



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 83 / 2021 R.G.E.

Giudice: Dott.ssa Annachiara Di Paolo

Creditore:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Il C.T.U.

Ing. Dario Michele Pontolillo

Indice

Premessa	3
Attività tecniche espletate	3
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	4
QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	6
QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	20
QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	55
QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	72
QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene ignorato.	78
QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	80
QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	92
QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	93
QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	97
QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	97
QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	99
QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni	100
QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	112
QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	114
ALLEGATI	115

Premessa

Con Provvedimento del 14.9.2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Annachiara Di Paolo, ha conferito allo scrivente **Ing. Dario Michele Pontolillo**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. 2989, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 83/2021 R.G.E. promosso da [REDACTED] con [REDACTED], quale procuratrice di [REDACTED] ([REDACTED]), contro [REDACTED] ([REDACTED]).

Oggetto del Procedimento R.G.E. n. 83/2021 sono i seguenti immobili ubicati in **Comune di Potenza**:

1. quota 1/1 di **Abitazione** in Contrada Botte, allibrato in NCEU al **Foglio** [REDACTED] **p.lla** [REDACTED] **sub** [REDACTED]
2. quota 1/1 di **Abitazione** in Contrada Botte, allibrato in NCEU al **Foglio** [REDACTED] **p.lla** [REDACTED] **sub** [REDACTED]
3. quota 1/1 di **terreno** allibrato in Catasto Terreni al **Foglio** [REDACTED] **p.lla** [REDACTED]
4. quota 12/96 di **terreno** allibrato in Catasto Terreni al **Foglio** [REDACTED] **p.lla** [REDACTED]
5. quota 12/96 di **terreno** allibrato in Catasto Terreni al **Foglio** [REDACTED] **p.lla** [REDACTED]
6. quota 60/384 (vedi nota al Quesito n. 1) di **terreno** allibrato in Catasto Terreni al **Foglio** [REDACTED] **p.lla** [REDACTED].
7. quota 1/1 del **Magazzino** alla Discesa San Gerardo n. 31, allibrato in NCEU al **Foglio** [REDACTED] **p.lla** [REDACTED] **sub** [REDACTED]

Attività tecniche espletate

A seguito dell'incarico ricevuto, lo scrivente CTU dava inizio alle operazioni peritali mediante l'acquisizione di documentazione e dati (visure – planimetrie – mappe – conformità urbanistica, certificazione usi civici e quant'altro occorrente per l'espletamento dell'incarico) presso l'Agenzia delle Entrate – “Ufficio provinciale di Potenza – Territorio – Servizi Catastali”, gli uffici Comunali di Potenza e la Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata.

Di concerto con il Custode Giudiziario nominato Avv. Loredana VOLPE veniva fissata con raccomandata A/R per il giorno 24.10.2023 alle ore 11:00 la data dell'accesso agli immobili pignorati.

Quindi in data 24.10.2023 veniva effettuato l'accesso ai luoghi in presenza dell'esecutato e, contestualmente, il sottoscritto procedeva alla valutazione della consistenza qualitativa e quantitativa degli immobili.

In tale occasione, procedeva altresì all'acquisizione di tutta la necessaria documentazione fotografica ed al rilievo geometrico dei beni staggiti.

Per la redazione del presente elaborato sono state necessarie ulteriori operazioni di accesso ed acquisizione di Atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Potenza, in particolare per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché della verifica di sanabilità delle difformità rilevate.

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

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

oppure:

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

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile (dep. in data 30.09.2021 e successiva integrazione in data 14.10.2021).

Nella certificazione notarile sono indicati esattamente i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

La certificazione notarile risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 14.09.2021 reg. gen. [REDACTED] reg. part. [REDACTED]), e precisamente:

- All'esecutato [REDACTED], i beni pignorati, identificati in Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Potenza
- 1) al NCEU fg. [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] e sub. [REDACTED] sono pervenuti per la piena proprietà di 1/1 in forza di **atto di compravendita del 22.12.1987** rep. [REDACTED]/[REDACTED] per notar [REDACTED], trascritto in data 08.01.1988 ai nn. [REDACTED]
- 2) al CT fg. [REDACTED] p.lla [REDACTED] [REDACTED] è pervenuto per la piena proprietà di 1/1 in forza di **atto di divisione a stralcio del 29.12.1978** rep. [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED]. La quota di 2/21 era pervenuta per successione in morte di [REDACTED], devoluta per legge
- 3) al CT fg. [REDACTED] p.lla [REDACTED] ([REDACTED]) per la quota di proprietà di 60/384 (vedi nota al Quesito n. 1); al CT fg. [REDACTED] p.lla [REDACTED] per la quota di di proprietà di 12/96; al CT al fg. [REDACTED] p.lla [REDACTED] per la quota di di proprietà di [REDACTED], costituiscono corte comune al fabbricato di cui al punto 1)
- 4) al NCEU fg. [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] è pervenuto per la piena proprietà di 1/1 in forza di **atto di divisione del 24.06.1998** rep. [REDACTED] per Notar [REDACTED] da potere [REDACTED]
[REDACTED]. Ai suddetti sigg.ri [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/7 ciascuno, il cespite era pervenuto per successione di [REDACTED].

Vi è corrispondenza fra il diritto pignorato, come descritto nell'atto di pignoramento (proprietà 1/1 per i beni di cui ai precedenti punti 1, 2 e 4 e comproprietà in quote frazionarie per i beni di cui al precedente punto 3) **ed i dati riportati nella nota di trascrizione.**

SI EVIDENZIA che agli atti della procedura non risulta l'avviso ai comproprietari dei beni pignorati pro-quota di cui al punto 3).

Alla presente Relazione sono riportati in allegato (All. 9) il Certificato di Residenza storico e l'Estratto per riassunto del Registro dell'Atto di matrimonio dell'esecutato, dai quali risulta che:

- attualmente è residente a [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.a. del

C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

BENI UBICATI NEL FOGLIO DI MAPPA N. 20 (LOTTO N. 1)

I diritti reali pignorati risultano di **Piena proprietà** quota **1/1** in capo all'esecutato nel Comune di **Potenza**, e precisamente in via della Botte, degli immobili così identificati:

- 1.** Abitazione di tipo popolare, contraddistinto in NCEU al Foglio ■ part. ■ sub ■ cat. A/4, classe 2, vani 4,5, Piano Terra

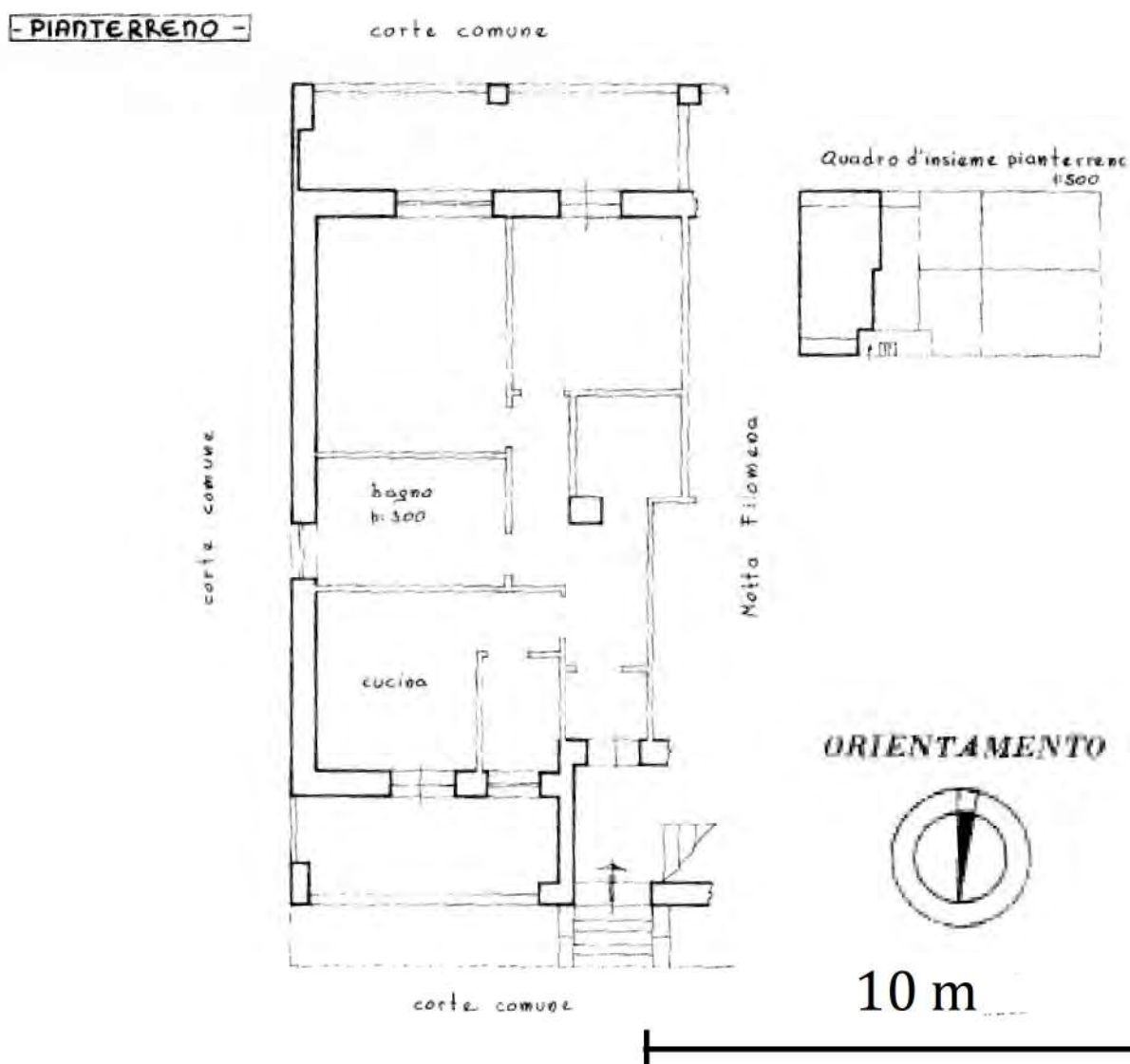


Figura 1 - Estratto Planimetria Catastale – Appartamento NCEU Foglio ■ part. ■ sub. ■ Piano Terra

L'U.I. confina a Ovest con altra U.I. pignorata identificata al NCEU al Foglio ■ part. ■ sub. ■, mentre a Nord, Sud ed Est con la corte comune pignorata per la quota di proprietà di 12/96 identificata in C.T. al Foglio ■ part. ■.

L'U.I. è ubicata in via della Botte n. 79, lungo la omonima S.C., a Nord di Potenza, in una zona immediatamente limitrofa al centro abitato.

L'accesso dalla strada pubblica (rappresentato da via della Botte) non avviene in modo diretto ma mediante la servitù di fatto di passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa, identificata in C.T. al F. ■ part. ■ e, di seguito, mediante il passaggio sulle particelle pignorate n. ■.

Il fabbricato in cui è ubicata l'U.I. pignorata è stato costruito su terreno identificato in C.T. al Foglio ■ part. ■ **gravato dagli USI CIVICI**, ricompreso tra i terreni appartenenti al Demanio Civico Comunale e catalogato **"Usurpazione Legittimabile"** (rif. Attestazione prot. n. 4609/2024-U del 11.1.2024 rilasciata dall'U.D. Bilancio e Partecipate del Comune di Potenza e Certificato prot. n. 276774-U del 29.12.2023 rilasciato dalla Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata)

Non sono state rilevate **difformità formali** nei **dati di identificazione catastale**.

- 2.** Abitazione di tipo popolare, contraddistinto in NCEU al Foglio ■ part. ■ sub ■, cat. A/4, classe 2, vani 2,5, Piano Terra e 2°

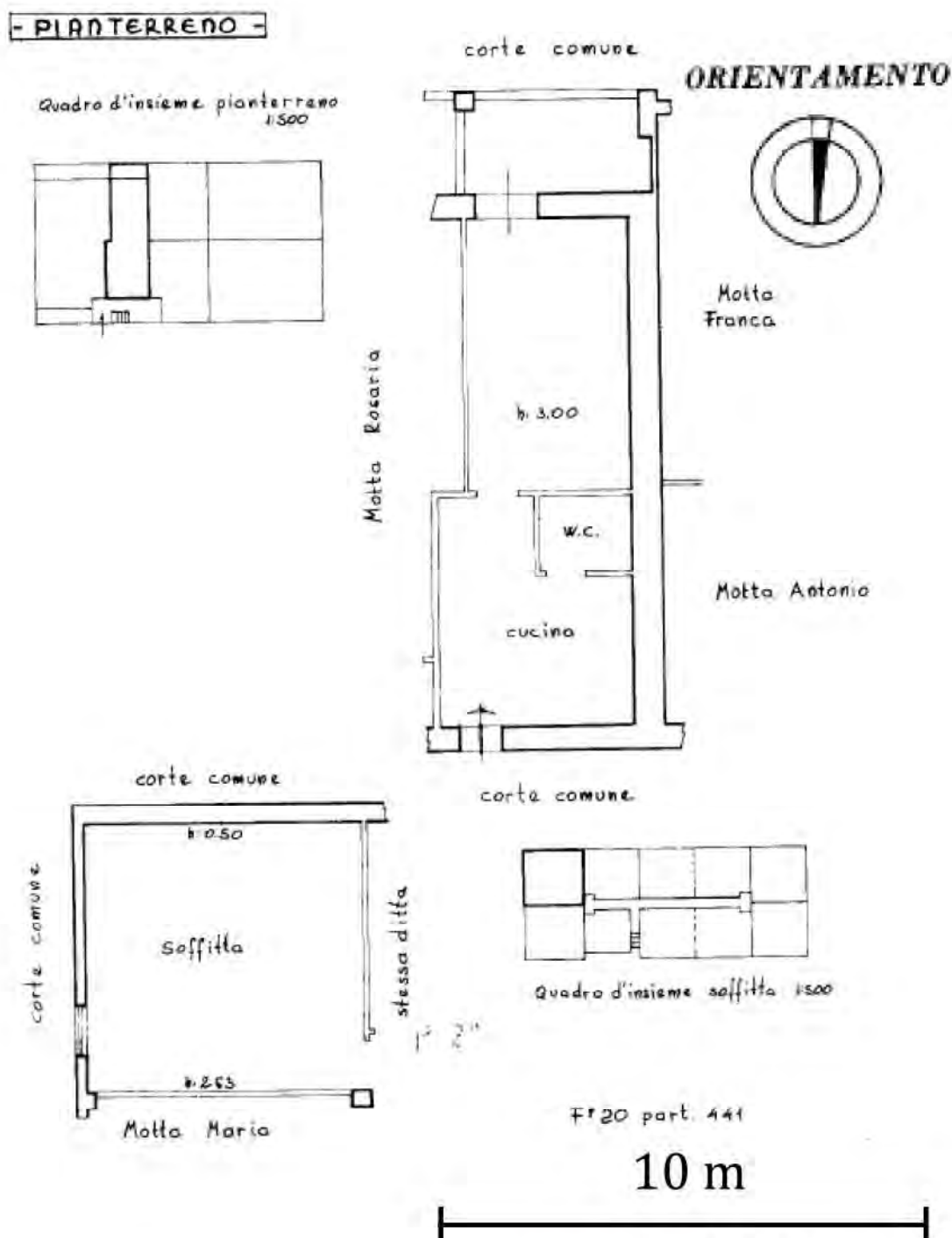


Figura 2 - Estratto Planimetria Catastale - Appartamento NCEU Foglio ■ part. ■ sub. ■ Piano Terra e 2°

L'U.I. confina a Est con altra U.I. pignorata identificata al NCEU al Foglio ■ part. ■ sub. ■, mentre a Nord, Sud ed Ovest con la corte comune pignorata per la quota di proprietà di 12/96 identificata in C.T. al Foglio ■ part. ■

L'U.I. è ubicata in via della Botte n. 79, lungo la omonima S.C., a Nord di Potenza, in una zona immediatamente limitrofa al centro abitato.

L'accesso dalla strada pubblica (rappresentato da via della Botte) non avviene in modo diretto ma mediante la servitù di fatto di passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa identificata in C.T. al F. ■ part. ■ e, di seguito, mediante il passaggio sulle particelle pignorate n. ■.

Il fabbricato in cui è ubicata l'U.I. pignorata è stato costruito su terreno identificato in C.T. al Foglio ■ part. ■ **gravato dagli USI CIVICI**, ricompreso tra i terreni appartenenti al Demanio Civico Comunale e catalogato **"Usurpazione Legittimabile"** (rif. Attestazione prot. n. 4609/2024-U del 11.1.2024 rilasciata dall'U.D. Bilancio e Partecipate del Comune di Potenza e Certificato prot. n. 276774-U del 29.12.2023 rilasciato dalla Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata)

Non sono state rilevate **difformità formali** nei **dati di identificazione catastale**.

Si evidenzia che le U.I. di cui ai precedenti punti 1 e 2 sono state unite mediante la demolizione della parete divisoria e quindi lo stato di fatto è costituito da un'unica U.I.; tale fusione è stata regolarizzata sotto l'aspetto urbanistico-edilizio mediante la pratica di condono L. 47/1985 e relativo "Permesso di Costruire in Sanatoria" prot. n. 6341 del 3.10.2022 - pratica n. 6319/1987 rilasciato dal Comune di Potenza.

Pertanto, si procederà alla stima dell'abitazione secondo lo stato di fatto, costituita dalle n. 2 U.I. pignorate.

Per i costi della relativa pratica di variazione catastale di fusione, si rimanda al **Quesito n. 3**.

3. Terreno in CT al foglio ■ p.lla ■ are 19 ca 73

L'immobile, in C.T. di qualità "pascolo", ricade in via della Botte, a Nord di Potenza, in una zona immediatamente limitrofa al centro abitato, ad una altitudine di circa 930 mt slm; non è recintato; confina a Nord con la part. ■ di proprietà di terzi non pignorata, a Sud con le part. ■ di proprietà di terzi non pignorate, ad Ovest con la part. ■ di proprietà di terzi non pignorata, mentre ad Est confina con la corte comune pignorata per la quota di proprietà di 12/96 identificata con la part. ■.

Si evidenzia che:

- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato da via della Botte) non avviene in modo diretto ma mediante la servitù di fatto di passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa identificata in C.T. al F. ■ part. ■ e, di seguito, mediante il passaggio sulle particelle pignorate ■;
- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 0128239/2023 del 30.11.2023 rilasciato dal Comune di Potenza risulta che:
 - il terreno ricade totalmente in zona "Ambito Periurbano"
 - sussiste rischio idrogeologico con livello di rischio R2 per il 3,72% della superficie (mq 73,47);
 - **è gravato dagli USI CIVICI**; in particolare è ricompreso tra i terreni appartenenti al Demanio Civico Comunale e catalogate **"Usurpazione Legittimabile"** (rif. Attestazione prot. n. 4609/2024-U del 11.1.2024 rilasciata dall'U.D. Bilancio e Partecipate del Comune di Potenza e Certificato prot. n. 276774-U del 29.12.2023 rilasciato dalla Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata);
 - relativamente all'indice fondiario **è totalmente asservito**.

Non sono state rilevate **difformità formali** nei **dati di identificazione catastale**.

I diritti reali pignorati risultano di **Piena proprietà** quota **12/96** in capo all'esecutato nel Comune di **Potenza**, e precisamente in via della Botte, degli immobili così identificati:

4. Terreno in CT al foglio ■■■ p.lla ■■■ are 15 ca 98

L'immobile, in C.T. di qualità "pascolo", ricade in via della Botte, a Nord di Potenza, in una zona immediatamente limitrofa al centro abitato, ad una altitudine di circa 930 mt slm; è recintato lungo il confine Sud ed il confine Ovest; esso costituisce la corte comune delle U.I. ubicate nel fabbricato part. ■■■ e confina a Nord con la part. ■■■ pignorata per la quota di proprietà di 12/96 e con la part. ■■■ di proprietà di terzi non pignorata, a Ovest con la part. ■■■ pignorata, ad Est con le part. ■■■ di proprietà di terzi non pignorate, infine a Sud ■■■ di proprietà di terzi non pignorate.

Si evidenzia che:

- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato da via della Botte) non avviene in modo diretto ma mediante la servitù di fatto di passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa identificata in C.T. al F. ■■■ part. ■■■ e, di seguito, mediante il passaggio sulle particelle pignorate n. ■■■;
- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 0128239/2023 del 30.11.2023 rilasciato dal Comune di Potenza risulta che:
 - il terreno ricade totalmente in zona "Ambito Periurbano"
 - non sussiste rischio idrogeologico;
 - **è gravato dagli USI CIVICI**; in particolare è ricompreso tra i terreni appartenenti al Demanio Civico Comunale e catalogate **"Usurpazione Legittimabile"** (rif. Attestazione prot. n. 4609/2024-U del 11.1.2024 rilasciata dall'U.D. Bilancio e Partecipate del Comune di Potenza e Certificato prot. n. 276774-U del 29.12.2023 rilasciato dalla Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata);
 - relativamente all'indice fondiario **è totalmente asservito**.

Non sono state rilevate **difformità formali** nei **dati di identificazione catastale**.

5. Terreno in CT al foglio 20 p.lla 394 are 07 ca 26

L'immobile, in C.T. di qualità "seminativo", ricade in via della Botte, a Nord di Potenza, in una zona immediatamente limitrofa al centro abitato, ad una altitudine di circa 930 mt slm; è recintato lungo il confine Ovest; esso, con la part. [REDACTED] pignorata, costituisce la stradina comune di accesso alle U.I. ubicate nel fabbricato part. [REDACTED], oltre che alle particelle pignorate [REDACTED]

Confina a Nord e ad Est con la part. [REDACTED] pignorata per la quota di proprietà di 60/384, a Ovest con la part. [REDACTED] di proprietà di terzi non pignorata ed a Sud con la part. [REDACTED] pignorata per la quota di proprietà di 12/96.

Si evidenzia che:

- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato da via della Botte) non avviene in modo diretto ma mediante la servitù di fatto di passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa identificata in C.T. al F. [REDACTED] part. [REDACTED];
- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 0128239/2023 del 30.11.2023 rilasciato dal Comune di Potenza risulta che:
 - il terreno ricade totalmente in zona "Ambito Periurbano"
 - non sussiste rischio idrogeologico;
 - **è gravato dagli USI CIVICI**; in particolare è ricompreso tra i terreni appartenenti al Demanio Civico Comunale e catalogate **"Usurpazione Legittimabile"** (rif. Attestazione prot. n. 4609/2024-U del 11.1.2024 rilasciata dall'U.D. Bilancio e Partecipate del Comune di Potenza e Certificato prot. n. 276774-U del 29.12.2023 rilasciato dalla Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata);
 - relativamente all'indice fondiario **è totalmente asservito**.

Non sono state rilevate **difformità formali** nei **dati di identificazione catastale**.

I diritti reali pignorati risultano di **Piena proprietà** quota **60/384** in capo all'esecutato nel Comune di **Potenza**, e precisamente in via della Botte, dell'immobile così identificato:

NOTA: si evidenzia che dalla visura catastale (All.4), l'esecutato risulta titolare del **diritto di enfiteusi** per la quota di 60/384; tuttavia, dalla suddetta visura, dal 29.12.1978 al 29.06.1983, l'esecutato risultava contitolare per la quota di 1/7 di Piena proprietà in virtù dell'Atto notarile del 29.12.1978 n. [REDACTED] per Notar [REDACTED] [REDACTED]. Inoltre,

dall'Attestazione prot. n. 4609/2024-U del 11.1.2024 rilasciata dall'U.D. Bilancio e Partecipate del Comune di Potenza, il diritto di enfiteusi è limitato alla sola porzione di terreno di mq 27,00, rispetto alla superficie totale di mq 381.

Per quanto sopra, si procede alla stima considerando il diritto di **Piena proprietà per 60/384**, al netto dei costi di affrancazione e legittimazione determinati al successivo Quesito n. 8 cui si rimanda.

6. Terreno in CT al foglio ■ p.lla ■ are 03 ca 81

L'immobile, in C.T. di qualità "pascolo", ricade in via della Botte, a Nord di Potenza, in una zona immediatamente limitrofa al centro abitato, ad una altitudine di circa 930 mt slm; è recintato lungo il confine Est; esso, con la part. ■ pignorata, costituisce la stradina comune di accesso alle U.I. ubicate nel fabbricato part. ■, oltre che alle particelle pignorate ■ e ■. Confina a Ovest con la part. ■ pignorata per la quota di proprietà di 12/96, a Est con la part. ■ di proprietà di terzi non pignorata ed a Nord con la part. ■ di proprietà di terzi non pignorata.

Si evidenzia che:

- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato da via della Botte) non avviene in modo diretto ma mediante la servitù di fatto di passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa identificata in C.T. al F. ■ part. ■;
- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 0128239/2023 del 30.11.2023 rilasciato dal Comune di Potenza risulta che:
 - il terreno ricade totalmente in zona "Ambito Periurbano"
 - non sussiste rischio idrogeologico;
 - **è gravato dagli USI CIVICI**; in particolare è ricompreso tra i terreni appartenenti al Demanio Civico Comunale e catalogate "**Usurpazione Legittimabile**" per mq 354,00 ed "**Enfiteusi perpetua**" per mq 27,00 (rif. Attestazione prot. n. 4609/2024-U del 11.1.2024 rilasciata dall'U.D. Bilancio e Partecipate del Comune di Potenza e Certificato prot. n. 276774-U del 29.12.2023 rilasciato dalla Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata);
 - relativamente all'indice fondiario **è totalmente asservito**.

Non sono state rilevate **difformità formali** nei **dati di identificazione catastale**.

Per la determinazione dei costi di affrancazione e di legittimazione degli **usi civici** gravanti sui beni pignorati, si rimanda al **Quesito n. 8**

Nel seguito si riportano l'estratto di mappa catastale, nonché la sovrapposizione con ortofoto relativa all'area interessata dai beni staggiati.

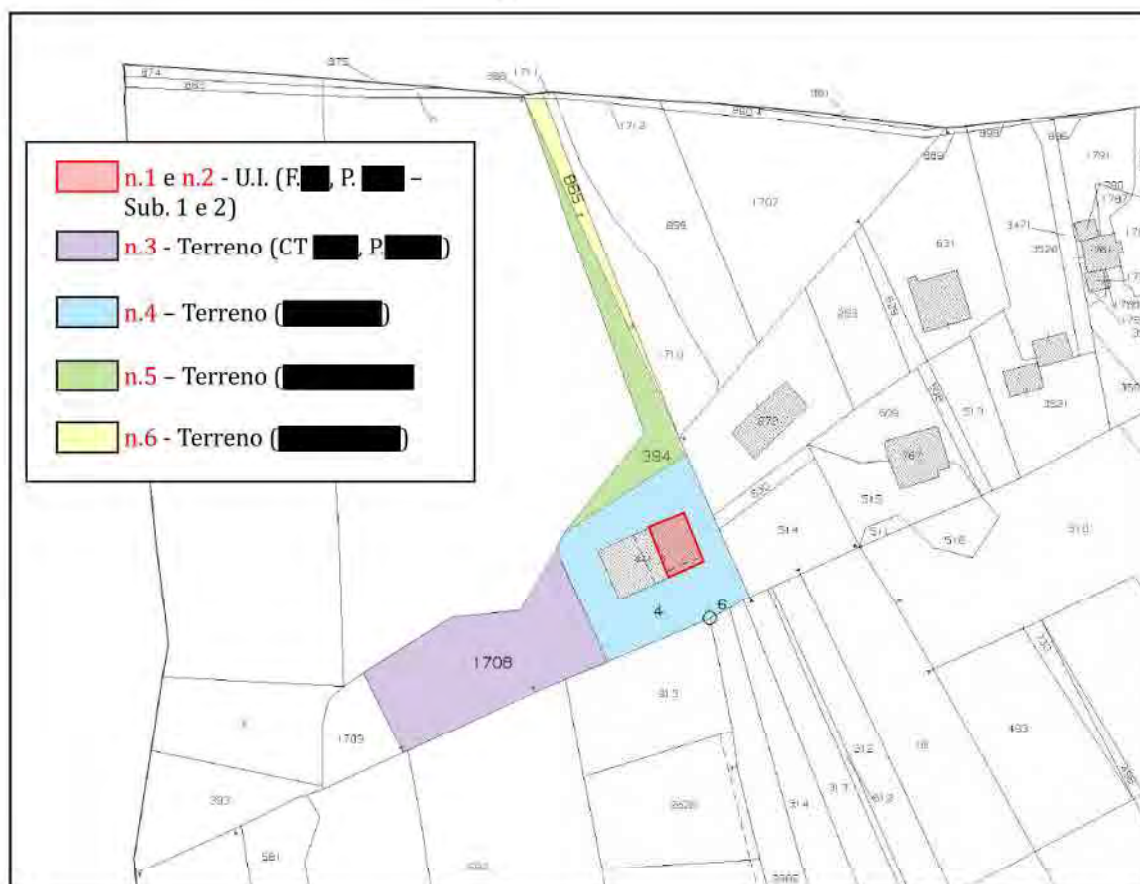


Figura 3 - Estratto di mappa catastale Foglio ■

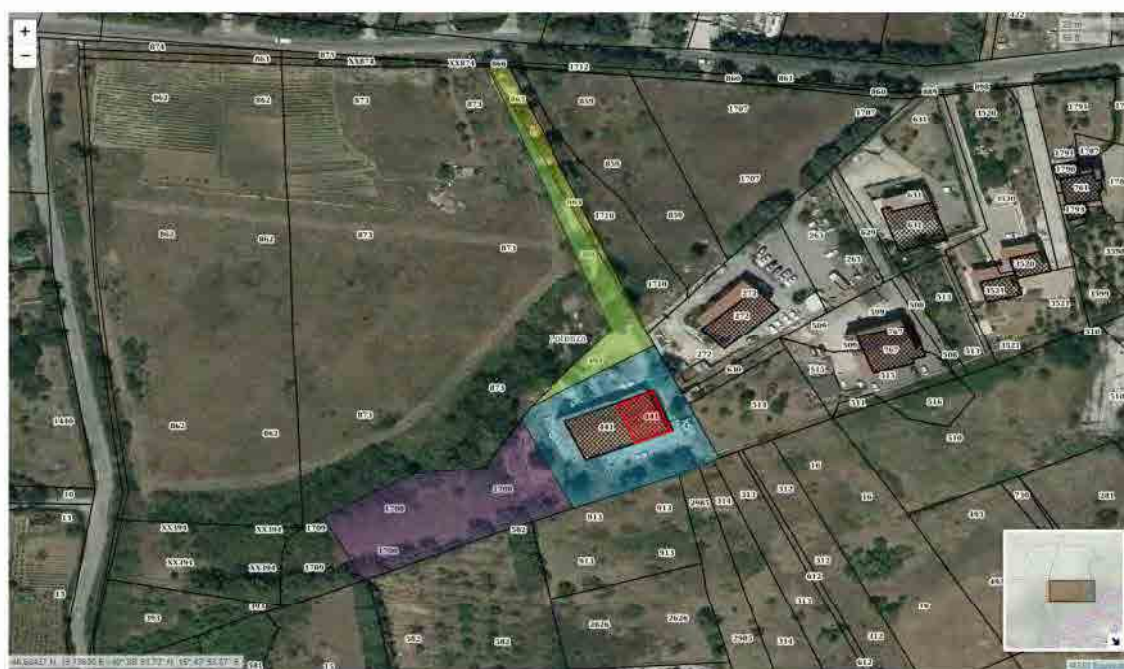


Figura 4 - Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale - Fonte: Portale RSDI

BENE UBICATO NEL FOGLIO DI MAPPA N. 48 (LOTTO N. 2)

I diritti reali pignorati risultano di **Piena proprietà** quota **1/1** in capo all'esecutato nel Comune di Potenza, e precisamente in Discesa San Gerardo n. 31, dell'immobile così identificato:

- 1. Magazzino**, contraddistinto in NCEU al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED], categoria C/2 di consistenza catastale mq 92, Piano Terra;

PIANTERRENO

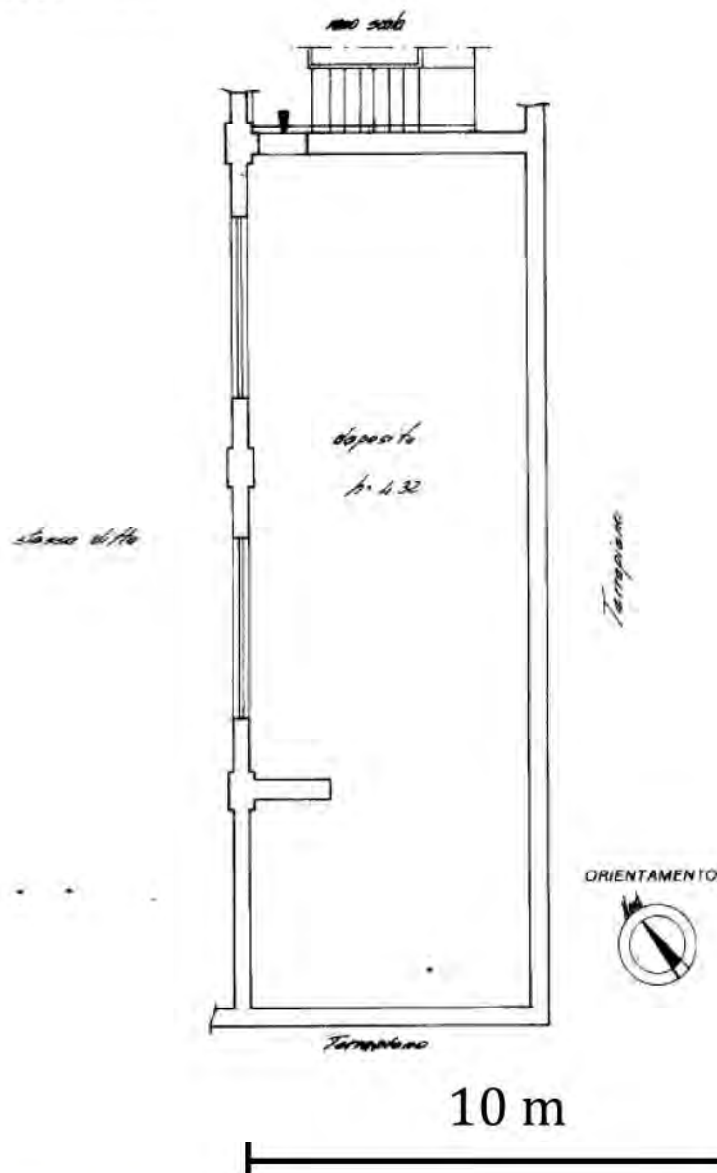


Figura 5 - Estratto Planimetria Catastale – Magazzino NCEU [REDACTED] Piano Terra

L'U.I. confina ad Ovest con altra U.I. di proprietà di terzi non pignorata ([REDACTED]), a Nord con vano scala comune, a Est con Discesa San Gerardo ed a Sud con corte comune graffiata al fabbricato part. [REDACTED].

L'U.I. è ubicata in Discesa San Gerardo, in pieno centro urbano, in zona limitrofa al Centro Storico del Comune di Potenza.

Il bene è attualmente intercluso in quanto l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato da Discesa San Gerardo) avviene dal vano scala comune del civico 25 ma attraverso locali di proprietà di terzi non pignorata (Foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED]); tale situazione è stata determinata dalla chiusura con mattoni e malta della porta di accesso originaria posta sulla parete Nord del locale, comunicante con il vano scala comune del civico 31 (si veda documentazione fotografica riportata nel seguito).

Per i costi di ripristino della porta d'ingresso originaria dal vano scala del civico 31, necessaria per **eliminare la succitata interclusione**, si rimanda al Quesito n. 6.

Non sono state rilevate **difformità formali** nei **dati di identificazione catastale**.

Nel seguito si riportano l'estratto di mappa catastale, nonché la sovrapposizione con ortofoto relativa all'area interessata dal bene staggito:

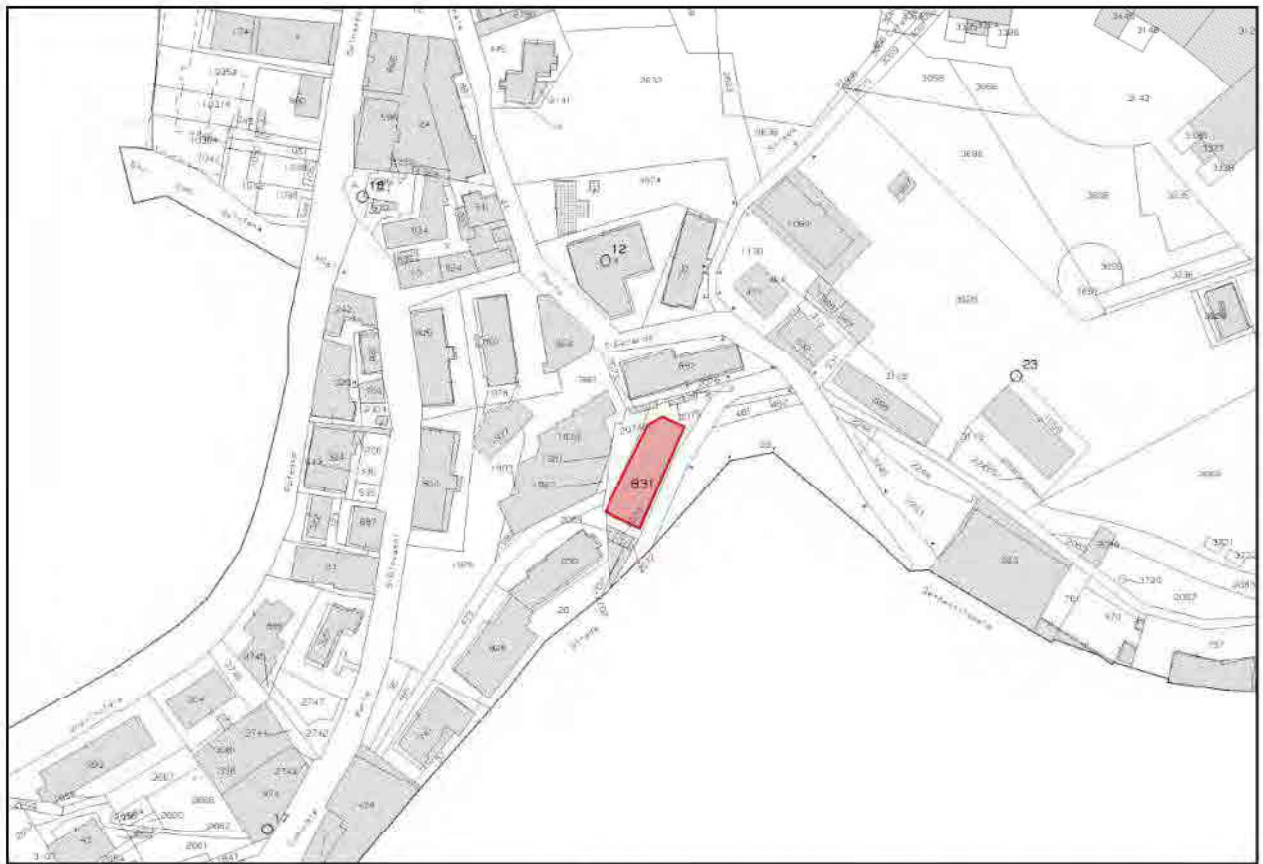


Figura 6 - Estratto di mappa catastale [REDACTED] - Indicazione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura



Figura 7 - Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale - Indicazione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile (NCEU [REDACTED]) oggetto della procedura - Fonte: Portale RSDI

QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) e – in caso di assenza – provvederà ad acquisirlo. Il compenso per l'acquisizione del certificato, forfettariamente predeterminato, è pari ad euro 250,00.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

In base alla loro ubicazione, conformazione e interconnessa utilità funzionale, nonché della **sussistenza del gravame degli usi civici ("Usurpazione Legittimabile")**, i beni staggiati nel **Foglio di mappa n. ■** formano un **UNICO LOTTO** denominato **LOTTO N. 1**

Il **LOTTO N. 1** è formato:

- dalla **Piena proprietà** quota **1/1** in capo all'esecutato - nel Comune di POTENZA, dei seguenti immobili identificati al Catasto della provincia di Potenza, e precisamente:

- 1. abitazione di tipo popolare**, in via della Botte n.79 (al NCEU snc), **Piano Terra**, in Catasto Fabbricati al **foglio** ■ **particelle** ■ **sub.** ■, categoria A/4 di 4,5 vani;
- 2. abitazione di tipo popolare**, in via della Botte n.79 (al NCEU snc), **Piano Terra e Piano 2°**, in Catasto Fabbricati al **foglio** ■ **particelle** ■ **sub.** ■, categoria A/4 di 2,5 vani;

Poiché i n. 2 beni pignorati risultano allo stato attuale un'unica U.I., si procede unitariamente alla sua descrizione; essa presenta le seguenti caratteristiche:

- il compendio pignorato è ubicato in un fabbricato costituito di n. 3 piani fuori terra (Piano terra, piano 1° e piano soffitte);
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato da via della Botte) non avviene in modo diretto ma mediante la servitù di fatto di passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa, identificata in C.T. al F. ■ part. ■ e, di seguito, mediante il passaggio sulle particelle pignorate n. ■.
- **Altezza utile:** mt 3,04 al Piano Terra; mt 1,50 media della soffitta al Piano 2;
- **Composizione interna:**
 - Piano Terra: l'ingresso avviene dall'androne comune; l'abitazione è costituita da n. 1 ampio soggiorno da cui si accede alla cucina ed a n. 1 cameretta; quindi da n. 1 bagno e n. 2 balconi;
 - Piano 2°: mediante alcune rampe di scale si accede al sottotetto (al rustico) in cui è ubicata la soffitta (anch'essa al rustico), con altezza variabile da mt 0,50 a mt 2,53
- **Superficie netta utile interna Piano Terra:**calpestabili **mq 106,16**
- **Superficie netta utile interna Piano 2° (soffitta):**calpestabili **mq 14,62**
- **Superficie netta utile esterna (n. 2 balconi al P.T.):**calpestabili **mq 29,92**
- **Superficie commerciale complessiva** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98):.....**mq 139;**

➤ **Esposizione:**

- l'U.I. ha una buona esposizione con buon irraggiamento sulle facciate esposte ad Est ed a Sud; l'ampio balcone sulla facciata Sud presenta un'ottima vista sulla città di Potenza

➤ **Stato di manutenzione:**

lo stato di manutenzione sia dell'involucro esterno del fabbricato che dell'interno dell'abitazione è complessivamente buono; il piano soffitte è al rustico, non intonacato e si presenta in mediocre stato di manutenzione

- **Caratteristiche strutturali del fabbricato:** struttura portante in c.a., tamponature in mattoni pieni e malta, orizzontamenti (solai intermedi) in travetti di c.a. e laterizi, solaio di copertura in legno e sovrastante manto di tegole, a 2 falde inclinate.

➤ **Caratteristiche interne dell'abitazione:**

- tramezzature in laterizio intonacato;
- pareti tinteggiate con idropittura;
- in cucina parziale rivestimento di una parete con piastrelle di ceramica;
- pavimenti in brecciato, salvo che nel bagno in piastrelle di ceramica;
- finestre in legno, con vetro singolo, provviste di avvolgibili in plastica;
- porte interne in legno tamburato di scarsa qualità;
- porta d'ingresso in legno, non blindata;
- dotazioni bagno: W.C., lavandino, bidet, vasca da bagno;
- pareti del bagno rivestite con piastrelle di ceramica;

➤ **Caratteristiche degli impianti presenti:**

- Impianto idrico-sanitario;
- riscaldamento con n. 1 camino, assenza di radiatori;
- impianto elettrico, dotato di interruttore magnetotermico;
- impianto di citofono;
- assenza di impianto telefonico;
- impianto TV terrestre;

➤ **altre note:**

- attualmente l'abitazione risulta senza forniture di acqua ed energia elettrica

Dalle informazioni acquisite, l'appartamento pignorato **non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE)**. Lo scrivente si dichiara sin da ora disponibile alla relativa redazione per l'appartamento, al compenso indicato dal G.E. nel suddetto quesito pari ad € 250,00 oltre oneri previdenziali.

In Figg. 8-9 si riportano le planimetrie dello stato reale dei luoghi rilevato. Le planimetrie in formato ordinario sono allegate alla presente.

PIANTA PIANO TERRA - ABITAZIONE

Stato reale rilevato

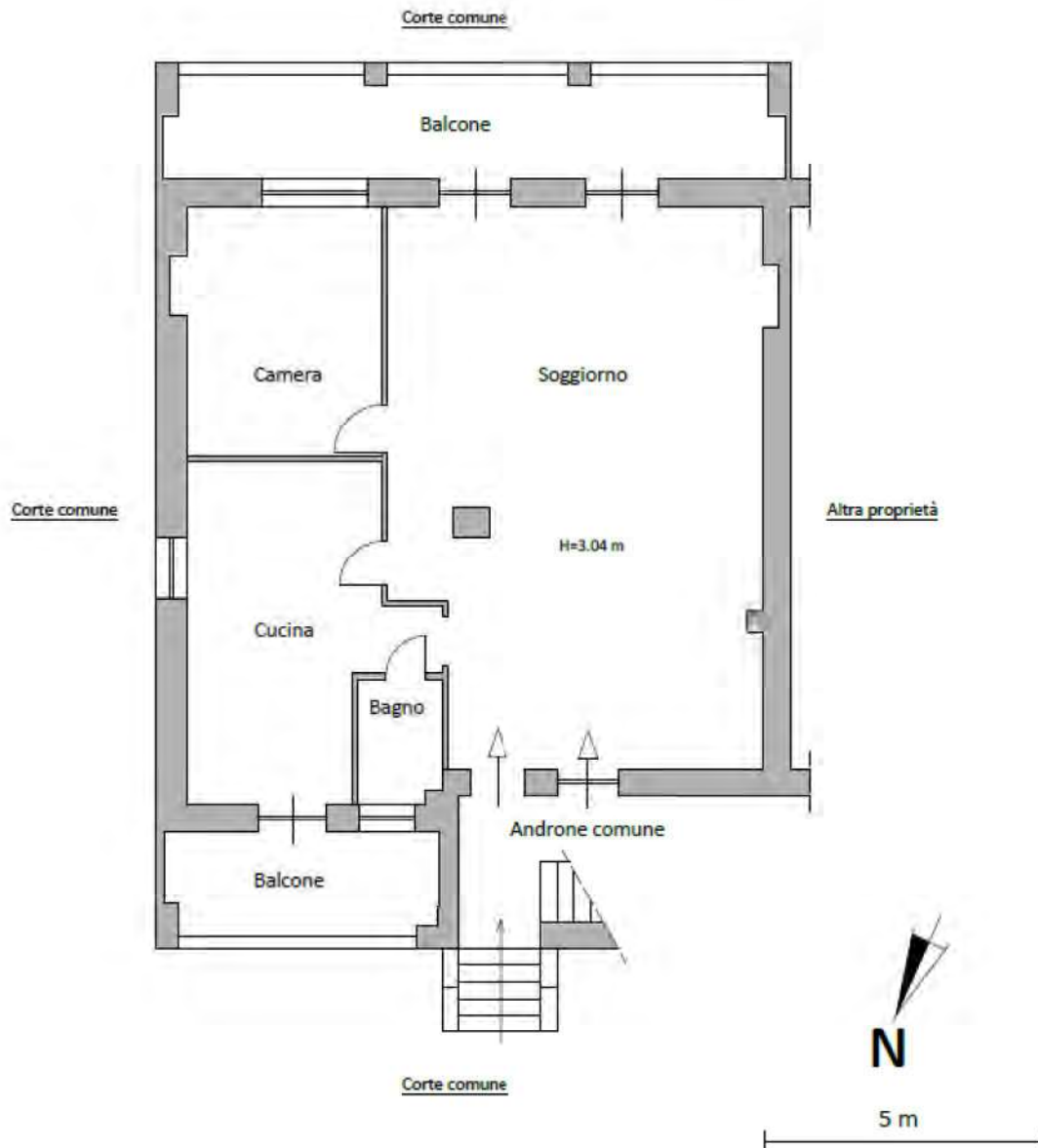


Figura 8 - Planimetria dello stato reale dei luoghi – Piano Terra

PIANTA PIANO 2° - SOFFITTA

Stato reale rilevato

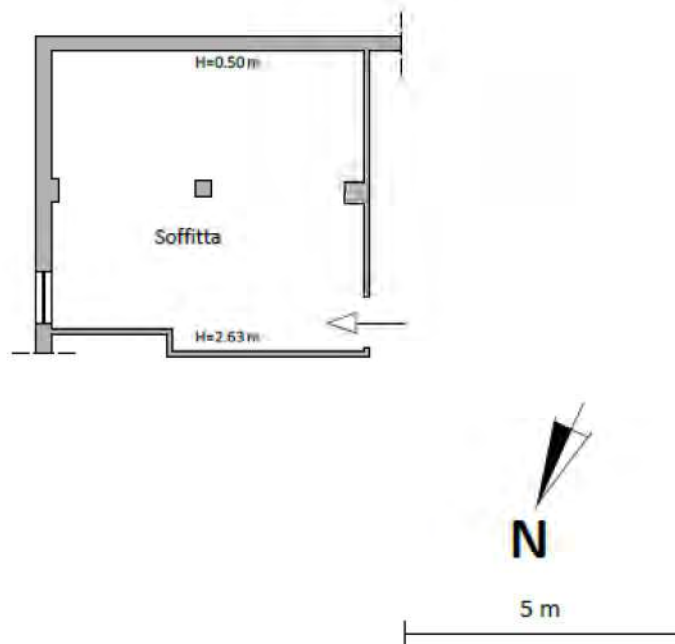


Figura 9 - Planimetria dello stato reale dei luoghi – Piano 2° (soffitta)

3. Terreno in CT al foglio ■■■ p.lla ■■■■

- di qualità “pascolo”, è attualmente incolto e risulta non recintato; superficie **1.973,00 mq**;
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato da via della Botte) non avviene in modo diretto ma mediante la servitù di fatto di passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa identificata in C.T. al F. ■■■ part. ■■■■e, di seguito, mediante il passaggio sulle particelle pignorate n. ■■■■
- buona l'esposizione ed il soleggiamento; orientamento in discesa (pendenza circa 20%) da Est verso Ovest;
- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 0128239/2023 del 30.11.2023 rilasciato dal Comune di Potenza risulta che:
 - il terreno ricade totalmente in zona “Ambito Periurbano”
 - sussiste rischio idrogeologico con livello di rischio R2 per il 3,72% della superficie (mq 73,47);

- **è gravato dagli USI CIVILI**; in particolare è ricompreso tra i terreni appartenenti al Demanio Civico Comunale e catalogate **"Usurpazione Legittimabile"** (rif. Attestazione prot. n. 4609/2024-U del 11.1.2024 rilasciata dall'U.D. Bilancio e Partecipate del Comune di Potenza e Certificato prot. n. 276774-U del 29.12.2023 rilasciato dalla Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata);
- relativamente all'indice fondiario **è totalmente asservito**.

■ dalla **Piena proprietà** quota **12/96** in capo all'esecutato - nel Comune di POTENZA, del seguente immobile identificato al Catasto della provincia di Potenza, e precisamente:

4. Terreno in CT al foglio ■ p.lla■

- di qualità "pascolo", è attualmente incolto e risulta recintato lungo il confine Sud ed il confine Ovest; superficie **1.598 mq**
- costituisce la corte comune delle U.I. ubicate nel fabbricato part. ■
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato da via della Botte) non avviene in modo diretto ma mediante la servitù di fatto di passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa identificata in C.T. al F. ■ part. ■ e, di seguito, mediante il passaggio sulle particelle pignorate n. ■;
- buona l'esposizione ed il soleggiamento; pianeggiante;
- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 0128239/2023 del 30.11.2023 rilasciato dal Comune di Potenza risulta che:
 - il terreno ricade totalmente in zona "Ambito Periurbano"
 - non sussiste rischio idrogeologico;
 - **è gravato dagli USI CIVILI**; in particolare è ricompreso tra i terreni appartenenti al Demanio Civico Comunale e catalogate **"Usurpazione Legittimabile"** (rif. Attestazione prot. n. 4609/2024-U del 11.1.2024 rilasciata dall'U.D. Bilancio e Partecipate del Comune di Potenza e Certificato prot. n. 276774-U del 29.12.2023 rilasciato dalla Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata);
 - relativamente all'indice fondiario **è totalmente asservito**.

5. Terreno in CT al foglio ■■■ p.lla ■■■

- di qualità "seminativo", è attualmente incolto e risulta recintato lungo il confine Ovest; superficie **726,00 mq**
- con la part. ■■■ pignorata, costituisce la stradina comune di accesso alle U.I. ubicate nel fabbricato part. ■■■, oltre che alle particelle pignorate ■■■ e ■■■.
- buona l'esposizione ed il soleggiamento; orientamento leggermente digradante (pendenza circa 2%) da Nord verso Sud;
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato da via della Botte) non avviene in modo diretto ma mediante la servitù di fatto di passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa identificata in C.T. al F. ■■■ part. ■■■;
- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 0128239/2023 del 30.11.2023 rilasciato dal Comune di Potenza risulta che:
 - il terreno ricade totalmente in zona "Ambito Periurbano"
 - non sussiste rischio idrogeologico;
 - **è gravato dagli USI CIVILI**; in particolare è ricompreso tra i terreni appartenenti al Demanio Civico Comunale e catalogate "**Usurpazione Legittimabile**" (rif. Attestazione prot. n. 4609/2024-U del 11.1.2024 rilasciata dall'U.D. Bilancio e Partecipate del Comune di Potenza e Certificato prot. n. 276774-U del 29.12.2023 rilasciato dalla Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata);
 - relativamente all'indice fondiario **è totalmente asservito.**

■ dalla **Piena proprietà** quota **60/384** in capo all'esecutato - nel Comune di POTENZA, del seguente immobile identificato al Catasto della provincia di Potenza, e precisamente:

6. Terreno in CT al foglio ■■■ p.lla ■■■

- di qualità "pascolo", è attualmente incolto e risulta recintato lungo il confine Est; superficie **381,00 mq**
- con la part. ■■■ pignorata, costituisce la stradina comune di accesso alle U.I. ubicate nel fabbricato part. ■■■, oltre che alle particelle pignorate ■■■■;

- buona l'esposizione ed il soleggiamento; orientamento leggermente digradante (pendenza circa 2%) da Nord verso Sud;
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato da via della Botte) non avviene in modo diretto ma mediante la servitù di fatto di passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa identificata in C.T. al ■■■ part. ■■■
- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 0128239/2023 del 30.11.2023 rilasciato dal Comune di Potenza risulta che:
 - il terreno ricade totalmente in zona "Ambito Periurbano"
 - non sussiste rischio idrogeologico;
 - **è gravato dagli USI CIVILI**; in particolare è ricompreso tra i terreni appartenenti al Demanio Civico Comunale e catalogate **"Usurpazione Legittimabile"** per mq 354,00 ed **"Enfiteusi perpetua"** per mq 27,00 (rif. Attestazione prot. n. 4609/2024-U del 11.1.2024 rilasciata dall'U.D. Bilancio e Partecipate del Comune di Potenza e Certificato prot. n. 276774-U del 29.12.2023 rilasciato dalla Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata);
 - relativamente all'indice fondiario **è totalmente asservito**.

Tutti gli immobili staggiti di cui ai precedenti punti 1), 2), 3), 4), 5) e 6) ricadono in via della Botte (Contrada Botte) a Nord di Potenza, in una zona immediatamente limitrofa al centro abitato, ad una altitudine di circa 930 mt slm.

In Fig. 10 si riporta un'ortofoto con individuazione planimetrica dei beni staggiti.



Figura 10 - Ortofoto con individuazione planimetrica dei beni staggiti (Foglio)

Nel seguito si riportano alcune fotografie dello **stato reale** dei luoghi realizzate dallo scrivente in occasione dell'accesso effettuato in data 24.10.2023. La documentazione fotografica completa è compresa tra gli allegati conformemente a quanto richiesto dal G.E.

Immobili n.1 e n.2 - NCEU Foglio [REDACTED], P.lla [REDACTED]

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNO FABBRICATO







DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PIANO TERRA



Ingresso - vista da interno



Soggiorno - Zona ingresso



Soggiorno



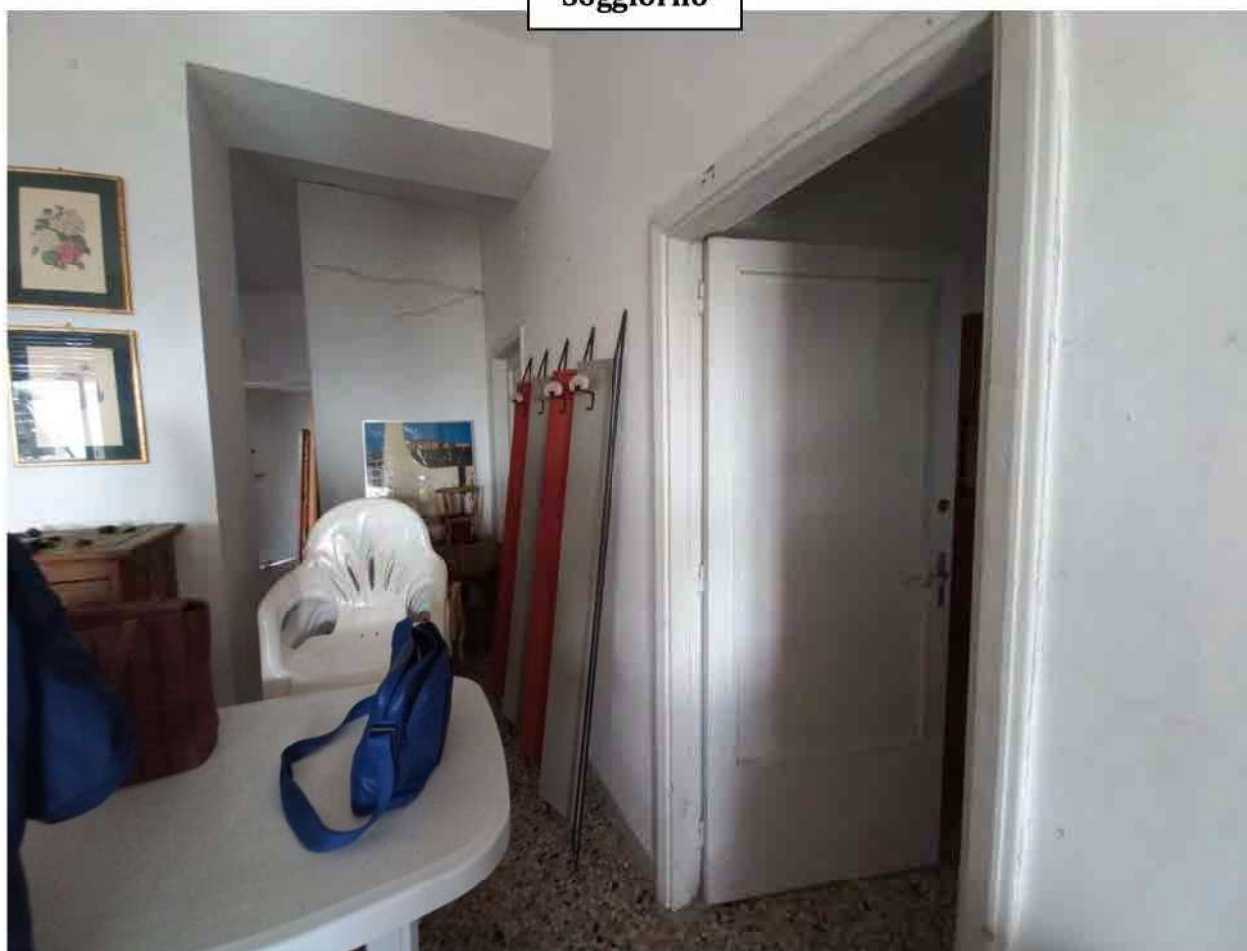


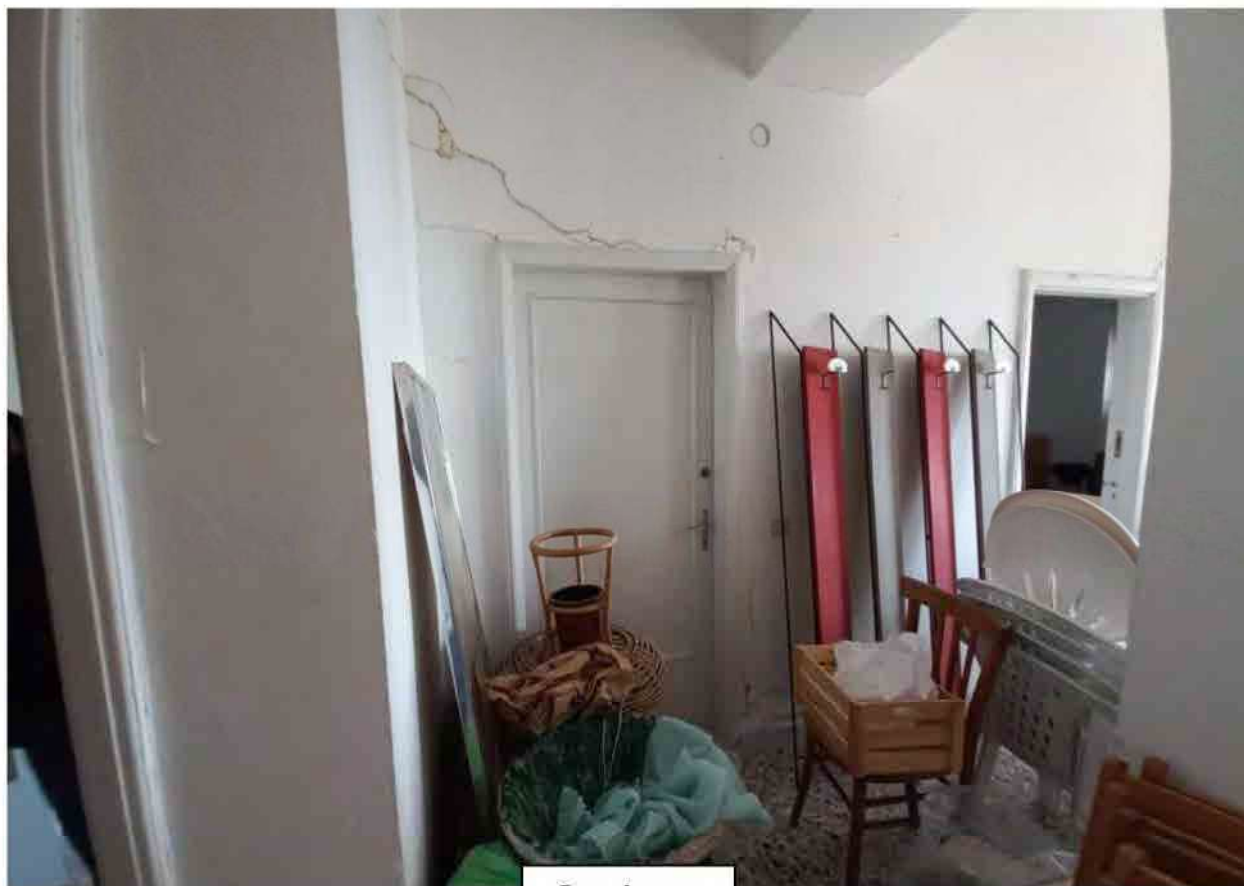
Soggiorno





Soggiorno





Soggiorno





Bagno



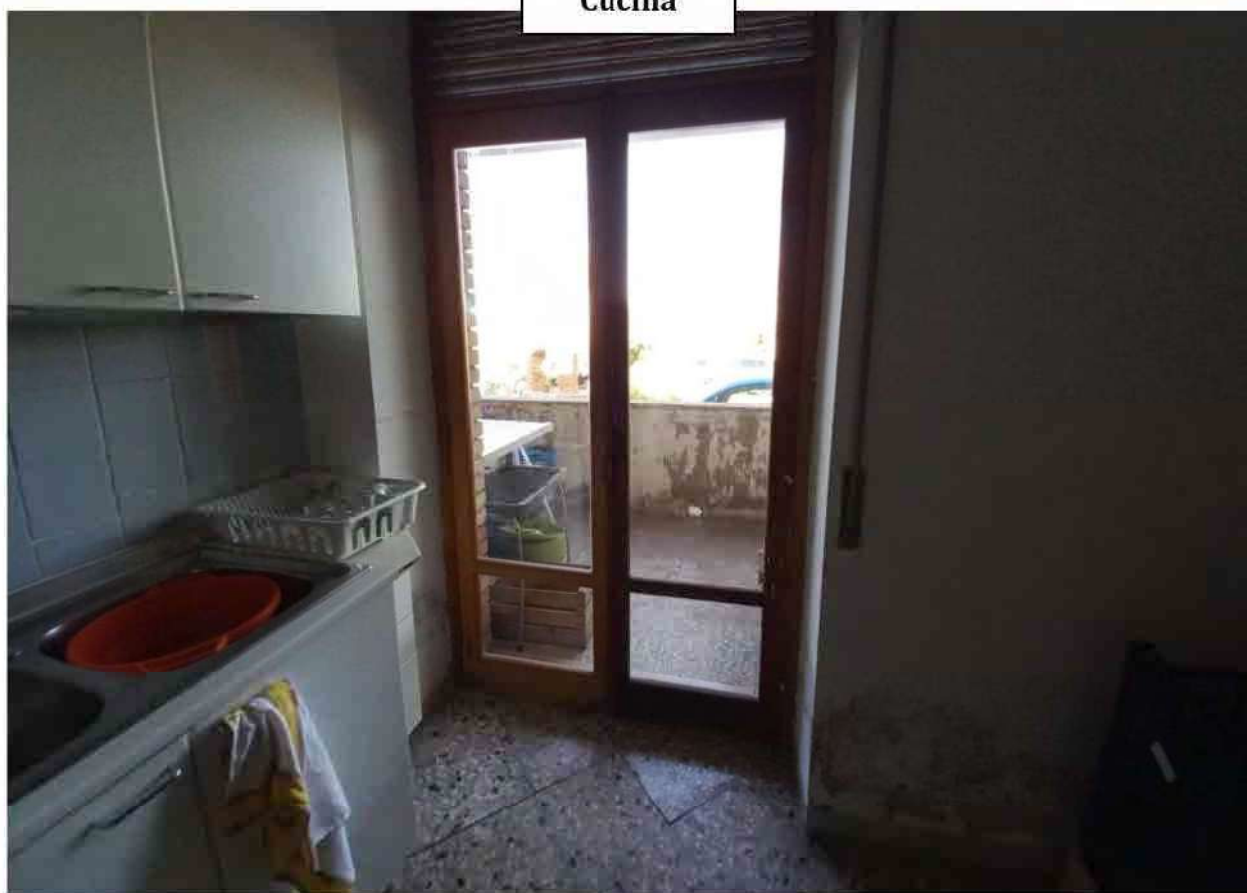


Cucina



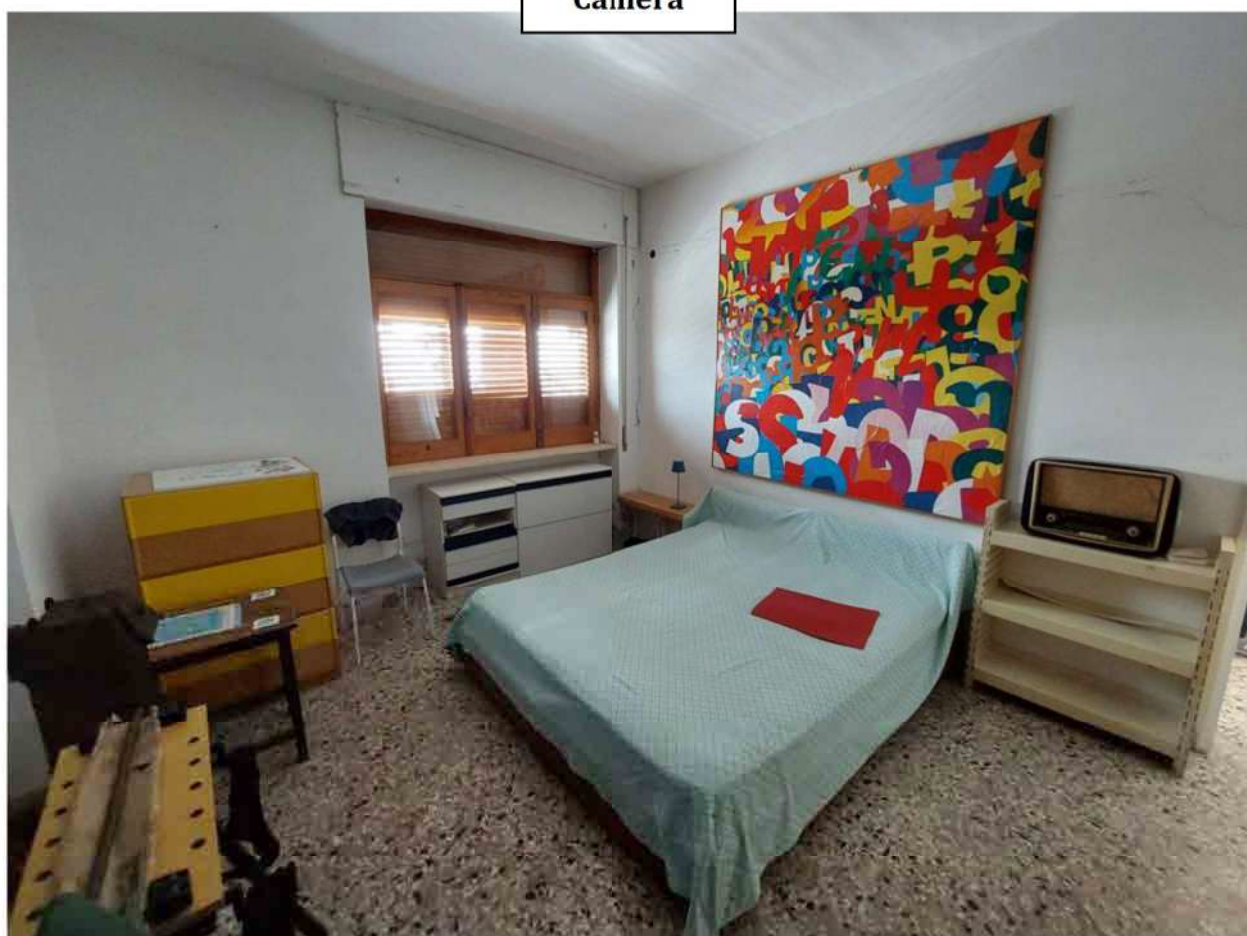


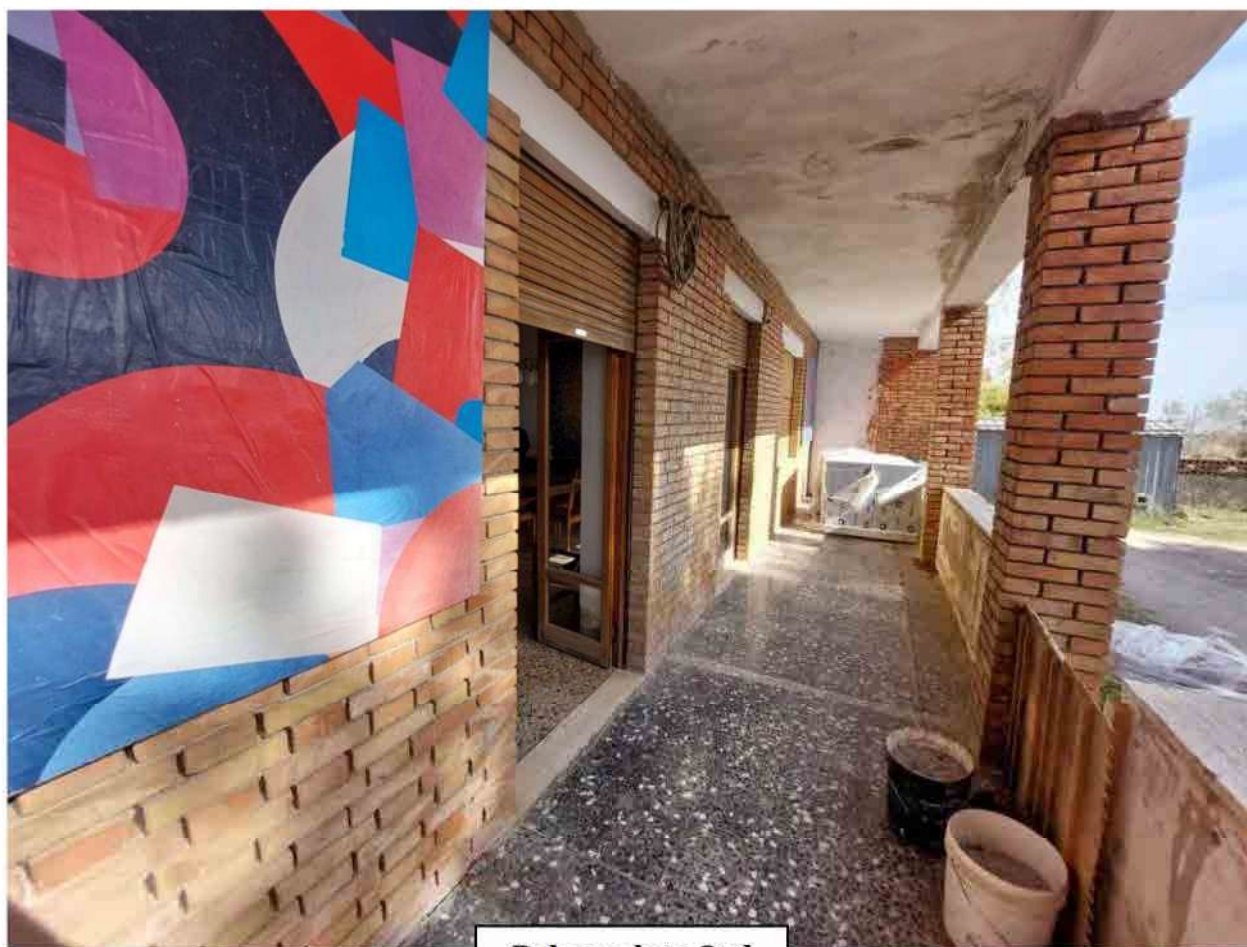
Cucina



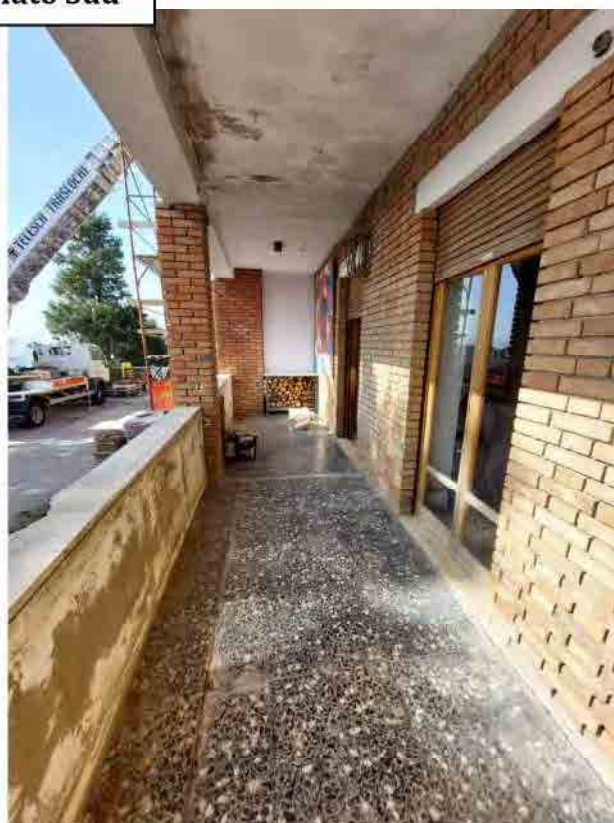


Camera





Balcone lato Sud

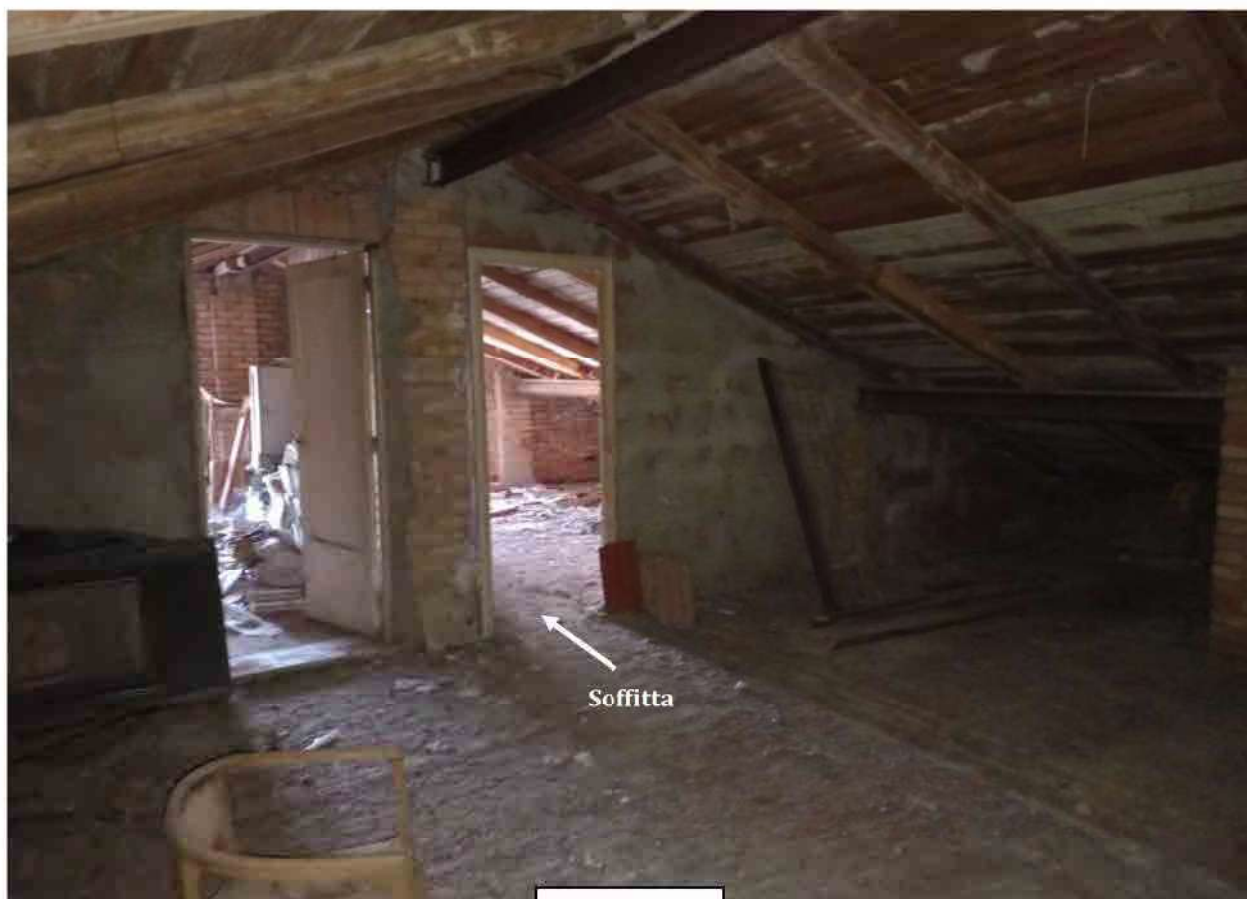


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PIANO 2° - SOFFITTA

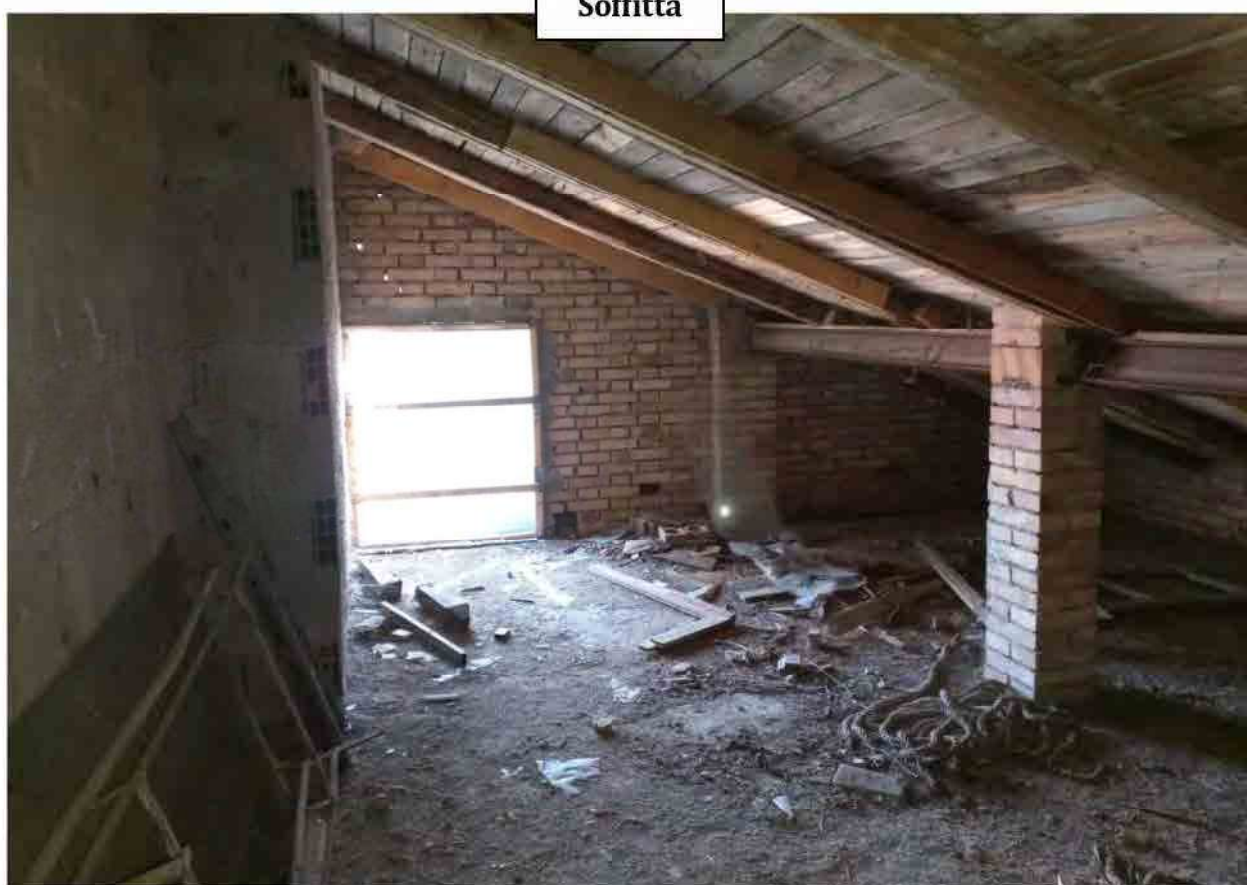


Accesso Piano 2°





Soffitta



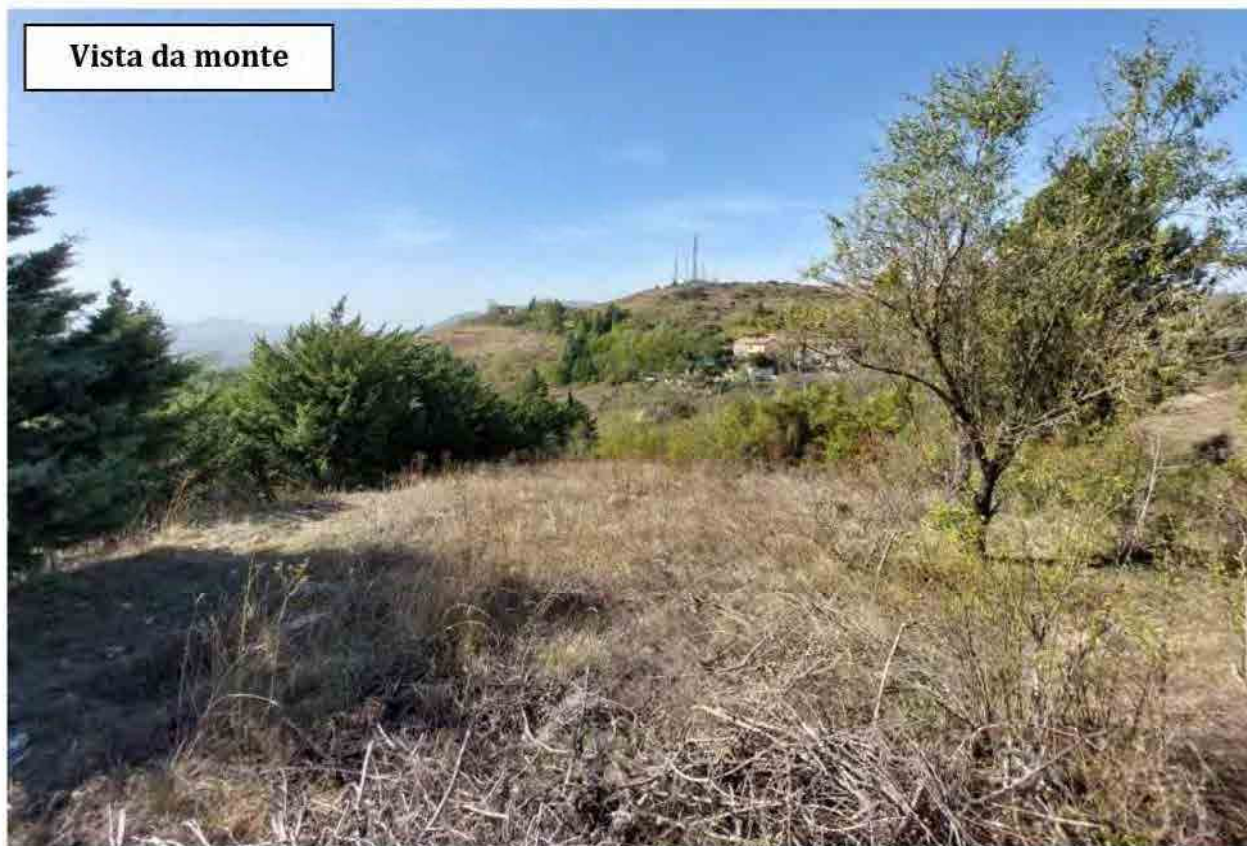


Immobile n.3 – Terreno CT Foglio [redacted], P.lla [redacted]

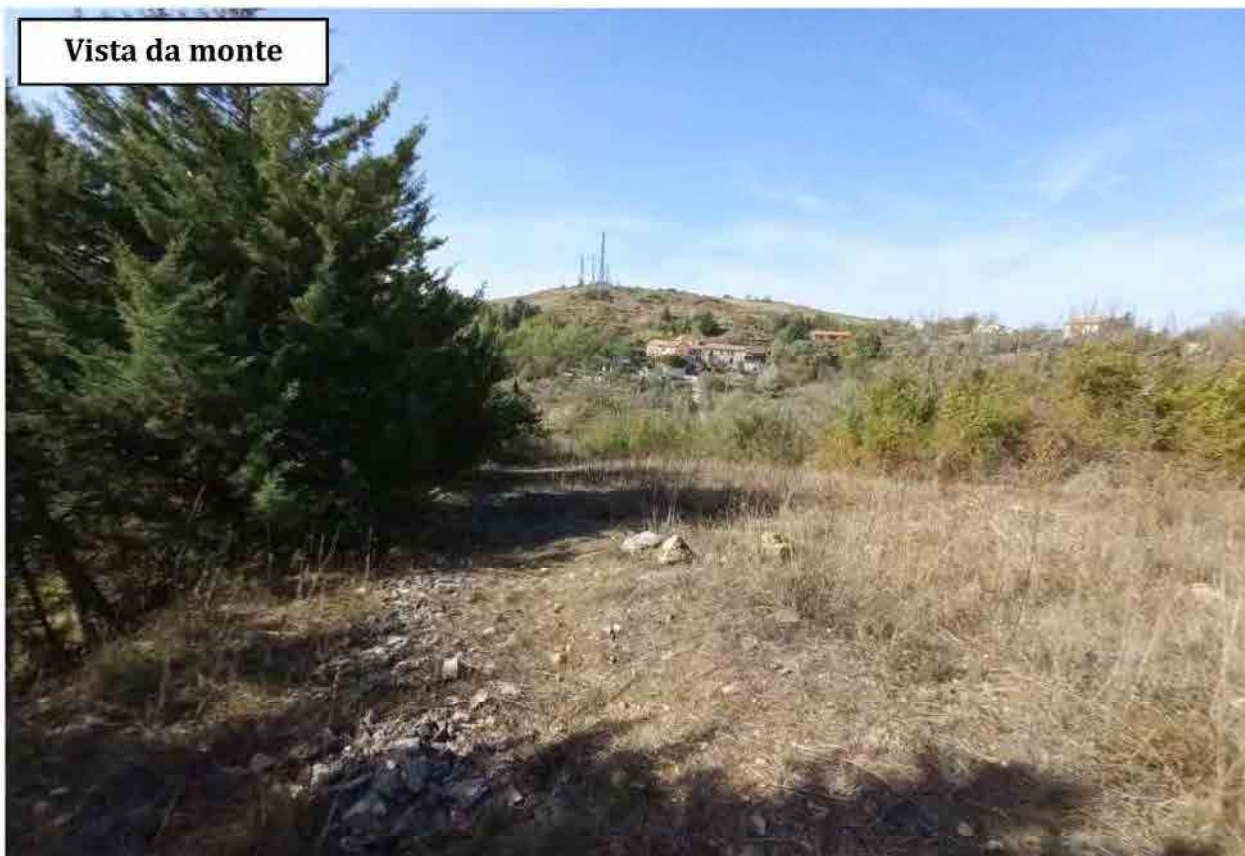




Vista da monte



Vista da monte



Vista da valle



In base alla sua ubicazione, conformazione e unicità funzionale, il bene staggito nel Foglio di mappa n. 48 forma un LOTTO UNICO denominato LOTTO N.2.

Il **LOTTO N. 2** è formato:

- dalla **Piena proprietà** quota **1/1** in capo all'esecutato - nel Comune di POTENZA, del seguente immobile identificato al Catasto della provincia di Potenza, e precisamente:

1. Magazzino, in Discesa San Gerardo n. 31, **Piano Terra**, in Catasto Fabbricati al foglio ■■■■■■■■■■ **particella** ■■■■ **sub.** ■■■■, categoria C/2, consistenza catastale mq 92;

L'U.I. presenta le seguenti caratteristiche:

- è ubicata in un fabbricato condominiale costituito di n. 7 piani fuori terra;
- Il bene è attualmente intercluso in quanto l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato da Discesa San Gerardo) avviene dal vano scala comune del civico 25 ma attraverso locali di proprietà di terzi non pignorata (Foglio ■■■ part. ■■■■ sub. ■■■■); tale situazione è stata determinata dalla chiusura con mattoni e malta della porta di accesso originaria posta sulla parete Nord del locale, comunicante con il vano scala comune del civico 31.
- **Altezza utile:** mt 4,35;
- **Composizione interna:** vano unico adibito a deposito
- **Superficie netta utile interna:**calpestabili **mq 85,63**;
- **Superficie commerciale** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98):**mq 101**;
- **Esposizione:** l'U.I. non ha alcuna esposizione alla luce solare né diretta e né indiretta, con n. 2 pareti contro-terra e n. 1 parete in comune con l'U.I. confinante non pignorata e n. 1 parete in comune con il vano scala
- **Stato di manutenzione:**
lo stato di manutenzione del fabbricato condominiale è buono, mentre è pessimo quello del deposito pignorato; la parete contro-terra e sottostante Discesa San Gerardo presenta diffuse infiltrazioni di acqua;
- **Caratteristiche strutturali del fabbricato:** struttura portante in c.a., tamponature in mattoni forati e malta, orizzontamenti (solai intermedi e di copertura) in travetti di c.a. e laterizi, tetto a 4 falde inclinate.

➤ **Caratteristiche interne del magazzino:**

- alcune pareti solo intonacate, altre al rustico;
- pavimento in brecciato;
- assenza di finestre;
- assenza di porta d'ingresso;
- assenza dotazioni bagno: W.C., lavandino, bidet, vasca da bagno;
- pareti del bagno rivestite con piastrelle di ceramica;

➤ **Caratteristiche degli impianti presenti:**

- non è presente alcun impianto idrico-sanitario, di riscaldamento e elettrico;

➤ **altre note:**

- attualmente il magazzino risulta senza forniture di acqua ed energia elettrica

In Fig.11 si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi rilevato. La planimetria in formato ordinario è allegata alla presente.

PIANTA PIANO TERRA

Stato reale rilevato

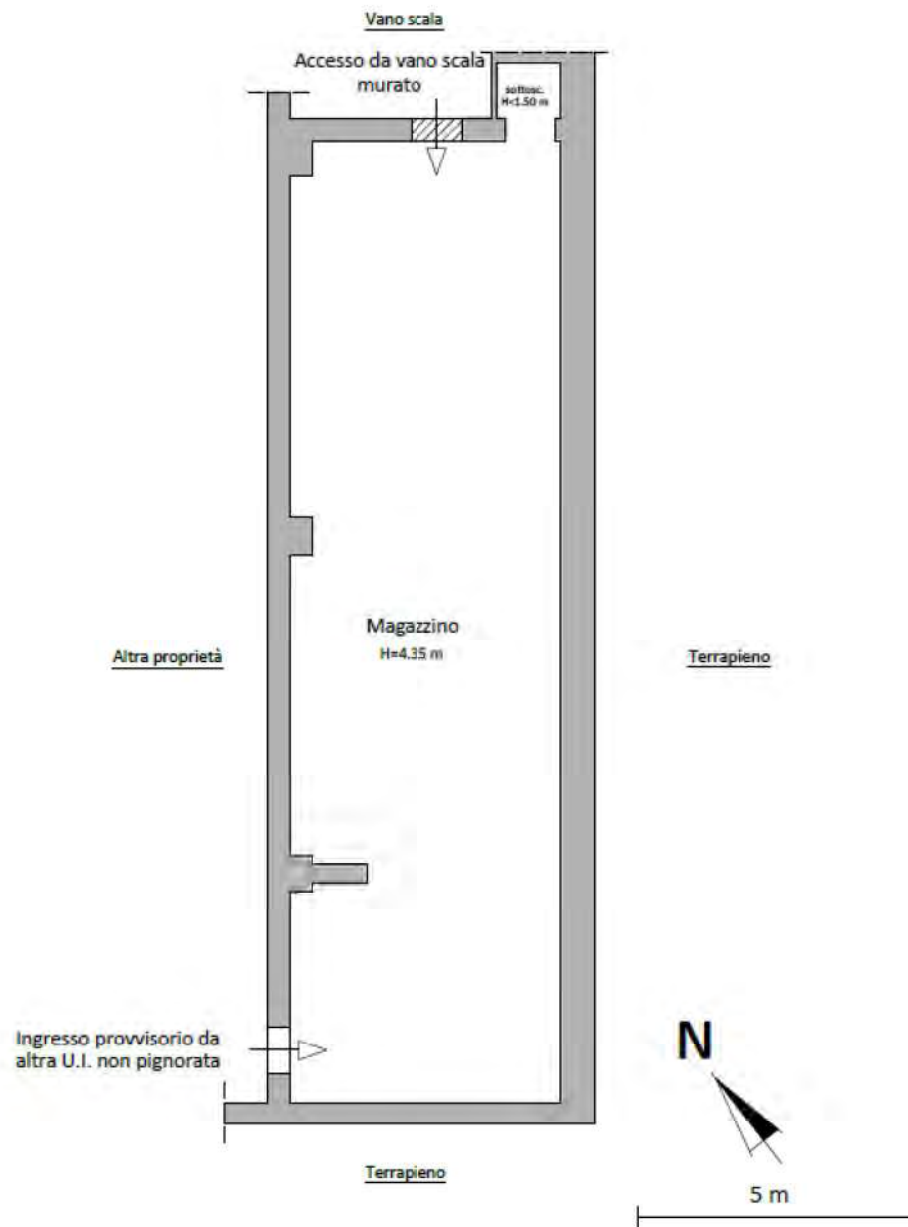


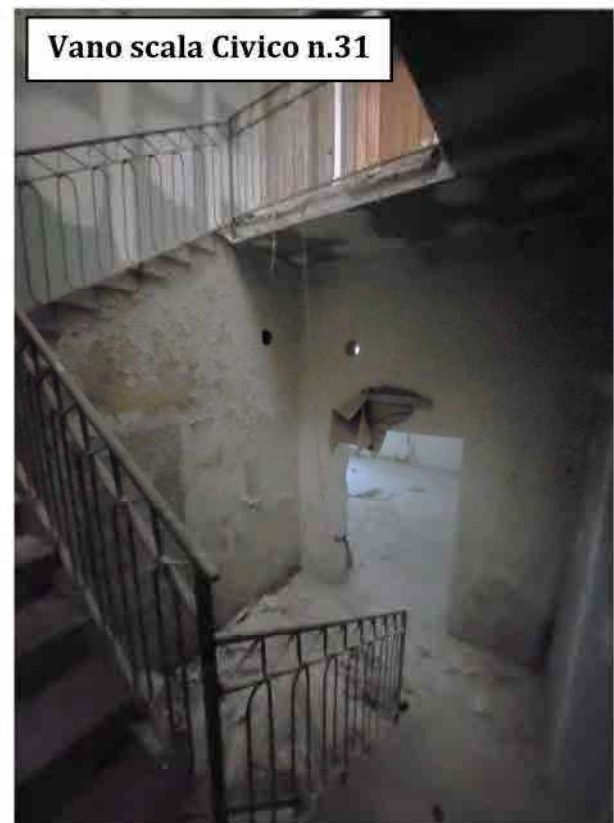
Figura 11 - Planimetria dello stato reale dei luoghi – Piano Terra

In Fig. 12 si riporta un'ortofoto con individuazione planimetrica del bene staggito:



Figura 12 - Ortofoto con individuazione planimetrica del bene staggito (Foglio [redacted] - p.la [redacted] - Sub. [redacted])

Nel seguito si riportano alcune fotografie dello **stato reale** dei luoghi realizzate dallo scrivente in occasione dell'accesso effettuato in data 24.10.2023. La documentazione fotografica completa è compresa tra gli allegati conformemente a quanto richiesto dal G.E.







Interno magazzino



**Accesso provvisorio da locali di
proprietà di terzi non pignorati**



**Vista da esterno
accesso provvisorio**



QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Si è proceduto ad acquisire l'**estratto catastale storico** per i beni oggetto della Procedura.

Si allegano pertanto:

- Visure catastali storiche acquisite attraverso il canale informatico l' "Agenzia delle Entrate – "Ufficio provinciale di Potenza – Territorio – Servizi Catastali" (Allegato 4);

Si elencano di seguito tutti i passaggi catastali intervenuti sui beni oggetto della procedura, precisando che **sussiste esatta corrispondenza formale tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali**.

BENI UBICATI NEL FOGLIO DI MAPPA N. [REDACTED] (LOTTO N. 1)**STORIA CATASTALE – ABITAZIONE**Catasto Fabbricati, Comune di PotenzaFoglio n. [REDACTED] Particella n. [REDACTED] Sub. [REDACTED]

Dati della richiesta	Comune di POTENZA (Codice:G942)
Catasto Fabbricati	Provincia di POTENZA

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		[REDACTED]	[REDACTED]				A/4	2	4,5 vani	Totale: 91 m ² Totale: escluse aree scoperte ^{***} : 83 m ²	Euro 141,77	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in natura dei dati di superficie
Indirizzo: VIA DELLA BOTTE Piano T												
Notifica: Partita: Mod.58 -												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G942 - Foglio 20 - Particella 441

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/05/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		[REDACTED]	[REDACTED]				A/4	2	4,5 vani		Euro 141,77	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/05/2015 Pratica n. PZ0062060 in atti dal 27/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24238.1/2015)
Indirizzo: VIA DELLA BOTTE Piano T												
Notifica: Partita: Mod.58 -												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G942 - Foglio 20 - Particella 441

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		[REDACTED]	[REDACTED]				A/4	2	4,5 vani		L. 274.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo: CONTRADA BOTTE Piano T												
Notifica: Partita: 9499 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		[REDACTED]	[REDACTED]				A/4	2	4,5 vani		Euro 0,51 L. 990	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: CONTRADA BOTTE Piano T												
Notifica: Partita: 9499 Mod.58 -												

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI – ABITAZIONECatasto Fabbricati, Comune di PotenzaFoglio n. [REDACTED] Particella n. [REDACTED] Sub. [REDACTED]

INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000
---	------------	------------	-------------------------

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

Situazione degli intestati dal 22/12/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA: P.U. del 22/12/1987 Pubblico ufficiale GATTI LUIGI Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 6339 - UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione Volume 1 n. 100 registrato in data 08/01/1988 - Voltura n. 779/1988 in atti dal 10/07/1989			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 22/12/1987
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987			

STORIA CATASTALE – ABITAZIONECatasto Fabbricati, Comune di PotenzaFoglio n. ■■■, Particella n. ■■■, Sub. ■

Dati della richiesta	Comune di POTENZA (Codice:G942)
Catasto Fabbricati	Provincia di POTENZA
	Foglio ■■■ Particella ■■■ Sub. ■

Unità immobiliare dal 11/12/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1							A/4	2	2,5 vani	Totale: 56 m ² Totale: escluse aree scoperte ⁺⁺ : 54 m ²	Euro 78,76	VARIAZIONE del 11/12/2015 Pratica n. PZ0158151 in atti dal 11/12/2015 G.A.F. CODIFICA PIANI INCOERENTI (n. 72620 1/2015)
Indirizzo: VIA DELLA BOTTE Fase T-2												
Notifica					Partita			Mod.58				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G942 - Foglio 20 - Particella 441

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1							A/4	2	2,5 vani	Totale: 56 m ² Totale: escluse aree scoperte ⁺⁺ : 54 m ²	Euro 78,76	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo: VIA DELLA BOTTE												
Notifica					Partita			Mod.58				

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/05/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1							A/4	2	2,5 vani		Euro 78,76	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/05/2015 Pratica n. PZ0062061 in atti dal 27/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24239.1/2015)
Indirizzo: CONTRADA BOTTE												
Notifica					Partita			Mod.58				

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1							A/4	2	2,5 vani		L. 152.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo: CONTRADA BOTTE												
Notifica					Partita			346		Mod.58		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1							A/4	2	2,5 vani		Euro 0,28 L. 550	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: CONTRADA BOTTE												
Notifica					Partita			348		Mod.58		

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI – ABITAZIONECatasto Fabbricati, Comune di PotenzaFoglio n. ■■■, Particella n. ■■■, Sub. ■

INTESTATO

1			(1) Proprietà 1000/1000
---	--	--	-------------------------

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

Situazione degli intestati dal 22/12/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA
1		DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà 1000/1000

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 22/12/1987

PIANTA PIANO 2° - SOFFITTA

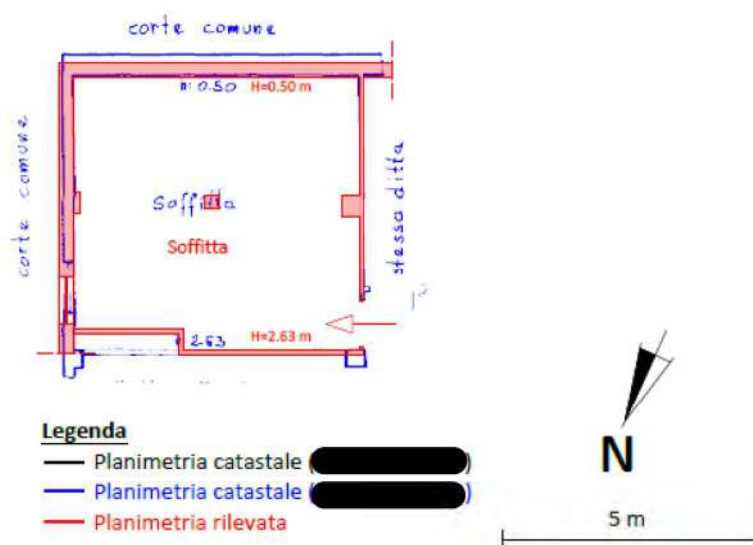


Figura 14 - Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale - Piano 2

In risposta al presente quesito, sono nel seguito quantificati i costi necessari stimati per la **sola pratica di variazione catastale**, atta a sanare le difformità planimetriche e la fusione delle 2 U.I. rilevate:

Quantificazione Costi per Variazione Catastale	
Versamento agli uffici dell'Agenzia della Entrate (n. 1 planimetria)	€ 50,00
Onerario tecnico per presentazione pratica (inclusi IVA ed oneri previdenziali)	€ 800,00
TOTALE	€ 850,00

STORIA CATASTALE – TERRENOCatasto Terreni, Comune di Potenza*Foglio n. [REDACTED] Particella n. [REDACTED]*

Dati della richiesta	Comune di POTENZA (Codice:G942)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA

Unità immobiliare dal 16/05/1994

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTIDÀ		
N	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Rendito		FRAZIONAMENTO del 16/05/1994 in atti dal 23/05/1994 (n. 1908.3/1988)		
						Dominicale		Agrario				
1				-	PASCOLO 3	19 73		Euro 0,92 L. 1.776	Euro 0,71 L. 1.381			
Notifica											Forza	18/25

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:20 Particella:4 ; Foglio:20 Particella:1709 ;

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI – TERRENOCatasto Terreni, Comune di Potenza*Foglio n. [REDACTED] Particella n. [REDACTED]*

INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000
---	------------	------------	--------------------------

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

Situazione degli intestati dal 16/05/1994

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario in parte di 2/3 fino al 29/12/1978
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario in parte di 2/3 fino al 29/12/1978
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario in parte di 2/3 fino al 29/12/1978
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario in parte di 2/3 fino al 29/12/1978
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario in parte di 2/3 fino al 29/12/1978
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario in parte di 2/3 fino al 29/12/1978
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario in parte di 2/3 fino al 29/12/1978
8	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 29/12/1978
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 16/05/1994 in atti dal 23/05/1994 (n. 1908.3/1988)			

Situazione degli intestati dal 29/12/1978

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 16/05/1994 in atti dal 23/05/1994 (n. 1908.3/1988)			

STORIA CATASTALE – TERRENO**Catasto Terreni, Comune di Potenza****Foglio n. ■■■ Particella n. ■■■**

Dati della richiesta	Comune di POTENZA (Codice:G942)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA

Unità immobiliare dal 23/02/1987

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario		
1	■■■	■■■	-	PASCOLO	3	15 98		Euro 0,74 L. 1.438	Euro 0,58 L. 1.119	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/1987 in atti dal 10/12/1996 (n. 5876.2/1989)
Notifica				Partita		41664				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:20 Particella:394 ; Foglio:20 Particella:441 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/07/1986

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario		
1	■■■	■■■	-	PASCOLO	3	15 98		L. 1.438	L. 1.119	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/1986 in atti dal 05/12/1996 (n. 1967.1/1987)
Notifica				Partita		34.35				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:20 Particella:394 ; Foglio:20 Particella:441 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/05/1994

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario		
1	■■■	■■■	-	PASCOLO	3	15 98		L. 1.438	L. 1.119	FRAZIONAMENTO del 16/05/1994 in atti dal 23/05/1994 (n. 1908.3/1988)
Notifica				Partita		18/26				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:20 Particella:1708 ; Foglio:20 Particella:1709 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario		
1	■■■	■■■	-	PASCOLO	3	41 05		L. 3.695	L. 2.874	Impianto meccanografico del 25/11/1978
Notifica				Partita		84/6				

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI – TERRENO**Catasto Terreni, Comune di Potenza****Foglio n. ■■■ Particella n. ■■■**

INTESTATI

1	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	(1) Proprieta' 1/96
2	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	(1) Proprieta' 1/96
3	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	(1) Proprieta' 1/96
4	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	(1) Proprieta' 1/96
5	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	(1) Proprieta' 2/96
6	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	(1) Proprieta' 6/96
7	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	(1) Proprieta' 12/96
8	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	(1) Proprieta' 12/96
9	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	(1) Proprieta' 12/96
10	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	(1) Proprieta' 12/96
11	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	(1) Proprieta' 12/96
12	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	(1) Proprieta' 6/96
13	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	(1) Proprieta' 6/96
14	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	■■■	(1) Proprieta' 6/96

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/96
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/96
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/96
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/96
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 8/96
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 6/96
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 12/96
8	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 12/96
9	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 12/96
10	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 12/96
11	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 12/96
12	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 6/96
13	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 6/96
14	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 6/96
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 15/03/2019 -ISTANZA N.89236-19 Volunta n. 11078.1/2019 - Pratica n. PZ0083235 in atti dal 12/11/2019			

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIBITTI E ONERI REALI
N°			
1	0016		(1) Proprieta' 2/14 fino al 15/03/2019
2			(1) Proprieta' 1/14 fino al 15/03/2019
3			(1) Proprieta' 2/14 fino al 15/03/2019
4			(1) Proprieta' 2/14 fino al 15/03/2019
5			(1) Proprieta' 2/14 fino al 15/03/2019
6			(1) Proprieta' 2/14 fino al 15/03/2019
7			(1) Proprieta' 1/14 fino al 15/03/2019
8			(1) Proprieta' 3/42 fino al 15/03/2019
9			(1) Proprieta' 3/42 fino al 15/03/2019

DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 15/03/2019 - ISTANZA 17/2019

N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/96 fino al 15/03/2019
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/96 fino al 15/03/2019
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/96 fino al 15/03/2019
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/96 fino al 15/03/2019
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 8/96 fino al 15/03/2019
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 6/96 fino al 15/03/2019
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 12/96 fino al 15/03/2019
8	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 12/96 fino al 15/03/2019
9	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 12/96 fino al 15/03/2019
10	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 12/96 fino al 15/03/2019
11	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 12/96 fino al 15/03/2019
12	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 6/96 fino al 15/03/2019
13	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 6/96 fino al 15/03/2019
14	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 6/96 fino al 15/03/2019

DATI DESTINATARI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 3/42 fino al 15/01/2019
2			(1) Proprieta' 3/42 fino al 15/03/2019
DATI DERIVANTI DA			

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N°			
1			(1) Proprieta' 1/21 fino al 20/10/2005
2			(1) Proprieta' 1/21 fino al 20/10/2005
3			(1) Proprieta' 1/21 fino al 20/10/2005
DATI DERIVATI			

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/14 fino al 04/11/2018
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/14 fino al 04/11/2018
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/14 fino al 04/11/2018
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/14 fino al 04/11/2018
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/14 fino al 04/11/2018
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/14 fino al 04/11/2018
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/14 fino al 04/11/2018
8	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/14 fino al 02/05/2001

DATI DERIVANTI DA:

Comune di COSENZA C.A. n. ROVENZA 925/B 14180 - SUB S. n. ROVENZA 925/B 2000 - Subst. n. 141 - 2014/0007 - 15-01-

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/16 fino al 06/11/1997
2			(1) Proprieta' 1/16 fino al 06/11/1997
3			(1) Proprieta' 1/16 fino al 06/11/1997
4			(1) Proprieta' 2/16 fino al 06/11/1997
5			(1) Proprieta' 2/16 fino al 06/11/1997
6			(1) Proprieta' 2/16 fino al 06/11/1997
7			(1) Proprieta' 2/16 fino al 06/11/1997
8			(1) Proprieta' 2/16 fino al 06/11/1997
9			(1) Proprieta' 2/16 fino al 06/11/1997
10			(1) Proprieta' 1/16 fino al 06/11/1997
11			(1) Proprieta' 1/16 fino al 06/11/1997

DATI DERIVANTI DA

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.			
1			(1) Proprieta' 1/7 fino al 25/07/1986
2			(1) Proprieta' 1/7 fino al 25/07/1986
3			(1) Proprieta' 1/7 fino al 25/07/1986
4			(1) Proprieta' 1/7 fino al 25/07/1986
5			(1) Proprieta' 1/7 fino al 25/07/1986
6			(1) Proprieta' 1/7 fino al 25/07/1986
7			(1) Proprieta' 1/7 fino al 25/07/1986
DATI DERIVANTI DA			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/11/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare proprietario in parte di 2/3 fino al 29/12/1978
2			(99) Da verificare proprietario in parte di 2/3 fino al 29/12/1978
3			(99) Da verificare proprietario in parte di 2/3 fino al 29/12/1978
4			(99) Da verificare proprietario in parte di 2/3 fino al 29/12/1978
5			(99) Da verificare proprietario in parte di 2/3 fino al 29/12/1978
6			(99) Da verificare proprietario in parte di 2/3 fino al 29/12/1978
7			(99) Da verificare proprietario in parte di 2/3 fino al 29/12/1978
8			(1) Proprietà 1/3 fino al 29/12/1978
DATI DERIVANTI DA			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 12/11/1976
DATI DERIVANTI DA			

STORIA CATASTALE - TERRENO

Catasto Terreni, Comune di Potenza

Foglio n. ■■■ Particella n. ■■■

Dati della richiesta	Comune di POTENZA (Codice:G942)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA
	Foglio ■■■ Particella ■■■

Unità immobiliare dal 23/02/1987

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1				-	SEMINATIVO 4	ha are ca 07 26		Euro 0,75 L. 1.452	Euro 0,94 L. 1.815	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/1987 in atti dal 10/12/1996 (n. 5876/2/1989)
Notifica						Partita	41664			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 20 Particella 4 ; Foglio 20 Particella 441 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/07/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1				-	SEMINATIVO 4	07 26		L. 1.452	L. 1.815	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/1986 in atti dal 05/12/1996 (n. 1967.1/1987)
Notifica						Partita	34331			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 20 Particella 4 ; Foglio 20 Particella 441 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1				-	SEMINATIVO 4	07 26		L. 1.452	L. 1.815	Impianto meccanografico del 25/11/1978	
Notifica						Partita	346				

Situazione degli intestati dal 20/10/2005

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 3/42 fino al 15/03/2019
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 3/42 fino al 15/03/2019

DATI DERIVANTI DA: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/10/2005 - UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione Volture n. 424 registrato in data 05/04/2006 - SUCCESSIONE IN DATA 07/01/2005 Volture n. 6188 1/2006 - Pratica n. PZ0044949 in atti dal 15/04/2006

Situazione degli intestati dal 02/05/2001

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/21 fino al 20/10/2005
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/21 fino al 20/10/2005
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/21 fino al 20/10/2005

DATI DERIVANTI DA: [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 06/11/1997

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/14 fino al 04/11/2018
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/14 fino al 04/11/2018
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/14 fino al 04/11/2018
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/14 fino al 04/11/2018
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/14 fino al 04/11/2018
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/14 fino al 04/11/2018
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/14 fino al 04/11/2018
8	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/14 fino al 04/11/2018
9	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/14 fino al 02/05/2001

DATI DERIVANTI DA: [REDACTED] Ufficio COVET L.O. Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 2089 registrato in data 20/11/1997 - Volture n. [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 25/07/1997

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/16 fino al 06/11/1997
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/16 fino al 06/11/1997
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/16 fino al 06/11/1997
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/16 fino al 06/11/1997
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/16 fino al 06/11/1997
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/16 fino al 06/11/1997
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/16 fino al 06/11/1997
8	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/16 fino al 06/11/1997
9	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/16 fino al 06/11/1997
10	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/16 fino al 06/11/1997
11	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/16 fino al 06/11/1997

DATI DERIVANTI DA: [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 29/12/1978

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/7 fino al 25/07/1986
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/7 fino al 25/07/1986
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/7 fino al 25/07/1986
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/7 fino al 25/07/1986
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/7 fino al 25/07/1986
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/7 fino al 25/07/1986
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/7 fino al 25/07/1986

DATI DERIVANTI DA: [REDACTED]

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/11/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario in parte 2/3 fino al 29/12/1978
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario in parte di 2/3 fino al 29/12/1978
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario in parte per 2/3 fino al 29/12/1978
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario in parte di 2/3 fino al 29/12/1978
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario in parte di 2/3 fino al 29/12/1978
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario in parte 2/3 fino al 29/12/1978
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 29/12/1978
8	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario in parte di 2/3 fino al 29/12/1978

DATI DERIVANTI DA: [REDACTED]

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 12/11/1976

DATI DERIVANTI DA: [REDACTED] impianto meccanografico del 25/11/1978

STORIA CATASTALE – TERRENOCatasto Terreni, Comune di PotenzaFoglio n. [REDACTED] Particella n. [REDACTED]

Dati della richiesta	Comune di POTENZA (Codice:G942)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA
	Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED]

Unità immobiliare dal 23/02/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Forz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario	
1	[REDACTED]	[REDACTED]		-	PASCOLO 3	03 81		Euro 0,18 L. 343	Euro 0,14 L. 267	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/1987 in atti dal 10/12/1996 (n. 3876.1/1989)
Notifica				Partita		41663				

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/07/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Forz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario	
1	[REDACTED]	[REDACTED]		-	PASCOLO 3	03 81		L. 343	L. 267	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/1986 in atti dal 05/12/1996 (n. 1967.2/1987)
Notifica				Partita		36054				

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/06/1982

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Forz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario	
1	[REDACTED]	[REDACTED]		-	PASCOLO 3	03 81		L. 343	L. 267	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/06/1982 in atti dal 19/05/1995 (n. 4731.1/1983)
Notifica				Partita		36054				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:20 Particella:866;

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/05/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Forz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario	
1	[REDACTED]	[REDACTED]		-	PASCOLO 3	03 81		L. 343	L. 267	FRAZIONAMENTO del 16/03/1994 in atti dal 23/03/1994 (n. 1808.4/1988)
Notifica				Partita		18025				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:20 Particella:1710;

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/04/1990

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1				-	PASCOLO 3	13 36		L. 1.202	L. 935	FRAZIONAMENTO del 11/04/1990 in atti dal 16/05/1994 CIRC. 5/89 (n. 412.107/1990)
Notifiche						Particelle		18025		
Annotazioni		di stato: DERIVA DAL NUM. 5								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:20 Particella:3;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:20 Particella:866;

SITUAZIONE DEGLI INTESSTATARI – TERRENOCatasto Terreni, Comune di PotenzaFoglio n. [REDACTED] Particella n. [REDACTED]

INTESTATI

1			(5) Enfiteusi 4/384
2			(5) Enfiteusi 4/384
3			(5) Enfiteusi 4/384
4			(5) Enfiteusi 4/384
5			(5) Enfiteusi 32/384
6			(5) Enfiteusi 15/384
7			(5) Enfiteusi 15/384
8			(5) Enfiteusi 24/384
9			(5) Enfiteusi 30/384
10			(5) Enfiteusi 48/384
11			(5) Enfiteusi 30/384
12			(5) Enfiteusi 60/384
13			(5) Enfiteusi 30/384
14			(5) Enfiteusi 24/384
15			(5) Enfiteusi 30/384
16			(5) Enfiteusi 30/384
17			(4) Diritto del concedente 1/1

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

Situazione degli intestati dal 15/03/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(5) Enfiteusi 4/384
2			(5) Enfiteusi 4/384
3			(5) Enfiteusi 4/384
4			(5) Enfiteusi 4/384
5			(5) Enfiteusi 32/384
6			(5) Enfiteusi 15/384
7			(5) Enfiteusi 15/384
8			(5) Enfiteusi 24/384
9			(5) Enfiteusi 30/384
10			(5) Enfiteusi 48/384
11			(5) Enfiteusi 30/384
12			(5) Enfiteusi 60/384
13			(5) Enfiteusi 30/384
14			(5) Enfiteusi 24/384
15			(5) Enfiteusi 30/384
16			(5) Enfiteusi 30/384
17			(4) Diritto del concedente 1/1

DATI DERIVANTI DA

Situazione degli intestati dal 15/03/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(5) Enfiteusi 10/112 fino al 15/03/2019
2			(4) Diritto del concedente 1/1 fino al 15/03/2019
3			(5) Enfiteusi 5/112 fino al 15/03/2019
4			(5) Enfiteusi 5/112 fino al 15/03/2019
5			(5) Enfiteusi 8/112 fino al 15/03/2019
6			(5) Enfiteusi 16/112 fino al 15/03/2019
7			(5) Enfiteusi 20/112 fino al 15/03/2019
8			(5) Enfiteusi 10/112 fino al 15/03/2019
9			(5) Enfiteusi 8/112 fino al 15/03/2019
10			(5) Enfiteusi 10/112 fino al 15/03/2019
11			(5) Enfiteusi 10/112 fino al 15/03/2019
12			(5) Enfiteusi 10/112 fino al 15/03/2019

DATI DERIVANTI DA

Situazione degli intestati dal 04/11/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(5) Enfiteusi 4/384 fino al 15/03/2019
2			(5) Enfiteusi 4/384 fino al 15/03/2019
3			(5) Enfiteusi 4/384 fino al 15/03/2019
4			(5) Enfiteusi 4/384 fino al 15/03/2019
5			(5) Enfiteusi 32/384 fino al 15/03/2019
6			(5) Enfiteusi 15/384 fino al 15/03/2019
7			(5) Enfiteusi 15/384 fino al 15/03/2019
8			(5) Enfiteusi 24/384 fino al 15/03/2019
9			(5) Enfiteusi 30/384 fino al 15/03/2019
10			(5) Enfiteusi 48/384 fino al 15/03/2019
11			(5) Enfiteusi 30/384 fino al 15/03/2019
12			(5) Enfiteusi 60/384 fino al 15/03/2019
13			(5) Enfiteusi 30/384 fino al 15/03/2019
14			(5) Enfiteusi 24/384 fino al 15/03/2019
15			(4) Diritto del concedente 1/1 fino al 15/03/2019
16			(5) Enfiteusi 30/384 fino al 15/03/2019
17			(5) Enfiteusi 30/384 fino al 15/03/2019

DATI DERIVANTI DA

Situazione degli intestati dal 01/07/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(5) Enfiteusi 5/112 fino al 04/11/2018
2			(5) Enfiteusi 16/112 fino al 04/11/2018
3			(5) Enfiteusi 10/112 fino al 04/11/2018
4			(5) Enfiteusi 20/112 fino al 04/11/2018
5			(5) Enfiteusi 10/112 fino al 04/11/2018
6			(5) Enfiteusi 8/112 fino al 04/11/2018
7			(4) Diritto del concedente 1/1 fino al 04/11/2018
8			(5) Enfiteusi 10/112 fino al 04/11/2018
9			(5) Enfiteusi 10/112 fino al 04/11/2018
10			(5) Enfiteusi 10/112 fino al 04/11/2018
11			(5) Enfiteusi 5/112 fino al 04/11/2018
12			(5) Enfiteusi 5/112 fino al 04/11/2018

DATI DERIVANTI DA

Situazione degli intestati dal 07/01/2005

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(5) Enfiteusi 5/56 fino al 01/07/2014
2			(5) Enfiteusi 4/56 fino al 01/07/2014
3			(5) Enfiteusi 8/56 fino al 01/07/2014
4			(5) Enfiteusi 5/56 fino al 01/07/2014
5			(5) Enfiteusi 10/56 fino al 01/07/2014
6			(5) Enfiteusi 5/56 fino al 01/07/2014
7			(5) Enfiteusi 4/56 fino al 01/07/2014
8			(5) Enfiteusi 5/56 fino al 01/07/2014
9			(4) Diritto del concedente 1/1 fino al 01/07/2014
10			(5) Enfiteusi 4/56 fino al 01/07/2014
11			(5) Enfiteusi 4/56 fino al 01/07/2014
DATI DERIVANTI DA			

Situazione degli intestati dal 02/05/2001

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(10) Oneri livellario per 5/168 fino al 07/01/2005
2			(10) Oneri livellario per 5/168 fino al 07/01/2005
3			(10) Oneri livellario per 5/168 fino al 07/01/2005
DATI DERIVANTI DA			

Situazione degli intestati dal 06/11/1997

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(21) Livellano per 3/56 fino al 07/01/2005
2			(21) Livellano per 4/56 fino al 07/01/2005
3			(21) Livellano per 3/56 fino al 07/01/2005
4			(21) Livellano per 3/56 fino al 07/01/2005
5			(21) Livellano per 3/56 fino al 07/01/2005
6			(21) Livellano per 4/56 fino al 07/01/2005
7			(21) Livellano per 10/56 fino al 07/01/2005
8			(21) Livellano per 5/56 fino al 07/01/2005
9			(21) Livellano per 8/56 fino al 07/01/2005
10			(10) Oneri livellario per 5/56 fino al 02/03/2001
DATI DERIVANTI DA			

Situazione degli intestati dal 11/04/1990

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(4) Diritto del concedente fino al 29/12/1978
2			(21) Livellano per 1/3 fino al 29/12/1978
3			(99) Da verificare livellario in parte di 2/3 fino al 29/12/1978
4			(99) Da verificare livellario in parte di 2/3 fino al 29/12/1978
5			(99) Da verificare livellario in parte di 2/3 fino al 29/12/1978
6			(99) Da verificare livellario in parte di 2/3 fino al 29/12/1978
7			(99) Da verificare livellario in parte di 2/3 fino al 29/12/1978
8			(99) Da verificare livellario in parte di 2/3 fino al 29/12/1978
9			(99) Da verificare livellario in parte di 2/3 fino al 29/12/1978
DATI DERIVANTI DA			

Situazione degli intestati dal 23/02/1987

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(4) Diritto del concedente fino al 07/01/2005
2			(21) Livellano per 1/7 fino al 06/11/1997
3			(21) Livellano per 1/7 fino al 06/11/1997
4			(21) Livellano per 1/7 fino al 06/11/1997
5			(21) Livellano per 1/7 fino al 06/11/1997
6			(21) Livellano per 1/7 fino al 06/11/1997
7			(21) Livellano per 1/7 fino al 06/11/1997
8			(21) Livellano per 1/7 fino al 06/11/1997
DATI DERIVANTI DA			

Situazione degli intestati dal 25/07/1986

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(5) Enfiteusi 8/128 fino al 23/02/1987
2			(5) Enfiteusi 8/128 fino al 23/02/1987
3			(5) Enfiteusi 5/128 fino al 23/02/1987
4			(5) Enfiteusi 5/128 fino al 23/02/1987
5			(5) Enfiteusi 8/128 fino al 23/02/1987
6			(5) Enfiteusi 16/128 fino al 23/02/1987
7			(5) Enfiteusi 10/128 fino al 23/02/1987
8			(5) Enfiteusi 20/128 fino al 23/02/1987
9			(5) Enfiteusi 10/128 fino al 23/02/1987
10			(5) Enfiteusi 8/128 fino al 23/02/1987
11			Diritto del concedente 1/1 fino al 23/02/1987
12			(5) Enfiteusi 10/128 fino al 23/02/1987
13			(5) Enfiteusi 10/128 fino al 23/02/1987
14			(5) Enfiteusi 10/128 fino al 23/02/1987
DATI DERIVANTI DA			

Situazione degli intestati dal 29/06/1983

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 25/07/1986
DATI DERIVANTI DA			

Situazione degli intestati dal 29/12/1978

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/7 fino al 29/06/1983
2			(1) Proprietà 1/7 fino al 29/06/1983
3			(1) Proprietà 1/7 fino al 29/06/1983
4			(1) Proprietà 1/7 fino al 29/06/1983
5			(1) Proprietà 1/7 fino al 29/06/1983
6			(1) Proprietà 1/7 fino al 29/06/1983
7			(1) Proprietà 1/7 fino al 29/06/1983
DATI DERIVANTI DA			

BENE UBICATO NEL FOGLIO DI MAPPA N. 48 (LOTTO N. 2)**STORIA CATASTALE – MAGAZZINO****Catasto Fabbricati, Comune di Potenza****Foglio n. ■■■, Particella n. ■■■■ Sub. ■■■**

Dati della richiesta	Comune di POTENZA (Codice:G942)
Catasto Fabbricati	Provincia di POTENZA Foglio ■■■ Particella ■■■■ Sub. ■■■

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1							C/2	7	92 m²	Totale: 109 m²	Euro 356,36	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.
Indirizzo			DISCESA SAN GERARDO n. 31 Piano T									
Notifica							Partita		1019008		Mod.58 -	
Annotazioni		<classamento e rendita validati>										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G942 - Foglio 48 - Particella 831

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/09/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1							C/2	7	92 m²		Euro 356,36 L. 690.000	VARIAZIONE del 21/09/1998 in atti dal 21/09/1998 PASSAGGI ESAMINATI - (n. 901344.5/1998)
Indirizzo		DISCESA SAN GERARDO n. 31 Piano T										
Notifica							Partita	1019008		Mod.58	-	
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G942 - Foglio 48 - Particella 831

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1							C/2	7	92 m²		L. 690,000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/06/1998 in atti dal 06/08/1998 PASSAGGIO INTERMEDIO N. 1 - COMPRAVENDITA (n. 8240.T01/1998)	
Indirizzo		DISCESA S. GERARDO n. 31 Piano T											
Notifica							Partita		1018991		Mod.58		-
Annotazioni		di studio: passaggio intermedio da esaminare <classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/1998

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1							C/2	7	92 m²		L. 690,000	VARIAZIONE del 05/05/1998 in atti dal 05/05/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI CATEGORIA C/1 CATEGORIA C/2 (n. B01090.1/1998)	
Indirizzo		DISCESA S. GERARDO n. 31 Piano T											
Notifica							Partita	1017490		Mod.58	-		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI - MAGAZZINOCatasto Fabbricati, Comune di PotenzaFoglio n. [REDACTED] Particella n. [REDACTED] Sub. [REDACTED]**INTESTATO**

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000
---	------------	------------	-------------------------

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

Situazione degli intestati dal 24/06/1998

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000

DATI DERIVANTI DA [REDACTED]

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 24/06/1998
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/7 fino al 24/06/1998
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/7 fino al 24/06/1998
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/7 fino al 24/06/1998
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/7 fino al 24/06/1998
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/7 fino al 24/06/1998

DATI DERIVANTI DA [REDACTED] NOTE GATTI LUIGI Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 14735 - LIR Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 1568 registrata in data 03/07/1998

Situazione degli intestati dal 24/06/1998

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/7 fino al 24/06/1998

DATI DERIVANTI DA [REDACTED] Atto del 24/06/1998 Pubblico ufficiale GATTI LUIGI Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 14735 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 8239/3/1998 in atti dal 06/08/1998

Situazione degli intestati dal 05/05/1998

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/7 fino al 24/06/1998
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/7 fino al 24/06/1998
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/7 fino al 24/06/1998
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/7 fino al 24/06/1998
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/7 fino al 24/06/1998
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/7 fino al 24/06/1998
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/7 fino al 24/06/1998

DATI DERIVANTI DA [REDACTED]

Si è proceduto alla sovrapposizione della **planimetria dello stato reale dei luoghi** (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale.

Da tale sovrapposizione, sono state riscontrate difformità planimetriche, consistenti in:

- chiusura dei n. 2 vani finestra

Nel seguito si riporta la sovrapposizione grafica in formato ridotto, rimandando all'allegato 6 per il formato ordinario della stessa:

PIANTA PIANO TERRA

Legenda

- Planimetria catastale
- Planimetria rilevata

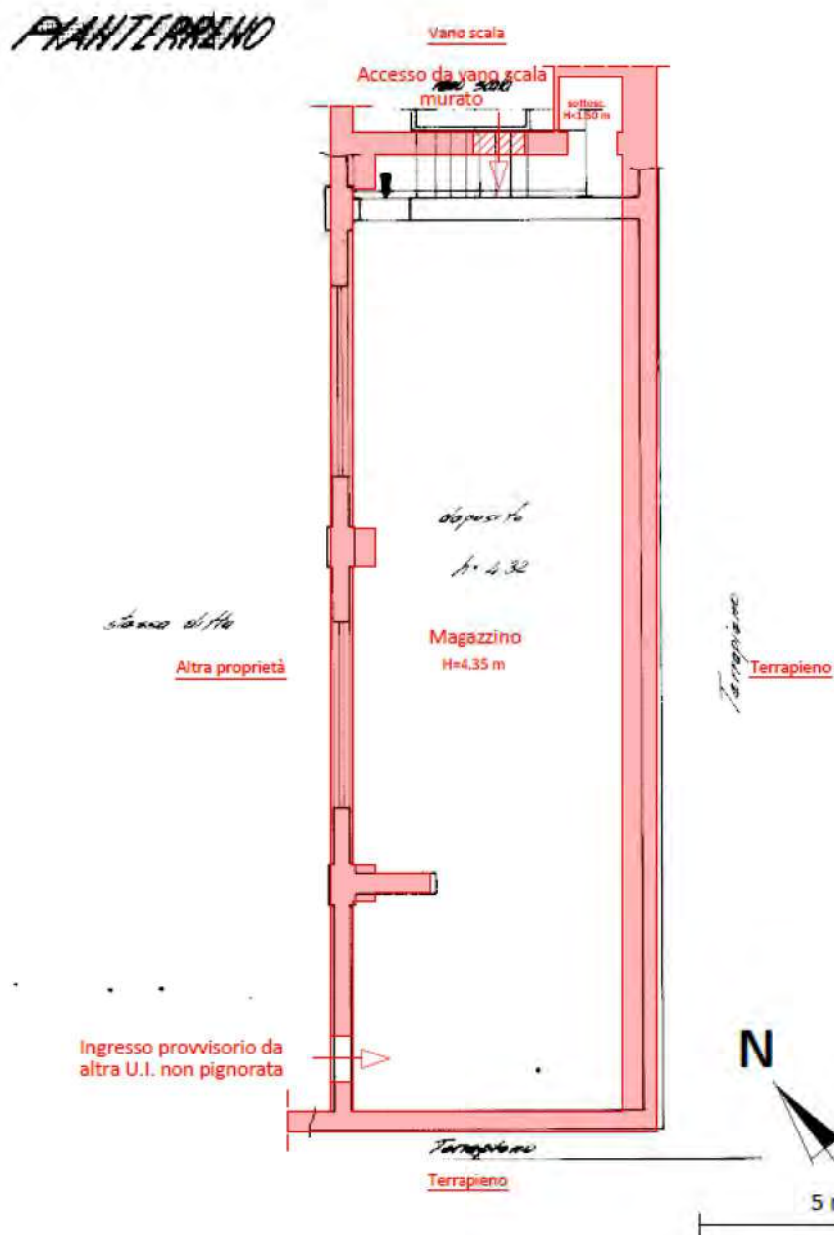


Figura 15 - Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale - Piano Terra

In risposta al presente quesito, sono nel seguito quantificati i costi necessari stimati per la **sola pratica di variazione catastale**, atta a sanare le difficoltà planimetriche rilevate:

Quantificazione Costi per Variazione Catastale	
Versamento agli uffici dell'Agenzia della Entrate (n. 1 planimetria)	€ 50,00
Onorario tecnico per presentazione pratica (inclusi IVA ed oneri previdenziali)	€ 800,00
TOTALE	€ 850,00

QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento (o terreno)** ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;
LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

Inoltre l'esperto riporterà la risposta di cui al presente quesito, oltre che all'interno della relazione di stima secondo l'ordine dei quesiti, anche in apposito separato allegato, separatamente dalle risposte altri quesiti.

LOTTO N. 1:

- **Piena proprietà quota 1/1 in capo all'esecutato dei seguenti beni immobili:**

- 1. Abitazione di tipo popolare**, in via della Botte n.79 (al NCEU snc), **Piano Terra**, in Catasto Fabbricati al **foglio _____ particelle _____ sub. _____**, categoria A/4 di 4,5 vani;
- 2. Abitazione di tipo popolare**, in via della Botte n.79 (al NCEU snc), **Piano Terra e Piano 2°**, in Catasto Fabbricati al **foglio _____ particelle _____ sub. 2**, categoria A/4 di 2,5 vani;

- le n. 2 U.I. sono state unite ed il loro stato di fatto corrisponde ad **un'unica abitazione** della superficie commerciale di **mq 139**;
- l'U.I. confina a Ovest con altra U.I. pignorata identificata al NCEU al Foglio ■ part. ■ sub. ■, mentre a Nord, Sud ed Est con la corte comune pignorata per la quota di proprietà di 12/96 identificata in C.T. al Foglio ■ part. ■.
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato da via della Botte) avviene in modo indiretto mediante la servitù di fatto di passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non pignorata, identificata in C.T. al F. ■ part. ■ e, di seguito, mediante il passaggio sulle particelle pignorate n. ■
- urbanisticamente il fabbricato ricade totalmente in zona "Ambito Periurbano"
- il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale;
- risultano i seguenti titoli edilizi autorizzativi:
 - "Concessione di Edificare" prot. n. 5228/A del 12.4.1977 – Pratica n. 401/76 rilasciata dal Comune di Potenza (PZ) per *"costruire un fabbricato rurale"*;
 - "Permesso di Costruire in sanatoria per la trasformazione urbanistica ed edilizia ai sensi della Legge n. 47/1985 e n. 724/1994" Prot. n. 6341 del 3.10.2022 – Pratica n. 6319/1987 rilasciata dal Comune di Potenza (PZ) per le *"difformità realizzate al fabbricato autorizzato con Concessione Edilizia n. 5228/A del 14.4.1977"*;
- lo stato dei luoghi NON è conforme ai succitati titoli autorizzativi in ordine alla planimetria del piano terra:
 - le difformità riscontrate risultano sanabili;
- Il fabbricato in cui è ubicata l'abitazione è stato costruito su terreno identificato in C.T. al Foglio ■ part. ■ **gravato dagli USI CIVILI**.

3. Terreno agricolo, incolto, di superficie commerciale **mq 1.973,00**, sito nella zona periferica Nord del Comune di POTENZA in C.da Botte, e precisamente in via della Botte n. 79, identificato in Catasto Terreni al **Foglio ■ part. ■** qualità "pascolo":

- è posto ad una altitudine di circa 930 mt slm;

- confina a Nord con la part. [REDACTED] di proprietà di terzi non pignorata, a Sud con le part. [REDACTED] di proprietà di terzi non pignorate, ad Ovest con la part. [REDACTED] di proprietà di terzi non pignorata, mentre ad Est confina con la corte comune pignorata per la quota di proprietà di 12/96 identificata con la part. [REDACTED].
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato da via della Botte) avviene in modo indiretto mediante la servitù di fatto di passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non pignorata identificata in C.T. al F. [REDACTED] part. [REDACTED] e, di seguito, mediante il passaggio sulle particelle pignorate [REDACTED]
- urbanisticamente il terreno ricade totalmente in zona "Ambito Periurbano"
- ai fini urbanistici è totalmente asservito (= indice fondiario 0,00 mc/mq) e per il 3,72 % (mq 73,47) è sottoposto a vincolo idrogeologico con un livello di rischio R2;
- Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.
- Il terreno è **gravato dagli USI CIVILI**.

■ **Piena proprietà quota 12/96 in capo all'esecutato dei seguenti beni immobili:**

4. Terreno agricolo, incolto, di superficie commerciale **mq 1.598,00**, sito nella zona periferica Nord del Comune di POTENZA in C.da Botte, e precisamente in via della Botte n. 79, identificato in Catasto Terreni al **Foglio [REDACTED] part. [REDACTED]**, qualità "pascolo";

- è posto ad una altitudine di circa 930 mt slm;
- confina a Nord con la part. [REDACTED] pignorata per la quota di proprietà di 12/96 e con la part. [REDACTED] di proprietà di terzi non pignorata, a Ovest con la part. [REDACTED] pignorata, ad Est con le part. [REDACTED] di proprietà di terzi non pignorate, infine a Sud [REDACTED].
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato da via della Botte) avviene in modo indiretto mediante la servitù di fatto di passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non pignorata identificata in C.T. al F. [REDACTED] part. [REDACTED] e, di seguito, mediante il passaggio sulle particelle pignorate n. [REDACTED];

- urbanisticamente il terreno ricade totalmente in zona "Ambito Periurbano"
- ai fini urbanistici è totalmente asservito (= indice fondiario 0,00 mc/mq)
- non sussiste alcun vincolo idrogeologico;
- Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.
- Il terreno è **gravato dagli USI CIVILI**.

5. Terreno agricolo, incolto, di superficie commerciale **mq 726,00**, sito nella zona periferica Nord del Comune di POTENZA in C.da Botte, e precisamente in via della Botte n. 79, identificato in Catasto Terreni al **Foglio ■ part. ■**, qualità "seminativo":

- è posto ad una altitudine di circa 930 mt slm;
- Confina a Nord e ad Est con la part. ■ pignorata per la quota di proprietà di 60/384, a Ovest con la part. ■ di proprietà di terzi non pignorata ed a Sud con la part. ■ pignorata per la quota di proprietà di 12/96.
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato da via della Botte) avviene in modo indiretto mediante la servitù di fatto di passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non pignorata identificata in C.T. al F. ■ part. ■;
- urbanisticamente il terreno ricade totalmente in zona "Ambito Periurbano"
- ai fini urbanistici è totalmente asservito (= indice fondiario 0,00 mc/mq);
- non sussiste alcun vincolo idrogeologico;
- Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.
- Il terreno è **gravato dagli USI CIVILI**.

- **Piena proprietà** quota **60/384** in capo all'esecutato dei seguenti beni immobili:

6. Terreno agricolo, incolto, di superficie commerciale **mq 381,00**, sito nella zona periferica Nord del Comune di POTENZA in C.da Botte, e precisamente in via della Botte n. 79, identificato in Catasto Terreni al **Foglio** ■ **part.** ■, qualità "pascolo":

- è posto ad una altitudine di circa 930 mt slm;
- Confina a Ovest con la part. ■ pignorata per la quota di proprietà di 12/96, a Est con la part. ■ di proprietà di terzi non pignorata ed a Nord con la part. ■ di proprietà di terzi non pignorata.
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato da via della Botte) avviene in modo indiretto mediante la servitù di fatto di passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non pignorata identificata in C.T. al F. ■ part. ■;
- urbanisticamente il terreno ricade totalmente in zona "Ambito Periurbano"
- ai fini urbanistici è totalmente asservito (= indice fondiario 0,00 mc/mq);
- non sussiste alcun vincolo idrogeologico;
- Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.
- Il terreno è **gravato dagli USI CIVILI**.

LOTTO N. 1

PIENA E INTERA PROPRIETÀ PREZZO BASE in c.t. = € 91.800,00

LOTTO N. 2:

- **Piena proprietà** quota **1/1** in capo all'esecutato del seguente bene immobile:

1. Magazzino, in Discesa San Gerardo n. 31, **Piano Terra**, in Catasto Fabbricati al **foglio** ■ **particella** ■ **sub.** ■, categoria C/2, consistenza catastale mq 92, superficie commerciale **mq 101**.

- L'U.I. confina ad Ovest con altra U.I. di proprietà di terzi non pignorata (Foglio ■ part. ■ sub. ■), a Nord con vano scala comune, a Est con Discesa San Gerardo ed a Sud con corte comune graffiata al fabbricato part. ■
- Il bene è attualmente intercluso e l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato da Discesa San Gerardo) avviene dal vano scala comune del civico 25 ma attraverso il passaggio nei locali di proprietà di terzi non pignorata (Foglio ■ part. ■ sub. ■);
- urbanisticamente il fabbricato ricade totalmente in zona "Ambito Urbano"
- il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale;
- il fabbricato condominiale in cui è ubicato il bene è stato realizzato con autorizzazioni amministrative rilasciate dal Comune di Potenza il 3.9.1955, il 6.7.1957, il 14.10.1957 ed il 5.4.1958;
- lo stato dei luoghi NON è conforme ai succitati titoli autorizzativi in ordine alla destinazione d'uso ed alla chiusura di n. 2 ampie porte:
 - le difformità riscontrate risultano sanabili;

LOTTO N. 2

PIENA E INTERA PROPRIETÀ PREZZO BASE in c.t. = € 28.700,00

QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene ignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi

e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile (dep. in data 30.09.2021 e successiva integrazione in data 14.10.2021).

Nella certificazione notarile sono indicati esattamente i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

La certificazione notarile risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 14.09.2021 reg. gen. [REDACTED] reg. part. [REDACTED]), e precisamente:

- All'esecutato [REDACTED], i beni pignorati, identificati in Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Potenza
- 1) al NCEU fg. [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] sono pervenuti per la piena proprietà di 1/1 in forza di **atto di compravendita del 22.12.1987** rep. [REDACTED] per notar [REDACTED] trascritto in data 08.01.1988 ai nn. [REDACTED]
- 2) al CT fg. [REDACTED] lla [REDACTED] è pervenuto per la piena proprietà di 1/1 in forza di **atto di divisione a stralcio del 29.12.1978** rep. [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED]. La quota di 2/21 era pervenuta per successione in morte di [REDACTED], devoluta per legge
- 3) al CT fg. [REDACTED] p.lla [REDACTED] per la quota di proprietà di 60/384; al CT fg. [REDACTED] p.lla [REDACTED] per la quota di di proprietà di 12/96; al CT al fg. [REDACTED] p.lla [REDACTED] per la quota di di proprietà di 12/96, costituiscono corte comune al fabbricato di cui al punto 1)
- 4) al NCEU fg. [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] è pervenuto per la piena proprietà di 1/1 in forza di **atto di divisione del 24.06.1998** rep. [REDACTED] per Notar [REDACTED] da potere

██
██. Ai suddetti sigg.ri ██████████ per la quota di proprietà di 1/7 ciascuno, il cespite era pervenuto per successione di ██████████.

Vi è corrispondenza fra il diritto pignorato, come descritto nell'atto di pignoramento (proprietà 1/1 per i beni di cui ai precedenti punti 1, 2 e 4 e comproprietà in quote frazionarie per i beni di cui al precedente punto 3) ed i dati riportati nella nota di trascrizione.

SI EVIDENZIA che agli atti della procedura non risulta l'avviso ai comproprietari dei beni pignorati pro quota di cui al punto 3).

QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹."

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli

¹ Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.

opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni

previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
 - chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
 - verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
- Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

BENI UBICATI NEL FOGLIO DI MAPPA N. ■■■ (LOTTO N. 1)

Si è proceduto dapprima al rilievo dettagliato del compendio edilizio oggetto di pignoramento (Foglio ■■■ part. ■■■■■■■■■■) mediante idonea strumentazione, sia dei muri interni che di quelli perimetrali, al fine di poter confrontare lo stato di fatto rilevato rispetto agli elaborati planimetrici di progetto.

Si sono predisposte pertanto le planimetrie dello stato reale dei luoghi.

- Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza è emerso che per i beni oggetto del pignoramento sono presenti i seguenti titoli edilizi:
 - "Concessione di Edificare" prot. n. 5228/A del 12.4.1977 – Pratica n. 401/76 rilasciata dal Comune di Potenza (PZ) per "costruire un fabbricato rurale";

- “Permesso di Costruire in sanatoria per la trasformazione urbanistica ed edilizia ai sensi della Legge n. 47/1985 e n. 724/1994” Prot. n. 6341 del 3.10.2022 – Pratica n. 6319/1987 rilasciata dal Comune di Potenza (PZ) per le *“difformità realizzate al fabbricato autorizzato con Concessione Edilizia n. 5228/A del 14.4.1977”*;
- L'epoca di realizzazione del **fabbricato** in cui sono ubicati i beni staggiti **risale al 1978** (dati desunti dagli atti di accatastamento depositati presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali e dalla documentazione depositata presso il Comune di Potenza relativa al “Permesso di Costruire in sanatoria per la trasformazione urbanistica ed edilizia ai sensi della Legge n. 47/1985 e n. 724/1994” Prot. n. 6341 del 3.10.2022 – Pratica n. 6319/1987).

Lo stato di fatto **NON è conforme** agli elaborati allegati ai succitati titoli edilizi autorizzativi; sono state riscontrate le seguenti difformità sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

- **planimetriche:** al piano terra sussiste una diversa distribuzione degli spazi interni realizzata mediante l'eliminazione della parete divisoria tra le 2 U.I. (fusione) e della demolizione di alcune tramezzature.

Si riportano di seguito:

- per il PIANO TERRA: la planimetria allegata al progetto depositato presso gli uffici comunali e parte integrante del “Permesso di Costruire in sanatoria per la trasformazione urbanistica ed edilizia ai sensi della Legge n. 47/1985 e n. 724/1994” Prot. n. 6341 del 3.10.2022 – Pratica n. 6319/1987 rilasciata dal Comune di Potenza (PZ) per le *“difformità realizzate al fabbricato autorizzato con Concessione Edilizia n. 5228/A del 14.4.1977”*, che **costituisce lo stato legittimo più recente del Piano Terra**;
- per il PIANO 2° (soffitte): la planimetria catastale originaria (e mai variata) della U.I. al NCEU Foglio ■ part. ■ sub. ■, presentata all'ex Ufficio Tecnico Erariale il **27.12.1978**, in quanto i grafici allegati al “Permesso di Costruire in sanatoria per la trasformazione urbanistica ed edilizia ai sensi della Legge n. 47/1985 e n. 724/1994” Prot. n. 6341 del 3.10.2022 – Pratica n. 6319/1987 depositati presso il Comune di Potenza non riportano la pianta del Piano 2° (soffitte) del fabbricato, che **si assume quale stato legittimo più recente della soffitta ubicata al Piano 2°**;

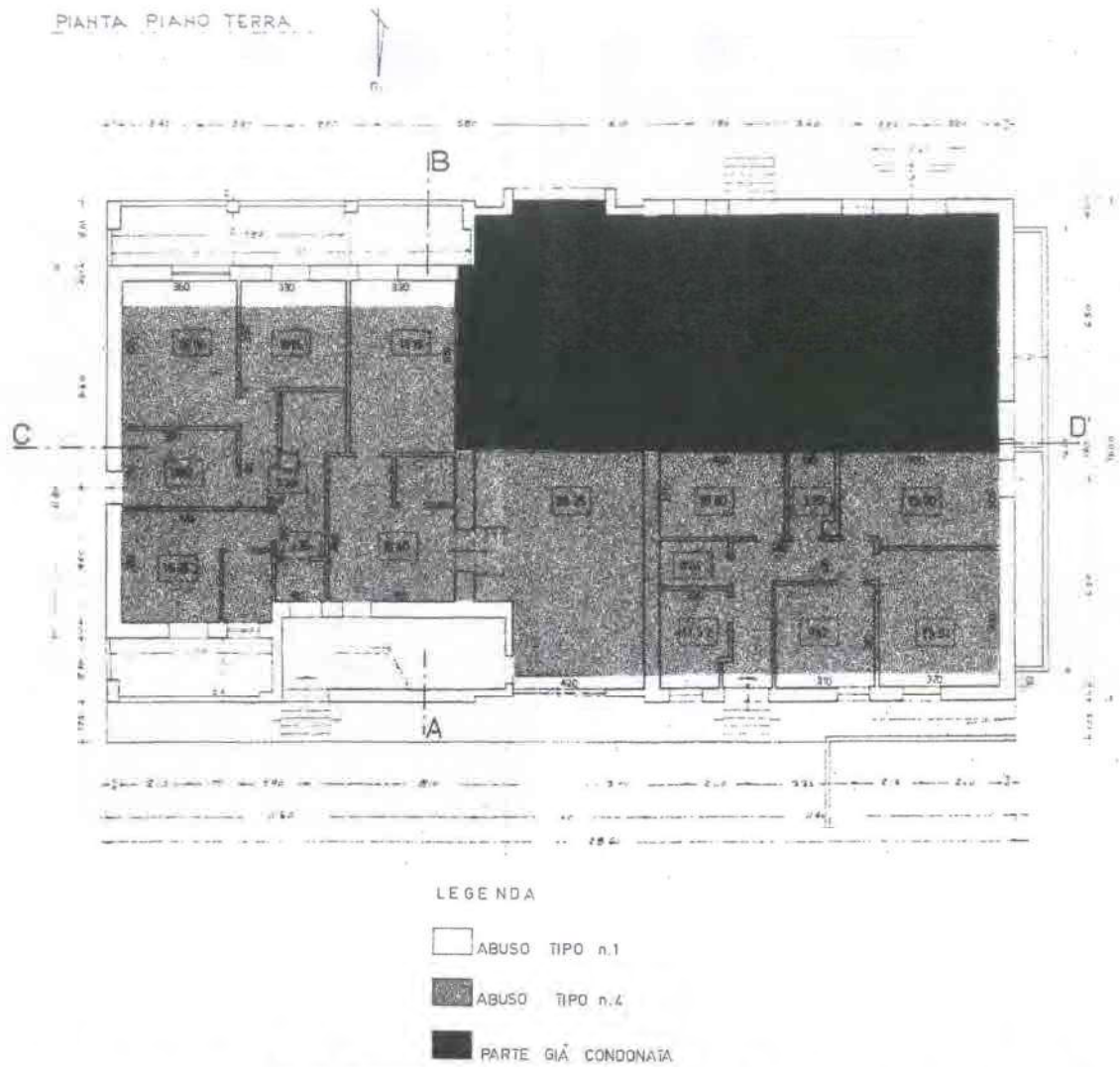


Figura 16 - Pianta piano terra (■■■■■ ■■■■■ ■■■■■) allegata al "Permesso di Costruire in sanatoria per la trasformazione urbanistica ed edilizia ai sensi della Legge n. 47/1985 e n. 724/1994" Prot. n. 6341 del 3.10.2022 - Pratica n. 6319/1987

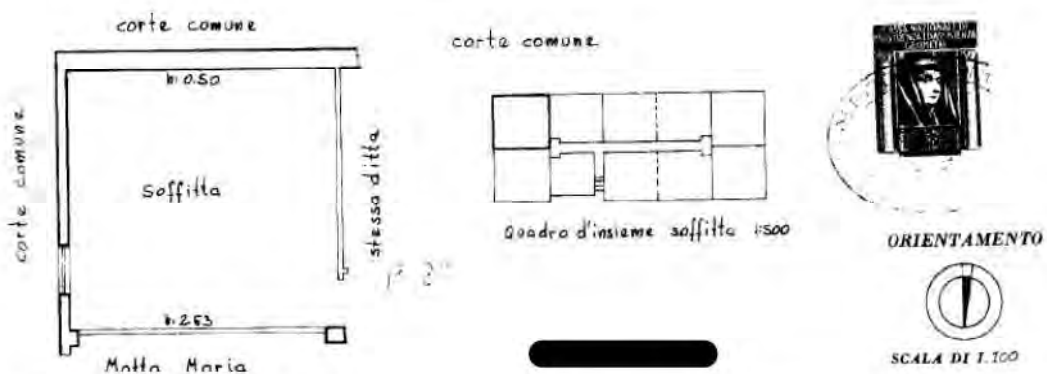


Figura 17 - Pianta piano 2° - soffitta- (■■■■■) allegata all'Accatastamento originario presentato all'ex Ufficio Tecnico Erariale il 27.12.1978

Si riporta nel seguito la sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con quella di progetto (per il Piano Terra) e dell'accatastamento originario (per il Piano 2° - soffitta):

PIANTA PIANO TERRA - ABITAZIONE

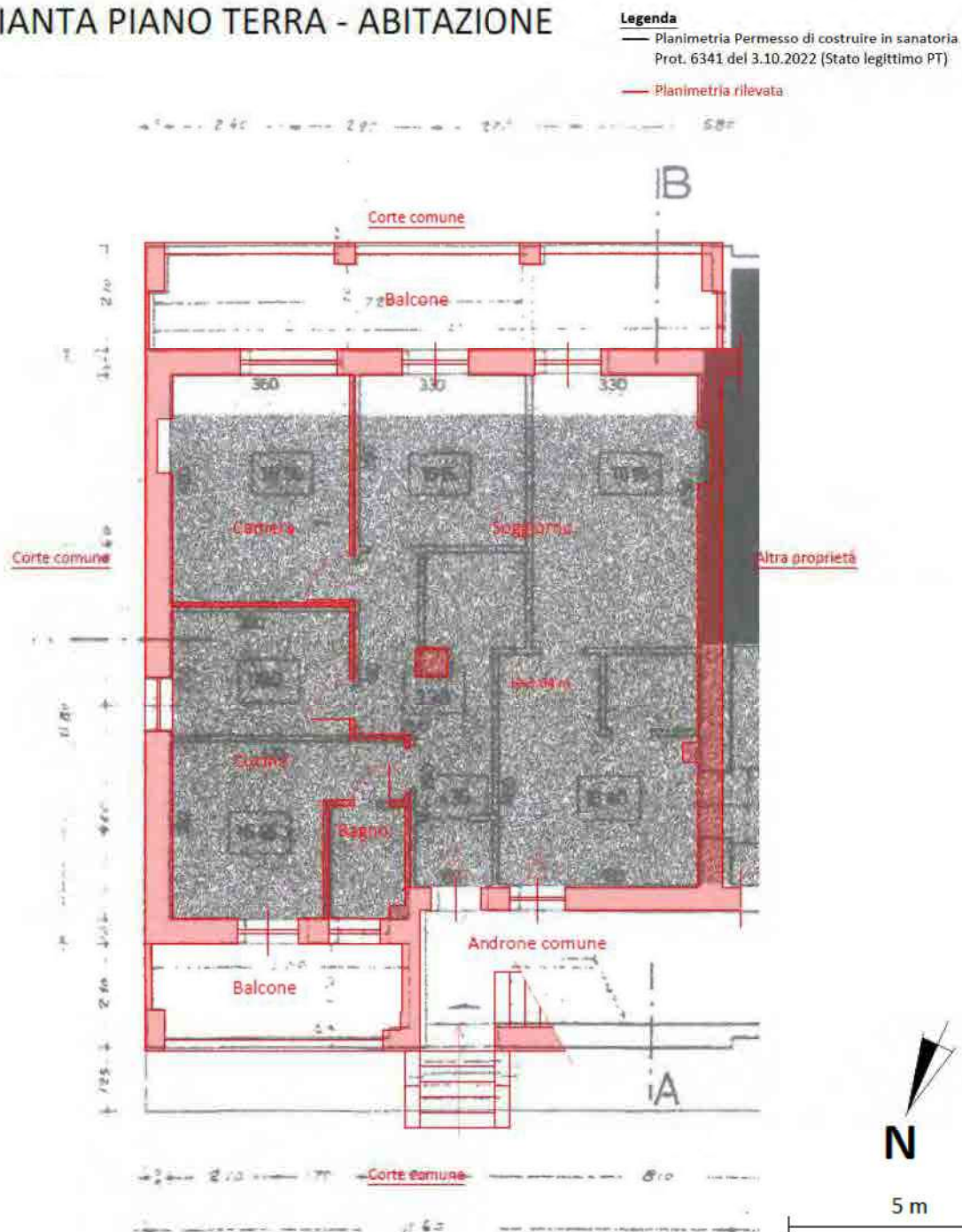


Figura 18 - Sovrapposizione stato reale dei luoghi e progetto autorizzato - Planimetria piano terra (F. ■ p.lla ■ sub. ■ e ■)

PIANTA PIANO 2° - SOFFITTA

Legenda

- Planimetria catastale del 27.12.1978 (Stato legittimo soffitta P2°)
- Planimetria rilevata

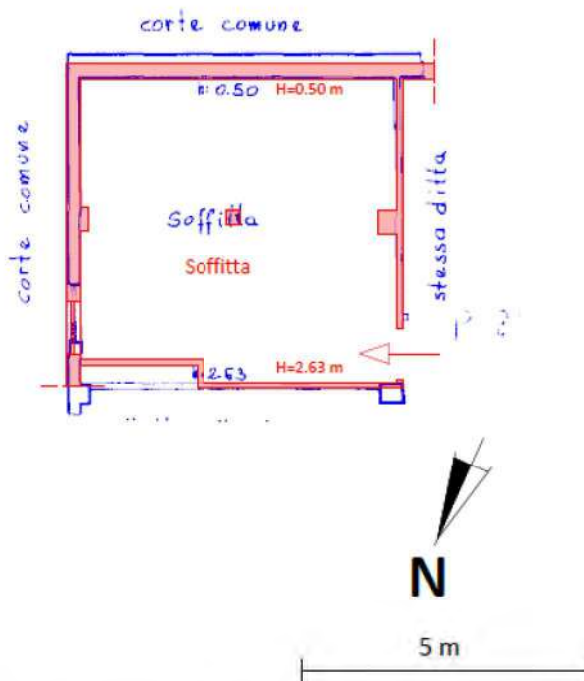


Figura 19 - Sovrapposizione stato reale dei luoghi e accatastamento originario del 27.12.1978 - Planimetria piano 2° (F. p.lla sub.)

Le difformità edilizie riscontrate sono sanabili mediante presentazione di CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) postuma, in quanto la modifica della posizione delle tramezzature e/o la loro demolizione rientra tra le opere di manutenzione straordinaria cd. "leggera" previste dall'art. 6bis del D.P.R. 380/2001.

Tale sanabilità è stata confermata dalle interlocuzioni con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Potenza.

Dalle informazioni assunte presso il medesimo Ufficio Urbanistica sono stati altresì quantificati i **costi della sanatoria**, dettagliati come nel seguito:

Quantificazione Costi per Sanatoria	
Sanzione pecuniaria (di cui all'art. 6bis c.5 DPR 380/2001)	€ 1000,00
Diritti di Segreteria	€ 150,00
Onorario tecnico per presentazione pratica (compresi IVA ed oneri previdenziali)	€ 800,00
TOTALE	€ 1950,00

Per l'immobile esecutato, dalle verifiche effettuate presso il Comune di Potenza, **non** risulta sussistere la **Dichiarazione di Agibilità**.

E' stato acquisito il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (allegato 8), dal quale risulta che esso ricade totalmente in zona "*Ambito Periurbano*".

BENE UBICATO NEL FOGLIO DI MAPPA N. ■ (LOTTO N. 2)

Si è proceduto dapprima al rilievo dettagliato dell'immobile oggetto di pignoramento mediante idonea strumentazione, sia dei muri interni che di quelli perimetrali, al fine di poter confrontare lo stato di fatto rilevato rispetto all'elaborato grafico a disposizione, costituito dalla **planimetria dell'accatastamento datata 1.1.1980**, e che si assume perciò quale **stato legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio** della U.I. staggita, giusta art. 9-bis) comma 1-bis) del DPR n. 380/2001. non essendo stato possibile reperire presso gli archivi del Comune di Potenza le autorizzazioni amministrative ed i relativi grafici di progetto rilasciate il 3.9.1955, il 6.7.1957, il 14.10.1957 ed il 5.4.1958 (trattasi di **fabbricato costruito in epoca precedente al 1.9.1967**)

Si è predisposta pertanto la planimetria dello stato reale dei luoghi.

- Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza è emerso che per il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto del pignoramento sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:
 - autorizzazioni amministrative emesse dal Comune di Potenza il 3.9.1955, il 6.7.1957, il 14.10.1957 ed il 5.4.1958 a Motta Luigi (NON reperibili presso gli archivi del Comune di Potenza);
- dalla ricerca effettuata presso l' "l'Agenzia delle Entrate – "Ufficio provinciale di Potenza – Territorio – Servizi Catastali" è emerso che all'impianto meccanografico nel NCEU, nonché all'atto della presentazione della planimetria dell'accatastamento datata 1.1.1980, la destinazione d'uso dell'U.I. risultava "*Negozio*", che si assume perciò quale **stato legittimo sotto il profilo della destinazione urbanistica più recente del bene**

- L'epoca di realizzazione del **fabbricato** in cui è ubicato il bene staggito **risale al periodo compreso tra il 1955 ed il 1959** (dati desunti dall' "Autorizzazione di Abitabilità" rilasciata dal Comune di Potenza il 8.9.1959 a Motta Luigi – Allegato 5).

Lo stato di fatto **NON è conforme** ai succitati documenti assunti quali stato legittimo più recente; sono state riscontrate le seguenti difformità sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

- **planimetriche:** nel 1980 è stata realizzata la materiale separazione (e contestuale frazionamento catastale) dall'U.I. confinante non pignorata (identificata al NCEU al Foglio ■ part. ■ sub. ■) mediante la realizzazione di una tramezzatura e la contestuale apertura di un vano porta per consentire l'autonomo ingresso direttamente dal vano scala comune del civico n. 31; inoltre sono state murate le n. 2 ampie porte poste sulla parete Ovest, in modo da rendere il locale privo di qualsiasi irraggiamento solare, né diretto e né indiretto, (tale che, a parere di questo CTU, allo stato attuale per il locale appaiono non sussistere i requisiti di salubrità ed igiene)

SI PRECISA, tuttavia, che il bene è attualmente intercluso in quanto l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato da Discesa San Gerardo) avviene dal vano scala comune del civico 25 ed attraverso locali di proprietà di terzi non pignorata (Foglio ■ part. ■ sub. ■); tale situazione è stata determinata dalla chiusura con mattoni e malta della succitata porta di accesso posta sulla parete Nord del locale, comunicante con il vano scala comune del civico 31.

Nel prosieguo si riportano i costi di ripristino della porta d'ingresso dal vano scala del civico 31, necessaria per **eliminare la succitata interclusione.**

- **di destinazione d'uso:** contestualmente all'epoca di realizzazione delle variazioni planimetriche di cui sopra, è stata variata anche la destinazione d'uso da "Negozio" a "Magazzino";

Si riporta di seguito la planimetria **dell'accatastamento datata 1.1.1980** che si assume quale stato legittimo più recente dell'immobile:

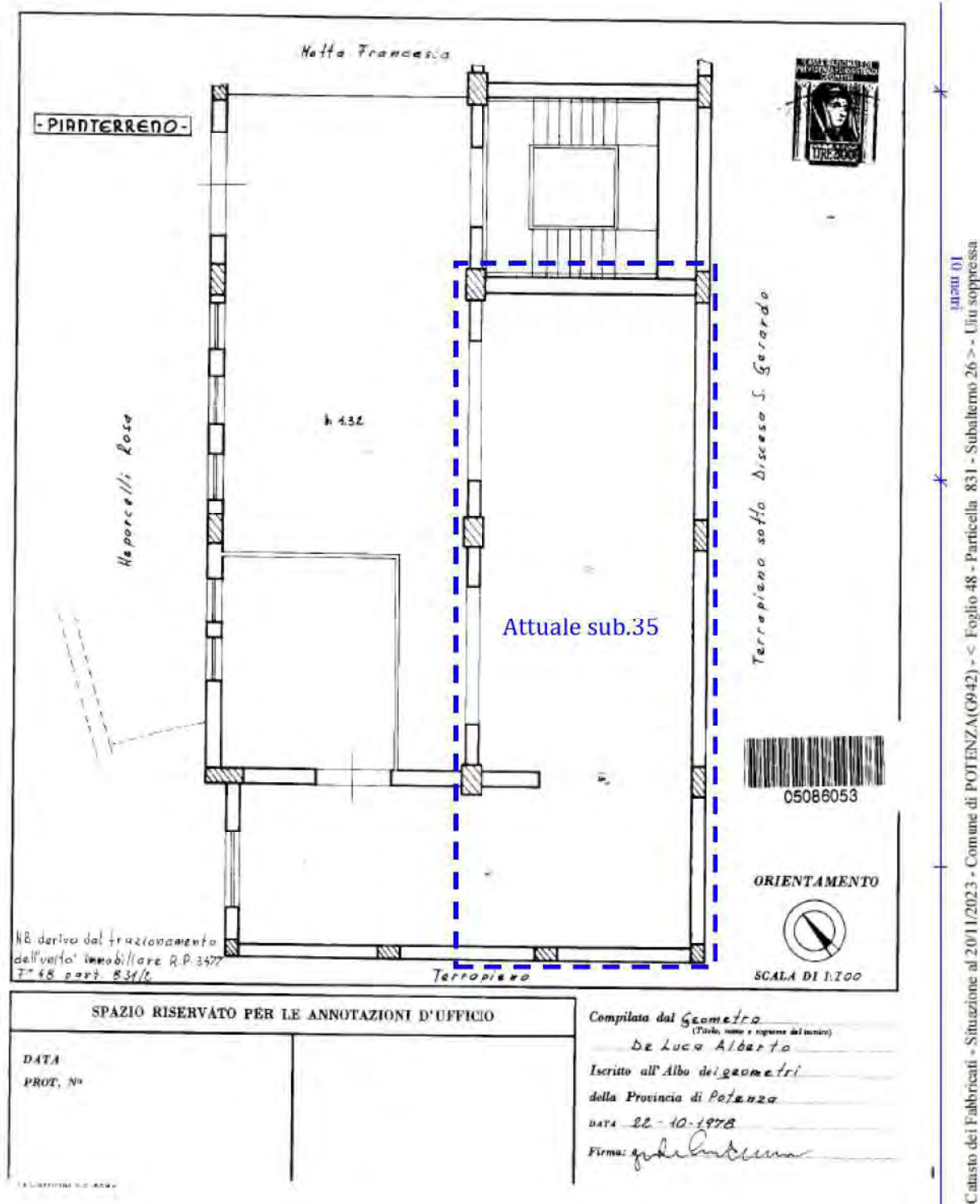


Figura 20 - Pianta piano terra (F. ■ p.lla ■ sub. ■ soppresso, che ha originato l'attuale sub. ■) allegata all'Accatastamento presentato all'ex Ufficio Tecnico Erariale il 1.1.1980

Si riporta nel seguito la sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con quella dell'accatastamento presentato all'ex Ufficio Tecnico Erariale il 1.1.1980:

PIANTA PIANO TERRA

Legenda

- Planimetria catastale F. 3, P. 1, S. 1 del 01.01.1980 (Stato legittimo)
- Planimetria rilevata

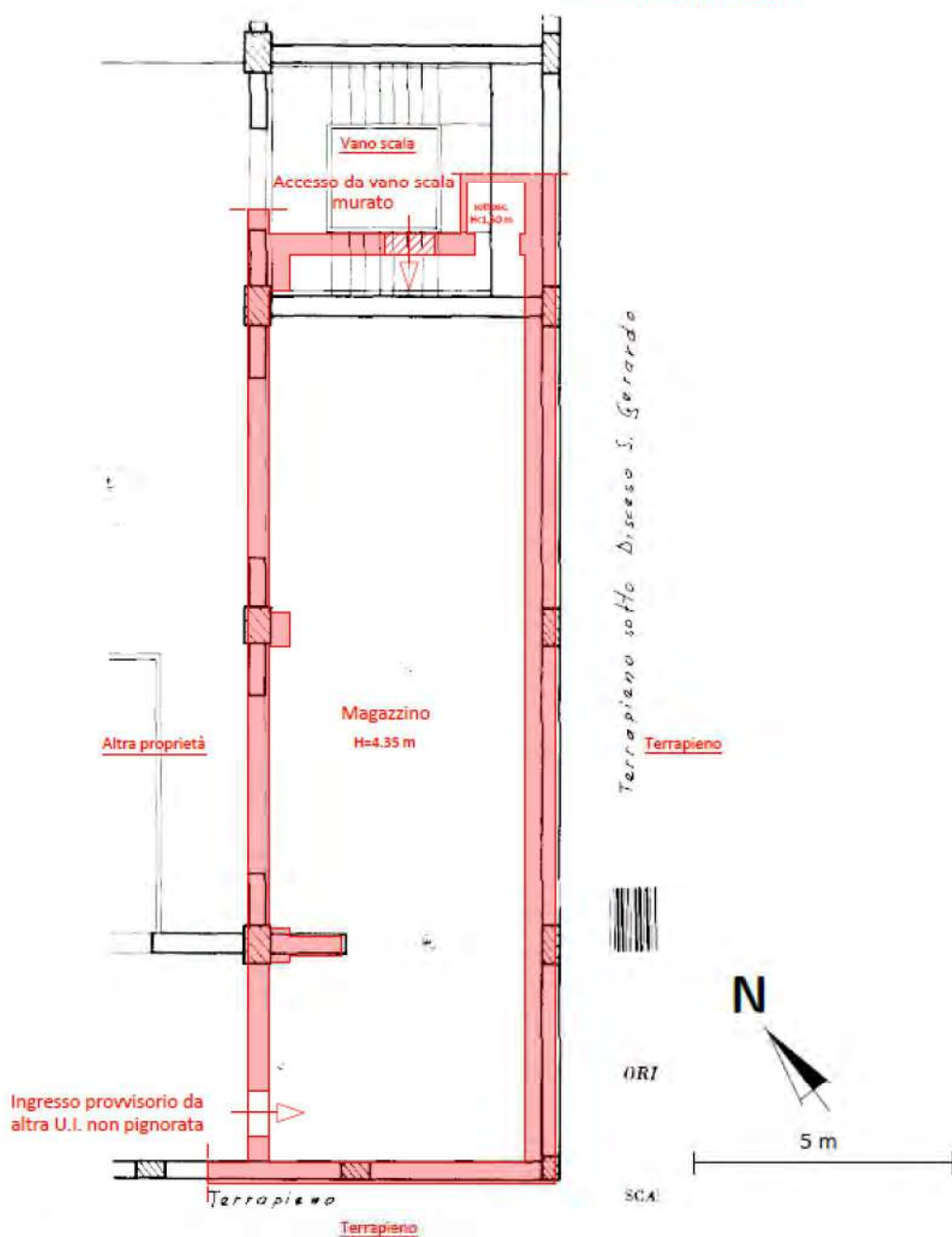


Figura 21 - Sovrapposizione stato reale dei luoghi e accatastamento presentato all'ex Ufficio Tecnico Erariale il 1.1.1980

Le difformità edilizie ed urbanistiche riscontrate relative al cambio di destinazione d'uso da "Negozio" a "Magazzino" ed alla diversa distribuzione degli spazi interni, **sono**

sanabili, mediante presentazione di *“Permesso di Costruire in Sanatoria”*, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Si segnala che il mutamento d'uso di che trattasi è classificabile come “urbanisticamente rilevante” ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001, in quanto avvenuto tra diverse categorie funzionali.

La sanabilità è stata confermata dalle interlocuzioni con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Potenza.

Dalle informazioni assunte formalmente presso il medesimo Ufficio Urbanistica (rif. nota prot. n. 16506/2024-U del 9.2.2024 – Allegato 5) sono stati altresì quantificati i **costi della sanatoria**, dettagliati come nel seguito:

Quantificazione Costi per Sanatoria	
Sanzione Amministrativa (minimo di cui all'art. 31 c.4 bis DPR 380/2001)	€ 2.000,00
Oneri di urbanizzazione (€ 1.799,45 + € 555,05 + € 616,25)	€ 2.970,75
Diritti tecnici e di segreteria (115,00 + 80,00 + 2 x 16,00) =	€ 227,00
Onorario tecnico per presentazione pratica (compresa IVA ed oneri previdenziali)	€ 1500,00
TOTALE € 6.697,75 ed in c.t.	€ 6.690,00

I costi di **ripristino della porta d'ingresso** dal vano scala del civico 31, necessaria per **eliminare l'attuale interclusione** sono pari a:

Opere murarie per chiusura varco comunicante con U.I. confinante	€ 200,00
Opere murarie per riapertura del vano porta d'ingresso dal vano scala civico 31	€ 200,00
Fornitura e posa in opera di porta in legno dim. mt 1,20 x 2,20 =	€ 800,00
TOTALE €	€ 1.200,00

Per il fabbricato in cui è ubicato l'immobile eseguito, dalle verifiche effettuate presso il Comune di Potenza, risulta sussistere l'**Autorizzazione di Abitabilità** (Allegato 5).

E' stato acquisito in bozza dai sistemi informatici comunali il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (allegato 8), dal quale risulta che esso ricade totalmente in zona *“Ambito Urbano”*.

QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

BENI UBICATI NEL FOGLIO DI MAPPA N. ■ (LOTTO N. 1)

All'atto dell'accesso effettuato in data 24.10.2023 unitamente al Custode nominato, gli immobili sono così risultati:

- **Foglio ■ p.lla ■ sub. ■ e Foglio ■ p.lla ■ sub. ■** (unica abitazione): è disabitata, in disponibilità dell'esecutato; risulta priva di utenze (energia elettrica ed acqua);
- **Foglio ■ p.lla ■**: il terreno è nella disponibilità dell'esecutato ed è incolto; secondo quanto riferito dal debitore una piccola porzione di circa 200 mq risulta coltivato da un terzo;
- **Foglio ■ p.lle ■ , ■ e ■**: i terreni in comproprietà con terzi non pignorati, costituiscono la corte e la stradina comune di accesso al fabbricato formato dai beni staggiti e da immobili di proprietà di terzi non pignorati;

BENE UBICATO NEL FOGLIO DI MAPPA N. ■ (LOTTO N. 2)

All'atto dell'accesso effettuato in data 24.10.2023 unitamente al Custode nominato, gli immobili sono così risultati:

- **Foglio ■ p.lla ■ sub. ■**: il magazzino è nella disponibilità dell'esecutato, non occupato da terzi, attualmente è intercluso in quanto l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato da Discesa San Gerardo) avviene dal vano scala comune del civico 25 attraverso locali di proprietà di terzi non pignorata (Foglio ■ part. ■ sub. ■); tale situazione è stata determinata dalla chiusura con mattoni e malta della porta di accesso originaria posta sulla parete Nord del locale, comunicante con il vano scala comune del civico 31.

QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Si riportano di seguito i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

- 1) **Ipoteca giudiziale** (nascente da ruoli) del 15.05.2003, iscritta ai nn. [REDACTED], a favore della [REDACTED] contro [REDACTED];
- 2) **Ipoteca in rinnovazione del 18.12.2009**, iscritta ai nn.2 [REDACTED], nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 18.12.1989 rep. [REDACTED], a favore di [REDACTED], contro [REDACTED];
- 3) **Ipoteca giudiziale in rinnovazione del 06.06.2014**, iscritta ai nn. [REDACTED], nascente da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 24.05.1994 rep. [REDACTED] del Tribunale di Potenza, iscritta in data 06.06.2014 ai nn. [REDACTED] a favore della [REDACTED] contro [REDACTED];
- 4) **pignoramento immobiliare** trascritto a Potenza in data 11.07.2014 ai n. [REDACTED], nascente da rinnovazione di verbale di pignoramento immobili del 11.02.1994, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED];
- 5) **pignoramento immobiliare** trascritto a Potenza in data 09.05.2016 ai nn. [REDACTED], nascente da rinnovazione di verbale di pignoramento immobili del 27.03.1996, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
- 6) **Ipoteca legale** del 12.09.2019 iscritta ai nn. [REDACTED], nascente da ruolo ed avviso di addebito esecutivo, in favore [REDACTED] contro [REDACTED];

7) **pignoramento immobiliare** trascritto a Potenza in data 14.09.2021 ai nn.

██████████ a favore di ██████████ (**creditore procedente**) contro ██████████
██████████

Inoltre sussistono:

- **difformità Urbanistico-Edilizie** il cui costo per la regolarizzazione, come determinato in risposta al Quesito n. 6, è pari ad **€ 1.950,00** per il LOTTO N. 1 e ad **€ 6.690,00** per il LOTTO N. 2; si precisa che essi sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta di ciascun lotto;
- **difformità Catastali** il cui costo per la regolarizzazione, come determinato in risposta al Quesito n. 3, è pari ad **€ 850,00** per il LOTTO N. 1 e ad **€ 850,00** per il LOTTO N. 2; si precisa che essi sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta di ciascun lotto;
- **usi civici** i cui costi di affrancazione/legittimazione pro-quota vengono così determinati:
 1. per l'affrancazione della **"Enfiteusi perpetua"** su mq 27,00 della **particella n. ██████████** del Foglio ██████████ (rif. Attestazione prot. n. 4609/2024-U del 11.1.2024 rilasciata dall'U.D. Bilancio e Partecipate del Comune di Potenza), per la quota di 60/384:
 $€ 3.000,00 \times 60/384 = € 468,75$
 2. per la legittimazione della **"Usurpazione Legittimabile"** su mq 354,00 della **particella n. ██████████** del Foglio ██████████ (rif. Attestazione prot. n. 4609/2024-U del 11.1.2024 rilasciata dall'U.D. Bilancio e Partecipate del Comune di Potenza e Certificato prot. n. 276774-U del 29.12.2023 rilasciato dalla Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata), per la quota di 60/384:
 $€ 419,00 \times 60/384 = € 65,51$
 3. per la legittimazione della **"Usurpazione Legittimabile"** su mq 1.973,00 della **particella n. ██████████** del Foglio ██████████ (rif. Attestazione prot. n. 4609/2024-U del 11.1.2024 rilasciata dall'U.D. Bilancio e Partecipate del Comune di Potenza e Certificato prot. n. 276774-U del 29.12.2023 rilasciato dalla Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata), per la quota di 1/1:
 $€ 1456,00 \times 1/1 = € 1.456,00$
 4. per la legittimazione della **"Usurpazione Legittimabile"** su mq 1.598,00 della **particella n. ██████████** del Foglio ██████████ (rif. Attestazione prot. n. 4609/2024-U del 11.1.2024

rilasciata dall'U.D. Bilancio e Partecipate del Comune di Potenza e Certificato prot. n. 276774-U del 29.12.2023 rilasciato dalla Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata), per la quota di 12/96:

$\text{€ } 774,00 \times 12/96 = \text{€ } 96,74$

5. per la legittimazione della **"Usurpazione Legittimabile"** su mq 726,00 della **particella n. ■■■** del Foglio ■■■ (rif. Attestazione prot. n. 4609/2024-U del 11.1.2024 rilasciata dall'U.D. Bilancio e Partecipate del Comune di Potenza e Certificato prot. n. 276774-U del 29.12.2023 rilasciato dalla Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata), per la quota di 12/96:

$\text{€ } 435,00 \times 12/96 = \text{€ } 54,42$

Pertanto, il costo complessivo di affrancazione/legittimazione pro-quota è pari ad € (468,75 + 65,51 + 1456,00 + 96,74 + 54,42) = € 2.141,42 ed in c.t. **€ 2.140,00**

I suddetti importi comprendono le spese di affrancazione/legittimazione, di registrazione, trascrizione e bollo del relativo provvedimento, di voltura catastale delle particelle e gli ulteriori costi di redazione della perizia giurata da parte di perito demaniale iscritto nell'Elenco Regionale di cui alla L.R. n.25 del 5.6.

Si precisa che le suddette spese sono state detratte nella determinazione del prezzo a base d'asta del LOTTO N. 1.

Da verifiche effettuate presso la cancelleria civile del Tribunale di Potenza, alla data di deposito della presente relazione **NON risultano** pendenti cause promosse o intentate nei confronti dell'esecutato aventi ad oggetto i beni pignorati.

BENI UBICATI NEL FOGLIO DI MAPPA N. ■■■ (LOTTO N. 1)

NON sussiste alcun Regolamento Condominiale.

BENE UBICATO NEL FOGLIO DI MAPPA N. ■■■ (LOTTO N. 2)

Sussiste il Regolamento Condominiale, non trascritto.

QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

BENI UBICATI NEL FOGLIO DI MAPPA N. ■ (LOTTO N. 1)

I beni oggetto di pignoramento **NON ricadono** su suolo demaniale.

BENE UBICATO NEL FOGLIO DI MAPPA N. ■ (LOTTO N. 2)

Il bene oggetto di pignoramento **NON ricade** su suolo demaniale.

QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

BENI UBICATI NEL FOGLIO DI MAPPA N. ■ (LOTTO N. 1)

Per i beni oggetto di pignoramento **risultano** la presenza di **usi civici** così specificati:

- 1. Abitazione di tipo popolare**, contraddistinto in NCEU al **Foglio ■ part. ■ sub ■**, cat. A/4, classe 2, vani 4,5, Piano Terra
- 2. Abitazione di tipo popolare**, contraddistinto in NCEU al **Foglio ■ part. ■ sub ■** cat. A/4, classe 2, vani 2,5, Piano Terra e 2°

Il fabbricato in cui sono ubicate le U.I. pignorate è stato costruito su terreno identificato in C.T. al Foglio ■ part. ■ **gravato dagli USI CIVICI**, ricompreso tra i terreni appartenenti al Demanio Civico Comunale e catalogato **“Usurpazione Legittimabile”** (rif. Attestazione prot. n. 4609/2024-U del 11.1.2024 rilasciata dall’U.D. Bilancio e Partecipate del Comune di Potenza e Certificato prot. n. 276774-U del 29.12.2023 rilasciato dalla Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata)

3. Terreno in CT al foglio ■ p.lla ■ are 19 ca 73:

è **gravato dagli USI CIVICI**, ricompreso tra i terreni appartenenti al Demanio Civico Comunale e catalogate **“Usurpazione Legittimabile”** (rif. Attestazione prot. n. 4609/2024-U del 11.1.2024 rilasciata dall’U.D. Bilancio e Partecipate del Comune di Potenza e Certificato prot. n. 276774-U del 29.12.2023 rilasciato dalla Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata);

4. Terreno in CT al foglio ■ p.lla ■ are 15 ca 98:

è **gravato dagli USI CIVICI**; ricompreso tra i terreni appartenenti al Demanio Civico Comunale e catalogate **“Usurpazione Legittimabile”** (rif. Attestazione prot. n. 4609/2024-U del 11.1.2024 rilasciata dall’U.D. Bilancio e Partecipate del Comune di Potenza e Certificato prot. n. 276774-U del 29.12.2023 rilasciato dalla Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata);

5. Terreno in CT al foglio ■ p.lla ■ are 07 ca 26:

è **gravato dagli USI CIVICI**, ricompreso tra i terreni appartenenti al Demanio Civico Comunale e catalogate **"Usurpazione Legittimabile"** (rif. Attestazione prot. n. 4609/2024-U del 11.1.2024 rilasciata dall'U.D. Bilancio e Partecipate del Comune di Potenza e Certificato prot. n. 276774-U del 29.12.2023 rilasciato dalla Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata);

6. Terreno in CT al foglio ■ p.lla ■ are 03 ca 81:

è **gravato dagli USI CIVICI**; in particolare è ricompreso tra i terreni appartenenti al Demanio Civico Comunale e catalogate **"Usurpazione Legittimabile"** per mq 354,00 ed **"Enfiteusi perpetua"** per mq 27,00 (rif. Attestazione prot. n. 4609/2024-U del 11.1.2024 rilasciata dall'U.D. Bilancio e Partecipate del Comune di Potenza e Certificato prot. n. 276774-U del 29.12.2023 rilasciato dalla Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata);

BENE UBICATO NEL FOGLIO DI MAPPA N. ■ (LOTTO N. 2)

Per il bene oggetto di pignoramento **NON risultano** la presenza di censi, livelli o usi civici.

QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

BENI UBICATI NEL FOGLIO DI MAPPA N. ■ (LOTTO N. 1)

La gestione del condominio è affidata a "■" con sede in ■

Si riportano nel seguito le informazioni acquisite dal succitato Amministratore del Condominio:

1. non sono ancora in essere le quote ordinarie in quanto si è in attesa della redazione delle tabelle millesimali e del relativo Regolamento Condominiale;
2. le spese straordinarie già deliberate nell'ultimo biennio riguardano la realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria per un ammontare a carico dell'esecutato di €4.144,86 e la realizzazione della Botola di ispezione tetto e realizzazione Linea Vita per € 247.50;
3. negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia NON risultano spese condominiali relative agli immobili pignorati non pagate;
4. non risultano in corso procedimenti giudiziari di carattere condominiale relativi al cespite pignorato.

BENE UBICATO NEL FOGLIO DI MAPPA N. [REDAZIONE] (LOTTO N. 2)

La gestione del condominio è affidata a "[REDAZIONE]" con sede in [REDAZIONE]

Si riportano nel seguito le informazioni acquisite dal succitato Amministratore del Condominio:

1. l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie per gli immobili pignorati ammonta a complessivi € 54,00 (pari ad € 4,50 mensili);
2. non risultano spese straordinarie già deliberate nell'ultimo biennio;
3. negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia NON risultano spese condominiali relative agli immobili pignorati non pagate;
4. non risultano in corso procedimenti giudiziari di carattere condominiale relativi al cespite pignorato.

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"*

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei **documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

La determinazione del più probabile **valore di mercato** è stata eseguita nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

La metodologia di stima applicata prevede anche la comparazione degli immobili oggetto di stima ad altri immobili simili per ubicazione e tipologia, di cui sono noti i prezzi unitari di mercato.

Calcolo delle superfici

La determinazione delle **superfici commerciali delle u.i.** è stata effettuata tenendo conto di quanto stabilito dal D.P.R. 138/98 -All.C *"Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)"* applicando per il caso in specie i seguenti coefficienti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici pareti perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici pareti in comunione fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- 25% delle superfici dei vani accessori non comunicanti con i vani principali (quali soffitte, cantine e simili);
- 30% dei balconi, terrazze e simili scoperti fino a mq 25, e 10% per la parte eccedente;
- le superfici con altezza utile inferiore a 1,50 m non sono computate.

Per i **terreni**, considerata la riscontrata perfetta corrispondenza tra la relativa configurazione topo-catastale dei luoghi e la loro rappresentazione grafica sulla mappa catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, si assume la superficie risultante dalle visure del C.T.

BENI UBICATI NEL FOGLIO DI MAPPA N. 20 (LOTTO N. 1)

LOTTO N.1:

A seguito dei rilievi geometrici effettuati, le **superfici commerciali** calcolate risultano:

- 1 . Abitazione di tipo popolare F. ■ part. ■ sub ■ – quota di proprietà 1/1**
2 . Abitazione di tipo popolare F. ■ part. ■ sub ■ – quota di proprietà 1/1

NOTA: le U.I. sono state unite mediante la demolizione della parete divisoria e quindi **lo stato di fatto è costituito da un'unica U.I.**; tale fusione è stata regolarizzata sotto l'aspetto urbanistico-edilizio mediante la pratica di condono L. 47/1985 e relativo "Permesso di Costruire in Sanatoria" prot. n. 6341 del 3.10.2022 - pratica n. 6319/1987 rilasciato dal Comune di Potenza

Pertanto, si procederà alla stima dell'abitazione secondo lo stato di fatto, costituita dalle n. 2 U.I. pignorate.

Elemento	Superficie commerciale (mq)
Piano Terra	127,20
Balconi Piano terra	7,99
Soffitta Piano 2° (superficie di altezza > 1,50 mt)	3,95
TOTALE	139,14

Determinazione del prezzo di mercato

La ricerca del **prezzo di mercato** è stata effettuata con il metodo della stima parametrica considerando sia i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, sia lo stato di fatto e di conservazione dei beni oggetto di pignoramento.

Inoltre, sono stati applicati i coefficienti di merito relativi a:

- Stato locativo;
- Piano;
- Stato di conservazione;
- Luminosità;
- Esposizione e vista;
- Vetustà;
- Tipo di riscaldamento.

Si riporta nel seguito, per la zona di riferimento, la quotazione immobiliare aggiornata:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Periferica/C.DA BARAGIANO - C.DA COSTA DELLA GAVETA - C.DA MARRUCARO - C.DA ROSELLINO - C.DA GALLITELLO - C.DA DRAGONARA - C.DA SERRA

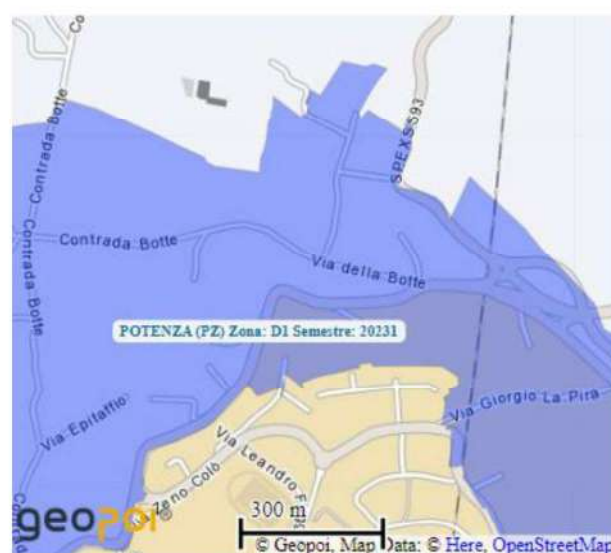
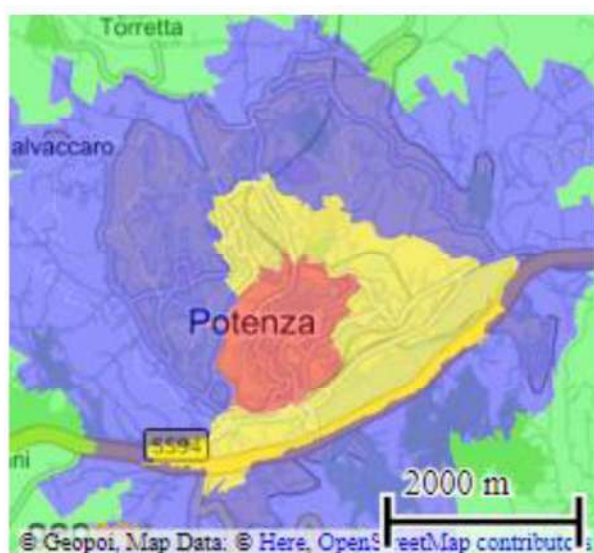
Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1650	L	4	4,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	710	1050	L	3,2	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	920	L	2	2,9	L
Autonimesse	NORMALE	630	750	L	1,8	2,3	L
Box	NORMALE	650	800	L	1,9	2,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1500	L	3,5	4,6	L



Per i valori di vendita per mq lordo commerciale, dalle quotazioni O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate della zona “D1/Periferica” del Comune di Potenza, aggiornato al primo semestre 2023, si assume:

$$V_{m-appart.} = \text{€/mq } 850,00$$

compreso nel range di valori indicati per **abitazioni di tipo economico**.

Il più probabile valore di mercato con stima parametrica si ottiene dalla formula:

$$V = C \times V_m \times K$$

dove:

- V è il più probabile valore di mercato del bene
- C è la consistenza del bene espressa in mq ragguagliati (**superficie commerciale**)
- V_m è il valore medio di mercato
- K è il coefficiente unico di merito

Per ciascuna **U.I.**, si procede quindi alla seguente stima:

Per i **coefficienti di merito**, operando le opportune correzioni/interpolazioni per caratteristiche valutate intermedie, con riferimento all'appartamento si assume:

- 1- Stato locativo: abitazione libera.....0% $\rightarrow K_1 = 1,00$
- 2- Piano: Piano Terra.....- 10% $\rightarrow K_2 = 0,90$
- 3- Stato di conservazione: da ristrutturare.....- 10% $\rightarrow K_3 = 0,90$
- 4- Luminosità: molto luminoso.....+ 10% $\rightarrow K_4 = 1,10$
- 5- Esposizione e vista: esterna panoramica....+ 10% $\rightarrow K_5 = 1,10$
- 6- Edificio: oltre 40 anni, mediocre.....- 5% $\rightarrow K_6 = 0,95$
- 7- Riscaldamento: assente.....-5% $\rightarrow K_7 = 0,95$

Il Coefficiente di merito complessivo **K** è dato dal prodotto dei singoli coefficienti K_i migliorativi o peggiorativi:

$$K_{app.} = 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,10 \times 0,95 \times 0,95 = 0,884$$

Si ottiene quindi:

$$V_{app.} = C \times V_{m-app.} \times K_{app.} = mq \ 139,14 \times \frac{\text{€}}{mq} 850,00 \times 0,884 = \text{€ } \mathbf{104.549,80}$$

Si è proceduto inoltre al calcolo del CANONE DI LOCAZIONE, adottando un valore di locazione V_l medio pari a **2,00 €/ (mq · mese)** ed applicando la seguente formula:

$$CANONE DI LOCAZIONE = C \times V_l$$

Si ottiene:

$$CANONE DI LOCAZIONE (App.) = mq \ 139,14 \times \frac{\text{€}}{mq \cdot mese} 2,00 = \frac{\text{€}}{mese} \ 278,28$$

$$CANONE DI LOCAZIONE (App.) \text{ in cifra tonda} = \frac{\text{€}}{mese} \ \mathbf{270,00}$$

Per ciascuno dei **terreni**, si procede quindi alla seguente stima:

3. Terreno F. ■ part. ■ - quota di proprietà 1/1

In C.T. di qualità "pascolo" classe 3, accertato incolto, assimilabile a seminativo, di mq 1973,00.

Considerato che dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 0128239/2023 del 30.11.2023 rilasciato dal Comune di Potenza il terreno risulta totalmente asservito con l'**indice di edificabilità nullo**, la determinazione del **prezzo di mercato** è stata effettuata sulla base del più recente Valore Agricolo Medio per uso seminativo in Comune di Potenza, pubblicato dalla Regione Basilicata (9.551 €/ha al 2018) attualizzato al 2024 con l'applicazione di un tasso di interesse composto del 5% annuo, pari a:

$$V.A.M._{2024} = V.A.M._{2018} \times (1 + T.Int.)^{n \text{ anni}} = 9.551 \times (1 + 0,05)^6 = 12.799,25 \text{ €/ha}$$

$$V.A.M._{2024} = 1,28 \text{ €/mq}$$

da cui:

$$V_{t1} = 1.973,00 \text{ mq} \times 1,28 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.525,44$$

4. Terreno F. ■ part. ■ - quota di proprietà 12/96

In C.T. di qualità "pascolo" classe 3[^], accertato incolto, assimilabile a seminativo, di mq 1.598,00.

Considerato che dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 0128239/2023 del 30.11.2023 rilasciato dal Comune di Potenza il terreno risulta totalmente asservito con l'**indice di edificabilità nullo**, la determinazione del **prezzo di mercato** è stata effettuata sulla base del più recente Valore Agricolo Medio per uso seminativo in Comune di Potenza, pubblicato dalla Regione Basilicata (9.551 €/ha al 2018) attualizzato al 2024 con l'applicazione di un tasso di interesse composto del 5% annuo, pari a:

$$V.A.M._{2024} = V.A.M._{2018} \times (1 + T.Int.)^{n \text{ anni}} = 9.551 \times (1 + 0,05)^6 = 12.799,25 \text{ €/ha}$$

$$V.A.M._{2024} = 1,28 \text{ €/mq}$$

da cui:

$$V_{t2} = 1.598,00 \text{ mq} \times 1,28 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.045,44$$

5. Terreno F. ■ part. ■ - quota di proprietà 12/96

In C.T. di qualità "seminativo" classe 4[^], accertato incolto, di mq 726,00.

In considerazione che dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 0128239/2023 del 30.11.2023 rilasciato dal Comune di Potenza il terreno risulta totalmente asservito con l'**indice di edificabilità nullo**, la determinazione del **prezzo di mercato** è stata effettuata sulla base del più recente Valore Agricolo Medio per uso seminativo in Comune di Potenza, pubblicato dalla Regione Basilicata (9.551 €/ha al 2018) attualizzato al 2024 con l'applicazione di un tasso di interesse composto del 5% annuo, pari a:

$$V.A.M._{2024} = V.A.M._{2018} \times (1 + T.Int.)^{n \text{ anni}} = 9.551 \times (1 + 0,05)^6 = 12.799,25 \text{ €/ha}$$

$$V.A.M._{2024} = 1,28 \text{ €/mq}$$

da cui:

$$V_{t3} = 726,00 \text{ mq} \times 1,28 \text{ €/mq} = \text{€ } 929,28$$

6. Terreno F. ■ part. ■ - quota di proprietà 60/384

In C.T. di qualità "pascolo" classe 3[^], accertato incolto, assimilabile a seminativo, di mq 381,00.

In considerazione che dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 0128239/2023 del 30.11.2023 rilasciato dal Comune di Potenza il terreno risulta totalmente asservito con l'**indice di edificabilità nullo**, la determinazione del **prezzo di mercato** è stata effettuata sulla base del più recente Valore Agricolo Medio per uso seminativo in Comune di Potenza, pubblicato dalla Regione Basilicata (9.551 €/ha al 2018) attualizzato al 2024 con l'applicazione di un tasso di interesse composto del 5% annuo, pari a:

$$V.A.M._{2024} = V.A.M._{2018} \times (1 + T.Int.)^{n \text{ anni}} = 9.551 \times (1 + 0,05)^6 = 12.799,25 \text{ €/ha}$$

$$V.A.M._{2024} = 1,28 \text{ €/mq}$$

da cui:

$$V_{t4} = 381,00 \text{ mq} \times 1,28 \text{ €/mq} = \text{€ } 487,68$$

Si riporta nel seguito la sintesi delle stime effettuate per i singoli immobili del lotto:

Immobili	Valore stimato
1-2. Abitazione F. ■ part. ■ sub. ■ e sub. ■	€ 104.549,80
3. Terreno F. ■ part. ■: € 2.525,44 x 1/1 =	€ 2.525,44
4. Terreno F. ■ part. ■: € 2.045,44 x 12/96 =	€ 255,68
5. Terreno F. ■ part. ■: € 929,28 x 12/96 =	€ 116,10
6. Terreno F. ■ part. ■: € 487,68 x 60/384 =	€ 76,20
TOTALE	€ 107.523,22

Come richiesto nel suddetto quesito dal G.E. al **prezzo a base d'asta** del cespite così calcolato viene applicata una riduzione pari al 10% in ordine alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

Si ottiene pertanto:

Prezzo con detrazione 10%, a base d'asta: € 107.523,22 - 10% = **€ 96.770,90**

Sono stati inoltre detratti i costi stimati (quesiti n.3, n.6 e n. 8) relativi a:

Variazione Catastale (diversa distribuzione spazi interni e fusione)	€ 850,00
Sanatoria difformità edilizie (diversa distribuzione spazi interni)	€ 1.950,00
Costi di affrancazione/legittimazione degli usi civici, pro-quota	€ 2.140,00
TOTALE COSTI A DETRARRE	€ 4.940,00

Si ottiene pertanto:

Prezzo con detrazione 10% = € 96.770,90

Prezzo a base d'asta: € 96.770,90 - € 4.940,00 = **€ 91.830,90**

LOTTO N. 1

PIENA E INTERA PROPRIETÀ PREZZO BASE in c.t. = € 91.800,00

NOTA: Si precisa che il prezzo a base d'asta stimato **NON è comprensivo delle eventuali spese da sostenere per lo sgombero di mobili e materiale di scarto**: considerando l'entità delle attività ed i prezzi correnti di mercato, si stima un costo quantificabile in **€ 2.000,00**.

BENE UBICATO NEL FOGLIO DI MAPPA N. 48 (LOTTO N. 2)**LOTTO N. 2:**

A seguito dei rilievi geometrici effettuati, le **superfici commerciali** calcolate risultano:

1. Deposito F. ■ part. ■ sub ■ – quota proprietà 1/1	
Elemento	Superficie commerciale (mq)
Piano Terra	101,31
TOTALE	101,31

Determinazione del prezzo di mercato

La ricerca del **prezzo di mercato** è stata effettuata con il metodo della stima parametrica considerando sia i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, sia lo stato di fatto e di conservazione del bene oggetto di pignoramento.

Inoltre, sono stati applicati i coefficienti di merito relativi a:

- Stato locativo;
- Piano;
- Stato di conservazione;
- Luminosità;
- Esposizione e vista;
- Vetustà;
- Tipo di riscaldamento.

Si riporta nel seguito, per la zona di riferimento, la quotazione immobiliare aggiornata:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Centrale/VIA MAZZINI - VIA VACCARO - VIA DELLA PINETA - VIA DEGLI OLEANDRI - VIALE DANTE - VIA N. SAURO - V.LE MARCONI - C.SO GARIBOLDI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	1500	1800	L	6	8	L
Magazzini	NORMALE	750	900	L	2,4	3	L
Negozi	NORMALE	990	1450	L	5,5	9,9	L
Negozi	Ottimo	2000	3200	L	11	20	L



Per i valori di vendita per mq lordo commerciale, dalle quotazioni O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate della zona “B1/Centrale” del Comune di Potenza, aggiornato al primo semestre 2023, si assume:

$$V_{m-dep.} = \text{€/mq } 750,00$$

inferiore al range minimo dei valori indicati per **magazzini**, in considerazione del pessimo stato di manutenzione del bene, nonché delle sue scarse caratteristiche intrinseche (mancanza di finestre, infiltrazioni d’acqua ecc. ecc.)

Il più probabile valore di mercato con stima parametrica si ottiene dalla formula:

$$V = C \times V_m \times K$$

dove:

- V è il più probabile valore di mercato del bene
- C è la consistenza del bene espressa in mq ragguagliati (**superficie commerciale**)
- V_m è il valore medio di mercato
- K è il coefficiente unico di merito

Si procede quindi alla seguente stima:

1. Deposito F. ■ part. ■ sub. ■

Per i **coefficienti di merito**, operando le opportune correzioni/interpolazioni per caratteristiche valutate intermedie, con riferimento all'appartamento si assume:

- 1- Stato locativo: magazzino libero.....0% $\rightarrow K_1 = 1,00$
- 2- Piano: Seminterrato.....- 25% $\rightarrow K_2 = 0,75$
- 3- Stato di conservazione: da ristrutturare.....- 10% $\rightarrow K_3 = 0,90$
- 4- Luminosità: poco luminoso.....- 5% $\rightarrow K_4 = 0,95$
- 5- Esposizione e vista: completamente interna- 10% $\rightarrow K_5 = 0,90$
- 6- Edificio: oltre 40 anni, normale.....0 % $\rightarrow K_6 = 1,00$
- 7- Riscaldamento: assente.....-5% $\rightarrow K_7 = 0,95$

Il Coefficiente di merito complessivo **K** è dato dal prodotto dei singoli coefficienti K_i migliorativi o peggiorativi:

$$K_{dep.} = 1,00 \times 0,75 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,95 = 0,548$$

Si ottiene quindi:

$$V_{dep.} = C \times V_{m-dep.} \times K_{dep.} = mq \ 101,31 \times \frac{€}{mq} 750,00 \times 0,548 = € \ 41.638,41$$

Si è proceduto inoltre al calcolo del CANONE DI LOCAZIONE, adottando un valore di locazione V_l medio pari a **1,50 €/ (mq · mese)** ed applicando la seguente formula:

$$CANONE DI LOCAZIONE = C \times V_l$$

Si ottiene:

$$CANONE DI LOCAZIONE (App.) = mq \ 101,31 \times \frac{\text{€}}{mq \cdot mese} 1,50 = \frac{\text{€}}{mese} 151,96$$

$$CANONE DI LOCAZIONE (App.) \text{ in cifra tonda} = \frac{\text{€}}{mese} 150,00$$

Come richiesto nel suddetto quesito dal G.E. al **prezzo a base d'asta** del cespite così calcolato viene applicata una riduzione pari al 10% in ordine alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata degli immobili, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

Sono stati inoltre detratti i costi stimati (quesiti n.3 e n.6) relativi a:

Variazione Catastale (planimetrica)	€ 850,00
Sanatoria difformità edilizie (chiusura porte e cambio destinazione d'uso)	€ 6.690,00
Ripristino porta d'ingresso dal vano scala del civico n. 31 + chiusura varco con U.I. confinante	€ 1.200,00
TOTALE COSTI A DETRARRE	€ 8.740,00

Si ottiene pertanto:

Prezzo con detrazione 10%: € 41.638,41 – 10% = € 37.474,57

Prezzo a base d'asta: € 37.474,57 – € 8.740,00 = **€ 28.734,57**

LOTTO N. 2

PIENA E INTERA PROPRIETÀ PREZZO BASE in c.t. = € 28.700,00

QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

BENI UBICATI NEL FOGLIO DI MAPPA N. ■ (LOTTO N. 1)

Poiché i seguenti beni staggit che costituiscono parte del LOTTO 1:

- **Terreno F. ■ part. ■** – quota di proprietà 12/96
- **Terreno F. ■ part. ■** – quota di proprietà 12/96
- **Terreno F. ■ part. ■** – quota di proprietà 60/384

sono di proprietà dell'esecutato per quote indivise, la valutazione delle singole quote è la seguente:

terreno Foglio 20 part. 4

QUOTA INDIVISA DI 12/96 = € 255,00

Poiché il terreno costituisce la corte comune di accesso al fabbricato formato dai beni staggit e da immobili di proprietà di terzi non pignorati, la quota in titolarità dell'esecutato **NON** è suscettibile di separazione in natura e l'immobile **NON** è comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

terreno Foglio 20 part. 394

QUOTA INDIVISA DI 12/96 = € 116,00

Poiché il terreno costituisce la stradina di accesso al fabbricato formato dai beni staggit e da immobili di proprietà di terzi non pignorati, la quota in titolarità dell'esecutato **NON** è suscettibile di separazione in natura e l'immobile **NON** è comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

terreno Foglio 20 part. 865

QUOTA INDIVISA DI 12/96 = € 76,00

Poiché il terreno costituisce la stradina di accesso comune al fabbricato formato dai beni staggit e da immobili di proprietà di terzi non pignorati, la quota in titolarità dell'esecutato **NON** è suscettibile di separazione in natura e l'immobile **NON** è comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

BENE UBICATO NEL FOGLIO DI MAPPA N. ■ (LOTTO N. 2)

Il pignoramento **non ha ad oggetto una quota indivisa.**

QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

In merito alla residenza dalla data del pignoramento (16.6.2021) ad oggi risulta che:

- l'esecutato è residente [redacted] ed
[redacted]
[redacted]
[redacted].

Si allegano (All.9):

- Certificato di residenza storico ed Estratto per riassunto del Registro degli Atti di matrimonio dell'esecutato

Copia della presente Perizia è stata inviata alle Parti nei termini disposti dal G.E.

Potenza, lì 26/02/2024

Il C.T.U.

Ing. Dario Michele Pontolillo

ALLEGATI

1. Nomina C.T.U.
2. Verbale di accesso e sopralluogo
3. Documentazione fotografica
4. Visure, planimetrie catastali e ortofoto
5. Titoli edilizi autorizzativi
6. Planimetrie dello stato reale dei luoghi e sovrapposizione a planimetrie catastali
7. Confronto tra stato reale dei luoghi e progetti autorizzati
8. Certificati di destinazione urbanistica e atti usi civici
9. Certificato di residenza storico ed Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
10. Schede sintetiche dei n. 2 Lotti
11. Ricevute di invio Perizia alle Parti