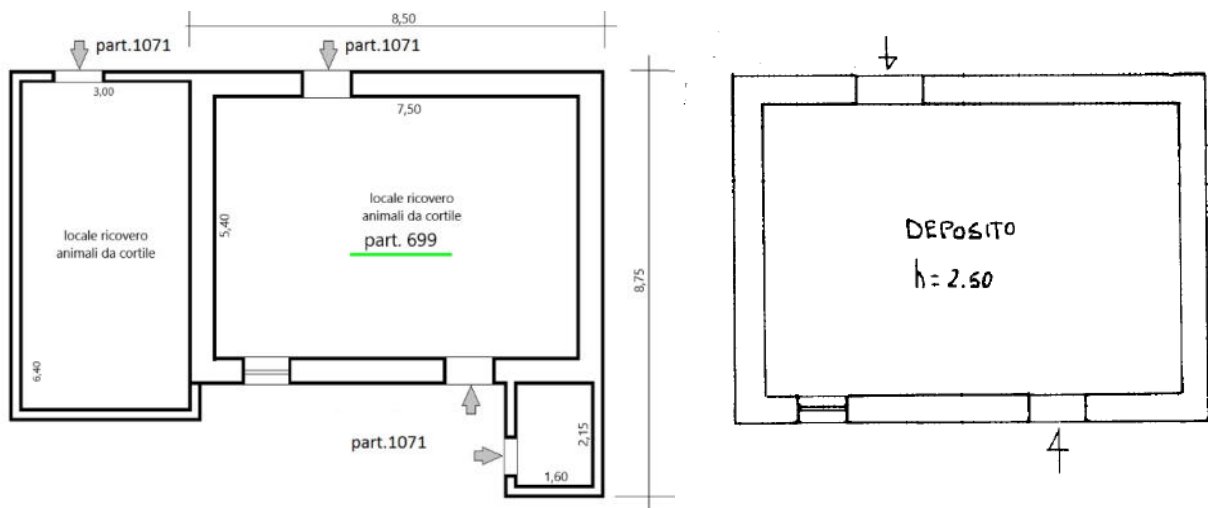
Di seguito si riporta un raffronto della piantina piano terra dello stato dei luoghi con la piantina piano terra depositata presso gli uffici comunali:



Catastalmente il cespite pignorato in Pignola (PZ) part. 699 del foglio 10 lo stato dei luoghi non è conforme rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate di Potenza per una diversa disposizione e destinazione degli spazi interni.

I costi per rettifica catastale sono stimabili per un importo di € 500.

Di seguito si riporta un raffronto della planimetria dello stato di fatto con la planimetria catastale:



6. terreno in Pignola NCT fg.10 part. 1071, qualità pascolo, classe 3, consistenza 18 are 79 ca, Superficie Catastale 1.879 m², R.D. € 0,49, R.A. € 0,292.

Si accede al terreno direttamente dalla strada pubblica.



La parte a monte del terreno, confinante con la particella 496 e fiancheggiata dalla strada pubblica, non è recintata, precisando che insistono delle baracche in materiale metallico per il deposito di attrezzature agricole, nonché nella legna accatastata.



La restante Il fondo costituisce la corte comune dei fabbricati prima descritti; infatti, permette di accedere a tutte unità catastali particelle 598,599,600,669,1079 con piazzali, passaggi carrabili e area verde.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



Esso è delimitato a est dalla strada pubblica, a sud con l'unità immobiliare part 595 di proprietà

I piazzali sono stati realizzati sia con asfalto che in pietra naturale, mentre passaggi carrabili sono stati realizzati in cemento battuto e terra battuta.

Su detta area insistono delle baracche con grate in ferro che permette il ricovero dei cani.

La parte centrale del fondo, confinate con la particella 597, insiste un cancello metallico che permette di accedere all'area dove insistono i fabbricati sopra descritti e i sottoservizi idrici e fognari.



Dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato in data 16/10/2024 dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Pignola emerge che

- **INDIVIDUAZIONE NEL P.T.P.:** – la particella n. 1071 del foglio di mappa n. 10 ricade in Area - 35 - con prevalenza di elementi di pericolosità geologica di valore medio come indicato nella TAV.P.1. - CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ;
- **INDIVIDUAZIONE NEL R.U.:** - la p/lla n. 1071 del foglio di mappa n. 10, ricade in Zona Territoriale Omogenea Agricola –E- Ambito Extra Urbano - Regime Ordinario –in cui è consentita la edificazione di fabbricati sul lotto minimo di mq.10.000 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,03 mc/mq per residenze e 0,07 mc/mq. per strutture funzionale all'attività agricola (solo per aziende agricole previa presentazione di piano agricolo aziendale) – distanza dai confini m.10,00 – distanze dalle strade m.10,00 – h max m.6,50; –
- **STRUMENTO DI ATTUAZIONE:** Intervento diretto con rilascio di Permesso di Costruire;
- **INDIVIDUAZIONE NEL P.A.I.:** circa mq. 300 della p/lla n. 1071 del foglio di mappa n. 10, ricadono in Area –R1– a rischio idrogeologico basso.

(vedasi allegato - Documentazione Ufficio Tecnico)



CAPITOLO 2:

Specificare stato di possesso attuale e verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Attualmente i beni al lotto A in Pignola in Pignola (PZ) alla C/da Pian Cardillo lotto A pignorati per la quota di 1/2 sono occupati dalla sig.ra [REDACTED] a. (vedasi allegato – Verbale di sopralluogo)

Dal certificato Usi Civici rilasciato dal competente Ufficio della Ragione Basilicata emerge che *non si può attestare l'esatta natura giuridica* degli immobili di cui in premessa, in quanto per il Comune di Pignola non è stata compiuta nessuna operazione di accertamento, verifica e sistemazione demaniale. (vedasi allegato - Documentazione Regione Basilicata)

CAPITOLO 3:

Valutazione dei beni

Ai fini di individuare il valore di mercato dei cespiti pignorati; nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie commerciale di tutte le unità immobiliari.

Calcolo superficie commerciale:

Determinata dalle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso Comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Detta superficie è stata ragguagliata a dei coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche e della destinazione del bene, considerando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", in base alla definizione dettata dall'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed Agenzia delle Entrate),

Per i terreni la superficie commerciale viene individuata dalla superficie catastale.

Di seguito viene riportata la tabella riepilogativa di calcolo della superficie commerciale dei beni al lotto **A in Pignola (PZ)** alla C/da Pian Cardillo, riportati in catasto **foglio 10, part. 598**, Cat. A/3, **part. 1079**, Cat. C/2, **part. 599**, Cat. C/2, **part. 669**, Cat. C/2, **part. 600**, Cat. C/2, **part. 1071**, qualità pascolo, con specificato la superficie lorda e il coefficiente di ponderazione applicato:

Descrizione: Cespiti lotto A		superficie catastale mq	superficie lorda mq	coefficiente di ponderazione	superficie commerciale mq
lotto A	alloggio part 598 Cat. A/3	126	176	100%	176
	deposito part. 1079 Cat. C/2	51	51	20%	10
	deposito part. 599 Cat. C/2	57	107	20%	21
	deposito part. 669 Cat. C/2	55	54	20%	11
	deposito part. 600 Cat. C/2	53	54	20%	11
	terreno part. 1071	1.879	1.879	10% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	40
Totale superficie commerciale lotto unico					269

In conclusione, la superficie commerciale al lotto **A in Pignola (PZ)** alla C/da Pian Cardillo è do **269 mq**.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



Si precisa, inoltre, che si è tenuto conto, dopo alcuni anni di una sostanziale decrescita del mercato immobiliare, dell'attuale tendenza, anche per l'effetto spopolamento ha prodotto una diminuzione delle valutazioni immobiliari rispetto ai valori degli anni precedenti.

Rispetto a quanto sopra stabilito, si precisa che esaminati i beni da stimare sono stati confrontati con altri beni simili ubicati nella stessa zona considerando lo stato di vetustà, lo stato di manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere il valore, prendendo come riferimento i prezzi con i quali mediamente sono contratti immobili simili.

Le caratteristiche estrinseche riguardano l'ubicazione degli immobili, l'inserimento nel tessuto urbanistico, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza del servizio pubblico, l'attività commerciali ecc..

Le caratteristiche intrinseche riguardano le finiture, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e dei piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, la vetustà, lo stato di locazione, ecc..

I valori determinati, sono stati, raffrontati con i valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che viene determinato con sondaggio trimestrale, realizzato in collaborazione con Banca d'Italia e Tecnoborsa, mentre nonché dalle pubblicazioni delle agenzie di vendite immobiliari della zona. (vedasi allegato elementi di riscontro).

Fatte queste doverose premesse, sono stati fissati i valori unitari dei beni, legati alle molteplici e varie componenti che consentono di assicurare con la minore approssimazione possibile il valore di un bene. A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per l'immobile oggetto della perizia estimativa ubicato in Pignola (PZ) il più probabile valore unitario di mercato individuato per un importo di **€ 400,00**.

Di conseguenza moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario corrispondente si ottiene che il suo giusto valore di mercato, come segue:

$$\text{VALORE DI MERCATO DEL BENE} = \text{superficie commerciale (mq)} \times \text{prezzo unitario (€/mq)}$$
$$269 \text{ mq} \times \text{€ } 400,00 = \text{€ } 107.512$$

Sulla scorta del valore di mercato di **€ 107.512** determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei cespiti, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Valore Base d'Asta del bene staggito =

$$\text{Valore di mercato della piena proprietà bene staggito} - (\text{valore di mercato del bene staggito} \times 10\%) =$$
$$\text{€ } 107.512 - (15\%) = \text{€ } 107.512 - \text{€ } 16.127 = \text{€ } 91.385$$

In conclusione, il Valore Base d'Asta della piena proprietà del cespite pignorato al lotto **A in Pignola (PZ)** alla C/da Pian Cardillo, riportati in catasto **foglio 10, part. 598**, Cat. A/3, **part. 1079**, Cat. C/2, **part. 599**, Cat. C/2, **part. 669**, Cat. C/2, **part. 600**, Cat. C/2, **part. 1071**, qualità pascolo è di **€ 91.385**.



CAPITOLO 4:

Valutazione per la sola quota indivisa per gli immobili pignorati

In considerazione si precisato che la quota in titolarità dell'esecutato è pari ad **1/2**, detta quota non è suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Difatti per detti cespiti, valutato la natura, la destinazione d'uso, e tutti i parametri intrinseci ed estrinseci che li caratterizzano non è possibile formare delle porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromessi da servitù, pesi o limitazioni eccessive, e non richiedenti opere complesse o di notevole costo, ovvero porzioni che, sotto l'aspetto economico-funzionale, risulterebbero sensibilmente deprezzate in proporzione al valore dell'intero.

In definitiva, nel rispetto all'art. 718 e 720 c.c., il lotto A come individuato nella presente perizia non è divisibili, la cui divisione forzata comprometterebbe la funzionalità o il valore con conseguente danno in ragione del quale ciascun comproprietario che ha diritto di conseguire in natura la parte dei beni spettanti in quanto rappresentativa di una quota astratta.

In conclusione, il Valore Base d'Asta della quota di 1/2 dei cespiti pignorati al lotto **A in Pignola (PZ)** alla C/da Pian Cardillo, riportati in catasto **foglio 10, part. 598**, Cat. A/3, **part. 1079**, Cat. C/2, **part. 599**, Cat. C/2, **part. 669**, Cat. C/2, **part. 600**, Cat. C/2, **part. 1071**, qualità pascolo è di **€ 45.693** ottenuto dal prodotto del valore complessivo per la quota spettante:

$$\begin{aligned} \text{Valore Base d'Asta della quota spettante del bene staggito} &= \\ \text{Valore Base d'Asta del bene staggito} \times (1/2) &= \\ € 91.385 \times (1/2) &= \mathbf{€ 45.693} \end{aligned}$$

INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE DELLA QUOTA PIGNORATA:

Per individuare il valore dell'indennità di occupazione del locale oggetto nella presente stima, si è proceduto secondo un criterio di stima sintetica che deriva da un sistema di stima comparativo; ovvero una volta esaminato il bene da stimare lo si confronta con altri beni simili ubicati nella stessa zona tenendo, ovviamente, in debito conto dello stato di vetustà delle stesse, dello stato di manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere gli stessi prendendo come riferimento i prezzi dei canoni medi con i quali normalmente sono contratti immobili simili.

Dall'analisi delle quotazioni dei canoni medi, secondo i criteri sopra esposti, è emerso che il canone equo e giusto per il cespite pignorato in Potenza (PZ) alla Via Mazzini n.21, NCEU foglio 47 part.700 sub 6, è da determinarsi applicando il prezzo di **€ 1,30** a mq; quindi, moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario mese, nonché per la quota pignorata (1/2) si ottiene che il giusto valore dell'indennità di occupazione. (Vedasi allegato elementi di riscontro)

$$\begin{aligned} \text{INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE DELLA QUOTA PIGNORATA} &= \\ \text{superficie commerciale (mq)} \times \text{prezzo unitario mese (€/mq)} \times \text{quota pignorata} &= \\ 269 \text{ mq} \times € 1,30 \times 1/2 &= \mathbf{€ 149/\text{mese}} \end{aligned}$$

In conclusione, l'indennità di occupazione della quota di 1/2 dei cespiti pignorati al lotto **A in Pignola (PZ)** alla C/da Pian Cardillo, riportati in catasto **foglio 10, part. 598**, Cat. A/3, **part. 1079**, Cat. C/2, **part. 599**, Cat. C/2, **part. 669**, Cat. C/2, **part. 600**, Cat. C/2, **part. 1071**, qualità pascolo è di **€ 149,00 al mese**.



CAPITOLO 5:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

Del lotto individuato e descritto in precedenza viene riportato il seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO A:

la piena proprietà della quota di 1/2 **Pignola (PZ)** alla C/da Pian Cardillo, del terreno con entrostante dei fabbricati che fanno parte di un'azienda agricola ad indirizzo zootecnico a conduzione familiare, composta da un'abitazione principale e da locali utilizzati come depositi di attrezzature e macchinari agricoli e per il ricovero di animali domestici, riportati in catasto **fg.10 part. 598**, Cat. A/3, **part. 1079**, Cat. C/2, **part. 599**, Cat. C/2, **part. 669**, Cat. C/2, **part. 600**, Cat. C/2, **part. 1071**, qualità pascolo.

L'alloggio in Pignola al NCEU fg.10 part. 598, Cat. A/3 fa parte di fabbricato ubicato in una zona periferica del comune di Pignola (PZ), pertanto mancano sia servizi di quartiere che i servizi extra quartiere quali uffici pubblici, banche, studi professionali e negozi, con una buona esposizione.

Si accede al fabbricato dal terreno pignorato part. 1071 raggiungibile percorrendo la strada interpoderale "Pian Cardillo" che s'immette alla strada statale Potenza-Pignola. La struttura portante del fabbricato è in muratura, copertura con manto di tegole, i solai sono in travetti precompressi e pignatte in laterizio. Esso è composto da una cucina, una camera da letto, un disimpegno che accede al soggiorno, un bagno e camera-soggiorno che accede, con una piccola scala interna che immette al locale adattato ad alloggio composto da ad una cucina con porta che accede al cortile esterno, una camera, un bagno e un ripostiglio. Le opere di finitura e di completamento non sono di particolare pregio, sono presenti aloni e macchie di umidità sulle pareti, in particolare i pavimenti sono in scaglie di marmo, i bagni e le cucine sono rivestite con piastrelle, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiane alla romana. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare è mediocre. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo alimentato con caldaia a legna, l'impianto elettrico, idrico e fognario sono raccordati.

Il deposito in Pignola al NCEU fg.10 part. 1079

è posta al piano terra, è contiguo al fabbricato prima descritto indicato particella 598, nonché con il piano terra dell'unità immobiliare particella 599. Il locale è composto da un unico ambiente, con in solai lamiera zincata e pannelli coibentanti. La finestra del bagno dell'unità immobiliare part. 598 affaccia direttamente nel predetto locale, mentre una porta interna permette di accedere al locale tavernetta che insiste nell'unità immobiliare particella 599. Esso è accessibile da n.2 portoni anch'essi in lamiera zincata che immettono sul terreno dell'unità immobiliare part. 1071. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare è mediocre. Le opere di finitura e di completamento non sono di particolare pregio in particolare, la pavimentazione è in cemento battuto le pareti non sono intonacate e imbiancate. Il locale è utilizzato come deposito di macchinari agricoli, non è dotato di fognatura, né di acqua potabile raccordata alla rete pubblica, l'impianto elettrico non è a norma.

Il deposito in Pignola al NCEU fg.10 part.599

Il fabbricato ove insiste la predetta unità immobiliare è composta da due livelli, il piano terra e il piano seminterrato. La struttura portante è in muratura con copertura ricoperta con manto di tegole, solai in laterizio e travetti in ferro, dotato dell'impianto idrico fognario ed elettrico raccordata alla rete pubblica. Esso è contiguo al corpo di fabbrica prima descritto indicato con l'unità immobiliare particella 1079. Il locale al piano terra è composto da tre ambienti non comunicanti con accessi indipendenti. L'ambiente centrale è accessibile dal locale part.1079 utilizzato come tavernetta con un piccolo bagno, i restanti ambienti del piano terra sono accessibili direttamente dal piazzale part 1071 e utilizzati come fienile e deposito. Il locale al piano seminterrato è composto da due ambienti utilizzati come deposito

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



e cantina, accessibili direttamente dal piazzale part 1071. Le opere di finitura e di completamento non sono di particolare pregio in particolare, la pavimentazione è in cemento battuto ad eccezione del locale tavernetta e del bagno che si presentano completo di tutte le rifiniture interne. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare è mediocre.

Il deposito in Pignola al NCEU fg.10 part.600

Il deposito posto al piano terra ha una struttura portante in muratura tetto in legno e tavelle e copertura ricoperta con manto di tegole. Il locale è composto da tre ambiente non comunicanti con accessi indipendenti, accessibili da porte esterne in legno e in materiale metallico che immette sul terreno part.1071. Le opere di finitura e di completamento non sono di particolare pregio in particolare, la pavimentazione è in cemento battuto le pareti interne non sono intonacate. Il locale utilizzato per il ricovero di animali domestici e deposito attrezzi agricoli. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare è mediocre.

Il deposito in Pignola al NCEU fg.10 part.669

Il deposito posto al piano terra ha una struttura portante in muratura con solai il legno copertura ricoperta in parte con manto di tegole e parte con foglio in ondulino di lamiera.

Il locale è composto da tre ambienti con accessi indipendenti che immette sul terreno part.1071, utilizzati per il ricovero di animali da cortile non è dotato di fognatura raccordata alla rete pubblica, di acqua potabile, è presente l'impianto elettrico non a norma. Le opere di finitura e di completamento non sono di particolare pregio in particolare, la pavimentazione è in cemento battuto le pareti non sono intonacate. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare è mediocre.

Terreno in Pignola al NCEU fg.10 part.669

Si accede al terreno direttamente dalla strada pubblica. La parte a monte del terreno, confinante con la particella 496 e fiancheggiata dalla strada pubblica, non è recintato, precisando che insistono delle baracche in materiale metallico per il deposito di attrezzature agricole, nonché nella legna accatastata Il fondo costituisce la corte comune dei fabbricati prima descritti; infatti, permette di accedere a tutte unità catastali particelle 598,599,600,669,1079 con piazzali, passaggi carrabili e area verde.

I piazzali sono stati realizzati sia con asfalto che in pietra naturale, mentre passaggi carrabili sono stati realizzati in cemento battuto e terra battuta. Su detta area insistono delle baracche con grate in ferro che permette il ricovero dei cani. La parte centrale del fondo, confinate con la particella 597, insiste un cancello metallico che permette di accedere all'area dove insistono i fabbricati sopra descritti e i sottoservizi idrici e fognari.

Dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato in data 16/10/2024 dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Pignola emerge che la particella n. 1071 del foglio di mappa n. 10 ricade in Area - 35 - con prevalenza di elementi di pericolosità geologica di valore medio come indicato nella TAV.P.1. ricade in Zona Territoriale Omogenea Agricola –E- Ambito Extra Urbano - Regime Ordinario –in cui è consentita la edificazione di fabbricati sul lotto minimo di mq.10.000 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,03 mc/mq per residenze e 0,07 mc/mq. per strutture funzionale all'attività agricola (solo per aziende agricole previa presentazione di piano agricolo aziendale) – distanza dai confini m.10,00 – distanze dalle strade m.10,00 – h max m.6,50.

Urbanisticamente per i cespiti pignorati part. 598, 1079, 599, 699 e 600 del foglio 10 di Pignola (PZ) da ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico di Pignola è emerso che sono stati realizzati in data antecedente al 1967.



Si evidenzia che in data 08/06/1988 veniva richiesto dalla sig.ra [REDACTED] il contributo ai sensi della legge n.219/81 e successive modifiche, allegando alla richiesta degli elaborati grafici che riguardano i cespiti pignorati part. 598, 1079, 599, 699 e 600 del foglio 10 del Comune di Pignola (PZ). Detta richiesta, per mancanza di fondi, non ha prodotto relativo buono contributo ai sensi della legge n.219/81 e successive modifiche.

Successivamente in data 22/10/2013 con delibera del Consiglio Comunale di Pignola ha espresso parere favorevole ad accogliere la richiesta della sig.ra [REDACTED] in merito alla anticipazione delle somme occorrenti per la messa in sicurezza strutturale del fabbricato adibito a propria abitazione part.598 sito in c.da Pian Cardillo ai sensi della legge 219/81, autorizzando l'ufficio tecnico Comunale all'emissione del buono contributo per l'importo presumibile di € 16.568,79 quale anticipazione delle somme occorrenti per la messa in sicurezza strutturale del fabbricato, da scomputare sul futuro finanziamento.

In data 15/10/2013 presso lo sportello unico edilizia Comune di Pignola è stata depositata denuncia, ai sensi dell'art.- 93-94 del DPR 6.6.01 n.380 e dell'art. 2 L.R. 6.8.97 n.38, dei lavori di rifacimento di parte del solaio di copertura al fabbricato sito alla c/da Pian Cardillo del Comune di pignola fg.10 part. 598. Detti lavori sono stati eseguiti ed ultimati nel 2014 con l'emissione del relativo certificato di agibilità/abitabilità e collaudo statico per la sola unità immobiliare part.598 per la sola parte oggetto dei lavori. (vedasi allegato documentazione Ufficio Tecnico, documentazione Comune di Pignola).

A riguardo si evidenzia che lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici depositati non è conforme per una diversa disposizione e destinazione degli spazi interni. Le irregolarità urbanistiche dei cespiti part. part. 598, 1079, 599, 699 e 600 del foglio 10 di Pignola (PZ, riscontrate sono regolarizzabili a condizione che vengano espressi pareri favorevoli dal punto di vista urbanistico, ambientale e sismico, oltre al pagamento degli oneri concessori previsti in sanatoria stimabili per un importo complessivo di **€ 7.000**. **Catastalmente** i cespiti pignorati in Pignola (PZ) part. 598, 1079, 599, 699 e 600 del foglio 10 lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate di Potenza per una diversa disposizione e destinazione degli spazi interni. I costi per rettifica catastale sono stimabili per un importo complessivo di **€ 2.000**.

PREZZO BASE D'ASTA € 96.638

PREZZO BASE D'ASTA QUOTA PIGNORATA € 45.693

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla (PZ), 27/10/2024

Il C.T.U.

– Liliana Muro –



Allegato 1

Mappe e Planimetrie catastali

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



MODULARIO
F. rig. rend. 487

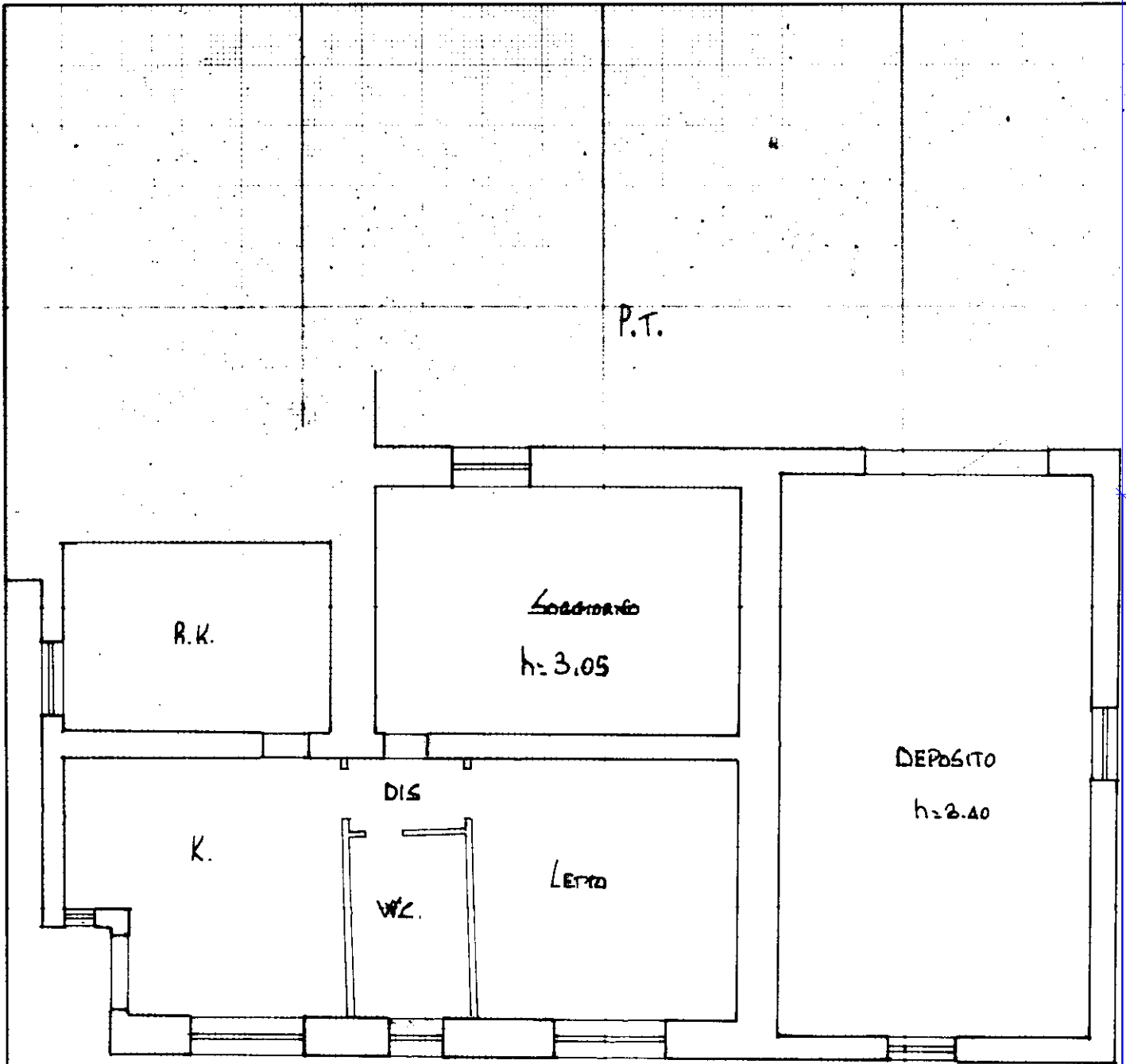


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

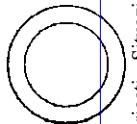
MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di PIGNOLA via CONTRADA BIFFREDDO civ. 51/C



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

inquadro 01
Comune di PIGNOLA (G663) - < Foglio 10 - Particella 598 - Subalterno >
Firmato con **CONTRADA BIFFREDDO** Da **SNUBARETT S.P.A.** NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Compilata da Geom. Paolo Guarno
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Prot. A02159/1998

Identificativi catastali

Iscritto all'albo dei GEOMETRI

Data presentazione: 28/09/1998 - Data: 26/03/2024 - n. T413511 - Richiedente: MRULLN69M70G942J
Totale schede: 10 Formato di acquisizione: A4(210x297) data 1998 provincia di PIGNOLA formato: A4(210x297)
n. 598 sub. 1911

data 1998 Firma [Signature]



MOD. AN (CEU)
LIRE 300
civ. SNC

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD 13-4-1939, n. 652)

via **CONTARDA RILEPPO**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **PIGNOLA**

MOD. ANNO P. 19 Form. 448

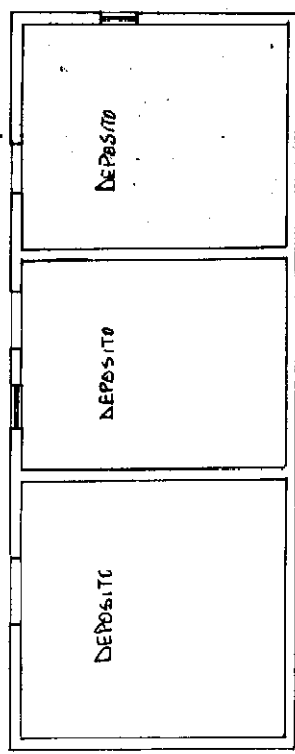


Ultima planimetria in atti

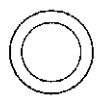
Data presentazione: 28/09/1998 - Data: 26/03/2024 - n. T413513 - Richiedente: MRULLN69M70G942J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

P. T.



ORIENTAMENTO



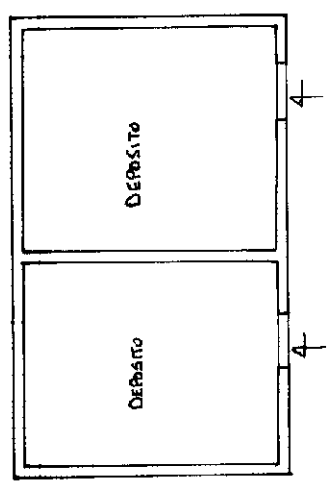
SCALA DI 1:100

RISERVATO ALL'UFFICIO

Aut. AD 21/00/98

8 SET 1998

P. S.



Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Compilata dal **GED. PAOLA VERGA**
T.C.S. (cognome e nome)

Scritto all'atto del **VENNETTI**

della provincia di **POTENZA** n. **191**
data **1/1/98** Firma **[Firma]**

identificativi catastali

n. **599** - **S. Galatzerro** >

invariato
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/03/2024 - Comune di PIGNOLA(G663) - < Foglio 10 - Particella 599 - **S. Galatzerro** >

Firmato **DECONIORDIANI REBBO** Da **SARUBARE S.P.A.** NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735



MODULARIO
F. rig. rend 487

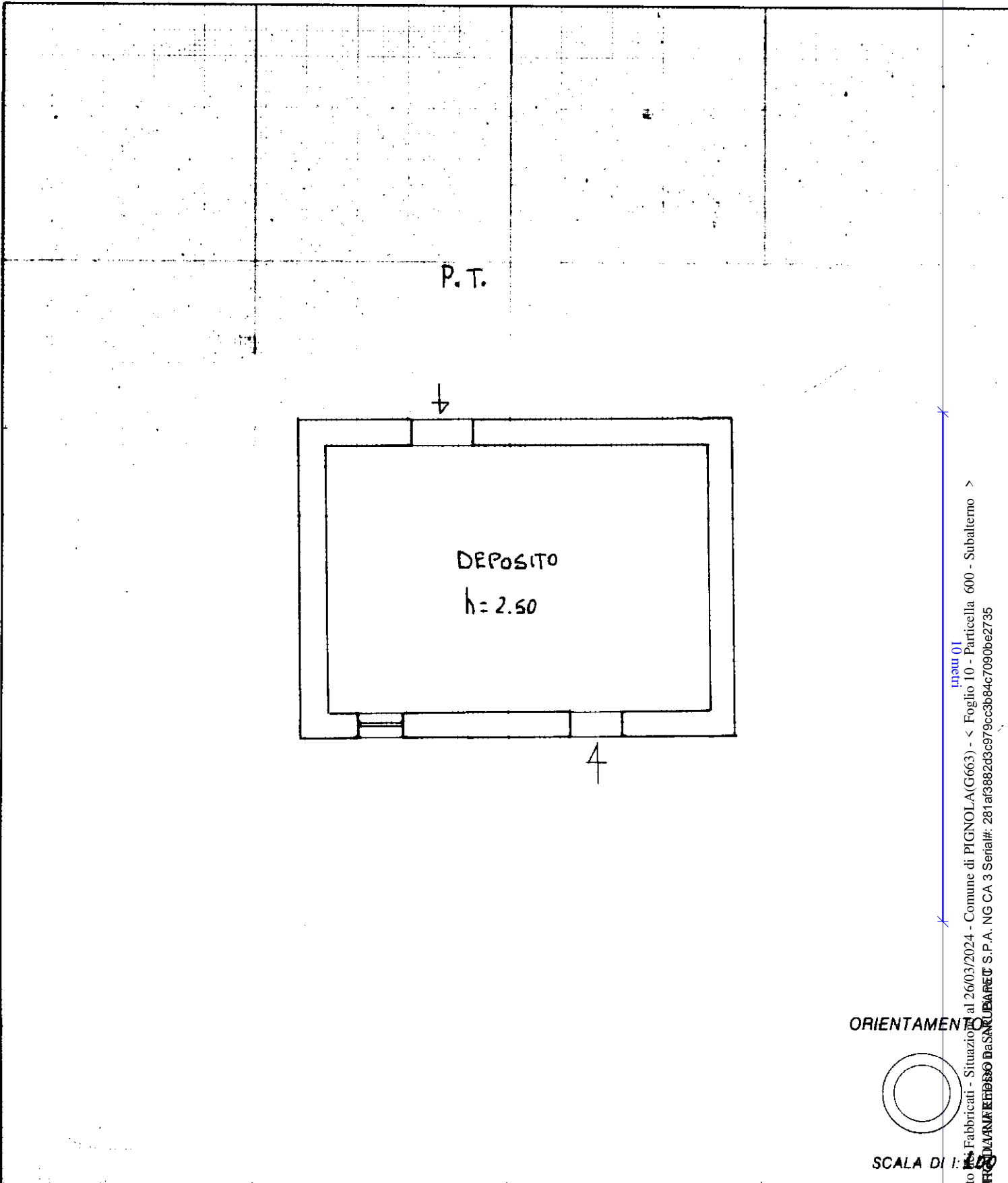


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

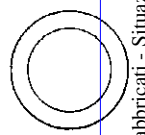
MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di PIGNOLA via CONTRADA BILIBERDO civ. 526



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 100

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

Compilata dal GION PAOLO GIORDANO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 26/03/2024 scritto il 26/03/2024 da MRULLN69M70G942J

Totale sfedre: 10 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) 1911

n. 600 sub. data Firma

Prot - A02161/10

in aut. 01
Catasto Edilizio Urbano - Fabbricati - Situazione al 26/03/2024 - Comune di PIGNOLA(G663) - < Foglio 10 - Particella 600 - Subalterno >
DIREZIONE REGIONALE DEL CADASTRO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735



MODULARIO
F. rig. rend. 487

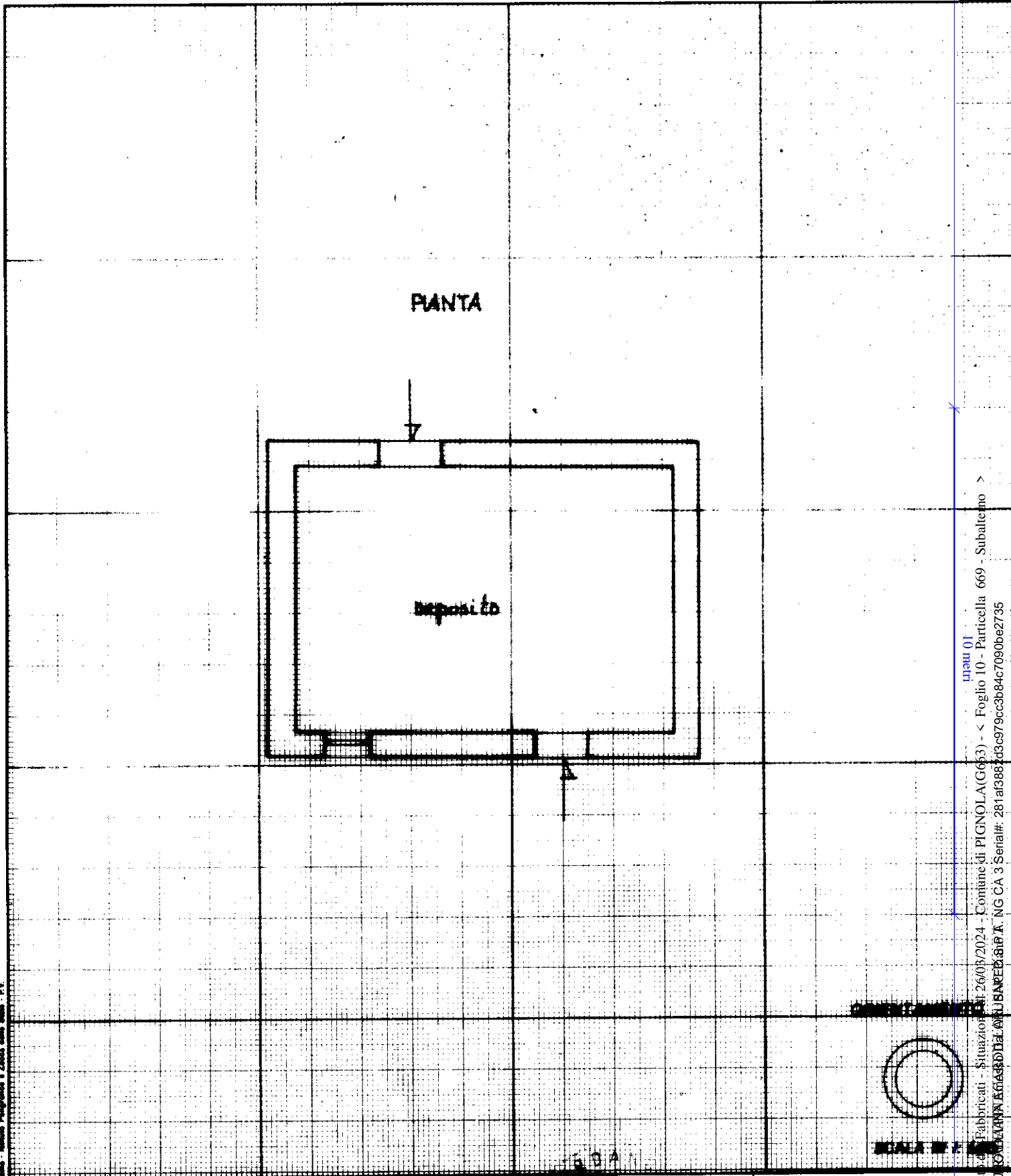


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

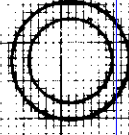
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di PIGNOLA via CDA PIANCARDILLO civ.



Scale - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

inanzi OI
Catasto di Fabbricati - Situazione al: 26/03/2024 - Comune di PIGNOLA (G663) - < Foglio 10 - Particella 669 - Subalterno >
COMUNE DI PIGNOLA (CA) - CATASTO EDILIZIO URBANO - Foglio 10 - Particella 669 - Subalterno 2735



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal paolo
(Titolo, cognome e nome)
PAOLO GIORDANO

RESERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 14/06/2001 - Data: 26/03/2024 - n. T413515 - Richiedente: MRULLN69M70G942J
Totale schede: 10 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa: A4 (210x297) - n. 669 sub.

Scritto dall' ufficio del paolo
della provincia di POTENZA il 19/11
data Firma paolo



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

Dichiarazione protocollo n. PZ0102630 del 03/07/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pignola

Contrada Pian Cardillo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 1079

Subalterno:

Compilata da:
Galgano Giuseppe

Iscritto all'albo:
Geometri

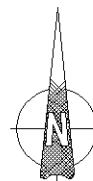
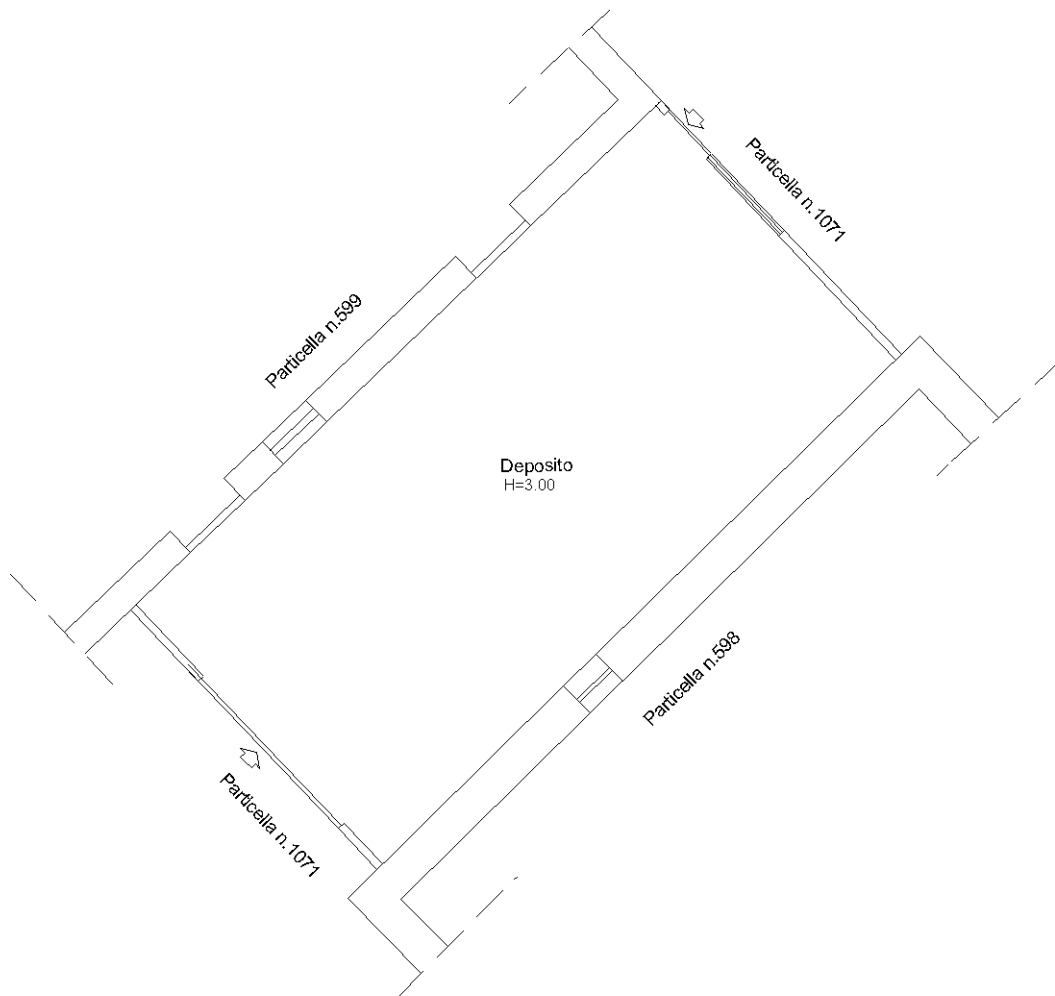
Prov. Potenza

N. 2726

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA



IL TECNICO
GEOM. GALGANO GIUSEPPE

Ultima planimetria in atti



Allegato 2

Ortofotocarta + rilievi metrici con stato di fatto

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it





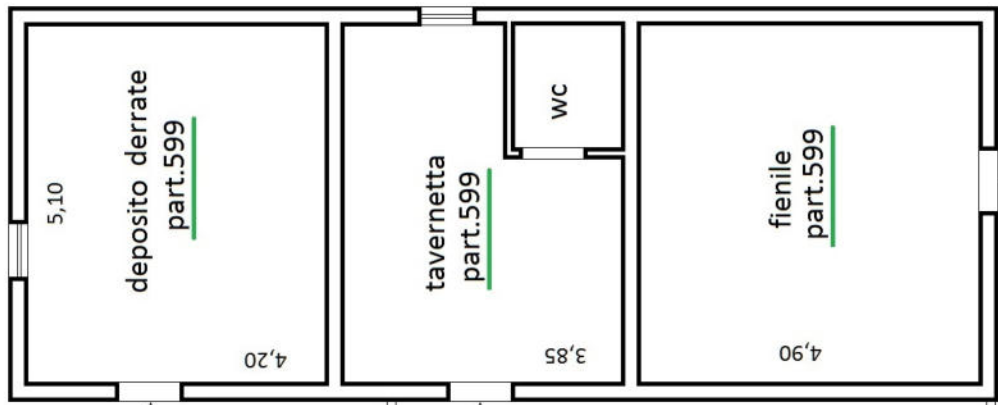
ORTOFOTO COMUNE DI PIGNOLA (PZ) FOGLIO 10

PARCELLE 1071, 598, 1079, 599, 600, 669



5,50

13,75



part.1071

part.1071

deposito macchinari part. 1079

5,00

part.1071

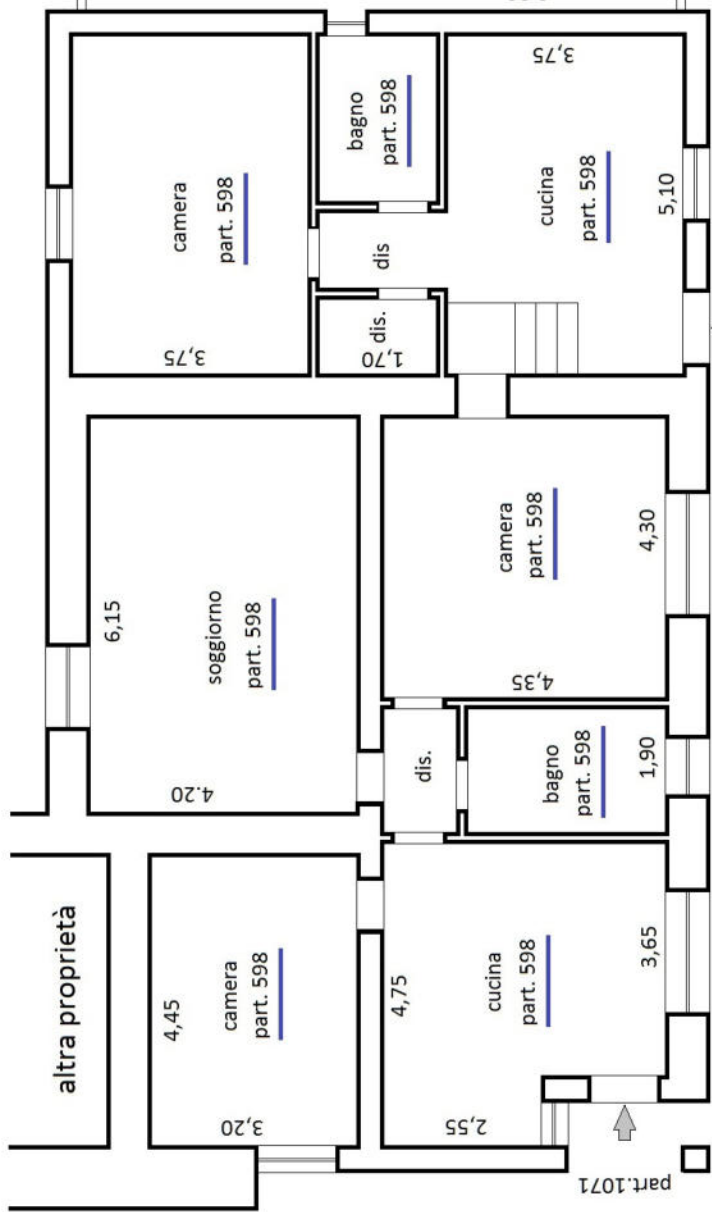
part.1071

COMUNE PIGNOLA FOGLIO 10 PIANO TERRA

ALLOGGIO PART 598

DEPOSITO PART. 1079

DEPOSITO PART. 599 PIANO TERRA



1,00

7,15

2,15

10,30

1,10

part.1071

16,70

9,20





COMUNE DI PIGNOLA (PZ)
FOGLIO 10 PARTICELLA 599
PIANO TERRA E PIANO SEMITERRATO

part.1071



part.1071



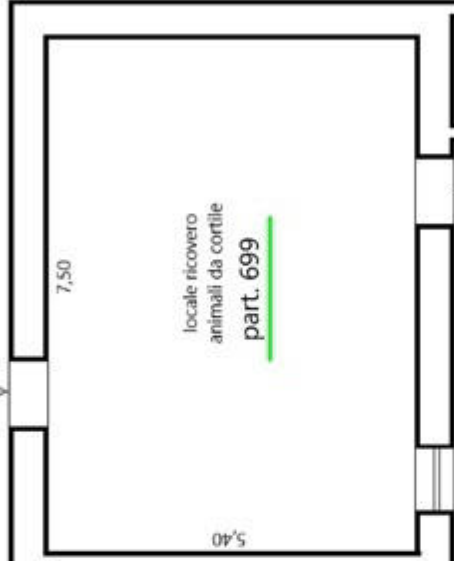
8,50



3,00

locale ricovero
animali da cortile

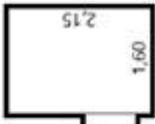
6,40



5,40

locale ricovero
animali da cortile
part. 699

7,50



1,60

2,15

part.1071

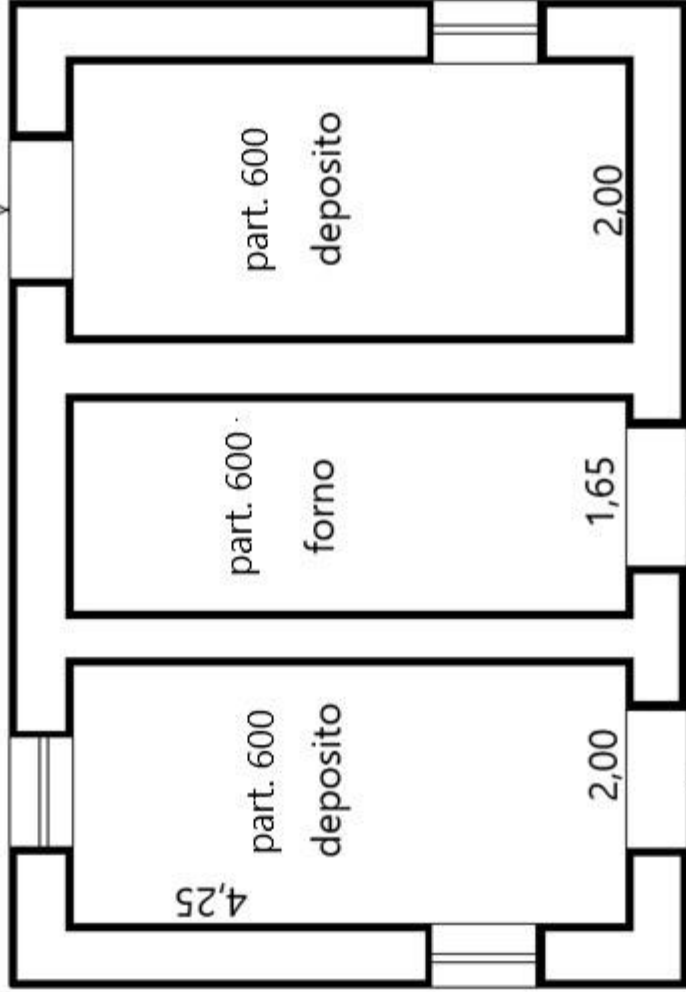


8,75

COMUNE DI PIGNOLA (PZ)
FOGLIO 10



part.1071



part.1071



COMUNE DI PIGNOLA FOGLIO 10 PARTICELLA 600

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281a13882d3c979cc3b84c7090be2735

