



INDICE

INCARICO E QUESITI.....	4
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	6
VERIFICHE PRELIMINARI.....	6
VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C	6
RISPOSTA AI QUESITI	7
1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	7
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE	9
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	11
4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE (SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO)22	
4.1 LOTTO N. 1 – L₁	22
4.2 LOTTO N. 2 – L₂	25
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIET IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO ...	26
5.1 LOTTO N. 1 – L₁	26
5.2 LOTTO N. 2 – L₂	30
6. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	35
7. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	35
8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI	36
9. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.....	38
10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO	40
10.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA	40
10.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO	42
10.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI.....	44
11. VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA	45
12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI DIRITTI OPPONIBILI	45
13. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	45
CONCLUSIONI.....	45
APPENDICE	46





INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto ing. Domenico Marrone, con studio in Abriola (PZ), Via Decio Bruno n. 24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n. 2858 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza con numero d'iscrizione 104 a far data dal 22 febbraio 2024, è stato nominato esperto per la stima degli immobili acquisiti alla massa attiva nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **71/2024** e n. **34/2025** a carico di -----, con nomina del Giudice Delegato in data 23 settembre 2024 e 18/06/2025, che richiedeva di dare risposta ai seguenti quesiti:

- 1) *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*
- 2) *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*
- 3) *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*
- 4) *procedere a una sommaria descrizione del bene (schema sintetico-descrittivo del lotto).*
- 5) *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*
- 6) *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile, in particolare se il bene risulti occupato da terzi dica in base a quale titolo;*
- 7) *referire dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli **derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli** connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*
- 8) *referire dell'esistenza di vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) *referire della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione e/o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (in caso di immobile parzialmente abusivo il perito determini il valore di stima detraendo il valore della parte abusiva ed il costo della demolizione; nel caso di immobile totalmente abusivo il perito determini il valore di stima tenendo conto del valore dell'area di sedime, detratto il costo della demolizione; in caso di abusi condonabili dica il perito lo stato della pratica eventualmente in corso ovvero determini il costo della sanatoria);*
- 10) *determinare il valore del procedimento esecutivo con indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo al giudice elementi di riscontro (quali ad es. borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche);*
- 11) *dire se l'immobile oggetto della procedura risulti munito della certificazione energetica, tenendo conto in caso positivo dell'eventuale incremento di valore di mercato del bene;*



12) *in caso di sussistenza di diritti opponibili (locazione, usufrutto, uso, assegnazione casa familiare, abitazione) dire in che misura il valore di stima dell'immobile oggetto della procedura debba essere ridotto;*

13) *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

14) *estragga report fotografico – anche in formato digitale – dello stato dei luoghi comprensivo in caso di costruzione anche degli interni.*

Per la stesura della presente relazione, si sono svolte le necessarie indagini e assunte le adeguate informazioni, sono stati eseguiti appropriati sopralluoghi presso i luoghi oggetto di discussione, analizzando la consistenza e le caratteristiche degli immobili e producendone adeguata testimonianza grafica e fotografica.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi e a seguito dell'elaborazione degli stessi, lo scrivente perito espone la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti 15 parti, per rispondere ai quesiti posti dal G.E.:

1. RISPOSTA AL QUESITO N. 1 (Identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento).
2. RISPOSTA AL QUESITO N. 2 (Individuazione dei beni componenti ciascun lotto).
3. RISPOSTA AL QUESITO N. 3 (Individuazione Catastale del bene pignorato)
4. RISPOSTA AL QUESITO N. 4 (Descrizione sommaria del bene).
5. RISPOSTA AL QUESITO N. 5 (Ricostruzione dei passaggi di propriet).
6. RISPOSTA AL QUESITO N. 6 (Verifica dello stato di possesso degli immobili).
7. RISPOSTA AL QUESITO N. 7 (Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente).
8. RISPOSTA AL QUESITO N. 8 (Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati).
9. RISPOSTA AL QUESITO N. 9 (Verifica della regolarità edilizia e urbanistica).
10. RISPOSTA AL QUESITO N. 10 (Determinazione del valore della procedura).
11. RISPOSTA AL QUESITO N. 11 (Verifica dell'esistenza della certificazione energetica).
12. RISPOSTA AL QUESITO N. 12 (Verifica della sussistenza di Diritti Opponibili).
13. RISPOSTA AL QUESITO N. 13 (Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo).
14. CONCLUSIONI.
15. ALLEGATI.

VERIFICHE PRELIMINARI.

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

In adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente CTU, ha provveduto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 1 della Legge 2 agosto 1998 n. 302 (istanza di vendita) che, al primo comma, recita:

"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato; tale documentazione pu essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari." In particolare risultano gi depositati telematicamente in Cancelleria:



- certificazione notarile Legge 2 agosto 1998 n. 302 a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini del 05/07/2024 e 16 aprile 2025;

- Visura Storica con mappa catastale.

Per una completezza documentale del fascicolo, che risulta sprovvisto della visura catastale e delle planimetrie catastali, il sottoscritto ha provveduto all'integrazione della predetta documentazione.

Nella suddetta certificazione i beni sono bene identificati e risulta osservata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

RISPOSTA AI QUESITI

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

L'individuazione del bene immobile oggetto della vendita è funzionalmente dipendente dalle modalità con cui deve aver luogo il pignoramento: l'oggetto della vendita deve coincidere infatti con l'oggetto del pignoramento. Conseguentemente, tale individuazione necessita l'indicazione, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota, dei dati di identificazione catastale.

È noto infatti come, a seguito della riforma operata con la legge n. 52 del 1985, il bene pignorato debba essere individuato - ai sensi dell'art. 555 c.p.c. e stante il rinvio operato alle norme in tema di iscrizione ipotecaria - mediante i dati di identificazione catastale.

Dagli estremi dell'atto di pignoramento, emerge che i predetti beni pignorati consistono in:

1. diritto immobiliare di **PROPRIET**, per la **quota di 1/1** sulla consistenza immobiliare sita in Potenza (PZ), Via Poggio Cavallo SNC, identificato catastalmente nel seguente modo:

CATASTO	LOTTO	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB	DIRITTI REALI	QUOTA
Urbano	LOTTO N. 1-L₁	POTENZA	87	385	1	PROPRIETA'	1/1
Terreni		POTENZA	87	550		PROPRIETA'	1/1

2. diritto immobiliare di **PROPRIET**, per la **quota di 1/2** sulla consistenza immobiliare sita in Potenza (PZ), Via Poggio Cavallo SNC, identificato catastalmente nel seguente modo:

CATASTO	LOTTO	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB	DIRITTI REALI	QUOTA
Terreni	LOTTO N. 2-L₂	POTENZA	87	551		PROPRIETA'	1/2
Terreni		POTENZA	87	667		PROPRIETA'	1/2

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e non è presente nessuna discordanza catastale.



Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, si allega l'estratto di mappa catastale e la sovrapposizione della ortofoto con la mappa catastale.

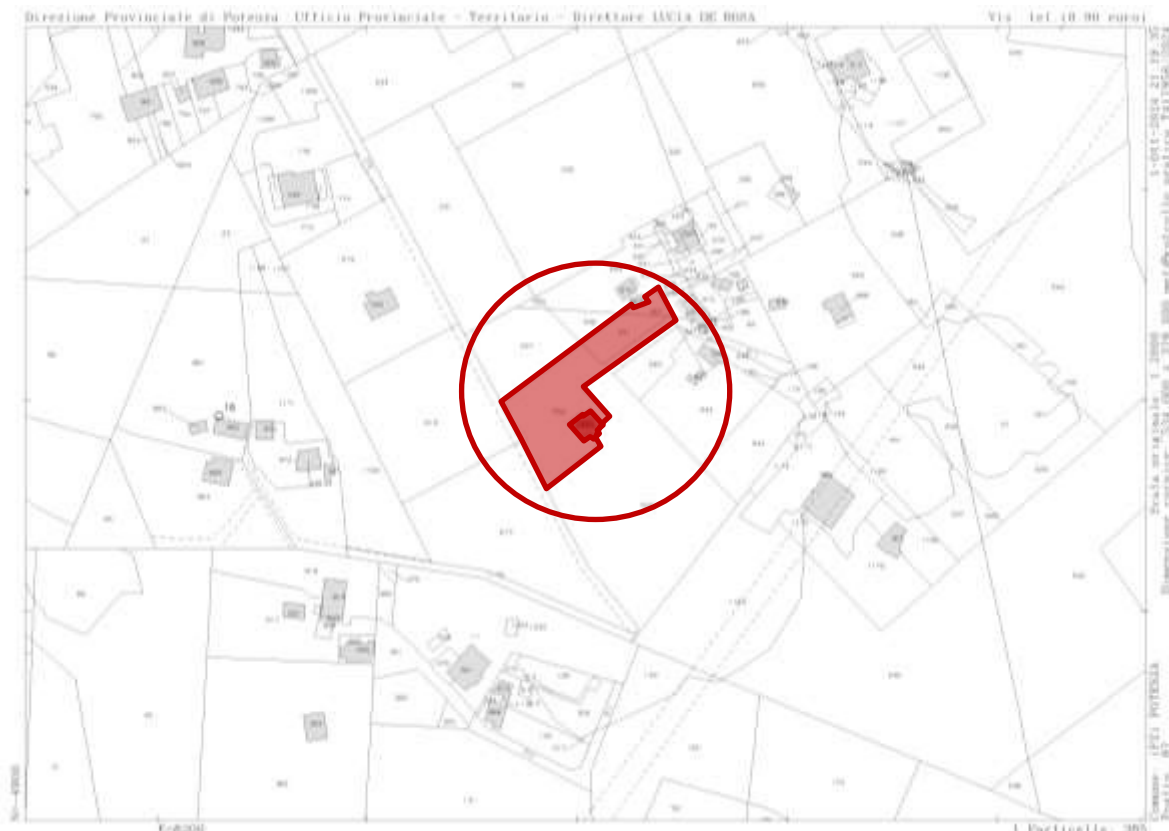


Figura 1 – Estratto di mappa catastale – FG. 87 Mappale 385 Sub 1, P.Ila 550, 551 e 667 (ALL. 01).



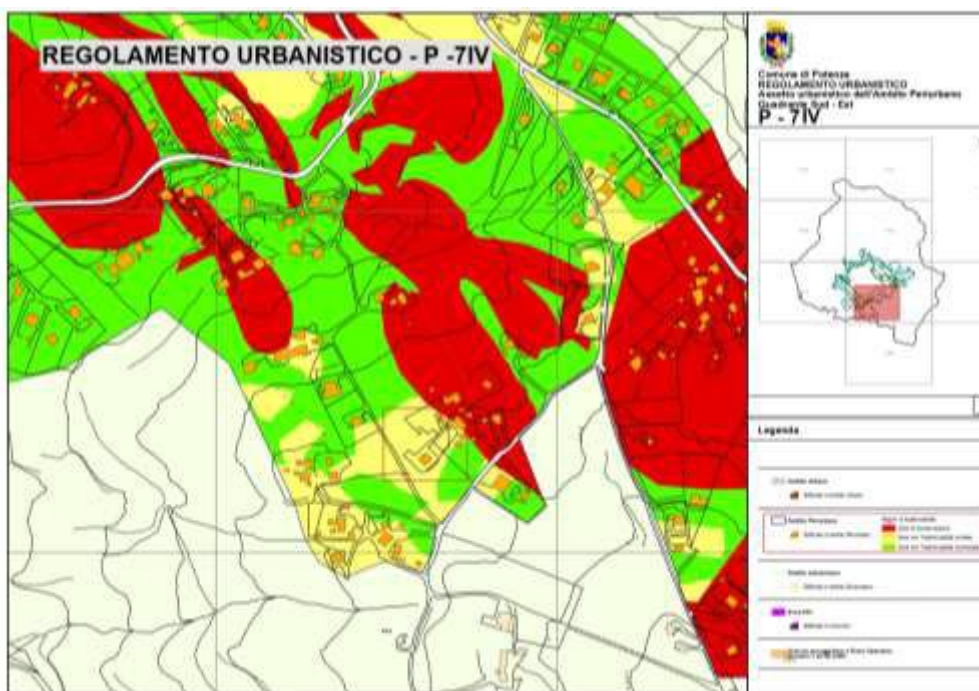
Figura 2 – Estratto di mappa con sovrapposizione ortofoto (ALL. 02).

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

I beni compresi nel procedimento esecutivo n. 71/2024 e 34/2025 a carico di ----- sono composti da un appezzamento di terreno che circonda un appartamento articolato da un unico livello posto al piano terra di un edificio composto da due piani, situato nel Comune di Potenza (PZ) in Via Poggio Cavallo SNC, pervenuto in forza di ATTO del 16/10/1997, Pubblico ufficiale POLOSA Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 46978 – UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 2739 registrato in data 24/10/1997 - DONAZIONE Voltura n. 6434/1997 in atti dal 26/05/1998 e SUCCESSIONE EX LEGE di -----, del 03/03/2019 Sede POTENZA (PZ) Registrazione Volume 88888 n. 282160 registrato in data 19/06/2023 - Trascrizione n. 9657.7/2023 Reparto PI di POTENZA in atti dal 13/07/2023.

L'unità abitativa che compone il **LOTTO UNO** costituisce una porzione di edificio con annesso area agricola antistante, confinante a Nord, con la particella 547, 548 e 668, a Est con la p.lla 638 e 197, a Sud con la particella 549, e a Ovest con la particella 616 e 615. Mentre il **LOTTO DUE** è costituito da un'area agricola, confinante a Nord, con la particella 548 e 668, a Est con la p.lla 638 e 197, a Sud e a Ovest con la particella 550.

Gli immobili sono ubicati in una zona periferica, ovvero in Ambito Periurbano "**Zona a Trasformabilità limitata**" del territorio del Comune di Potenza. La particella 385 si compone, nel complesso, di due piani fuori terra. Il lotto conta di un'abitazioni di tipo economico (A/3) e una di tipo civile (A/2) e si estende per una superficie di circa 145 mq., occupati interamente dalla costruzione. L'intera zona risulta essere morfologicamente collinare, dotata di servizi pubblici quali rete idrica/fognaria, pubblica illuminazione, linea telefonica e rete urbana del gas metano.



In base a quanto riportato all'interno dello Strumento Urbanistico del Comune di Potenza, sezione Urbanistica, si evince che l'area in questione ricade in **Ambito Periurbano "Area a**



Trasformabilit limitata”.

Figura 3 – Estratto NTA REGOLAMENTO URBANISTICO.

Si accede all’abitazione mediante un portone in PVC posto su lato Nord, che si apre su un piccolo piazzale privato cui si accede da un cancello in metallo posto su una strada privata che si dirama da via Poggio Cavallo, su cui affacciano gli ingressi ad altri corpi di fabbrica circostanti.



INGRESSO AL PIANO TERRA – LOTTO N. 1- L1

INGRESSO AL PIANO TERRA – LOTTO N. 1 – L1

Figura 4 – Ingresso al fabbricato da Via Poggio Cavallo SNC.



Figura 5 – Foto aerea con individuazione del complesso immobiliare.



3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Dall'analisi delle visure storiche per immobile acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio al 01/10/2024 (**ALL. 04**) l'attuale identificazione catastale degli immobili oggetto di accertamento è riportata nelle seguenti tabelle riferite ad ogni singolo bene, con specifica, ove ne sussiste la necessità, dei modi e costi per l'adeguamento catastale.

LOTTO N. 1 – L₁:

POTENZA Catasto Fabbricati Foglio 87 p.IIIa 385 Sub 1						
Dati Identificativi				Dati di Classamento		
Comune	Foglio	P.IIIa	Sub	Categoria	Rendita (€.)	
Potenza	87	385	1	A/3	267,01	
Intestazione		1. ----- nata a ----- il ----- (CF. -----)				

STORICO-PROVENIENZA

Situazione degli intestati dal 16/01/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	----- nata a -----) il ----- -----	-----	Propriet 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 16/10/1997 Pubblico ufficiale POLOSA Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 46978- UR Sede POTENZA(PZ) Registrazione n. 2739 registrato in data 24/10/1997- DONAZIONE Voltura n. 6434/1997 in atti dal 26/05/1997	

Situazione degli intestati dal 16/10/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	----- nato a ----- (-----	-----	(99) Da verificare per i propri diritti fino al 16/10/1997
2	----- nata a ----- il ----- -----	-----	(1S) Proprietà superficaria fino al 16/10/1997
DATI DERIVANTI DA		Atto del 16/10/1997 Pubblico ufficiale POLOSA Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 46978- UR Sede POTENZA(PZ) Registrazione n. 2739 registrato in data 24/10/1997- DONAZIONE Voltura n. 6434/1997 in atti dal 26/05/1997	

Situazione degli intestati dal 01/09/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
----	-----------------	----------------	-----------------------



1	----- nata a ----- (PZ) il ---- -----	-----	(99) Da verificare proprietario fabb.to fino al 16/10/1997
2	----- nato a ----- ----- il -----	-----	(99) Da verificare per i propri diritti fino al 16/10/1997
3	----- nato ad ----- -----	-----	(99) Da verificare proprietario fabb.to fino al 16/10/1997
4	----- nata ad ----- -----	-----	(99) Da verificare proprietario fabb.to fino al 16/10/1997
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 01/09/1994 in atti dal 06/09/1994 (n. A04690/1994)	

Unit immobiliare dal 09/11/2015

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	
1	87	385	1	A/3	4	Totale: 130 m ² Totale: escluse aree scoperte: 130 m ²	267,01	
DATI DETIVANTI DA		Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.						

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/05/2015

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	
1	87	385	1	A/3	4		267,01	
DATI DETIVANTI DA		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2015 Pratica n. PZ0054586 in atti dal 26/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 17202.1/2015)						

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/01/1997

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	
1	87	385	1	A/3	4		267,01	
DATI DETIVANTI DA		VARIAZIONE del 15/01/1997 in atti dal 15/01/1997 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DEPOSITO ABITAZIONE (n. B00088.1/1997)						

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/09/1994

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
---------------------	--	--	--	---------------------	--	--	--	--



N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (L.)		
1	87	385	1	C/2	3		376.000		
DATI DETIVANTI DA				COSTITUZIONE del 01/09/1994 in atti dal 06/09/1994 (n. A04690/1994)					

LOTTO N. 1 – L₁:

POTENZA Catasto Terreni Foglio 87 p.IIa 550									
Dati Identificativi					Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualit	Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
							ha are ca	Dominicale	Agrario
Potenza	87	550			Seminativo	5	18 58	Euro 1,44	Euro 1,92
Intestazione		1. ----- il ----- (CF. -----)							

STORICO-PROVENIENZA

Situazione degli intestati dal 16/10/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	----- -----	-----	Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 16/10/1997 Pubblico ufficiale POLOSA Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 46978- UR Sede POTENZA(PZ) Registrazione n. 2739 registrato in data 24/10/1997- DONAZIONE Voltura n. 6434/1997 in atti dal 26/05/1997	

Situazione degli intestati dal 07/08/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	----- -----		(1) Proprietà fino al 16/10/1997
2	----- -----	-----	(8) Usufrutto ‰ fino al 16/10/1997
3	----- -----	-----	(8) Usufrutto ‰ fino al 16/10/1997
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 07/08/1997 in atti dal 07/08/1997 (n. 2577.3/1997) PZ)	

Situazione degli intestati dal 26/07/1994



N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	----- -----		(1) Propriet fino al 16/10/1997
2	----- -----	-----	(8) Usufrutto ‰ fino al 16/10/1997
3	----- -----	-----	(8) Usufrutto ‰ fino al 16/10/1997
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 07/08/1997 in atti dal 07/08/1997 (n. 2577.3/1997) PZ)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/03/1975

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	----- -----	-----	(8) Usufrutto ‰ fino al 26/07/1994
2	----- -----		(1) Propriet fino al 26/07/1994
3	----- -----	-----	(8) Usufrutto ‰ fino al 26/07/1994
DATI DERIVANTI DA		Atto del 07/03/1975 Pubblico ufficiale GIULIANO SCARDICCI Sede BELLA (PZ) Repertorio n. 856 Sede POTENZA(PZ) Registrazione n. 1034 registrato in data 18/03/1975 – n. 1572.1/1975 in atti dal 21/12/1989	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	----- -----	-----	(3) Comproprietario fino al 07/03/1975
2	----- -----	-----	(3) Comproprietario fino al 07/03/1975
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 25/11/1978	

Unit immobiliare dal 07/08/1997

POTENZA Catasto Terreni Foglio 87 p.IIa 550								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualit Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
						ha are ca	Dominicale	Agrario



Potenza	87	550			Seminativo 5	18 58	Euro 1,44	Euro 1,92
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 07/08/1997 in atti dal 07/08/1997 (n. 2577.3/1997)						

Unit immobiliare che ha originato il precedente dal 26/07/1994

POTENZA Catasto Terreni Foglio 87 p.IIa 550								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualit Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
						ha are ca	Dominicale	Agrario
Potenza	87	384			Seminativo 5	79 46	L. 11.919	L. 15.892
DATI DERIVANTI DA		TIPO MAPPALE del 26/07/1994 in atti dal 26/07/1994 (n. 4289.1/1994)						

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

POTENZA Catasto Terreni Foglio 87 p.IIa 550								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualit Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
						ha are ca	Dominicale	Agrario
Potenza	87	54			Seminativo 5	2 09 48	L. 31.422	L. 41.896
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 25/11/1978						

LOTTO N. 2 – L₂:

POTENZA Catasto Terreni Foglio 87 p.IIa 551								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualit Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
						ha are ca	Dominicale	Agrario
Potenza	87	551			Seminativo 5	04 28	Euro 0,33	Euro 0,44
Intestazione		-----						

STORICO-PROVENIENZA

Situazione degli intestati dal 03/03/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
----	-----------------	----------------	-----------------------



1	----- -----	-----	Propriet 1000/2000
2	----- -----	-----	Propriet 1000/2000
DATI DERIVANTI DA		SUCCESSIONE EX LEGE di ----- del 03/03/2019 Sede POTENZA (PZ) Registrazione Volume 88888 n. 282160 registrato in data 19/06/2023 - Trascrizione n.9657.7/2023 Reparto PI di POTENZA in atti dal 13/07/2023	

Situazione degli intestati dal 24/10/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	----- -----		(1) Propriet per 1/1 fino al 03/03/2019
DATI DERIVANTI DA		Atto del 24/10/1997 Pubblico ufficiale POLOSA Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 47013 - UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 2830 registrato in data 04/11/1997 - Voltura n. 6680.1/1997 in atti dal 24/01/1998	

Situazione degli intestati dal 07/08/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	----- -----		(1) Propriet fino al 31/01/1991
2	----- -----	-----	(8) Usufrutto ‰ fino al 31/01/1991
3	----- -----	-----	(8) Usufrutto ‰ fino al 31/01/1991
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 07/08/1997 in atti dal 07/08/1997 (n. 2577.3/1997) PZ)	

Situazione degli intestati relativa dal 31/01/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	----- -----	-----	(99) Da verificare Usufrutto ‰ fino al 24/10/1997
2	----- -----	-----	(1) Propriet fino al 24/10/1997
DATI DERIVANTI DA		DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/01/1991 – Voltura n. 6678.3/1997 in atti dal 23/01/1998	

Situazione degli intestati dal 26/07/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
----	-----------------	----------------	-----------------------



1	----- -----		(1) Propriet fino al 07/08/1997
2	----- -----	-----	(8) Usufrutto ‰ fino al 07/08/1997
3	----- -----	-----	(8) Usufrutto ‰ fino al 07/08/1997
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 07/08/1997 in atti dal 07/08/1997 (n. 2577.3/1997) PZ)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/03/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	----- -----		(1) Propriet fino al 26/07/1994
2	----- -----	-----	(8) Usufrutto ‰ fino al 26/07/1994
3	----- -----	-----	(8) Usufrutto ‰ fino al 26/07/1994
DATI DERIVANTI DA		Atto del 07/03/1975 Pubblico ufficiale GIULIANO SCARDACCI Sede BELLA (PZ) Repertorio n. 856 Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 1034 registrato in data 18/03/1975 - n. 1572.1/1975 in atti dal 21/12/1989	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	----- -----	-----	(3)Comproprietario fino al 07/03/1975
2	----- -----	-----	(3)Comproprietario fino al 07/03/1975
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 25/11/1978	

Unit immobiliare dal 07/08/1997

POTENZA Catasto Terreni Foglio 87 p.IIa 551									
Dati Identificativi					Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualit	Classe	Superficie (m²)	Reddito	
							ha are ca	Dominicale	Agrario



Potenza	87	551			Seminativo 5	04 28	Euro 0,33	Euro 0,44
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 07/08/1997 in atti dal 07/08/1997 (n. 2577.3/1997)						

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/07/1994

POTENZA Catasto Terreni Foglio 87 p.IIa 551								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualit Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
						ha are ca	Dominicale	Agrario
Potenza	87	384			Seminativo 5	79 46	L. 11.919	L. 15.892
DATI DERIVANTI DA		TIPO MAPPALE del 26/07/1994 in atti dal 26/07/1994 (n. 4289.1/1994)						

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

POTENZA Catasto Terreni Foglio 87 p.IIa 551								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualit Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
						ha are ca	Dominicale	Agrario
Potenza	87	54			Seminativo 5	2 09 48	L. 31.422	L. 41.896
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 25/11/1978						

LOTTO N. 2 – L₂:

POTENZA Catasto Terreni Foglio 87 p.IIa 667								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualit Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
						ha are ca	Dominicale	Agrario
Potenza	87	667			Seminativo 4	01 2528	Euro 0,16	Euro 0,20
Intestazione							

STORICO-PROVENIENZA

Situazione degli intestati dal 03/03/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Propriet 1000/2000



2	----- ----- -----	-----	Propriet 1000/2000
DATI DERIVANTI DA		SUCCESSIONE EX LEGE di ----- del 03/03/2019 Sede POTENZA (PZ) Registrazione Volume 88888 n. 282160 registrato in data 19/06/2023 - Trascrizione n.9657.7/2023 Reparto PI di POTENZA in atti dal 13/07/2023	

Situazione degli intestati dal 24/10/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	----- -----		(99) Da verificare fino al 19/06/2001
DATI DERIVANTI DA		Atto del 24/10/1997 Pubblico ufficiale POLOSA Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 47013 - UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 2830 registrato in data 04/11/1997 - Voltura n. 6680.1/1997 in atti dal 24/01/1998	

Situazione degli intestati dal 07/08/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	----- -----		(1) Propriet fino al 31/01/1991
2	----- -----	-----	(8) Usufrutto ‰ fino al 31/01/1991
3	----- -----	-----	(8) Usufrutto ‰ fino al 31/01/1991
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 07/08/1997 in atti dal 07/08/1997 (n. 2577.3/1997) PZ)	

Situazione degli intestati relativa dal 31/01/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	----- -----	-----	(99) Da verificare Usufrutto ‰ fino al 24/10/1997
2	----- -----	-----	(1) Propriet fino al 24/10/1997
DATI DERIVANTI DA		DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/01/1991 – Voltura n. 6678.3/1997 in atti dal 23/01/1998	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/03/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	----- -----		(1) Propriet fino al 31/01/1991



2	----- -----	-----	(8) Usufrutto ‰ fino al 31/01/1991
3	----- -----	-----	(8) Usufrutto ‰ fino al 31/01/1991
DATI DERIVANTI DA		Atto del 07/03/1975 Pubblico ufficiale GIULIANO SCARDACCI Sede BELLA (PZ) Repertorio n. 856 Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 1034 registrato in data 18/03/1975 – Voltura n. 157275 in atti dal 20/10/1987	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/03/1975 (antecedente all’impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	----- -----		(1) Propriet 1/3 fino al 20/10/1975
2	----- -----	-----	(1) Propriet 1/3 fino al 20/10/1975
3	----- -----	-----	(1) Propriet 1/3 fino al 20/10/1975
DATI DERIVANTI DA		Atto del 07/03/1975 Pubblico ufficiale GIULIANO SCARDACCI Sede BELLA (PZ) Repertorio n. 856 Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 1034 registrato in data 18/03/1975 – Voltura n. 157275 in atti dal 20/10/1987	

Situazione degli intestati dall’impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	----- -----	-----	(3) Comproprietario fino al 07/03/1975
2	----- -----	-----	(3) Comproprietario fino al 07/03/1975
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 25/11/1978	

Unit immobiliare dal 19/06/2001

POTENZA Catasto Terreni Foglio 87 p.IIa 667								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualit Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
						ha are ca	Dominicale	Agrario
Potenza	87	667			Seminativo 4	01 52	Euro 0,16	Euro 0,20
DATI DERIVANTI DA		TIPO MAPPALE del 16/06/2001 Pratica n. 112414 in atti dal 19/06/2001 (n. 2006.1/2001)						



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

POTENZA Catasto Terreni Foglio 87 p.IIa 667										
Dati Identificativi				Dati di Classamento						
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualit	Classe	Superficie (m ²)	Reddito		
							ha	are	ca	Dominicale
Potenza	87	25				Seminativo 4	06	66	L. 1.332	L. 1.665
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 25/11/1978								



Dal confronto tra quanto rilevato e la situazione riportata nelle planimetrie catastali depositate in atti emerge che sono presenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti, in particolare bisogna aggiornare queste ultime; dunque, **è OBBLIGATORIO procedere a una nuova formulazione catastale.** Per la

Figura 6 – Raffronto stato reale con planimetria catastale

LOTTO N. 1 – L1 – PIANO TERRA (ALL. 05). regolarizzazione delle difformità bisognerà presentare Denuncia di Variazione Catastale con ampliamento per addivenire a una corretta rappresentazione grafica, le cui spese ammontano a € 1.500,00, comprensive di diritti fissi (Cfr. § 9).



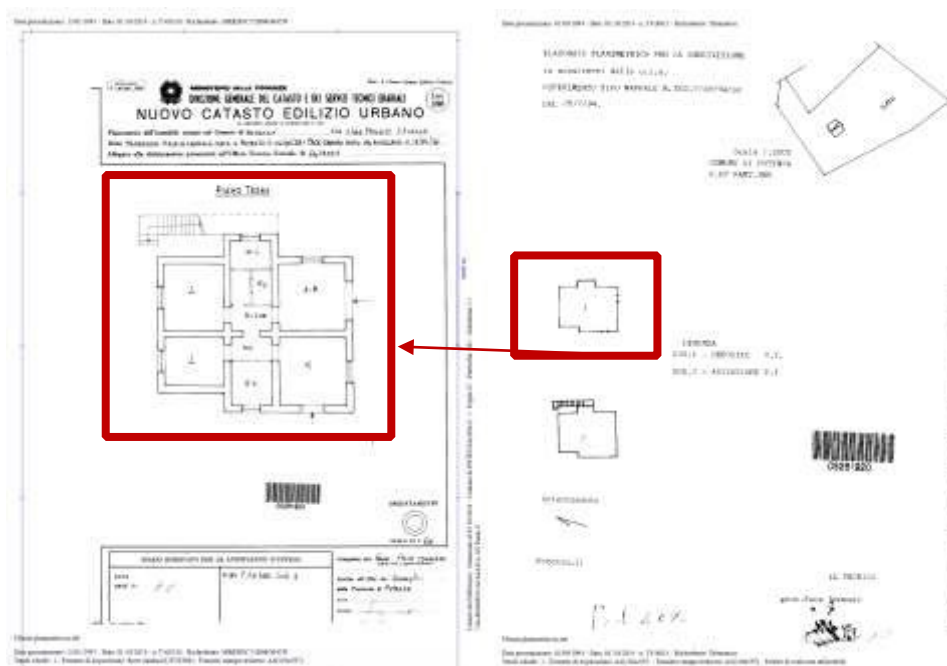


Figura 8 – Planimetria Catastale ed Elaborato Planimetrico Lotto N. 1 – L₁ – P. T. (ALL. 06).

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE (SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO).

4.1 LOTTO N. 1 – L₁.

Piena ed intera proprietà di abitazione ubicata in Potenza (PZ) in Via Poggio Cavallo SNC, Piano Terra: il complesso Ł formato da 12 ambienti destinati rispettivamente a veranda, ingresso, soggiorno, cucina, due corridoi, letto 1, letto 2, letto 3, bagno, lavanderia e vano caldaia, censita al NCEU al foglio 87 P.IIa 385 Sub 1 e P.IIa 550. Confina a Nord con la particella 547, 548 e 668, a Est con la p.IIa 638 e 197, a Sud con la particella 549, e a Ovest con la particella 616 e 615.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e non Ł conforme alle norme urbanistiche. Gli immobili sono parzialmente abusivi e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria come meglio specificato al § 9. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

Ricade in zona “**AMBITO PERIURBANO – Area a Trasformabilità Limitata**”.

PREZZO BASE euro 98.600,00 (Euro Novantottomilaseicento/00).

L'immobile identificato con la particella n. 385 sub 1 Ł stato edificato prima del 1 settembre 1967 e successivamente demolito e ricostruito ai sensi della legge 219/81 e s.m.i., giusto Buono Contributo n. 1177 e 1177/2 rispettivamente del 02/05/1990 e 08/06/2000 (ALL.09).

In merito alle opere di urbanizzazione primaria, sono presenti:



- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

Si accede al Lotto mediante un portone in PVC posto su lato Nord, che si apre su un piccolo piazzale privato cui si accede da un cancello in metallo posto su una strada privata che si dirama da via Poggio Cavallo, su cui affacciano gli ingressi ad altri corpi di fabbrica circostanti.

La superficie calpestabile complessiva e le relative altezze sono riportate nella tabella a fianco.

Relativamente all'abitazione, essa è dotata di impianto termico autonomo, alimentato tramite termocamino e caldaia a metano standard e dotato di corpi scaldanti in ghisa. L'impianto elettrico ed idrico sanitario sono stati realizzati sottotraccia.

La struttura in elevazione dell'edificio residenziale è costituita setti in muratura e solai in laterocemento, i tamponamenti perimetrali ed i tramezzi interni sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

Nel dettaglio la composizione delle unit è la seguente:

DESTINAZIONE	N. PROG.	VANI	CONSISTENZA	ALTEZZA
R E S I D E N Z I A L E	1	Veranda	3,74	2,40
	2	Ingresso	6,58	2,40
	3	Soggiorno	20,00	2,90
	4	Cucina	19,21	2,90
	5	Letto 1	7,59	2,90
	6	Letto 2	12,47	2,90
	7	Letto 3	16,46	2,90
	8	Corridoio	5,68	2,90
	9	Corridoio	3,99	2,90
	10	Bagno	6,71	2,90
	11	Lavanderia	2,49	2,90
	12	Vano Caldaia	1,61	2,40
	13	Piazza esterno	121,00	/
	14	Giardino	1858,00	/
	TOTALE		2085,53	



[L₁] Abitazione al Piano Terra

- Veranda (H.= 2,40 m) di superficie utile 3,74 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in brecciato di colore chiaro;
- Ingresso (H.= 2,40 m) di superficie utile 6,58 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in brecciato di colore chiaro;
- Soggiorno (H. = 2,90 m) di superficie utile 20,00 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiata con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in brecciato di colore chiaro;
- Cucina (H. = 2,90 m) di superficie utile 19,21 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiata con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in brecciato di colore chiaro;
- N. 3 Camere (H.= 2,90 m) di superficie utile rispettivamente 7,59 mq., 12,47 mq. e 16,46 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiate con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in brecciato di colore chiaro;
- Bagno (H.= 2,90 m) di superficie utile 6,71 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiati con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in brecciato di colore chiaro;
- N. 2 Corridoi (H.= 2,90 m) di superficie utile rispettivamente 5,68 mq. e 3,99 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiati con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in brecciato di colore chiaro;
- Lavanderia (H.= 2,90 m) di superficie utile 2,49 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiata con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in brecciato di colore chiaro;
- Vano caldaia di superficie 1,61 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiata con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in brecciato di colore chiaro;
- Piazzale esterno di superficie 121,00 mq.; - Giardino di superficie 1.858,00.



Figura 10 – Planimetria dello STATO REALE LOTTO L₁ PIANO TERRA (ALL. 07).



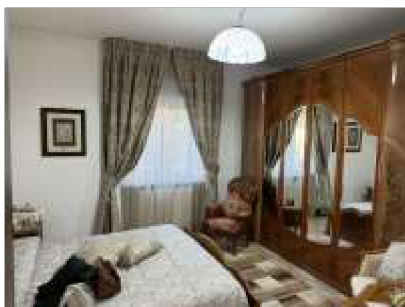


FOTO 1 – Letto 1



FOTO 2 – Bagno



FOTO 3 – Letto 2



FOTO 4 – Letto 3

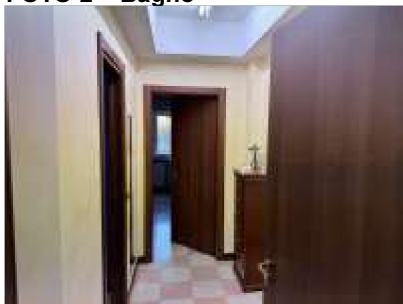


FOTO 5 – Corridoio

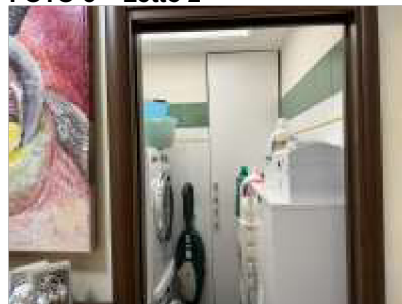


FOTO 6- Vano Lavanderia



FOTO 7 – Cucina



FOTO 8– Soggiorno



FOTO9–Lato Sud-Ovest



FOTO 10 – Lato Nord-Est



FOTO 11 – Lato Nord



FOTO 12– Lato Sud-Est

4.2 LOTTO N. 2 – L₂.

Diritto di propriet in ragione di 1/2 su suoli, contigui, che formano un unico appezzamento di terreno in Contrada Costa del Canneto, per una superficie complessiva di mq. 580,00, censite al **NCT** al foglio 87 P.IIe **551 e 667**. Si tratta di area agricola occupata principalmente da una strada, confinante a Nord, con la particella 548 e 668, a Est con la p.IIa 638 e 197, a Sud e a Ovest con la particella 550.

Ricade in “**AMBITO PERIURBANO – Area a Trasformabilit Limitata e Area di conservazione**”.

PREZZO BASE euro **290,00 (Euro Duecentonovanta/00)**.





FOTO 13–Vista d’insieme L2.



FOTO 14–Vista d’insieme L2.



FOTO 15–Vista d’insieme L2.

5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIET IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

Dall’analisi delle visure storiche per immobile, acquisite presso l’Agenzia delle Entrate - Territorio al 01/10/2024 (**ALL. 04**) si è ricostruito il passaggio di propriet , come indicato al **punto n. 3**, ovvero:

5.1 LOTTO N. 1 – L₁.

STORICO-PROVENIENZA

Situazione degli intestati dal 16/01/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	----- -----	----- ---	Propriet 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 16/10/1997 Pubblico ufficiale POLOSA Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 46978- UR Sede POTENZA(PZ) Registrazione n. 2739 registrato in data 24/10/1997- DONAZIONE Voltura n. 6434/1997 in atti dal 26/05/1997	

Situazione degli intestati dal 16/10/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	----- -----	----- ---	(99) Da verificare per i propri diritti fino al 16/10/1997
2	----- -----	----- ---	(1S) Propriet superficiaria fino al 16/10/1997
DATI DERIVANTI DA		Atto del 16/10/1997 Pubblico ufficiale POLOSA Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 46978- UR Sede POTENZA(PZ) Registrazione n. 2739 registrato in data 24/10/1997- DONAZIONE Voltura n. 6434/1997 in atti dal 26/05/1997	

Situazione degli intestati dal 01/09/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
----	-----------------	----------------	-----------------------



1	----- -----	----- -----	(99) Da verificare proprietario fabb.to fino al 16/10/1997
2	----- -----	----- -----	(99) Da verificare per i propri diritti fino al 16/10/1997
3	----- -----	----- -----	(99) Da verificare proprietario fabb.to fino al 16/10/1997
4	----- -----	----- -----	(99) Da verificare proprietario fabb.to fino al 16/10/1997
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 01/09/1994 in atti dal 06/09/1994 (n. A04690/1994)	

Unit immobiliare dal 09/11/2015

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	
1	87	385	1	A/3	4	Totale: 130 m ² Totale: escluse aree scoperte: 130 m ²	267,01	
DATI DETIVANTI DA		Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.						

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/05/2015

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	
1	87	385	1	A/3	4		267,01	
DATI DETIVANTI DA		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2015 Pratica n. PZ0054586 in atti dal 26/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 17202.1/2015)						

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/01/1997

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	
1	87	385	1	A/3	4		267,01	
DATI DETIVANTI DA		VARIAZIONE del 15/01/1997 in atti dal 15/01/1997 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DEPOSITO ABITAZIONE (n. B00088.1/1997)						



Situazione dell'unità immobiliare dal 01/09/1994

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (L.)	
1	87	385	1	C/2	3		376.000	
DATI DERIVANTI DA				COSTITUZIONE del 01/09/1994 in atti dal 06/09/1994 (n. A04690/1994)				

PARTICELLA N. 550

STORICO-PROVENIENZA

Situazione degli intestati dal 16/10/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	----- -----	----- ---	Propriet 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 16/10/1997 Pubblico ufficiale POLOSA Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 46978- UR Sede POTENZA(PZ) Registrazione n. 2739 registrato in data 24/10/1997- DONAZIONE Voltura n. 6434/1997 in atti dal 26/05/1997	

Situazione degli intestati dal 07/08/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	----- -----		(1) Propriet fino al 16/10/1997
2	----- -----	----- --	(8) Usufrutto ‰ fino al 16/10/1997
3	----- -----	----- -	(8) Usufrutto ‰ fino al 16/10/1997
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 07/08/1997 in atti dal 07/08/1997 (n. 2577.3/1997) PZ)	

Situazione degli intestati dal 26/07/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	----- -----		(1) Propriet fino al 16/10/1997
2	----- -----	----- --	(8) Usufrutto ‰ fino al 16/10/1997



3	-----	-----	(8) Usufrutto ‰ fino al 16/10/1997
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 07/08/1997 in atti dal 07/08/1997 (n. 2577.3/1997) PZ	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/03/1975

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	-----	-----	(8) Usufrutto ‰ fino al 26/07/1994
2	-----		(1) Propriet fino al 26/07/1994
3	-----	---	(8) Usufrutto ‰ fino al 26/07/1994
DATI DERIVANTI DA		Atto del 07/03/1975 Pubblico ufficiale GIULIANO SCARDICCI Sede BELLA (PZ) Repertorio n. 856 Sede POTENZA(PZ) Registrazione n. 1034 registrato in data 18/03/1975 – n. 1572.1/1975 in atti dal 21/12/1989	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	----- -----	-----	(3) Comproprietario fino al 07/03/1975
2	----- -----	-----	(3) Comproprietario fino al 07/03/1975
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 25/11/1978	

Unit immobiliare dal 07/08/1997

POTENZA Catasto Terreni Foglio 87 p.IIa 550								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualit Classe	Superficie	Reddito	
						(m ²)	Dominicale	Agrario
Potenza	87	550			Seminativo 5	18 58	Euro 1,44	Euro 1,92
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 07/08/1997 in atti dal 07/08/1997 (n. 2577.3/1997)						

Unit immobiliare che ha originato il precedente dal 26/07/1994

POTENZA Catasto Terreni Foglio 87 p.IIa 550								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				



Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualit Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
						ha are ca	Dominicale	Agrario
Potenza	87	384			Seminativo 5	79 46	L. 11.919	L. 15.892
DATI DERIVANTI DA		TIPO MAPPALE del 26/07/1994 in atti dal 26/07/1994 (n. 4289.1/1994)						

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

POTENZA Catasto Terreni Foglio 87 p.IIa 550								
Dati Identificativi					Dati di Classamento			
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualit Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
						ha are ca	Dominicale	Agrario
Potenza	87	54			Seminativo 5	2 09 48	L. 31.422	L. 41.896
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 25/11/1978						

5.2 LOTTO N. 2 – L₂.

PARTICELLA N. 551

STORICO-PROVENIENZA

Situazione degli intestati dal 03/03/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	-----	----- ---	Propriet 1000/2000
2	-----	----- --	Propriet 1000/2000
DATI DERIVANTI DA		SUCCESSIONE EX LEGE di ----- del 03/03/2019 Sede POTENZA (PZ) Registrazione Volume 88888 n. 282160 registrato in data 19/06/2023 - Trascrizione n.9657.7/2023 Reparto PI di POTENZA in atti dal 13/07/2023	

Situazione degli intestati dal 24/10/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	-----		(1) Propriet per 1/1 fino al 03/03/2019
DATI DERIVANTI DA		Atto del 24/10/1997 Pubblico ufficiale POLOSA Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 47013 - UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 2830 registrato in data 04/11/1997 - Voltura n. 6680.1/1997 in atti dal 24/01/1998	

Situazione degli intestati dal 07/08/1997



N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	-----		(1) Propriet fino al 31/01/1991
2	-----	----- --	(8) Usufrutto ‰ fino al 31/01/1991
3	-----	----- -	(8) Usufrutto ‰ fino al 31/01/1991
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 07/08/1997 in atti dal 07/08/1997 (n. 2577.3/1997) PZ)	

Situazione degli intestati relativa dal 31/01/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	-----	----- --	(99) Da verificare Usufrutto ‰ fino al 24/10/1997
2	-----	----- --	(1) Propriet fino al 24/10/1997
DATI DERIVANTI DA		DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/01/1991 – Voltura n. 6678.3/1997 in atti dal 23/01/1998	

Situazione degli intestati dal 26/07/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	-----	----- --	(1) Propriet fino al 07/08/1997
2	-----	----- --	(8) Usufrutto ‰ fino al 07/08/1997
3	-----	----- --	(8) Usufrutto ‰ fino al 07/08/1997
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 07/08/1997 in atti dal 07/08/1997 (n. 2577.3/1997) PZ)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/03/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	-----	----- --	(1) Propriet fino al 26/07/1994
2	-----	----- --	(8) Usufrutto ‰ fino al 26/07/1994



3	-----	----- --	(8) Usufrutto %o fino al 26/07/1994
DATI DERIVANTI DA		Atto del 07/03/1975 Pubblico ufficiale GIULIANO SCARDACCI Sede BELLA (PZ) Repertorio n. 856 Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 1034 registrato in data 18/03/1975 - n. 1572.1/1975 in atti dal 21/12/1989	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	-----	----- --	(3)Comproprietario fino al 07/03/1975
2	-----	----- --	(3)Comproprietario fino al 07/03/1975
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 25/11/1978	

Unit immobiliare dal 07/08/1997

POTENZA Catasto Terreni Foglio 87 p.IIa 551								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualit Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
						ha are ca	Dominicale	Agrario
Potenza	87	551			Seminativo 5	04 28	Euro 0,33	Euro 0,44
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 07/08/1997 in atti dal 07/08/1997 (n. 2577.3/1997)						

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/07/1994

POTENZA Catasto Terreni Foglio 87 p.IIa 551								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualit Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
						ha are ca	Dominicale	Agrario
Potenza	87	384			Seminativo 5	79 46	L. 11.919	L. 15.892
DATI DERIVANTI DA		TIPO MAPPALE del 26/07/1994 in atti dal 26/07/1994 (n. 4289.1/1994)						

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

POTENZA Catasto Terreni Foglio 87 p.IIa 551								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualit Classe	Superficie (m ²)	Reddito	



						ha are ca	Dominicale	Agrario
Potenza	87	54			Seminativo 5	2 09 48	L. 31.422	L. 41.896
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 25/11/1978						

PARTICELLA N. 667

STORICO-PROVENIENZA

Situazione degli intestati dal 03/03/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	-----	----- --	Propriet 1000/2000
2	-----	----- --	Propriet 1000/2000
DATI DERIVANTI DA		SUCCESSIONE EX LEGE di ----- del 03/03/2019 Sede POTENZA (PZ) Registrazione Volume 88888 n. 282160 registrato in data 19/06/2023 - Trascrizione n.9657.7/2023 Reparto PI di POTENZA in atti dal 13/07/2023	

Situazione degli intestati dal 24/10/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	-----		(99) Da verificare fino al 19/06/2001
DATI DERIVANTI DA		Atto del 24/10/1997 Pubblico ufficiale POLOSA Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 47013 - UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 2830 registrato in data 04/11/1997 - Voltura n. 6680.1/1997 in atti dal 24/01/1998	

Situazione degli intestati dal 07/08/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	-----		(1) Propriet fino al 31/01/1991
2	-----	----- --	(8) Usufrutto ‰ fino al 31/01/1991
3	-----	----- --	(8) Usufrutto ‰ fino al 31/01/1991
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 07/08/1997 in atti dal 07/08/1997 (n. 2577.3/1997) PZ)	

Situazione degli intestati relativa dal 31/01/1991



N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	-----	----- --	(99) Da verificare Usufrutto ‰ fino al 24/10/1997
2	-----	----- --	(1) Propriet fino al 24/10/1997
DATI DERIVANTI DA		DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/01/1991 – Voltura n. 6678.3/1997 in atti dal 23/01/1998	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/03/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	-----	----- --	(1) Propriet fino al 31/01/1991
2	-----	----- --	(8) Usufrutto ‰ fino al 31/01/1991
3	-----	----- --	(8) Usufrutto ‰ fino al 31/01/1991
DATI DERIVANTI DA		Atto del 07/03/1975 Pubblico ufficiale GIULIANO SCARDACCI Sede BELLA (PZ) Repertorio n. 856 Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 1034 registrato in data 18/03/1975 – Voltura n. 157275 in atti dal 20/10/1987	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/03/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	-----	----- --	(1) Propriet 1/3 fino al 20/10/1975
2	-----	----- --	(1) Propriet 1/3 fino al 20/10/1975
3	-----	----- --	(1) Propriet 1/3 fino al 20/10/1975
DATI DERIVANTI DA		Atto del 07/03/1975 Pubblico ufficiale GIULIANO SCARDACCI Sede BELLA (PZ) Repertorio n. 856 Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 1034 registrato in data 18/03/1975 – Voltura n. 157275 in atti dal 20/10/1987	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
----	-----------------	----------------	-----------------------



1	-----	-----	(3) Comproprietario fino al 07/03/1975
2	-----	-----	(3) Comproprietario fino al 07/03/1975
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 25/11/1978	

Unit immobiliare dal 19/06/2001

POTENZA Catasto Terreni Foglio 87 p.IIa 667								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualit Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
						ha are ca	Dominicale	Agrario
Potenza	87	667			Seminativo 4	01 52	Euro 0,16	Euro 0,20
DATI DERIVANTI DA		TIPO MAPPALE del 16/06/2001 Pratica n. 112414 in atti dal 19/06/2001 (n. 2006.1/2001)						

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

POTENZA Catasto Terreni Foglio 87 p.IIa 667								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualit Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
						ha are ca	Dominicale	Agrario
Potenza	87	25			Seminativo 4	06 66	L. 1.332	L. 1.665
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 25/11/1978						

6. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.

Gli immobili oggetto della presente vendita forzata, costituenti il **LOTTO N. 1 – L₁** e **LOTTO N. 2 – L₂**, sono allo stato attuale nella disponibilità del debitore esecutato e del suo nucleo familiare, pertanto non scontano nessuna riduzione del valore.

7. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Dalle verifiche eseguite, si è accertato quanto segue:

- Sulla base delle concessioni Edilizie e quindi in relazione agli strumenti Urbanistici in vigore nel Comune di Paterno, sezione Urbanistica, si evince che sull'area in questione insistono vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente, ovvero: **"Ambito Periurbano – Area a Trasformabilità limitata"**;



“Ambito Periurbano – Area di conservazione”.

Si allega CDU (ALL.13) in cui sono riportate in sintesi le previsioni strutturali e ricognitive del R.U.

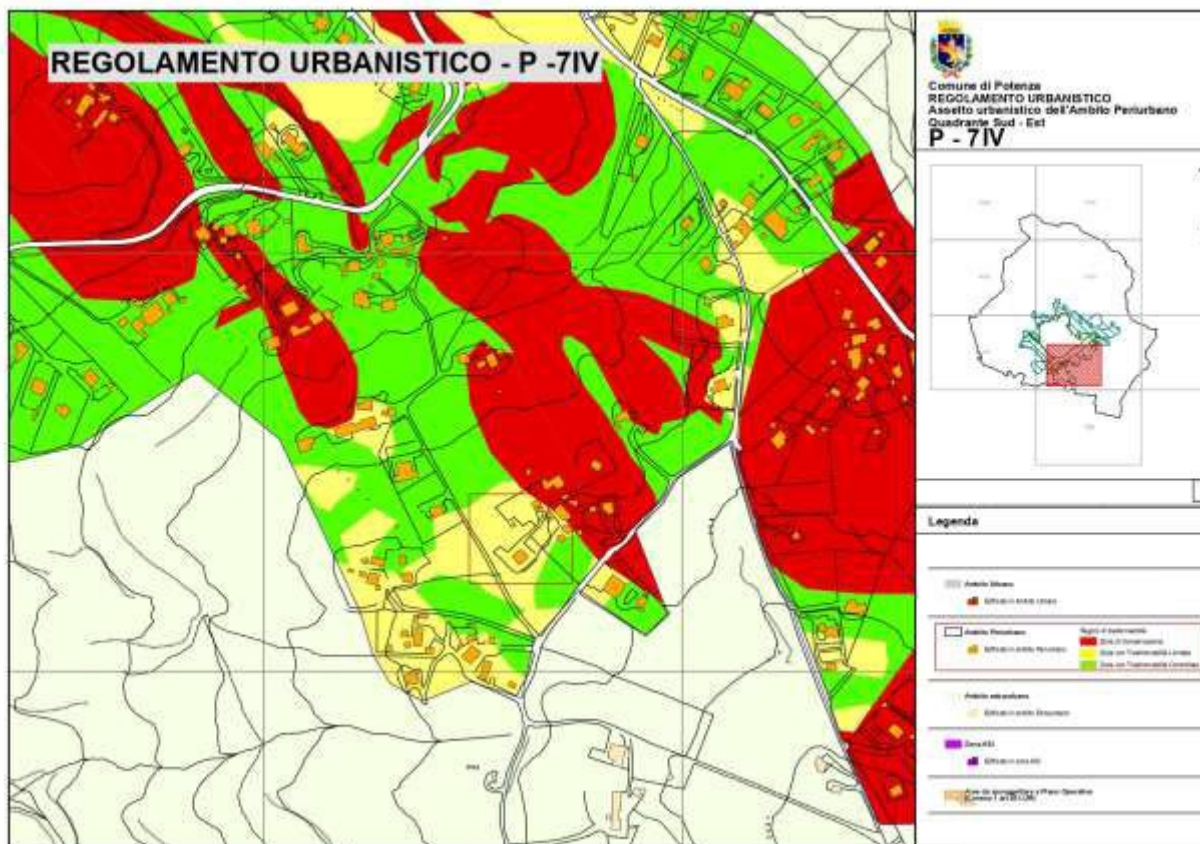


Figura 12 – Estratto NTA REGOLAMENTO URBANISTICO.

- Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato; - Non vi sono provvedimenti di sequestro penale.

8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALIT , VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI.

PROVENIENZA:

- Atto notarile di Donazione a rogito Dott. Polosa Antonio, Notaio in Potenza, del 16/10/1997 rep. 46978 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 2/10/1997 al numero di registro generale 15567 e numero di registro particolare 13639; **favore:** ----- per i diritti di 1/1 di piena propriet ; **contro:** -----per i diritti di ‰ di pien propriet in regime di comunione legale dei beni, ----- ----- per i diritti di ‰ di ----- regime di comunione legale dei beni.

Le visure eseguite sui soggetti proprietari nel ventennio anteriore, evidenziano che alla data del 01/10/2024, sulle unit censite al **NCEU** al foglio 87 Mappale 385 Sub 1 gravate dalle seguenti



formalit pregiudizievoli formalizzate alla Conservatoria dei RR. II. di Potenza, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

ISCRIZIONI

1. Ipoteca VOLONTARIA iscritta il 11/01/2007 ai nn. Rg. 1022 – Rp. 86, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO FONDIARIO, Pubblico ufficiale POLOSA ANTONIO n. Rep. 57203, a favore di -----, sede ----- C.F. ----- relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 87 P.LLA 385 Sub 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1; contro:
 - -----, relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 87 P.LLA 385 Sub 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 (**ALL.08**);
 - -----, in qualit di DEBITORE NON DATORE NON DATORE DI IPOTECA, -----, relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 87 P.LLA 385 Sub 1 (**ALL.08**);

TRASCRIZIONI CONTRO

5. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Potenza – Servizio pubblicit Immobiliare in data 05/07/2024 ai nn. Rg. 10629 – Rp. 9062, derivante da ATTO GIUDIZIARIO n. Rep. 1172 del 27/05/2024 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI POTENZA, sede POTENZA (PZ) C.F. 80007880760, a favore di -----

relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 87 P.LLA 385 Sub 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1; contro:
 - -----, relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 87 P.LLA 385 Sub 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 (**ALL.08**).
 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Potenza – Servizio pubblicit Immobiliare in data 16/04/2025 ai nn. Rg. 6069 – Rp. 5106, derivante da ATTO GIUDIZIARIO n. Rep. 612 del 07/03/2025 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI POTENZA, sede POTENZA (PZ) C.F. 80007880760, a favore di -----

relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 87 P.LLA 550 per il diritto di



PROPRIETA' per la quota di 1/1; e l'unità negoziale censita al NCEU al FG. 87 P.LLA 551 e 667 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2; contro:

- -----, relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 87 P.LLA 385 Sub 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 (**ALL.08**).

9. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.

L'immobile identificato con la particella n. 385 sub 1 è stato edificato prima del 1 settembre 1967 e successivamente demolito e ricostruito ai sensi della legge 219/81 e s.m.i., giusto Buono Contributo n. 1177 e 1177/2 rispettivamente del 02/05/1990 e 08/06/2000 (**ALL.09**).

Per il fabbricato innanzi indicato non è stato mai richiesto, e quindi rilasciato, nessun Certificato di Agibilità.

Dal confronto tra il progetto (Buono Contributo n. 1177 e 1177/2 rispettivamente del 02/05/1990 e 08/06/2000 e **nessun ulteriore titolo abilitativo reperito all'Ufficio Urbanistica come da note allegare (ALL.09)**) ed il realizzato emerge che sono presenti delle difformità dal titolo autorizzativo rilasciato, ovvero sono state realizzate opere in assenza di titolo autorizzativo, così come si evince dal confronto grafico elaborato. Nel dettaglio risultano essere realizzate senza titolo le seguenti opere:

[Lu] Abitazione - Piano Terra

1. Variazione prospettica, consistente nella diversa dimensione e posizionamento delle aperture.
2. Realizzazione della partizione interna che determina una diversa distribuzione degli spazi interni.
3. Cambio di destinazione d'uso di una porzione di piano da deposito ad abitazione.
4. Ampliamento realizzato sul Mappale 550 del FG. 87.



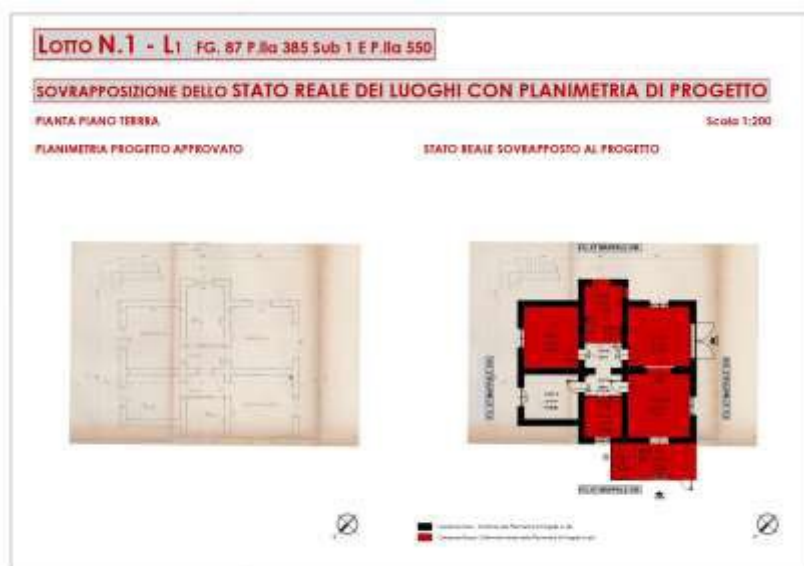


Figura 13 – Sovrapp. Stato Reale dei Luoghi/Prog. Autorizzato Lotto N. 1 – L1 PIANO TERRA (ALL. 10).
Le difformità elencate, potranno essere regolarizzate mediante sanatoria ai sensi dell'Art. 37.
Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.
2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.
3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.
4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.
5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.
6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

Ne consegue che la regolarizzazione di tali abusi comporterebbe un costo complessivo di €
20.016,00, così ripartito:



1. Spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica e strutturale (PdC in Sanatoria o SCIA alternativa al PdC in Sanatoria), al fine di rendere conforme quanto rilevato con il titolo abilitativo, pari a € 10.500,00 comprensivo di Diritti Fissi;
2. Cambio di destinazione d'uso (Oneri di Urbanizzazione, Costo di costruzione e diritti Fissi) pari a € 7.500,00;
3. Sanzione pecuniaria pari a € 516,00 (Art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.); 4. Denuncia di Variazione Catastale pari a € 1.500,00 comprensivo di diritti fissi.

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO.

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato per il bene prima descritto, si è adottato il metodo comparativo pluriparametrico, metodo che tiene conto globalmente degli aspetti rilevanti come:

- la posizione (zona); le opere di urbanizzazione e i servizi pubblici presenti in zona; il contesto urbano circostante (tipo e qualità); l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto alle infrastrutture presenti; la dotazione e la qualità delle pertinenze accessorie (parti comuni, ingresso, ascensore, scale, etc); le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile; lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile e dello stabile in cui si trova; lo stato di manutenzione e d'uso degli impianti tecnologici; l'esposizione.

Esso consiste, operativamente, nell'individuare, attraverso l'analisi del mercato immobiliare della zona in oggetto, un insieme di possibili valori da attribuire all'unità di consistenza del bene (nel caso di immobili tale unità di consistenza è il "metro quadro commerciale", nel caso di terreni l'ettaro o il mq); il valore medio di questo insieme viene poi combinato con coefficienti valutativi dei predetti aspetti rilevanti così da ottenere un valore di riferimento e infine si moltiplica quest'ultimo per quello dell'unità di consistenza dell'immobile così da dedurre il valore. Inoltre, poiché il giudizio di stima deve riferirsi a un bene pienamente fruibile e totalmente conforme, bisognerà, quando necessario, detrarre dal valore così ottenuto i costi funzionali alle eventuali pratiche di regolarizzazione. Nel caso di specie le fasi seguite sono state:

- determinazione della superficie commerciale; definizione del valore dell'unità di superficie per la zona in oggetto; valutazione delle spese funzionali alle eventuali pratiche di regolarizzazione (catastali, amministrative, demolizioni ecc.); stima del valore degli immobili.

10.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA

• Fabbricati

Parametro tecnico utilizzato: **Superficie commerciale (mq.) Sc**

$$= S_{lr} + S_{lp}$$

Sc: Superficie commerciale

S_{lr}: Superficie lorda residenziale

S_{lp}: Superficie lorda delle pertinenze

- Alle superfici dei locali principali e delle pertinenze si applicano i coefficienti riduttivi riportati in tabella:

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale



Tipo di superficie	%
Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni	100
Muri perimetrali interni	50
Cantina, soffitta (locali di sgombero)	20-35
Taverna o mansarda (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)	50
Balconi o terrazzi scoperti	30-35
Balconi coperti	30-50
Balconi coperti con divisori laterali in muratura	50
Verande, logge	65-90
Giardino (di propriet esclusiva)	1-5
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq	35
Posti auto scoperti (spazio aperto) dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq	20

- La superficie commerciale, del singolo lotto, risulta quindi dalla seguente tabella:

LOTTO N.1 – L₁ [FG. 87 P.IIa 385 Sub 1 e P.IIa 550]:

Destinazione	Superficie lorda (mq.)	Coefficiente di destinazione (%)	Superficie commerciale (mq.)
Abitazione al Piano Terra	145,76	100	145,76
Piazzale esterno 18,58 esclusiva	133,60	5	6,68
Giardino di propriet			1858,00
TOTALE SUPERFICIE			171,02

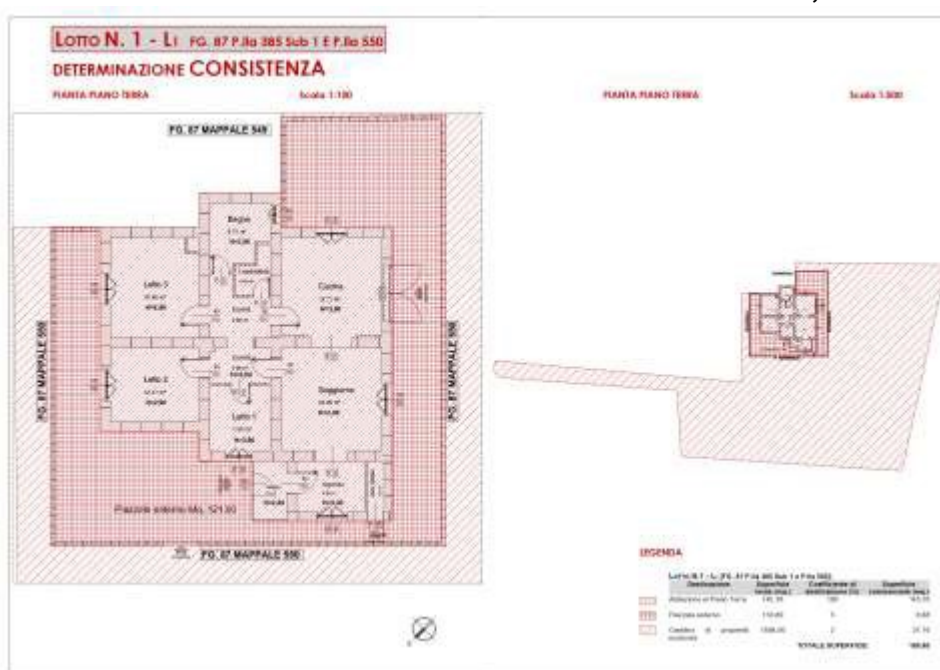


Figura 15 – Determinazione consistenza Lotto L₁ – P. T. (ALL. 11).

LOTTO N. 2 – L₂ [FG. 87 P.IIe 551 e 667]:

Destinazione	Superficie lorda (mq.)	Coefficiente di destinazione (%)	Superficie commerciale (mq.)
Seminativo	480,00	100	480,00
Seminativo	152,00	100	152,00
TOTALE SUPERFICIE			580,00

10.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Appare opportuno premettere le seguenti considerazioni generali:

- La brusca frenata che ha subìto il settore nel 2020, a causa del Covid, ha portato a una perdita di un quarto di anno che, poi, è stato riversato sul biennio 2021/2022. Dai dati statistici si prevede che nel 2023 i tassi di mutuo subiranno un aumento e questo dovrebbe portare a un'accelerazione del processo di compravendita da parte di coloro che hanno intenzione di acquistare, concludendo le operazioni prima della fine del 2022. In questo modo si avrà la possibilità di risparmiare sugli interessi di mutuo e riversarli, di conseguenza, sull'acquisto degli immobili.
- il mercato immobiliare della zona, per le categorie in questione, è al momento della valutazione, **INATTIVO**, infatti dalle indagini effettuate è emerso che il numero di contrattazioni recenti è bassissimo e non significative; di contro, tuttavia, sembra che il mercato immobiliare abbia subito una leggera caduta in termini di prezzi nonostante la crisi da COVID-19.

Tenendo presente quanto sopra esposto, si è cercato di utilizzare, come dato di base per la determinazione del Valore unitario, le quotazioni unitarie medie pubblicate dagli operatori dell'intermediazione immobiliare, (i listini pubblicati dalle catene di Agenzie Immobiliari, dal "Consulente immobiliare" o dalle Agenzie del Territorio), e si è riscontrata la presenza dei dati forniti dall'Agenzia del Territorio "OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE".

LOTTO N.1 – L₁ [FG. 87 P.IIa 385 Sub 1 e P.IIa 550]: RESIDENZIALE



Residenziale - Ottobre 2023

Numero immobile: 2
 Competitivo dichiarato: **100.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **POTENZA**
 Zona OMI: **R**
 Immobile: **PER C06 28 m²**
 Quota trasferita: **100%**

Comune di **POTENZA**
 Zona OMI: **R**
 Immobile: **RES A03 88 m²**
 Quota trasferita: **100%**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre I

— Ti invitiamo a compilare e pubblicare il giudizio per valutare e migliorare la qualità del servizio che offriamo. Clicca per il tuo contributo. [Chi è chi](#)

Provato: POTENZA
 Comune: POTENZA
 Località/Area: Contrada/QUARTIERA - C.D. S. GIULIO, C.D. S. PIETRA, C.D. S. PIETRO, C.D. S. MARCONI, C.D. S. MARCO, C.D. S. MARCO, C.D. S. MARCO
 Codice di zona: 0
 Microzona catastale n. 0
 Tipologia prevalente: Non prevista
 Selezionata: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Lanciatura (€/mq a mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Riservato studi	NORMALE	750	920	1	3	3,8	1
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	720	1	1,8	2,1	1
Abitazione	NORMALE	270	330	1	0,8	1,1	1
Box	NORMALE	290	340	1	0,8	1,1	1
Villa e Villini	NORMALE	1100	1300	1	1	4	1

Figura 17 – Dati valore di mercato zona R Comune di Potenza (PZ) I Semestre 2024
 Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)

Figura 18 – Dati valore di mercato OMI Consultazione valori Immobiliari DICHIARATI, Comune di Potenza (PZ) Fonte: portale Agenzia delle Entrate

Dai valori forniti dall’Agenzia del Territorio, riferiti al primo semestre duemilaventiquattro, e dai valori immobiliari DICHIARATI, si evince che per fabbricati corrispondenti ad ABITAZIONI IN NORMALE STATO CONSERVATIVO, si pu individuare un VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO iniziale pari ad € **720,00** al mq. Il dato di riferimento sar corretto in funzione delle differenze che il manufatto oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie che hanno portato a un tale valore, tali differenze sono apprezzate con i Coefficienti parametrici di seguito riportati.

Coefficienti parametrici

Coefficiente di Piano	
Terra	0,95
Coefficiente di Esposizione	
Su 4 lati	1,20
Coefficiente di manutenzione	



Buono	1,10
Coefficiente di ubicazione	
Periferia	0,70
Coefficiente di qualit ambientale	
Zona particolarmente tranquilla e verde	1,10

Il Valore di applicazione Ł dato, quindi, da:

$$Vu = Vu' * k1 * k2 * k3 * k4 * k5$$

$$Vu = 720,00€ * 0,95% * 1,20% * 1,10% * 0,70% * 1,10% = 695,22 € \approx 695,00 €$$

LOTTO N. 2 – L₂ [FG. 87 P.LLA 551 E 667]: TERRENO AGRICOLO

A seguito dell'analisi del mercato immobiliare della zona, si rileva che i valori medi di compravendita per terreni simili risultano estremamente contenuti, anche in ragione della destinazione urbanistica, della scarsa appetibilit edificatoria e dalla particolare conformazione dei lotti.

Tenuto conto di tali fattori, nonchØ delle valutazioni comparative effettuate su terreni con caratteristiche analoghe, si assume un VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO pari a € 1,00 (uno/00) al metro quadrato quale stima del valore di mercato del terreno in oggetto.

10.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI

Tenendo presente le considerazioni innanzi esposte circa la consistenza e il valore unitario degli immobili, si stima in definitiva il seguente valore di mercato per il **LOTTO N. 1**:

1. LOTTO N. 1 – L₁ [FG. 87 P.Ila 385 Sub 1 e P.Ila 550] = 171,02 mq * € 695,00 = € 118.858,90 A

tale importo cos determinato va detratto la quota per intero delle seguenti somme (Cfr. § 9):

1. Spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica e strutturale (PdC in Sanatoria o SCIA alternativa al PdC in Sanatoria), al fine di rendere conforme quanto rilevato con il titolo abilitativo, pari a € 10.500,00 comprensivo di Diritti Fissi;
2. Cambio di destinazione d'uso (Oneri di Urbanizzazione, Costo di costruzione e diritti Fissi) pari a € 7.500,00;
3. Sanzione pecuniaria pari a € 516,00 (Art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
4. Denuncia di Variazione Catastale pari a € 1.500,00 comprensivo di diritti fissi.

E va detratto la quota per intero delle seguenti somme (Cfr. § 11):

5. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui compenso ammonta a € 250,00 per cui il valore arrotondato, a

base di vendita Ł:

$$V_{M.1-L1} = € 98.600,00$$

2. LOTTO N. 2 – L₂ [FG. 87 P.LLA 551, 667] = 580,00 MQ * € 1,00 * 1/2 = € 290,00 per

cui il valore arrotondato, la base di vendita Ł:

$$V_{M.2-L2} = € 290,00$$



11. VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto perito ha riscontrato che la residenza facente parte del **LOTTO N. 1 – L₁** del procedimento non è munito di certificazione energetica, pertanto, ai fini del trasferimento immobiliare e di una più completa informazione, si deve provvedere all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui compenso ammonta a **€ 250,00 (Si precisa che tale costo è stato detratto dalla determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).**

12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI DIRITTI OPPONIBILI.

Alla data di attuazione dei sopralluoghi e degli accertamenti eseguiti, gli immobili risultano nella disponibilità del debitore esecutato e pertanto non scontano di nessuna riduzione del valore di mercato.

13. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale, e non sono gravati da censo, livello o uso civico, ovvero il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà, pervenuta in forza di ATTO del 16/10/1997, Pubblico ufficiale POLOSA Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 46978 – UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 2739 registrato in data 24/10/1997 - DONAZIONE Voltura n. 6434/1997 in atti dal 26/05/1998 e SUCCESSIONE EX LEGE di -----, del 03/03/2019 Sede POTENZA (PZ) Registrazione Volume 88888 n. 282160 registrato in data 19/06/2023 - Trascrizione n. 9657.7/2023 Reparto PI di POTENZA in atti dal 13/07/2023.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto e tenuto conto di ogni valutabile circostanza di apprezzamento dei beni immobili oggetto della presente perizia, che si caratterizzano nel seguente modo:

Lotto N. 1 – L₁ – Abitazione al piano Terra, censita al Foglio 87 Mappale 385 Sub 1 e P.IIa 550, del Comune di Potenza (PZ), in testa a -----, per la proprietà di 1/1, e si determina con serena coscienza in € 98.600,00 (Euro Novantottomilaseicento/00/00) il più probabile valore di mercato complessivo dello stesso, ripartito come da schema riepilogativo sottostante.

Lotto N. 2 – L₂ – La quota pari a % dei Terreni ricadenti in “AMBITO PERIURBANO – Area a Trasformabilità Limitata e Area di conservazione”, censiti al Foglio 87 Mappali 551 e 667 del Comune di Potenza (PZ), in testa a -----, per la proprietà di 1/2, e si determina con serena coscienza in € 290,00 (Euro Duecentonovanta/00) il più probabile valore di mercato complessivo degli stessi, ripartito come da schema riepilogativo sottostante.



N. PR.	LOTTI		SUP. COMMERCIALE [Mq.]	VALORE UNITARIO	DIRITTO	QUOTA	VALORE DI MERCATO	SPESE	VALORE ARROTONDATO
	LOTTI	SUB LOTTI							
1	LOTTO N.1		171,02	€ 695,00	PROPRIETA'	1000/1000	€ 118 858,90	-€ 20 266,00	98 600,00 €
2	LOTTO N.2		580,00	€ 1,00	PROPRIETA'	1/2	€ 290,00	€ 0,00	290,00 €
		TOTALE	751,02				€ 119 148,90	-€ 20 266,00	98 890,00 €
								TOTALE	98 890,00 €

L'esperto sottoscritto ing. Domenico Marrone, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. con tutto quanto prodotto ed argomentato, **DICHIARA** la propria disponibilit  per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.

Potenza I , 20 ottobre 2025

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. ing. Domenico **MARRONE**

Segue in Appendice elenco Allegati.

APPENDICE

Gli allegati peritali e l'istanza di liquidazione dell'Esecuzione Immobiliare n 71/2024 e 34/2025 sono stati, per renderne pi  agevole la consultazione, fascicolati separatamente dalla presente relazione peritale, all'attenzione del *Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Annachiara Di Paolo*.

E.I. 71/2024 e 34/2025: ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Estratto di Mappa Catastale;

Allegato 2: Estratto di Mappa Catastale con sovrapposizione ortofoto;

Allegato 3: Estratto Regolamento Urbanistico;

Allegato 4: Visure e Visure storiche per immobile;

Allegato 5: Sovrapposizione dello Stato Reale dei luoghi con la Planimetria Catastale;

Allegato 6: Planimetrie Catastali ed Elaborato Planimetrico;

Allegato 7: Planimetrie dello Stato Reale dei Luoghi;

Allegato 8: Ispezioni Ipotecarie;



Allegato 9: Buono Contributo n. 1177 e 1177/2 rispettivamente del 02/05/1990 e 08/06/2000, Riscontri richieste di accesso Prot. 112028/2024 e Prot. 122014/2024 del Responsabile del Procedimento del Comune di Potenza per Titolo Edilizio;

Allegato 10: Sovrapposizione dello Stato Reale dei Luoghi con Planimetria di Progetto;

Allegato 11: Planimetrie con Determinazione della Consistenza degli immobili;

Allegato 12: Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi comprensivo anche degli interni;

Allegato 13: Certificato di Destinazione Urbanistica.

