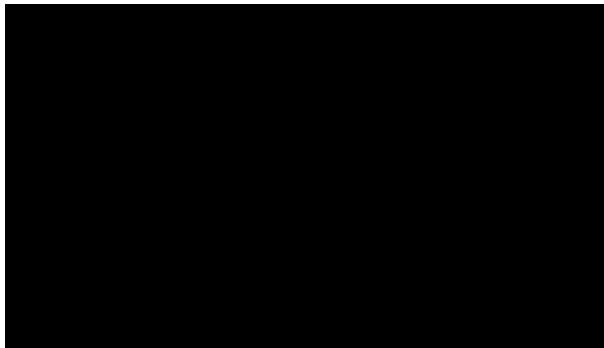


**TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Procedimento n. 33 / 2024 R.G.E.**

**Giudice: Dott. Davide Visconti**



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. ....	3
QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	5
QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto .....	9
QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato .....	22
QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. ....	26
QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene ignorato.....	27
QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. ....	29
QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile. ....	35
QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. ....	35
QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	37
QUESITO n.10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	37
QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso. ....	38
QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni. ....	38
QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	43
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.....	43
ALLEGATI .....	44



## Premessa

Con Provvedimento del 14.10.2024, il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Davide Visconti, 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

Oggetto del Procedimento R.G.E. n. 33/2024 è il seguente immobile, ubicato nel Comune di Genzano di Lucania (PZ), in Viale XXIV Maggio n. 116:

- civile abitazione in Catasto Fabbricati Foglio 50 Particella 208 Subalterno 4

## 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 e quant'altro occorrente per l'espletamento dell'incarico) presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali e gli Uffici Comunali di Genzano di Lucania (PZ).

Di concerto con il Custode Giudiziario nominato, Avv. Monica Dea DE LUCA, veniva fissata a mezzo Raccomandata A.R. per il giorno 17 marzo 2025 la data dell'accesso all'immobile pignorato, poi procrastinata al 24 marzo 2025 su espressa richiesta informale dell'esecutato.

valutazione della consistenza qualitativa e quantitativa dell'immobile.

In tale occasione, procedeva altresì all'acquisizione di tutta la necessaria documentazione fotografica ed al rilievo geometrico del bene staggito.

Sono state necessarie ulteriori operazioni di accesso ed acquisizione di Atti presso il Comune di Genzano di Lucania (PZ), in particolare per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica del bene.

## 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.

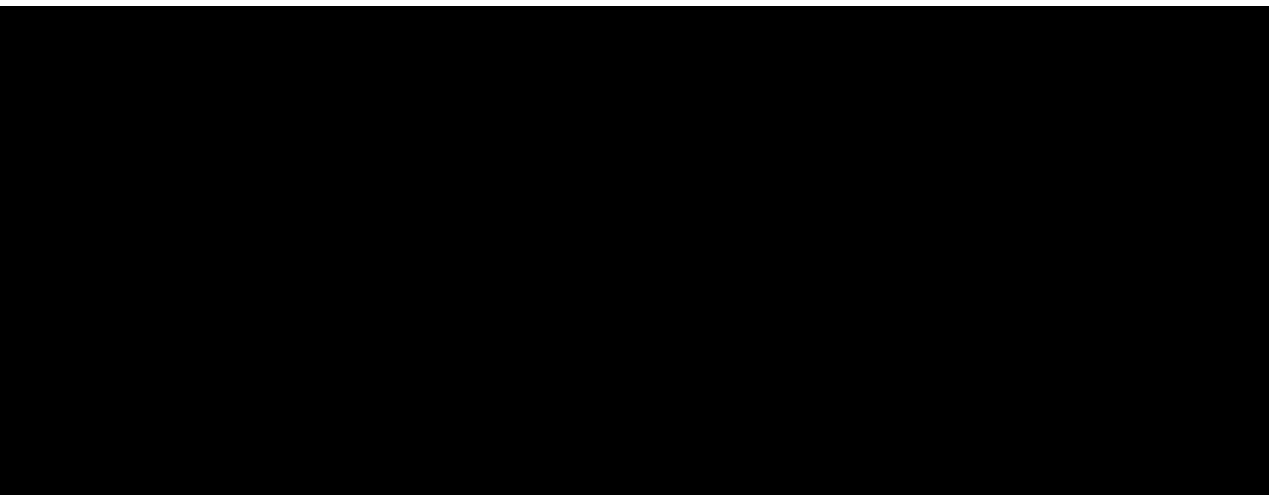
Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle 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 13.04.2024).

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

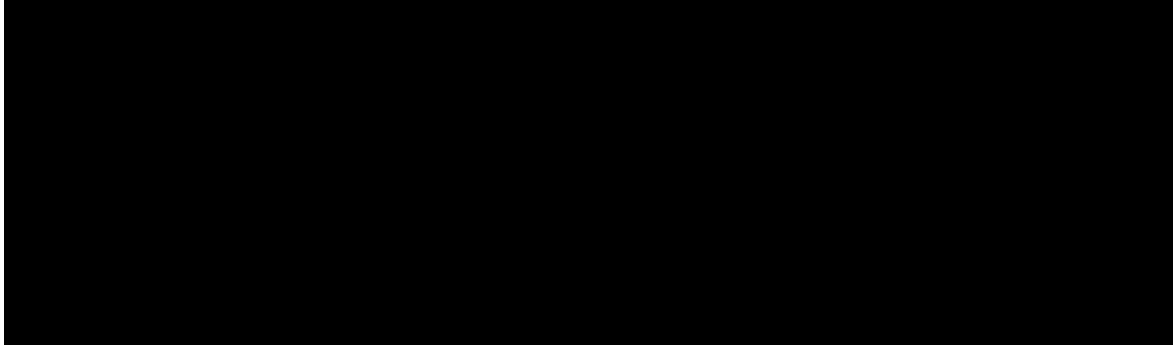
La certificazione notarile risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di



**Vi è corrispondenza fra il diritto pignorato, come descritto nell'atto di pignoramento - piena proprietà 1/1- e i dati riportati nella nota di trascrizione.**



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, dal quale risulta che l'esecutato:



### 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 superficiaria; 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.la 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.lla 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 SOGEL.

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.



I diritti reali pignorati risultano di **Piena proprietà** quota 1/1 in Comune di Genzano di Lucania (PZ) in Viale XXIV Maggio n. 116, dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati della provincia di Potenza, e precisamente:

- **abitazione di tipo civile**, categoria A/2 di 8 vani, Piano Terra, contraddistinta al NCEU al **Foglio 50 Particella 208 Sub 4**

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

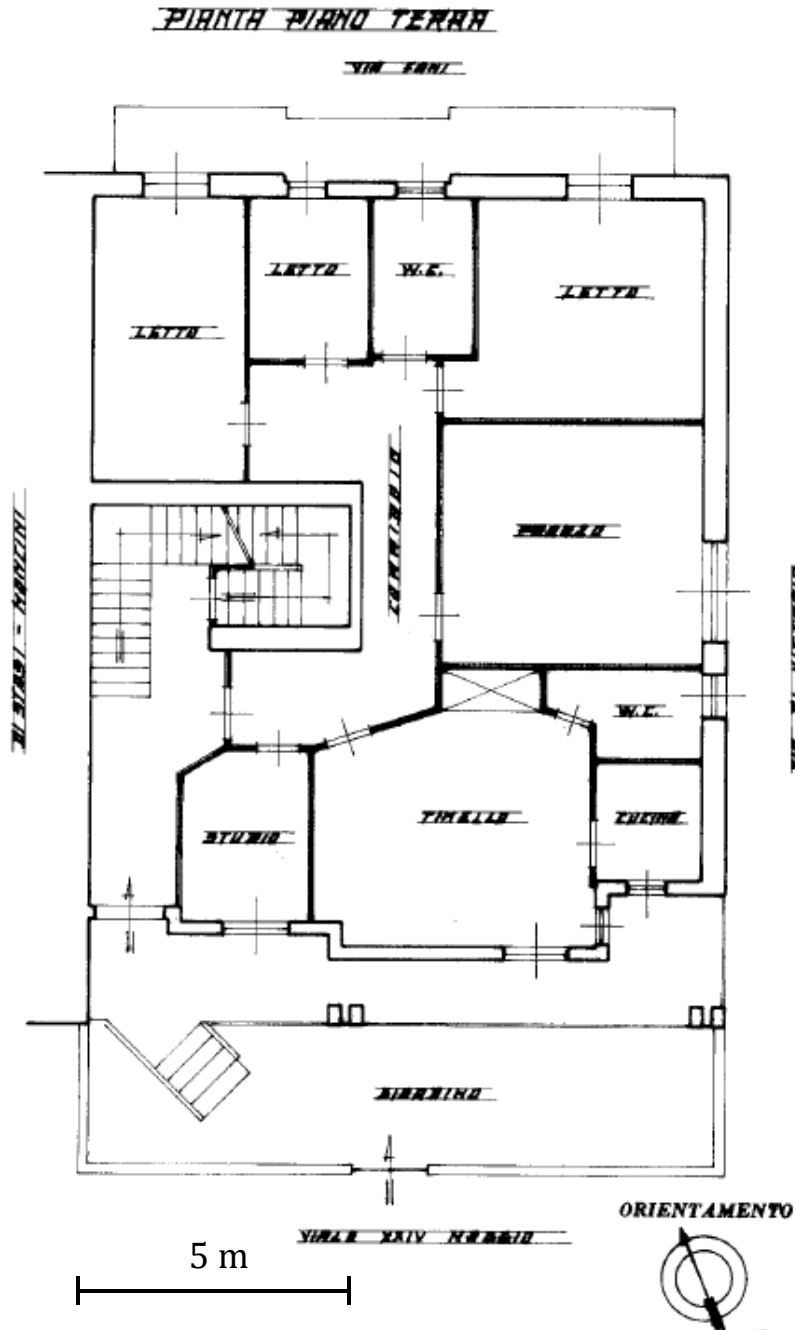


Figura 1 - Estratto Planimetria Catastale – Civile abitazione Foglio 50, Part. 208, Sub 4



L' U.I. confina a Nord-Ovest con proprietà di terzi identificata con la p.lla 207, a Sud-Ovest con corte comune p.lla 207 sub.1 (bene comune non censibile), mentre a Sud-Est e Nord-Est confina con la p.lla 420 di proprietà di terzi non pignorata (di fatto strada pubblica).

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

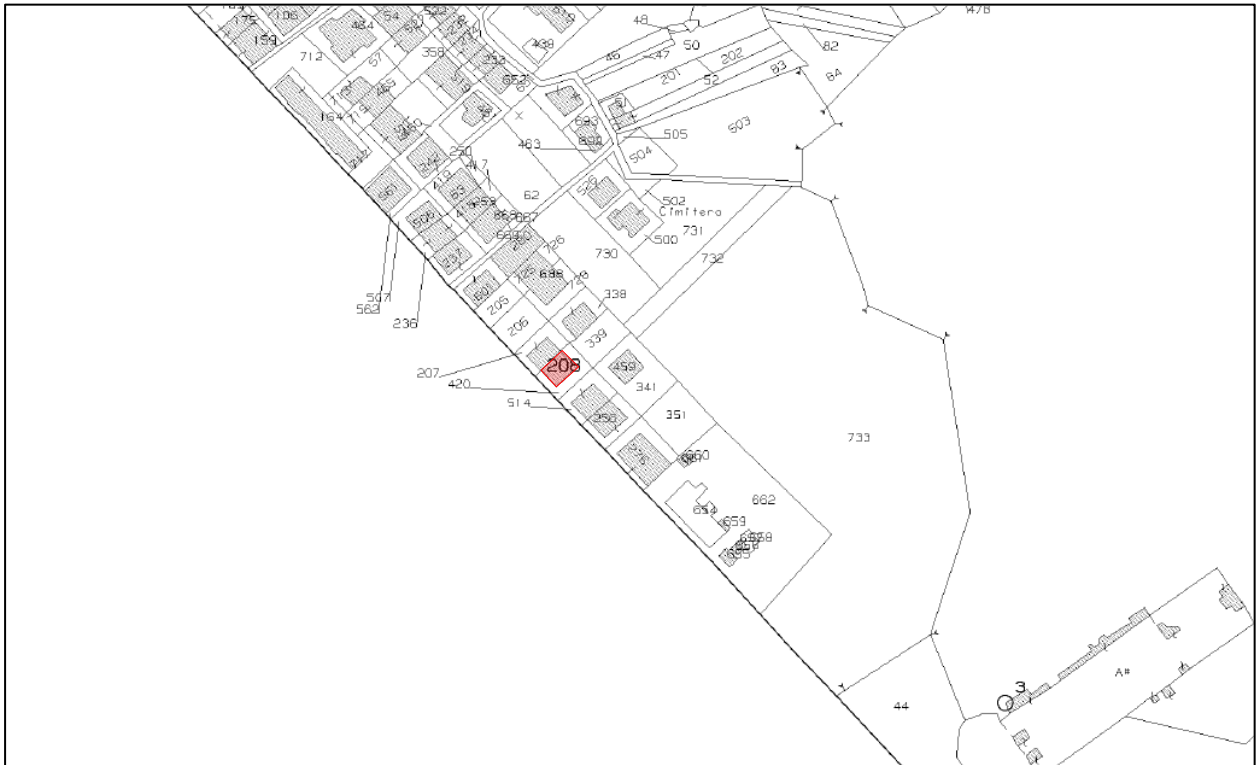


Figura 2 - Estratto di mappa catastale Foglio 50 Particella 208 – Indicazione fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura



Figura 3 - Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale – Indicazione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura (NCEU Foglio 50 Particella 208 Sub. 4) – 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 allegata 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 sua ubicazione, conformazione e utilità funzionale, nonché al fine di consentire una maggiore appetibilità sul mercato, l'U.I. staggita forma un **LOTTO UNICO**.

Il **LOTTO** è formato dalla piena proprietà quota **1/1** in Comune di **GENZANO DI LUCANIA (PZ)**, della seguente Unità Immobiliare identificata al **Catasto Fabbricati** della provincia di Potenza, e precisamente:

- **appartamento per civile abitazione**, sito in viale XXIV Maggio n. 116, **Piano Terra**, in Catasto Fabbricati al **Foglio 50 p.lla 208 sub. 4**, cat. A/2, di vani 6, superficie commerciale **mq 152**;



L'immobile è ubicato nella **periferia Est** dell'abitato di Genzano di Lucania (PZ).

L'U.I. pignorata presenta le seguenti caratteristiche:

- **Caratteristiche strutturali:** è ubicata in un fabbricato a n. 2 piano fuori terra (P.T. e 1°), a struttura portante intelaiata in c.a. con tamponature esterne in mattoni forati; la copertura è a doppia falda inclinata.
- l'**accesso** avviene in modo diretto dalla strada pubblica (viale XXIV Maggio) e mediante il passaggio su una piccola corte comune (sub. 1 – bene comune non censibile);
- **Altezza utile:** 2.94 m;
- **Composizione interna:** n. 1 ampio soggiorno, n. 1 cucina, n. 3 camere, n. 2 bagni e n. 1 ampio corridoio; sono presenti n. 1 terrazzino sul prospetto sud e n. 1 balcone sul prospetto nord;
- **Superficie netta utile complessiva interna:** calpestabili **mq 122.77**
- **Superficie netta utile esterna (balcone + terrazzino):** calpestabili **mq 26.33**
- **Superficie commerciale** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98): **mq 152;**
- **Esposizione:** l'appartamento ha un buon orientamento Nord-Est/Sud-Ovest, con buon soleggiamento della zona soggiorno-cucina per gran parte della giornata.
- **Stato di manutenzione:** l'immobile risulta in buono stato di manutenzione.
- **Caratteristiche interne:**
  - tramezzature interne in laterizio intonacato;
  - pareti con tinteggiatura ad idropittura;
  - pavimenti in piastrelle di gres; nei bagni piastrelle di ceramica;
  - pareti della cucina parzialmente rivestite con piastrelle di gres;
  - infissi esterni in ferro, vetri normali, provvisti di avvolgibili in plastica;
  - porte interne in legno tamburato;
  - porta d'ingresso in legno;
  - pareti dei bagni rivestite con piastrelle in ceramica;
  - dotazioni del bagno di servizio: W.C., bidet, lavandino, doccia e lavapanni;
  - dotazioni del bagno padronale: W.C., bidet, lavandino e vasca-doccia.
- **Caratteristiche impianti:**
  - Impianto idrico-sanitario;
  - Impianto di riscaldamento autonomo (a gas) a norma con caldaia da 24 kW; radiatori in alluminio;
  - Impianto elettrico a norma, dotato di interruttore magnetotermico;
  - Citofono;
  - Campanello d'ingresso;
  - Impianto telefonico (n. 2 prese);
  - Impianto TV (n. 2 prese);
- **Utenze attive:**
  - gas, energia elettrica, acqua.



All'atto dell'accesso effettuato in data 24.3.2025 unitamente al Custode nominato, l'immobile è risultato completamente arredato ed occupato

Dalle informazioni acquisite telematicamente presso il "Sistema Informativo della Regione Basilicata per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici" l'appartamento pignorato **NON è dotato di valido Attestato di Prestazione Energetica (APE).**

In Fig. 4 si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi rilevato. La planimetria in formato ordinario è allegata alla presente.

### PIANTA PIANO TERRA - ABITAZIONE

Stato reale rilevato (Foglio 50, P.la 208, Sub. 4)

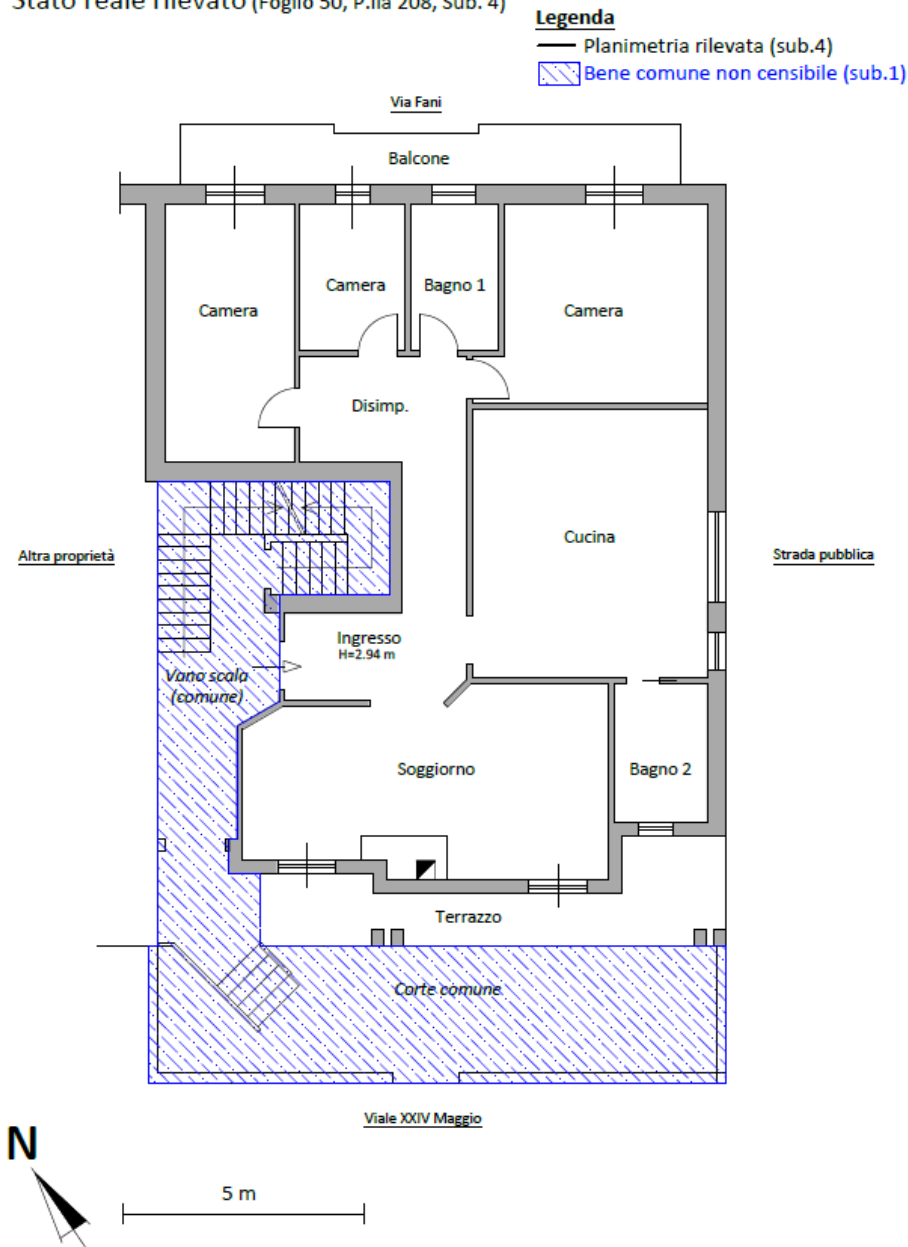


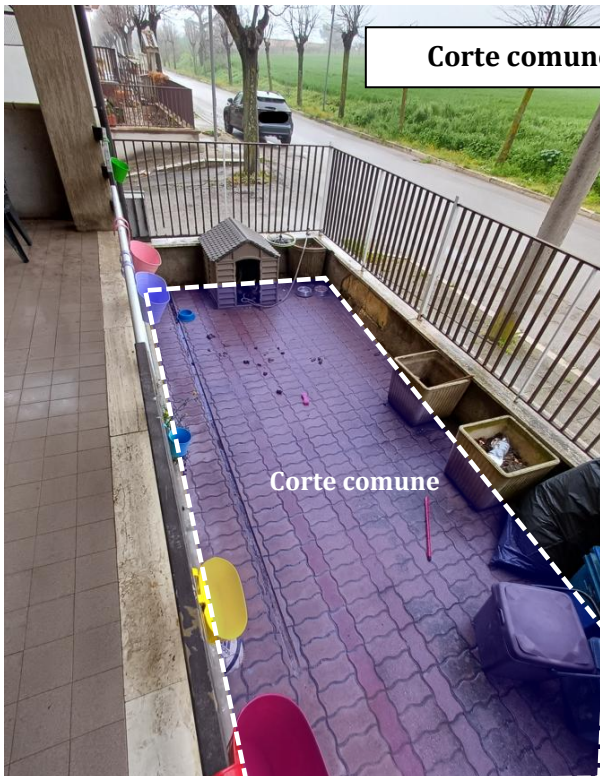
Figura 4 - Planimetria dello stato reale dei luoghi – Appartamento Piano terra



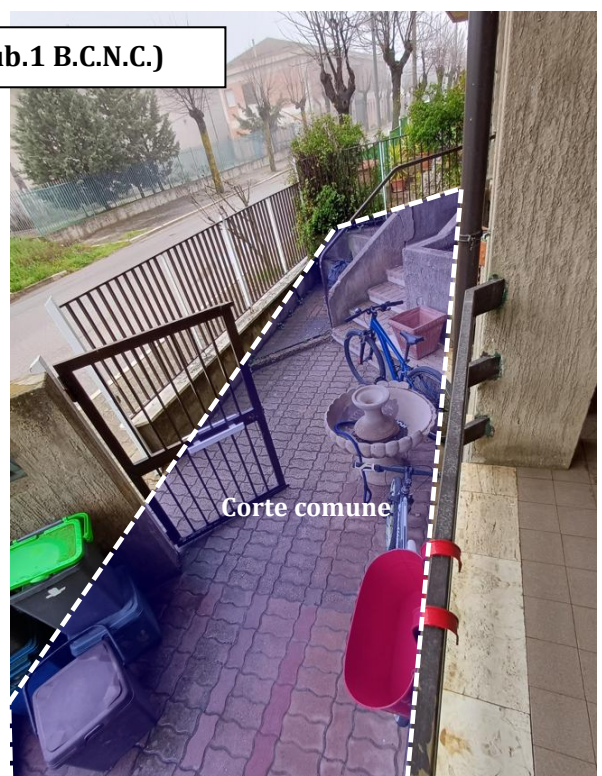
Nel seguito si riportano alcune fotografie dello **stato reale** dei luoghi realizzate dallo scrivente in occasione dell'accesso effettuato in data 24.3.2025. La documentazione fotografica completa è compresa tra gli allegati conformemente a quanto richiesto dal G.E.

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNO FABBRICATO





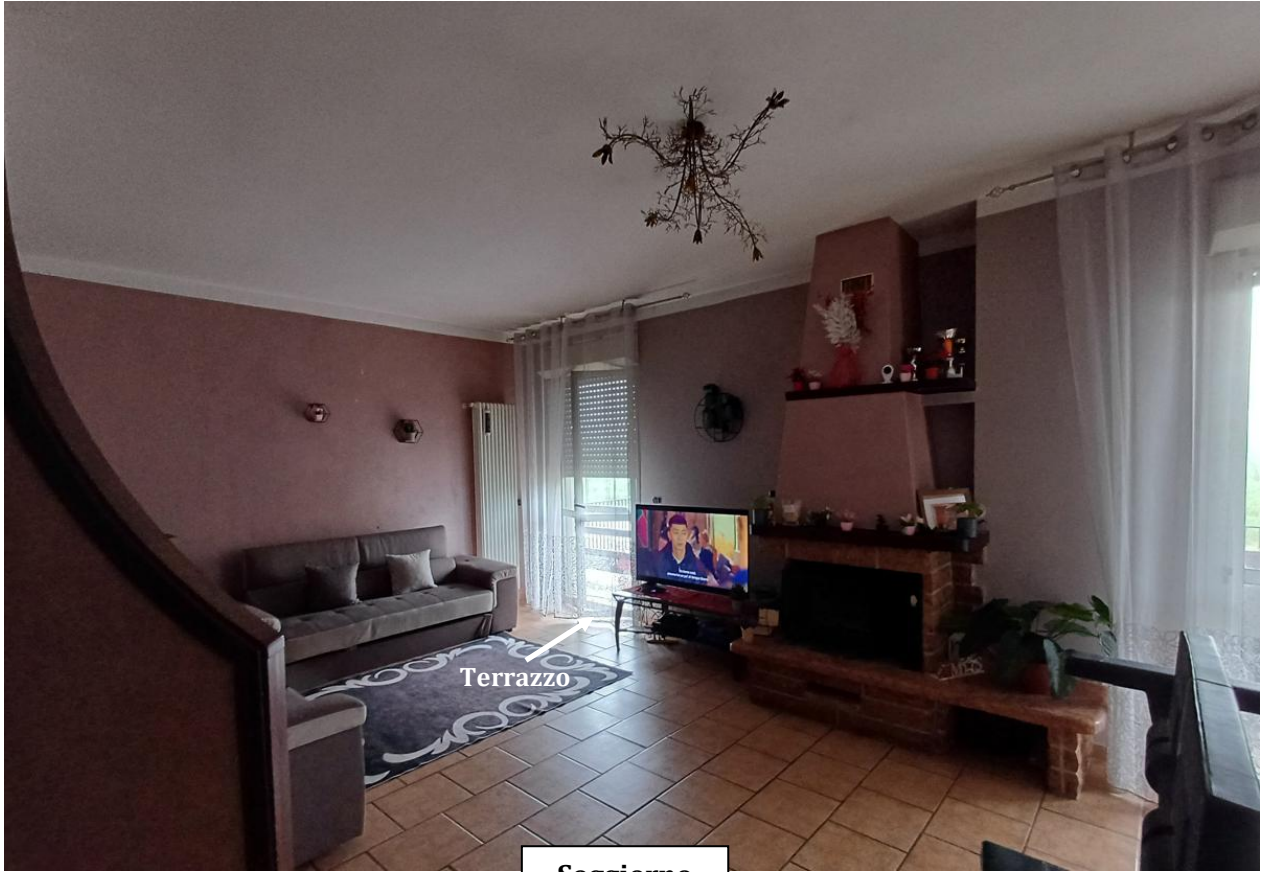
Corte comune (sub.1 B.C.N.C.)





**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA APPARTAMENTO**

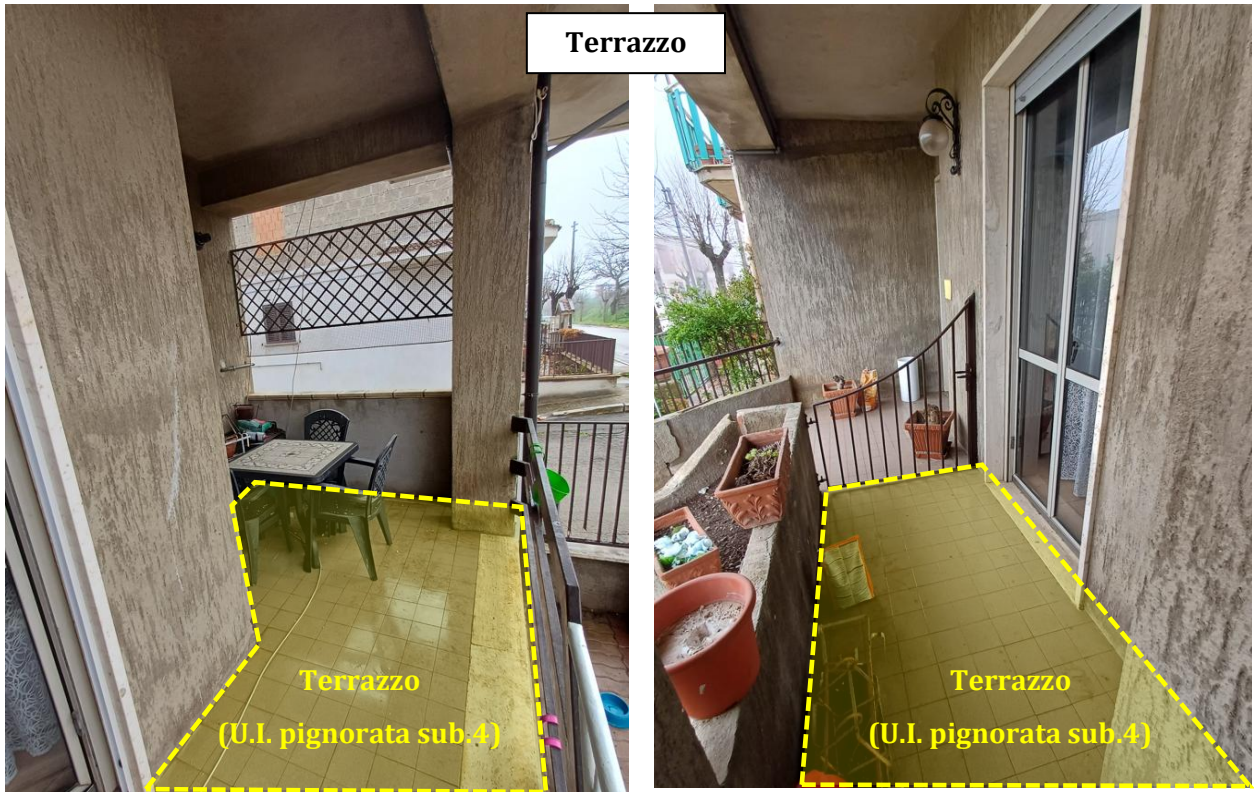




Terrazzo

Soggiorno





Cucina

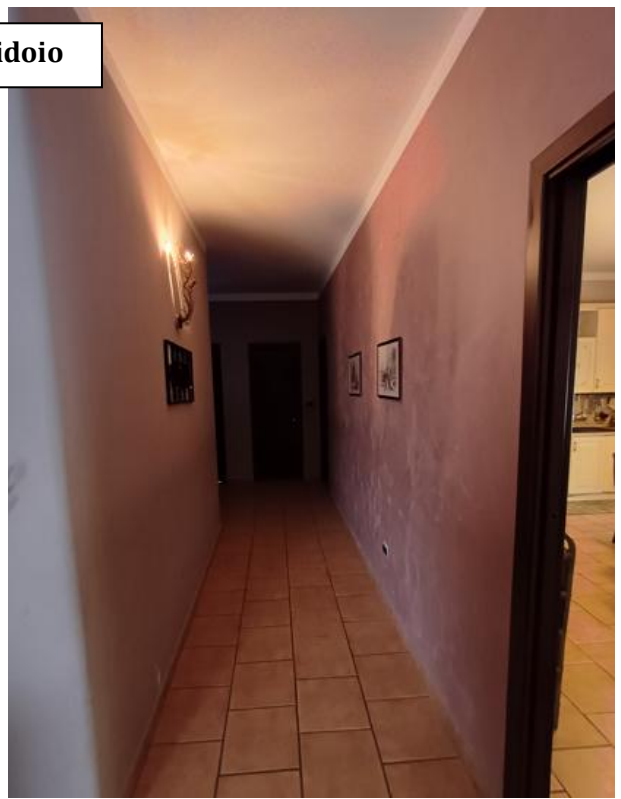


Bagno 2





Corridoio



Disimpegno



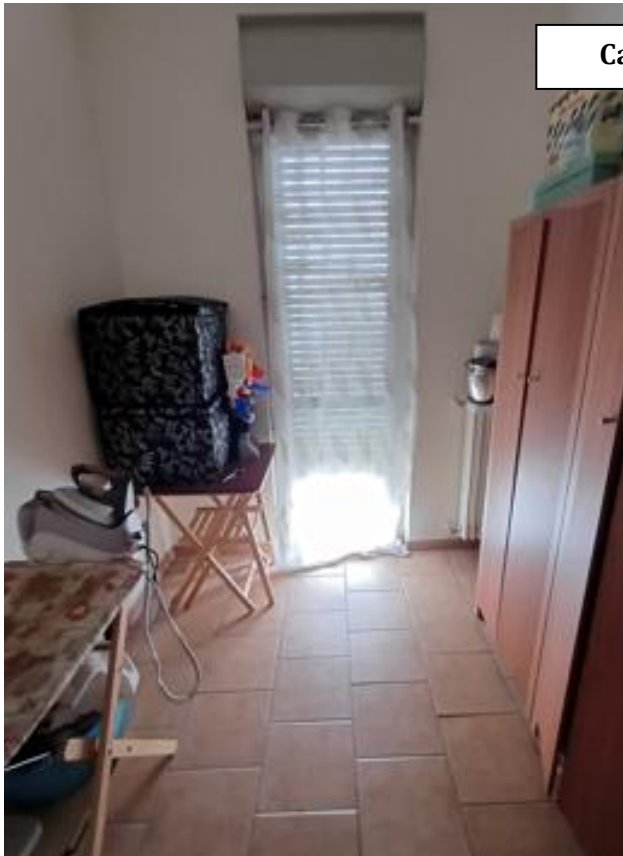


Camera





Bagno 1



Camera





Camera



Balcone nord



**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 il bene oggetto della Procedura. Si allegano pertanto:

- Visure catastali storiche acquisite attraverso il canale informatico dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Servizi Catastali (Allegato 4);

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



**STORIA CATASTALE**

Catasto Fabbricati, Comune di Genzano di Lucania (PZ)

Foglio n. 50, Particella n. 208, Sub. 4

Dati della richiesta	Comune di GENZANO DI LUCANIA (Codice:D971)
Catasto Fabbricati	Provincia di POTENZA Foglio: 50 Particella: 208 Sub.: 4

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		50	208	4			A/2	2	8 vani	Totale: 148 m <sup>2</sup> Totale: esclusa aree scoperte**: 144 m <sup>2</sup>	Euro 578,43	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIALE VENTUQUATTRO MAGGIO n. 116 Piano T										
Notifica												
		Partita				Mod.58						

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune D971 - Foglio 50 - Particella 208

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		50	208	4			A/2	2	8 vani		Euro 578,43	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/12/2014 Pratica n. PZ0166078 in atti dal 07/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 58586.1/2014)
Indirizzo		VIALE VENTUQUATTRO MAGGIO n. 116 Piano T										
Notifica												
		Partita				Mod.58						

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune D971 - Foglio 50 - Particella 208

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

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		50	208	4			A/2	2	8 vani		Euro 578,43 L. 1.120.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIALE XXIV MAGGIO n. 116 Piano T										
Notifica												
		Partita		1000851		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		50	208	4			A/2	2	8 vani		L. 1.160.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIALE XXIV MAGGIO n. 116 Piano T										
Notifica												
		Partita		1000851		Mod.58						

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/01/1988 (antecedente all'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		50	208	4			A/2	2	8 vani		Euro 0,79 L. 1.536	CLASSAMENTO del 26/01/1988 in atti dal 11/03/1993 (n. 16.1/1988)
Indirizzo		VIALE XXIV MAGGIO n. 116 Piano T										
Notifica												
		Partita		1000851		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		50	208	4								Impianto meccanografico del 01/01/1989
Indirizzo		VIALE XXIV MAGGIO n. 116 Piano T										
Notifica												
		Partita		3204		Mod.58						



## SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

Catasto Fabbricati, Comune di Genzano di Lucania (PZ)

*Foglio n. 50, Particella n. 208, Sub. 4*

INTESTATO

1

L'in

Situ

N.

1

DAT

Situ

N.

1

DAT

Situ

N.

1

DAT

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 nella diversa distribuzione degli spazi interni e nella chiusura di una finestra.**

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



## PIANTA PIANO TERRA - ABITAZIONE

(Foglio 50, P.Illa 208, Sub. 4)

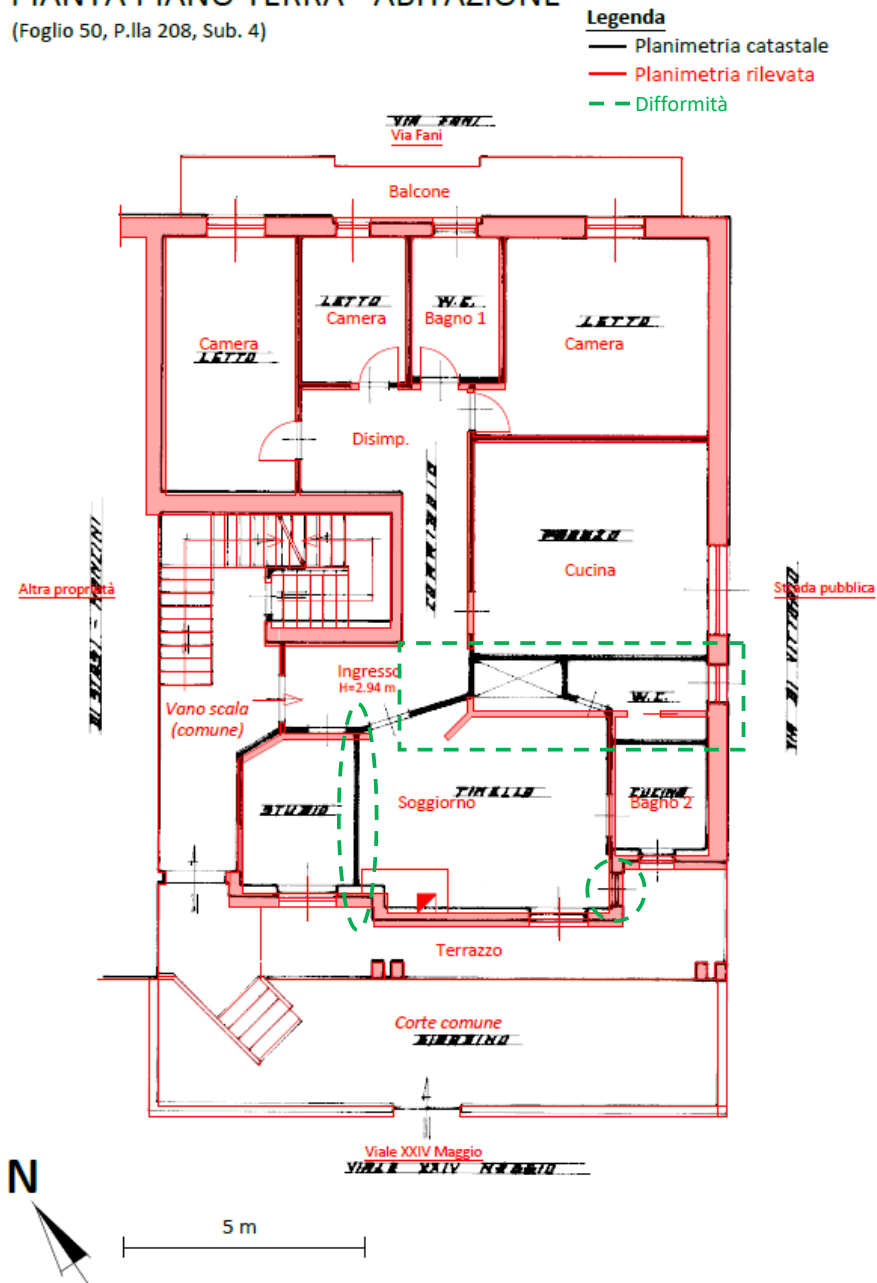


Figura 5 - Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale – Appartamento Piano terra



In risposta al presente quesito sono nel seguito quantificati i costi necessari stimati per la pratica di **variazione** catastale (presentazione di planimetria per diversa distribuzione degli spazi interni):

<b>Quantificazione Costi per Variazione Catastale</b>	
Onorario tecnico per pratica DOC.FA. per variazione catastale nel Catasto Fabbricati di n° 1 unità immobiliare (n. 1 abitazione) per diversa distribuzione degli spazi interni	€ 500,00
Inarcassa 4% su € 500,00 = € 20,00 IVA 22 % su € (500,00 + 20,00) = € 114,40	€ 134,40
Versamento agli uffici dell'Agenzia della Entrate dei diritti per n. 1 planimetria =	€ 50,00
<b>TOTALE € 684,40 ed in c.t.</b>	<b>€ 684,00</b>

**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 UNICO:**

**Piena proprietà** quota 1/1 del seguente bene immobile, ubicato nella zona periferica Est del Comune di **GENZANO DI LUCANIA (PZ)**, e precisamente in **viale XXIV Maggio n. 116**:

- **Abitazione di tipo civile**, della superficie commerciale di **mq 152**, ubicata al **piano terra**, identificato in Catasto Fabbricati al **Foglio 50 p.lla 208 sub. 4**, cat. A/2 di vani 8.
- L'**accesso** avviene in modo diretto dalla strada pubblica (viale XXIV Maggio) e mediante il passaggio su una piccola corte comune (sub. 1 – bene comune non censibile);
- lo stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale;
- lo stato dei luoghi è **conforme** ai titoli edilizi autorizzativi disponibili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genzano di Lucania;

**LOTTO UNICO**

**PREZZO BASE € 97.700,00 (euro novantasettemilasettecento/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 precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile (dep. in data 13.04.2024).

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



**Vi è corrispondenza fra il diritto pignorato, come descritto nell'atto di pignoramento - piena proprietà 1/1- e i dati riportati nella nota di trascrizione.**

**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 pignorato<sup>1</sup>."

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.

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



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 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**.

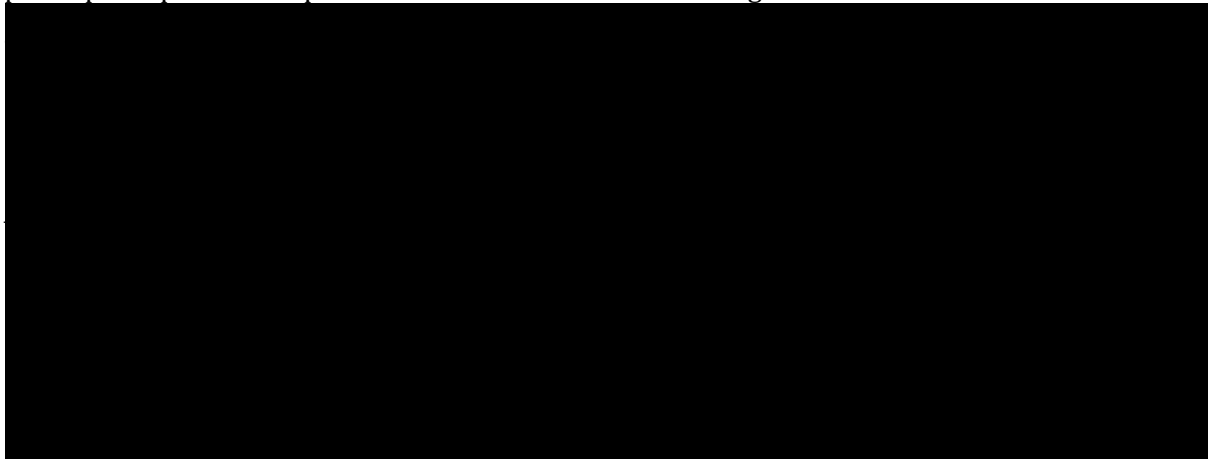
Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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.


Si è proceduto dapprima al rilievo dettagliato dell'u.i. 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 agli elaborati planimetrici di progetto.

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



<sup>2</sup> Con PEC del 08.05.2025 il Comune di Genzano comunicava l'irreperibilità di tale titolo, che pertanto non risulta presente nell'allegato n.5.



- 
- **L'epoca di realizzazione del fabbricato in cui è ubicato il bene risale al 1977, poi sopraelevato nel 1987; l'appartamento pignorato è stato ristrutturato nel 2004** (dati desunti dagli atti di accatastamento depositati presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali e dai titoli edilizi autorizzativi).
  - Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Genzano di Lucania (PZ), **non** risulta sussistere la **Dichiarazione di Agibilità**.
  - La richiesta di **Certificato di Destinazione Urbanistica** è stata riscontrata dal Comune con PEC del 7.4.2025 (*allegato 8*), dalla quale risulta che l'immobile ricade in "*Zona Residenziale di completamento B1*" del Piano Regolatore Generale.

Si riporta di seguito la planimetria allegata al progetto depositato presso gli uffici comunali e parte integrante della "*D.I.A. Denuncia di Inizio Attività*" n. 30 del 31.3.2004", che costituisce lo stato legittimo dell'U.I.



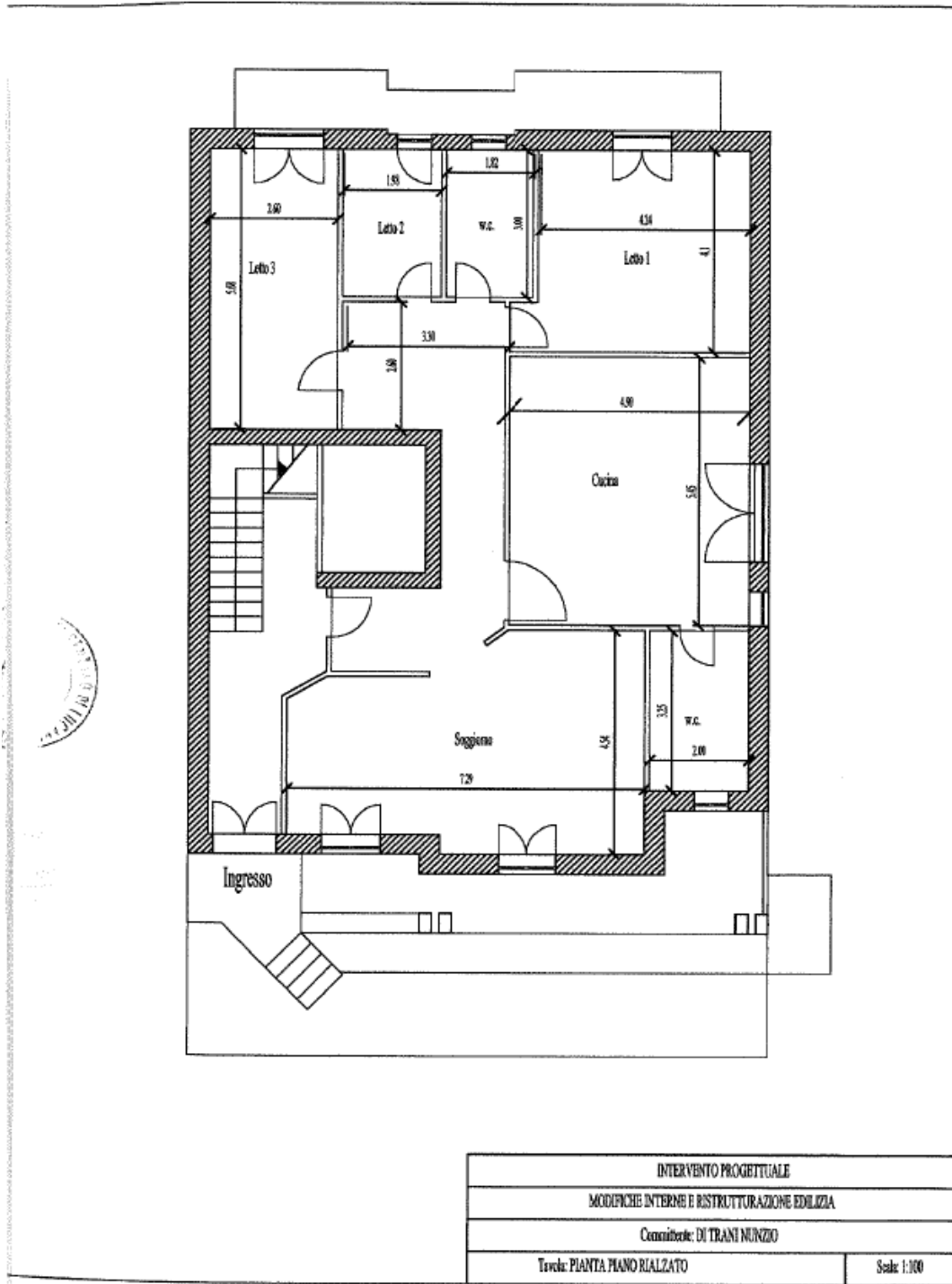


Figura 6 - Pianta piano terra allegata alla "D.I.A. Denuncia di Inizio Attività" n. 30 del 31.3.2004"

Si riporta nel seguito la sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con quella di progetto:



## PIANTA PIANO TERRA - ABITAZIONE

(Foglio 50, P.Illa 208, Sub. 4)

### Legenda

- Planimetria stato legittimo (D.I.A. del 2004)
- Planimetria rilevata

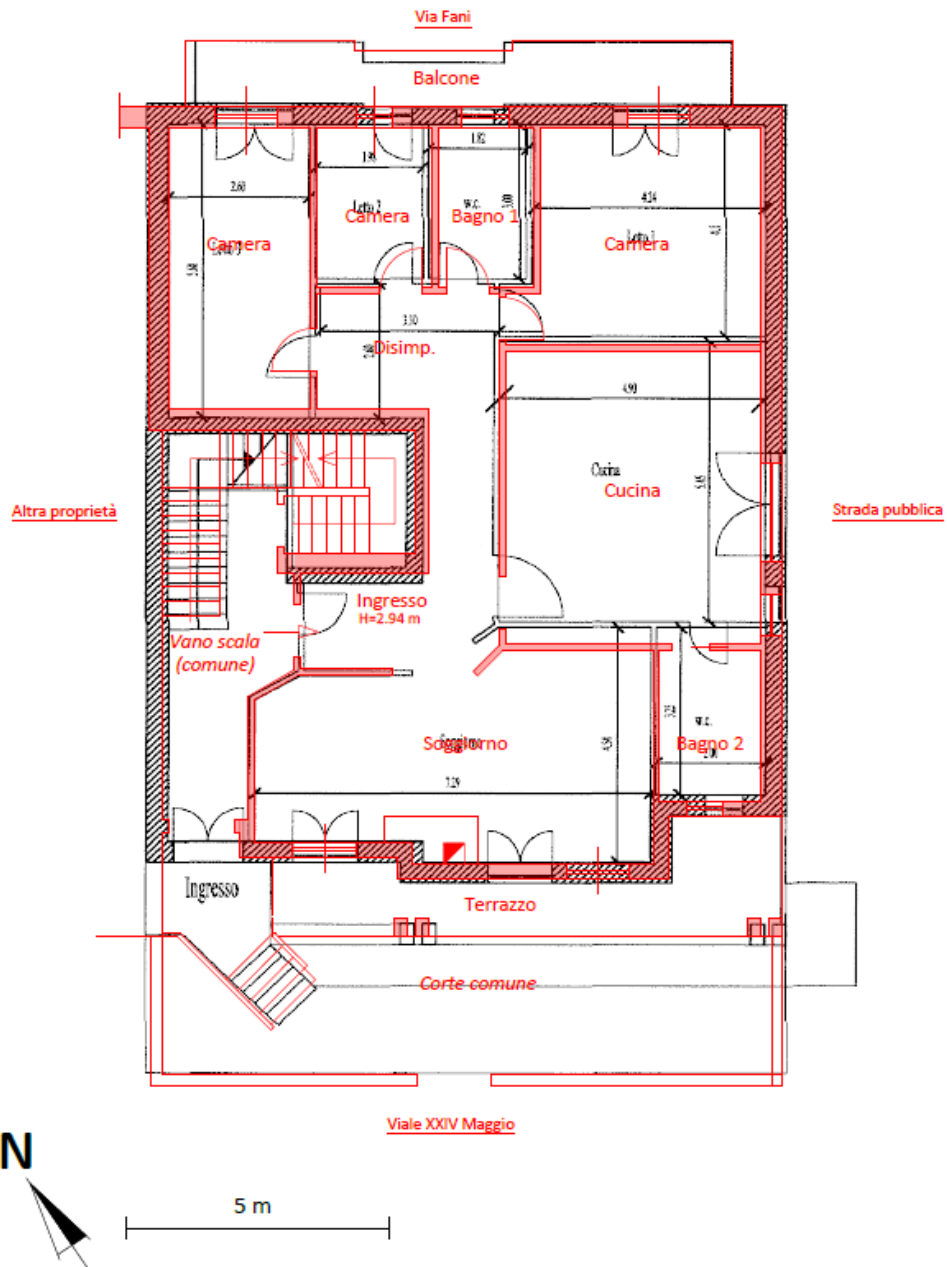


Figura 7 - Sovrapposizione stato reale dei luoghi e progetto autorizzato - Planimetria appartamento piano terra

Lo stato di fatto è **conforme** agli elaborati allegati al succitato titolo autorizzativo.



**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.).

All'atto dell'accesso effettuato in data 24.3.2025 unitamente al Custode nominato, l'immobile è risultato completamente arredato ed occupato dalla

**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 giudiziari 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.**

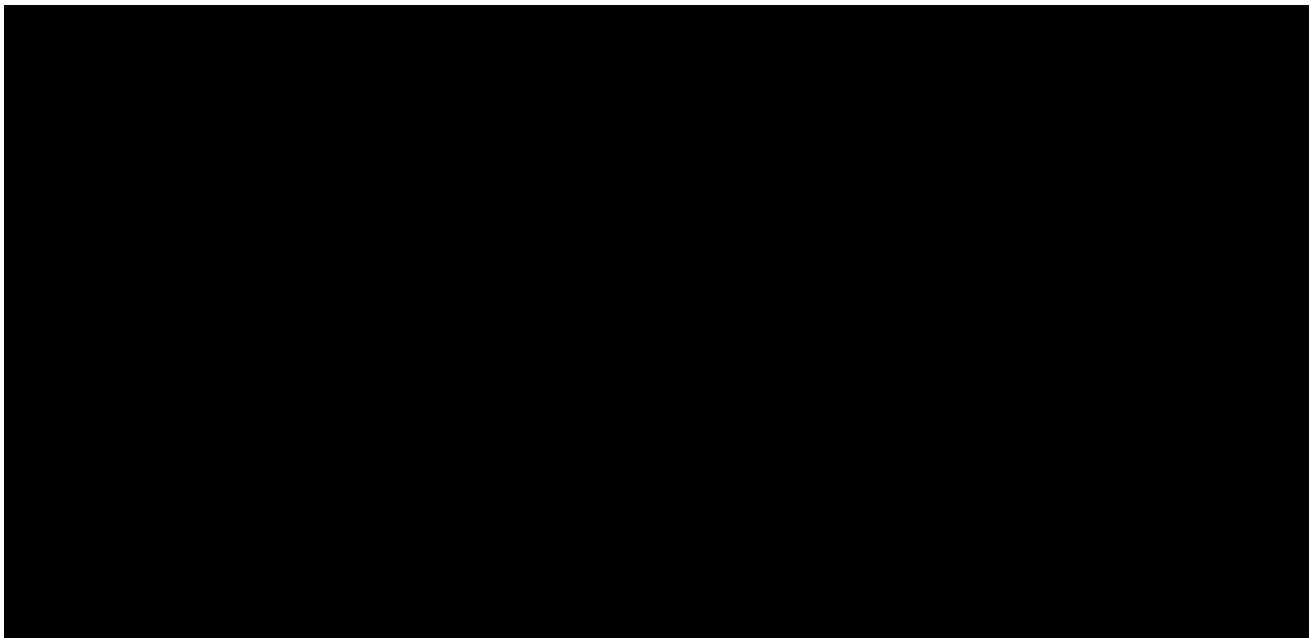
Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 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).



Inoltre sussistono:

- **difformità Catastali** il cui costo per la regolarizzazione, come determinato in risposta al Quesito n. 3, è pari ad € **684,00**; si precisa che esso è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta del lotto.

Da verifiche effettuate, alla data del deposito della presente relazione **NON risultano** trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato.

Non risulta costituito alcun condominio e pertanto **non sussiste** alcun Regolamento Condominiale.

**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

I beni oggetto di pignoramento **NON ricadono** 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.

Per il bene oggetto di pignoramento **NON risulta** 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.

Non risulta costituito alcun condominio e pertanto:

1. L'importo annuo delle spese condominiali non è determinabile;
2. Non risultano spese straordinarie afferenti all'ultimo biennio;
3. Non risultano spese arretrate per gli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
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 dell'immobile 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;
- 30% dei balconi, terrazze e simili scoperti fino a mq 25, e 10% per la parte eccedente;



<b>LOTTO UNICO</b>
--------------------

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

<i>Appartamento per civile abitazione</i>	
<b>Elemento</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>
Appartamento Piano terra	144,52
Balcone	3,75
Terrazzino	3,88
<b>TOTALE</b>	<b>152,15</b>

#### 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:



Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**

Provincia: **POTENZA**

Comune: **GENZANO DI LUCANIA**

Fascia/zona: **Periferica/VIA%20M.%20L.%20KING%20-%20VIA%20FANI**

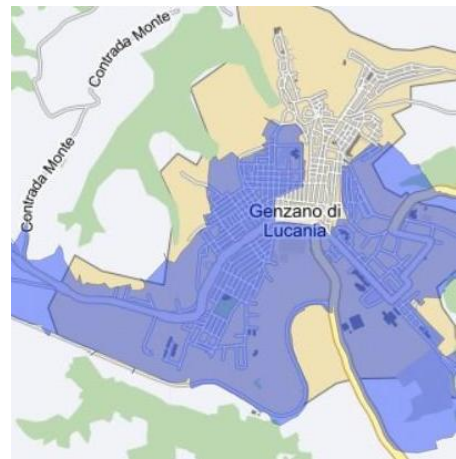
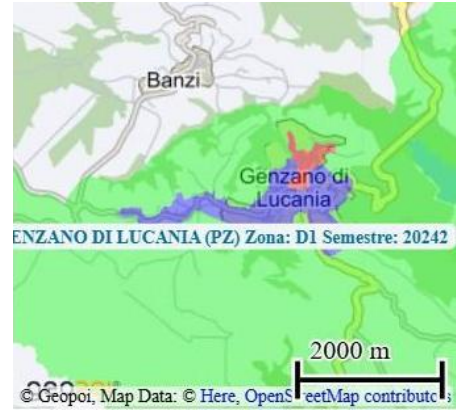
Codice zona: **D1**

Microzona: **2**

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	Normale	570	690	L	1,9	2,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	700	840	L	2,2	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	340	420	L	1,2	1,6	L
Autorimesse	Normale	250	300	L	,9	1,1	L
Box	Normale	260	305	L	,9	1,1	L



Per il valore 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 Genzano di Lucania (PZ), aggiornato al secondo semestre 2024, si assume:

$$V_{m\text{-appart}} = \text{€}/\text{mq } 690,00$$

compreso nel range di valori indicati per **abitazioni civili in stato conservativo normale**.

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 i **coefficienti di merito**, operando le opportune correzioni/interpolazioni per caratteristiche valutate intermedie, si assume:



- 1- Stato locativo: abitazione libera.....0% →  $K_1 = 1,00$
- 2- Piano: piano terra.....- 10% →  $K_2 = 0,90$
- 3- Stato di conservazione: buono stato.....0% →  $K_3 = 1,00$
- 4- Luminosità: luminoso.....+5% →  $K_4 = 1,05$
- 5- Esposizione e vista: esterna..... +5% →  $K_5 = 1,05$
- 6- Edificio: 20-40 anni, stato normale.....0% →  $K_6 = 1,00$
- 7- Riscaldamento: autonomo.....+5% →  $K_7 = 1,05$

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

$$K_{appart.} = 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,05 = 1,042$$

Si ottiene quindi:

$$V_{app.} = C \times V_{m-appart.} \times K_{appart.} = mq \ 152,15 \times \frac{\text{€}}{mq} \ 690,00 \times 1,042 = \text{€} \ 109.392,81$$

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.

Sono stati inoltre detratti i costi stimati (Quesito n.3) relativi a:

Variazione Catastale (diversa distribuzione degli spazi interni)	€ 684,00
<b>TOTALE COSTI A DETRARRE</b>	<b>€ 684,00</b>

Si ottiene pertanto:

$$\text{Prezzo con detrazione 10\%: € } 109.392,81 - 10\% = \text{€ } 98.453,53$$

$$\text{Prezzo a base d'asta: € } 98.453,53 - \text{€ } 684,00 = \text{€ } 97.769,53$$

**PREZZO A BASE D'ASTA in cifra tonda = € 97.700,00**

Si è proceduto infine al calcolo del CANONE DI OCCUPAZIONE, adottando un valore di locazione  $V_1$  pari a **2,30 €/(mq · mese)** ed applicando la seguente formula:

$$CANONE DI OCCUPAZIONE = C \times V_1$$

Si ottiene:



$$CANONE DI OCCUPAZIONE = mq \ 152,15 \times \frac{\text{€}}{mq \cdot \text{mese}} \ 2,30 = \frac{\text{€}}{\text{mese}} \ 349,95$$

In cifra tonda:

$$CANONE DI OCCUPAZIONE \text{ in cifra tonda} = \frac{\text{€}}{\text{mese}} \ 340,00$$

**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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.**

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.**





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

Potenza, li 24/05/2025

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, planimetria catastale, elaborato planimetrico, estratto di mappa e ortofoto;
5. Titoli Edilizi
6. Planimetria dello stato reale dei luoghi e sovrapposizione a planimetria catastale;
7. Confronto tra stato reale dei luoghi e progetto autorizzato;
8. Documentazione attestante la destinazione urbanistica;
9. Certificato di residenza storico e Certificato di matrimonio per estratto dell'esecutato;
10. Scheda sintetica del Lotto;
11. Ricevute di invio Perizia alle Parti.



**Allegato 3**

**Documentazione fotografica**

**Comune di Genzano di Lucania - NCEU Foglio 50, P.IIa 208, sub. 4**

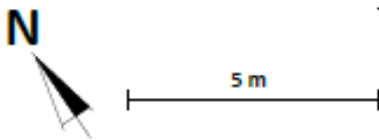
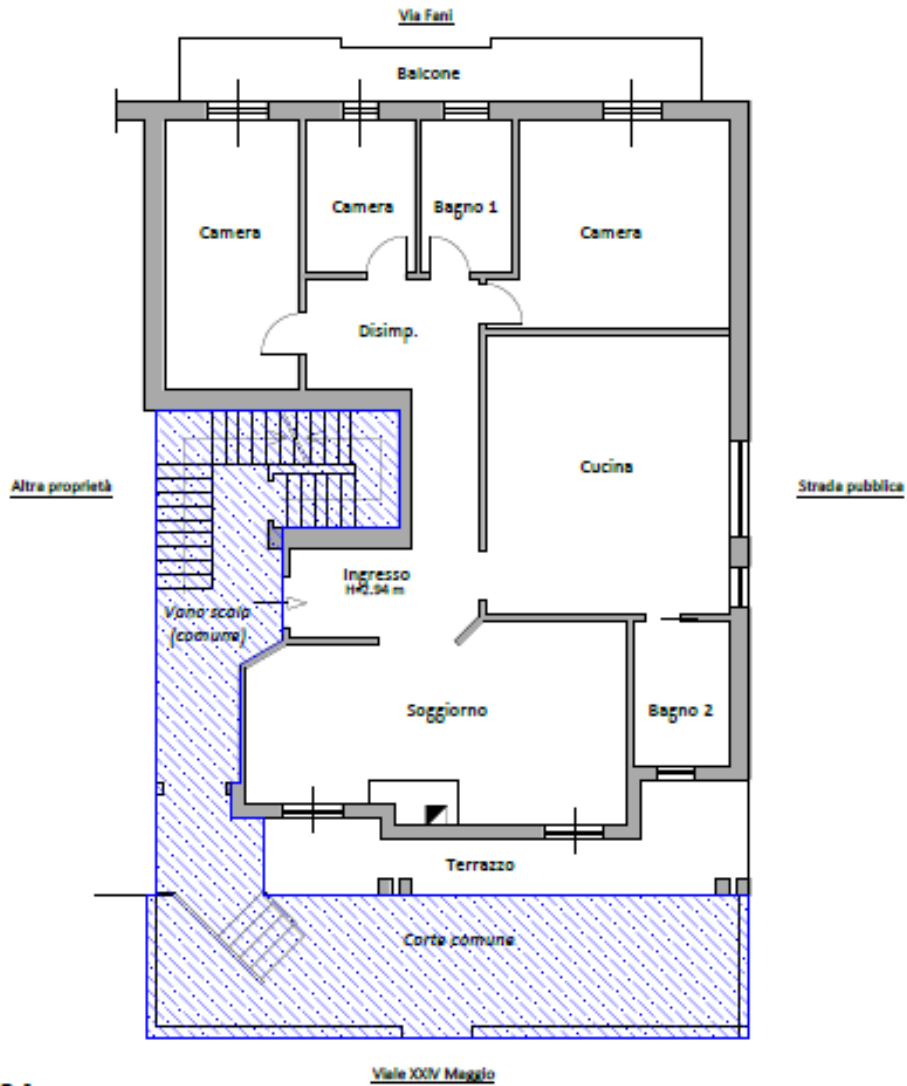
**PIANTA PIANO TERRA - ABITAZIONE**

Stato reale rilevato (Foglio 50, P.IIa 208, Sub. 4)

**Legenda**

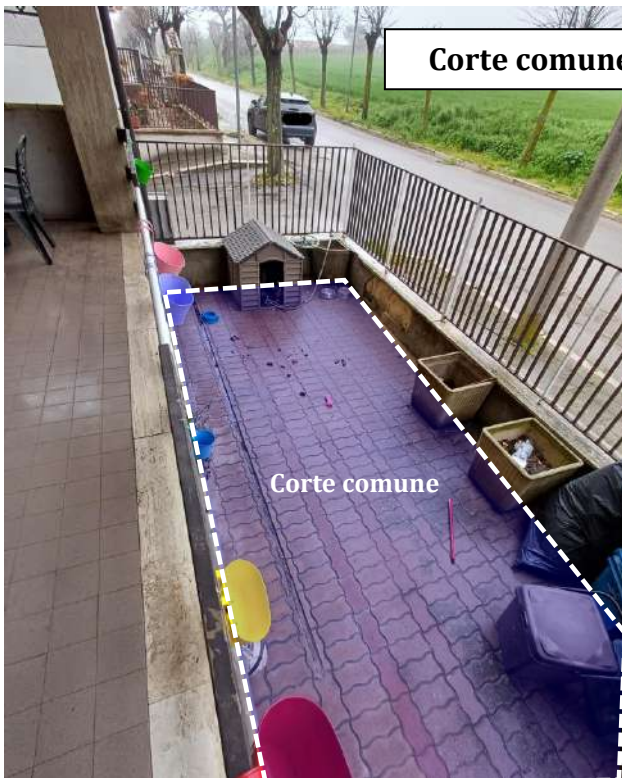
— Planimetria rilevata (sub.4)

▨ Bene comune non censibile (sub.1)



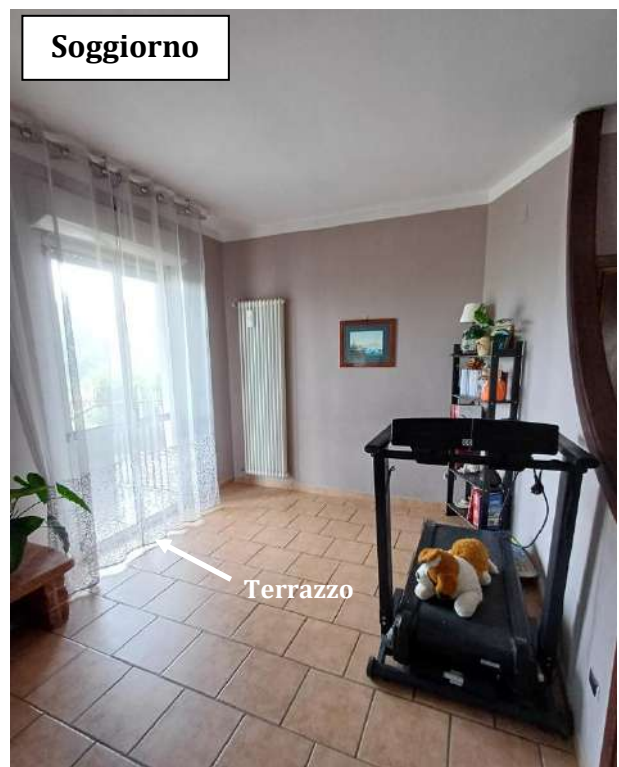
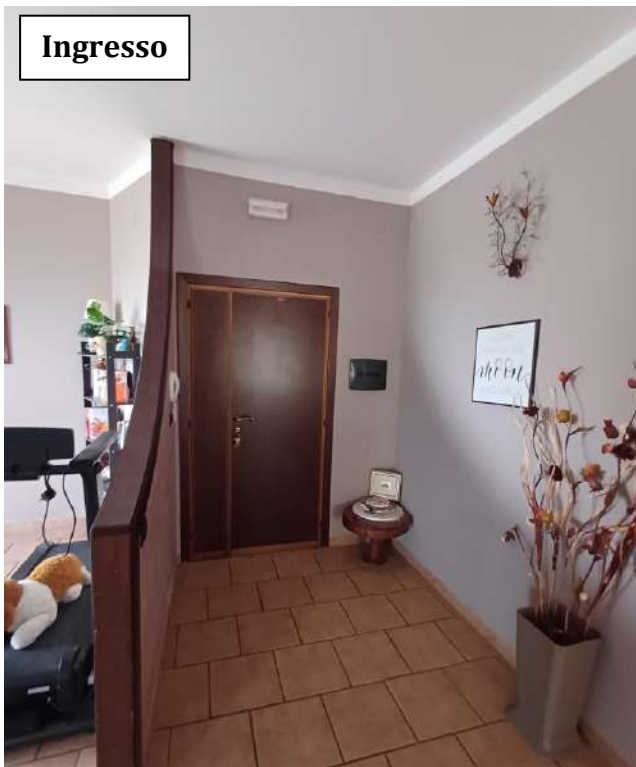
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNO FABBRICATO**

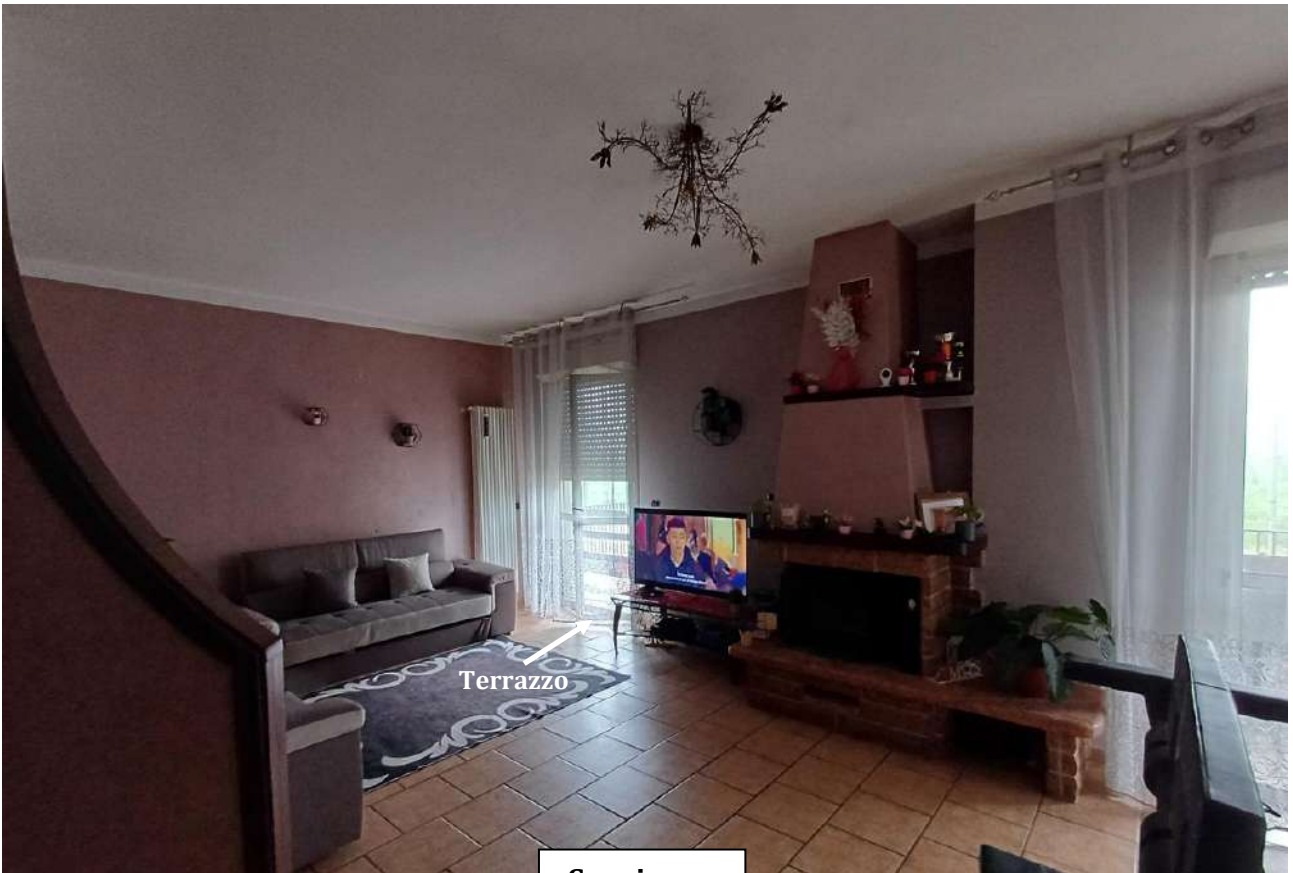






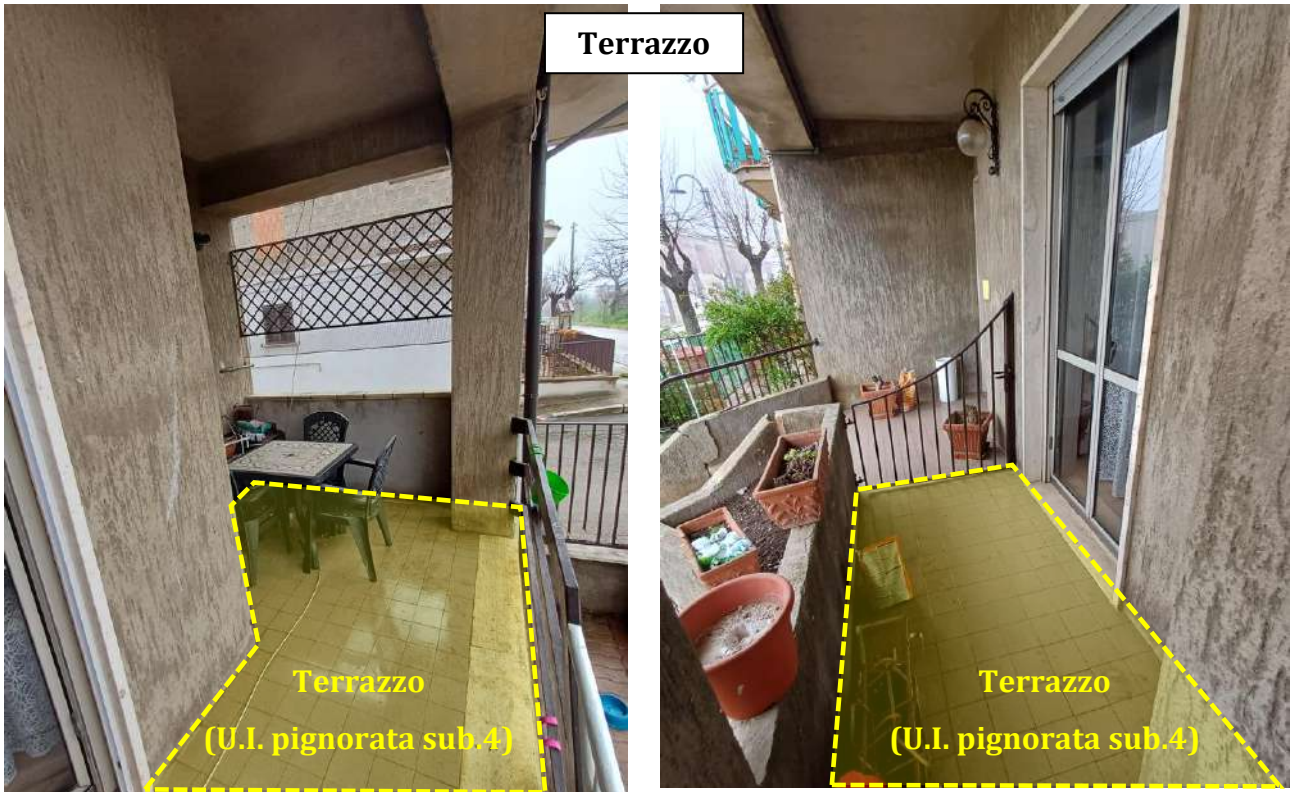
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA APPARTAMENTO**





Soggiorno

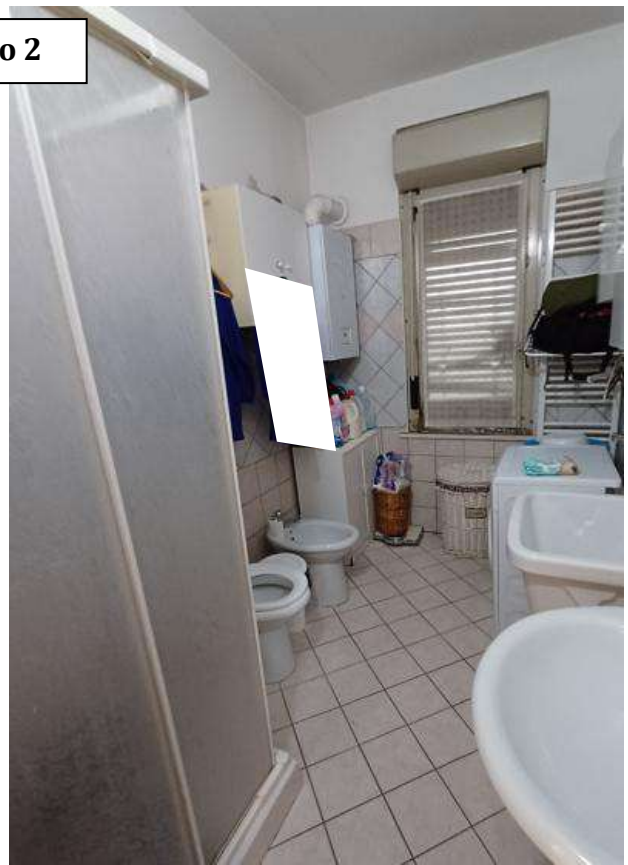




**Cucina**

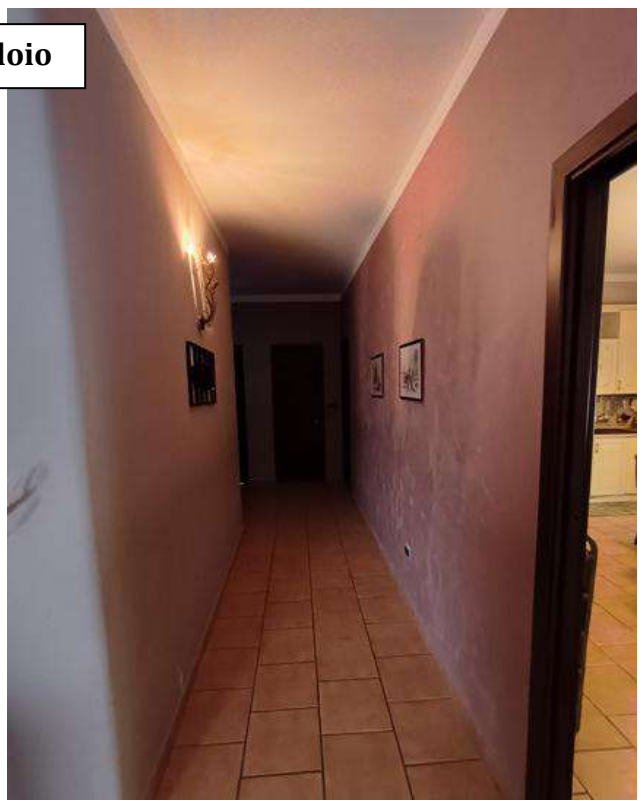


**Bagno 2**





Corridoio



Disimpegno





Camera





**Bagno 1**



**Camera**





Camera



Balcone



## **Allegato 4**

### **Visure, planimetria catastale, elaborato planimetrico, estratto di mappa e ortofoto**

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2025

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di GENZANO DI LUCANIA (Codice:D971)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di POTENZA</b>
	<b>Foglio: 50 Particella: 208 Sub.: 4</b>

**INTESTATO**

**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		
<b>1</b>		<b>50</b>	<b>208</b>	<b>4</b>			<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>8 vani</b>	<b>Totale: 148 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 144 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 578,43</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		VIALE VENTIQUEATTRO MAGGIO n. 116 Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune D971 - Foglio 50 - Particella 208

**Situazione dell'unità immobiliare dal 07/12/2014**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>50</b>	<b>208</b>	<b>4</b>			<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>8 vani</b>		<b>Euro 578,43</b>	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/12/2014 Pratica n. PZ0166078 in atti dal 07/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 58586.1/2014)

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2025

<b>Indirizzo</b>	VIALE VENTIQUEATTRO MAGGIO n. 116 Piano T				
<b>Notifica</b>		<b>Partita</b>		<b>Mod.58</b>	-

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune D971 - Foglio 50 - Particella 208

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>50</b>	<b>208</b>	<b>4</b>			<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>8 vani</b>		<b>Euro 578,43 L. 1.120.000</b>	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
<b>Indirizzo</b>		VIALE XXIV MAGGIO n. 116 Piano T										
<b>Notifica</b>		<b>Partita</b>	1000851		<b>Mod.58</b>	-						

**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	
<b>1</b>		<b>50</b>	<b>208</b>	<b>4</b>			<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>8 vani</b>		<b>L. 1.160.000</b>	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
<b>Indirizzo</b>		VIALE XXIV MAGGIO n. 116 Piano T										
<b>Notifica</b>		<b>Partita</b>	1000851		<b>Mod.58</b>	-						

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/01/1988 (antecedente all'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	
<b>1</b>		<b>50</b>	<b>208</b>	<b>4</b>			<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>8 vani</b>		<b>Euro 0,79 L. 1.536</b>	CLASSAMENTO del 26/01/1988 in atti dal 11/03/1993 (n. 16.1/1988)
<b>Indirizzo</b>		VIALE XXIV MAGGIO n. 116 Piano T										

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2025

Notifica		Partita	1000851	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	
<b>1</b>		<b>50</b>	<b>208</b>	<b>4</b>								Impianto meccanografico del 01/01/1989
Indirizzo		VIALE XXIV MAGGIO n. 116 Piano T										
Notifica			Partita	3204		Mod.58						

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

#### Situazione degli intestati dal 28/03/2007

N.												
1												
DATI												
Situa												
N.												
1												
DATI												
Situa												
N.												
1												
2												
DATI												

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2025

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di GENZANO DI LUCANIA (Codice:D971)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di POTENZA</b>
	<b>Foglio: 50 Particella: 208</b>

#### Area di enti urbani e promiscui dal 05/10/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
<b>1</b>	<b>50</b>	<b>208</b>		-	<b>ENTE URBANO</b>	<b>02 26</b>				TIPO MAPPALE del 05/10/1994 in atti dal 07/10/1994 T.M. 6184/87 (n. 192.1/1994)
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		1		

**Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:**

Foglio:50 Particella:420 ;

#### Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune D971 - Foglio 50 - Particella 208/

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 17/11/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
<b>1</b>	<b>50</b>	<b>208</b>		-	<b>SEMINATIVO 2</b>	<b>04 08</b>		<b>L. 4.284</b>	<b>L. 2.652</b>	FRAZIONAMENTO del 17/11/1975 in atti dal 13/10/1987 PIERLUIGI GIULIANI (n. 124176)
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		9743		

**Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:**

Foglio:50 Particella:65 ; Foglio:50 Particella:204 ; Foglio:50 Particella:205 ; Foglio:50 Particella:206 ; Foglio:50 Particella:207 ;

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2025

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

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 17/11/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)**

N.
1
2

DATI I

**Situaz**

N.
1

DATI I

**Situaz**

N.
1

1

Notifica

**L'intes**

**Situaz**

N.
1

DATI I

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



COMUNE DI GENZANO DI LUCANIA

STABILIMENTO PLANIMETRICO

F. 50 PART. 208

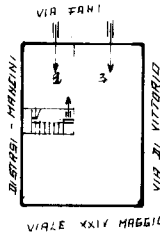
SCALA 1:4000

RIF. TIPO MAPPALE n. 55104 / 1985

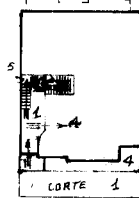
DELIBERA n. 6104 DEL 30-1-1987



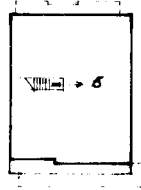
1° PIANO SOTTOSTERRA  
SUB. 1 - E 2



PIANO TERRA  
SUB. 3



PRIMO PIANO  
SUB. 4



ELABORATO TECNICO  
SCALA 1:500

SUB. 1 - BENE COMUNE NON CENSIBILE  
NUM. RI. 20034 E 5 - CORTE - SCALA

SUB. 2 - 1° P. SOTTOSTERRA - GARAGE

SUB. 3 - 1° P. SOTTOSTERRA  
GARAGE - MARAZZO

SUB. 4 - P.T. - ABITAZIONE

SUB. 5 - 1° P. - ABITAZIONE

gen. Antonio Cicanti



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/03/2025 - Comune di GENZANO DI LUCANIA(D977) - Foglio 50 Particella 208 >



Comune: (PZ) GENZANO DI LUCANIA  
Scala originale: 1:4000  
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 m. Protocollo pratica T1070/2025

3-Mar-2025 1:36:41



**Allegato 5**

**Titoli edilizi**

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

# Comune di Genzano di Lucania

PROVINCIA DI POTENZA

PRATICA EDILIZIA N. 56  
ANNO 1980

Prot. n. 70

li 27/5/1980

## CONCESSIONE

(1) Opere Edilizie

### IL SINDACO

Vista la domanda di concessione presentata in data 17/5/1980 prot. 2741

da [redacted]  
res [redacted]

con allegato progetto elaborato dal tecnico Geom. Di Santi Felice

cod. fisc.

per (1) Supraelevazione della soffitta e modifiche interne, come da allegati disegni tecnici

piani 1 vani 8 utili 5 accessori 3

destinazione Civile abitazione

ubicato in Genzano di Lucania via le XXIV Maggio n.

sull'area identificata nel catasto comunale: foglio - n. - di mq. -

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di Proprietari

come risulta dalla documentazione esibita Atto Pubblico

Viste le altre caratteristiche del progetto:

- Superficie utile . . . . . mq. 173,91
- Altezza massima . . . . . ml. 9,40
- Volume . . . . . mc. 627,30
- Arretramento dal ciglio stradale . . . . . ml. . . . .
- Arretramento dai confini interni di proprietà . . . . . ml. . . . .

Sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale in data 26/5/1980

Preso atto del benessere in data (1) . . . . . n. . . . . del

La presente Concessione è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte del Genio Civile.

(1) Indicare l'attività per la quale si rilascia la concessione urbanistica o edilizia.

IL SINDACO



Allegati: copia del progetto munito di visto

### VOLTURA

IL SINDACO

### RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo notificatore del Comune di Genzano di Lucania, oggi notificato la presente concessione al Sig. [redacted] consegnandone copia, con gli annessi disegni,

Genzano li 26-9-80

Il Messo Notificatore

Preso atto del benessere

Visti: - Il regolamento edilizio comunale vigente;  
- gli strumenti urbanistici comunali;  
- la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;  
- la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Dato atto che l'opera di cui alla presente concessione <sup>non ricade</sup> nel caso di concessione gratuita perchè Zona abitata

Vista la <sup>norma</sup> atto unilaterale d'obbligo registrata a Regenza il ..... n. .... vol. .... e trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di ..... il ..... n. .... art. ....

Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge n. 10, stabiliti in base alla deliberazione del Consiglio comunale n. 25 del 8/2/79 sono stati determinati in L. 966.042 da versarsi in tre rate con bolletta (2) n. del Alla tesoreria Comunale

Dato atto che il richiedente ha presentato la domanda di concessione entro ..... e quindi beneficia dell'esonero - della riduzione del .....% del contributo commisurato al costo di costruzione;

Stabilito quindi tale contributo nella misura di L. .... corrispondente al .....% del costo di costruzione

Esonero del pagamento del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 3 della legge n.10 del 28/1/77 ai sensi dell'art. 7 della legge n.10 del 28/1/77.

Fatti salvi tutti i diritti dei terzi;

1) a DEE di eseguire le opere indicate nel progetto di cui in premessa alle condizioni seguenti:

a) inizio lavori: entro 27/5/81;  
b) termine di ultimazione: entro 27/5/1983.  
c) versamento al Comune degli oneri di urbanizzazione di L. .... in ..... rate scadenti:

L. 322.014 entro il con bolletta n. del Alla tesoreria  
L. 322.014 entro il 31/7/1981 comune  
L. 322.014 entro il 31/7/1982 del 21/1/82

d) versamento al Comune degli oneri commisurati al costo (3) ammontanti a L. .... in ..... rate, come di seguito:

L. .... entro il .....  
L. .... entro il .....  
L. .... entro il .....  
L. .... entro il .....

2) Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;

3) A sensi e per gli effetti della Legge 1086 del 5-11-1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo:

a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in cemento armato;  
b) al commissionario di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o agibilità;

4) La Ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta.

Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo della impresa assuntoria e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale, nei limiti di competenza.

La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 3, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in cemento armato, conformemente alla clausola 3ª della presente concessione.

5) Nei cantieri dove si esguono le opere deve essere esposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori, e, ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibita la concessione.

6) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'Ufficio comunale competente.

7) Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici.

Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio tecnico del Comune.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.

8) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto.

Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza, muniti di rifrangenti.

Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

9) Ai sensi dell'art. 9 della legge 30 aprile 1976, n. 373, prima di dare inizio agli impianti termici, si deve presentare il progetto all'Ufficio tecnico comunale che ne rilascerà ricevuta.

10) E' fatto obbligo di denunciare gli scarichi da effettuare qualunque sia il loro recapito (mare, acque superficiali e sotterranee, suolo, sottosuolo, fognature ecc.) mediante apposito modello da richiedere al Comune e di fare domanda alla competente autorità per essere autorizzati agli scarichi stessi.

11) La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere presentata all'Ufficio tecnico del Comune, con contemporaneo avviso di ultimazione lavori.

12) Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore del medesimo, sono responsabili di ogni inosservanza delle norme di legge, dei regolamenti, delle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione e delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

(1) Indicare il benessere rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile per l'esecuzione di opere in zona sismica (legge 2 febbraio 1974, n. 64) o altra autorizzazione particolare.

(2) Ovvero sono stati assunti totalmente o parzialmente mediante esecuzione diretta delle opere da parte dell'interessato, come risulta da convenzione.

(3) Da annullarsi in caso di concessione gratuita o di edilizia convenzionata.

RELAZIONE TECNICA

PROGETTO PER

LUCANIA VIA

SITO NEL COMUNE DI GENZANO DI  
DI PROPRIETA' DEL

La costruzione, di cui é oggetto la presente relazione, riguarda

Essa sorgerà nell'abitato del Comune di genzano su un'area di mq. circa. Le strutture del fabbricato esistente sono in mentre per la nuova costruzione saranno in

; i solai saranno del tipo in c.a. e laterizi a nervature parallele del tipo con i laterizi in funzione di alleggerimento, i divisori in mattoni forati; la gradinata in soletta di cemento armato; in corrispondenza del piano di posa dei solai ricorrerà un cordolo in c.a. per una migliore compattezza e ripartizione dei carichi sulla muratura sottostante.

La soffitta sarà coperta con un solaio in c.a. e laterizi con sovrastante manto di tegole e non sarà spingente. Da saggi eseguiti alle fondazioni esse risultano eseguite a sacco con calcestruzzo cementizio e scagioni di pietra, esse poggiano su un profondo strato di conglomerato siliceo argilloso molto compatto per cui si ritiene che sia le fondazioni, sia il terreno siano idonei a sopportare i nuovi carichi gravanti dalla sopraelevazione. Anche le strutture perimetrali esistenti sono in buono stato ed idonee a sopportare i nuovi carichi.

REGIONE LUCANICA  
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI POTENZA

Visto di sensi della nota di per d. te e numero  
N. 11120 POTENZA - 6 SET 1980  
L'INGEGNERE CAPO



(D. Sabbio)  
*[Signature]*

Essendo la struttura interessata da pilastri centrali, risulta necessario verificare la spinta del pilastro/plinto sul terreno. Incorrispondenza dell'appoggio delle travi sul muro verrà aggiunta un'armatura supplementare a quella del cordolo per ml. ~~3,80~~ ai fini di una più razionale ripartizione dei carichi sulla muratura sottostante.

Si assume un carico gravante sul plinto, compreso il peso proprio, di Kg. ~~57.500~~ e con una base di appoggio di ~~cmq. 40.000~~

CARICO UNITARIO SUL TERRENO

BASE DI APPOGGIO CMQ. 40.000

CARICO GRAVANTE SUL TERRENO 57.500

$$= \frac{P}{A} = \frac{57.500}{40.000} = 1,44$$

Essendo prevista come massima reazione del terreno in Kg. 2 per cmq. si può contare sulla stabilità del piano di posa del plinto.

ANALISI DEI CARICHI

1) Scarico pilastri

0,40x0,30x2500x2,95 1475

0,30x0,50x2500x1,00 1125

2) Scarico Travi

0,50x0,55x2500x3,80 2475

0,35x0,30x2500x1,40 495

0,25x1,40x2500x4,80 3600

0,55x0,50x2500x4,80 3300

0,50x0,30x2500x2,75 843,75

3) Scarico solaio

I° 4;80x300x650 9360

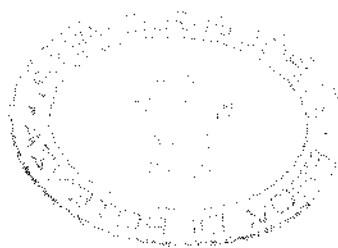
3,20x2,30x650 4784

II° 3,10x4,80x650 9672

2,25x3,40x650 4873

4,80x2,90x475 6612

3,00x2,50x475 3480



Peso proprio Plinto

$$\frac{(2,00 + 0,50) \times 0,70 \times 500}{2}$$

2

2188

Sot. 57.106

arr. 1057.500

$$200 \times 200 = 40.000$$

$$= \frac{F}{A} = \frac{57500}{40.000} = 1,44 \text{ kg./cmq.}$$



REGIONE BASILICATA  
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI POTENZA

N. 11120

Potenza, 6 SET 1980

OGGETTO: Autorizzazione a costruire (art. 2 della legge 2-2-1974 N. 64)

VISTA la domanda presentata dalla Ditta

tendente ad ottenere l'autorizzazione a costruire nel Comune di GENZANO DI LUCANIA

una sopraelevazione al fabbricato esistente in via 24 Maggio

e costituito da piano seminterrato - piano terra - primo piano

VISTO il relativo progetto redatto dal Geom. Felice DI SANTI

in data Luglio 80 comprendente i seguenti alligati:

1) Relazione tecnica

2) Disegni

3)

4)

VISTO che dal sopralluogo effettuato da un funzionario di questo Ufficio è risultato che il terreno dove deve sorgere la costruzione suddetta è idoneo;

VISTO che le strutture portanti consentono la sopraelevazione;

VISTI la relazione tecnica e i disegni illustrativi alligati alla domanda suddetta;

CONSIDERATO che l'abitato di Genzano di Lucania è compreso fra quelli da consolidare ai sensi della legge 31-3-1904 n. 140 e successive;

CONSIDERATO che il terreno su cui dovrà sorgere la costruzione è idoneo;

AUTORIZZA

la ditta [redacted] e la sopraelevazione di che trattasi a condizione che siano rispettate le norme tecniche di cui all'art. 4 della legge 25-11-1962 n. 1684.

Per le opere in conglomerato semplice e armato dovranno essere rispettate le disposizioni della legge 5-11-1971 n. 1086 e del D. M. 16-6-1976.

La presente autorizzazione è rilasciata salvo il diritto dei terzi ed il rilascio della concessione edilizia da parte del Comune, nonché la verifica da parte della Direzione dei Lavori della idoneità, delle strutture murarie esistenti.

L'INGEGNERE CAPO

(D. Sabato)

F.to A. Bizio

Copia conforme all'originale  
per uso amministrativo  
L'INGEGNERE



VIA CONCESSIONE N. 40  
Genzano di Luc. n. 2715/1380

*Felice Di Santi*



**PROGETTO** PER LA SOPRAELEVAZIONE DELLA SOFFITTA E MODIFICHE  
DI PROSPETTO DI UN FABBRICATO AUTORIZZATO CON CONCESSIONE n° 137/131  
DEL 16/7/77, SITO NEL COMUNE DI GENZANO DI LUC. VIALE XXIV MAGGIO  
DI PROPRIETA' DEI CONIUGI FESTA FILOMENA e DI STASI GAETANO

Committente

**COMUNE DI GENZANO DI LUC.**

Festa Teresita

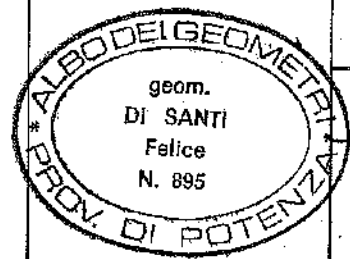
Scala

STUDIO TECNICO  
GECMM. DI SANTI & OLITA

C.so VITTORIO EMANUELE 26  
GENZANO DI LUCANIA

tel. 0971/944543

Part. IVA 00195020763

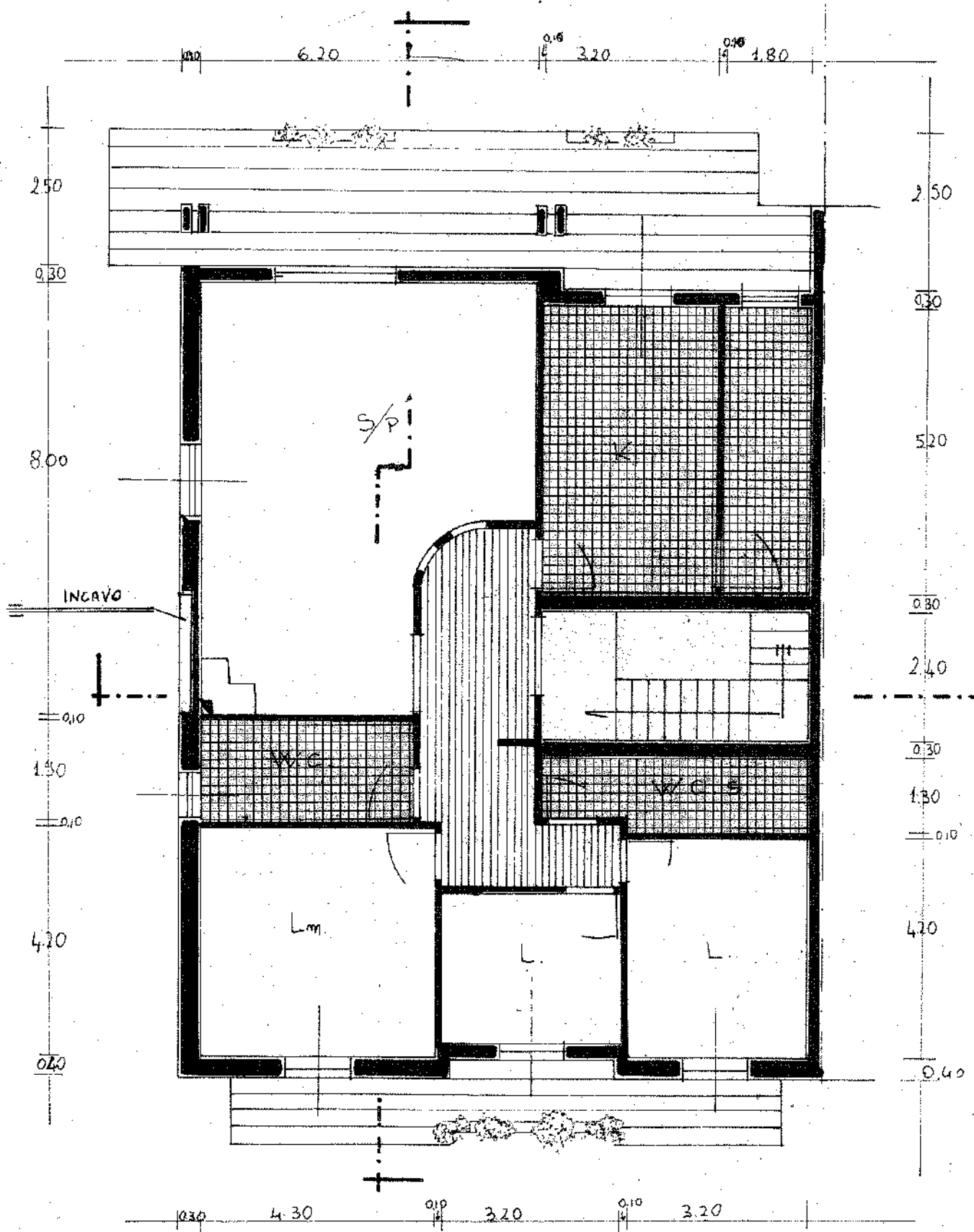


TAV. 2 MODIFICATO

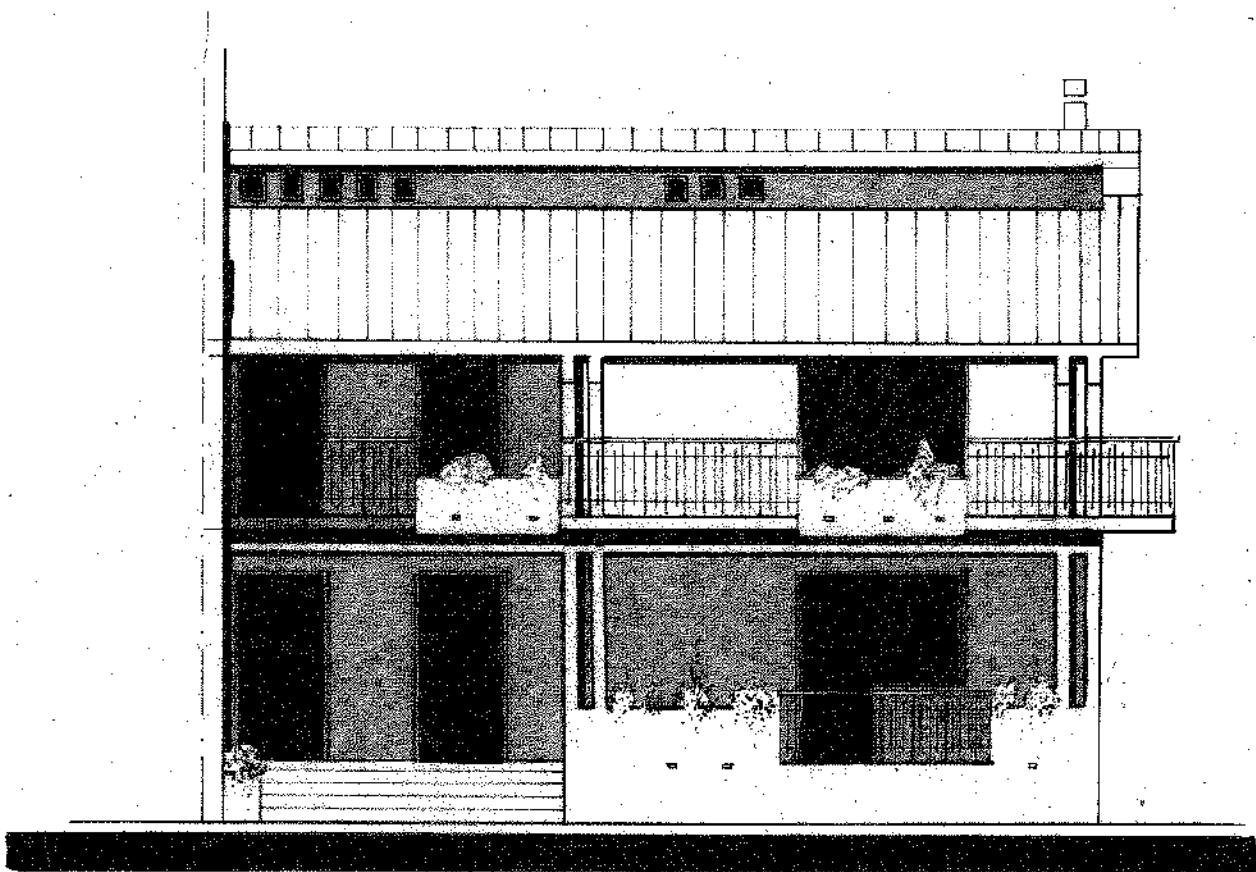
**IL TECNICO**

Geom. Felice Di Santi

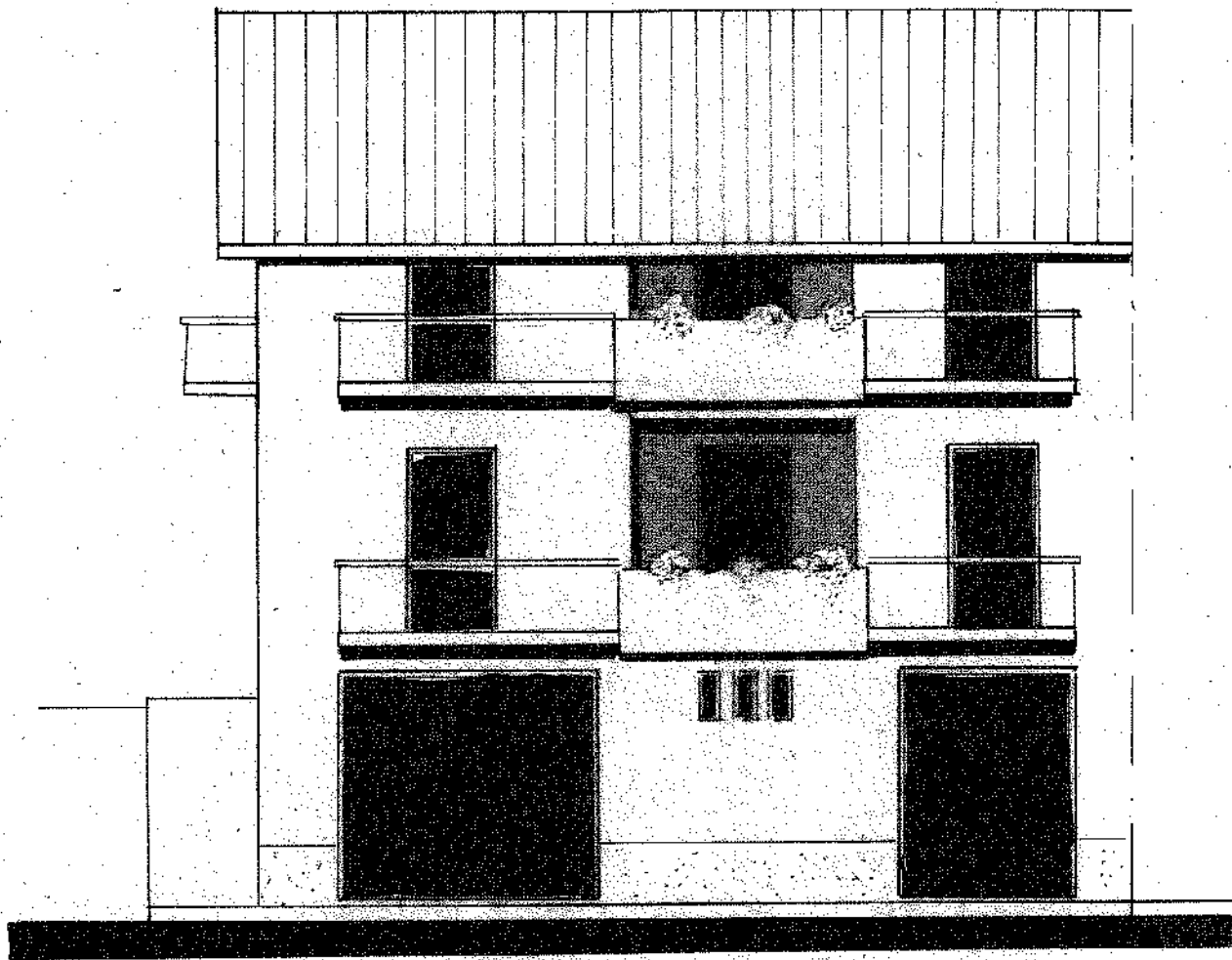
*Felice Di Santi*



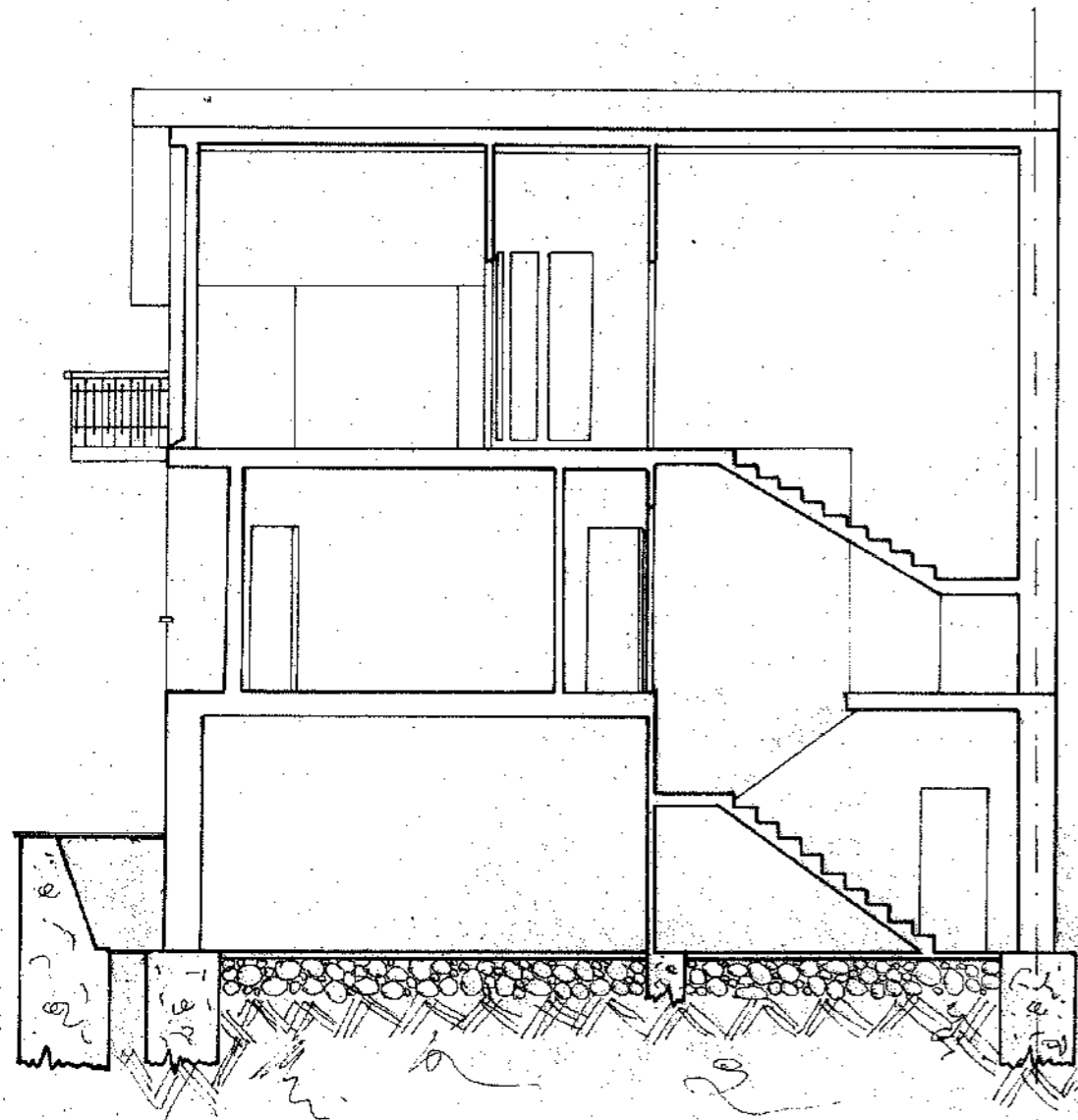
PIANTA MANSARDA



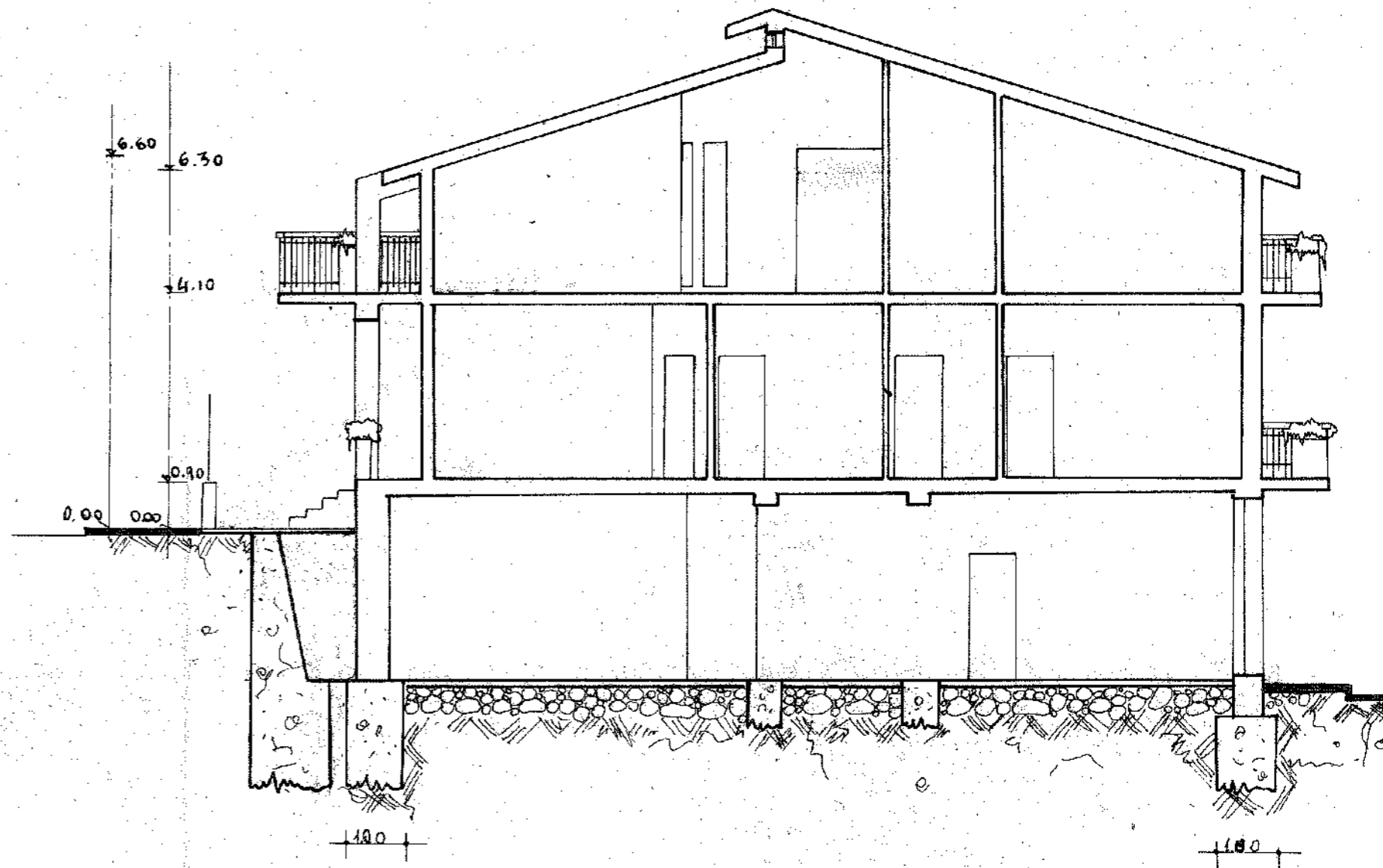
PROSPETTO SUD - OVEST



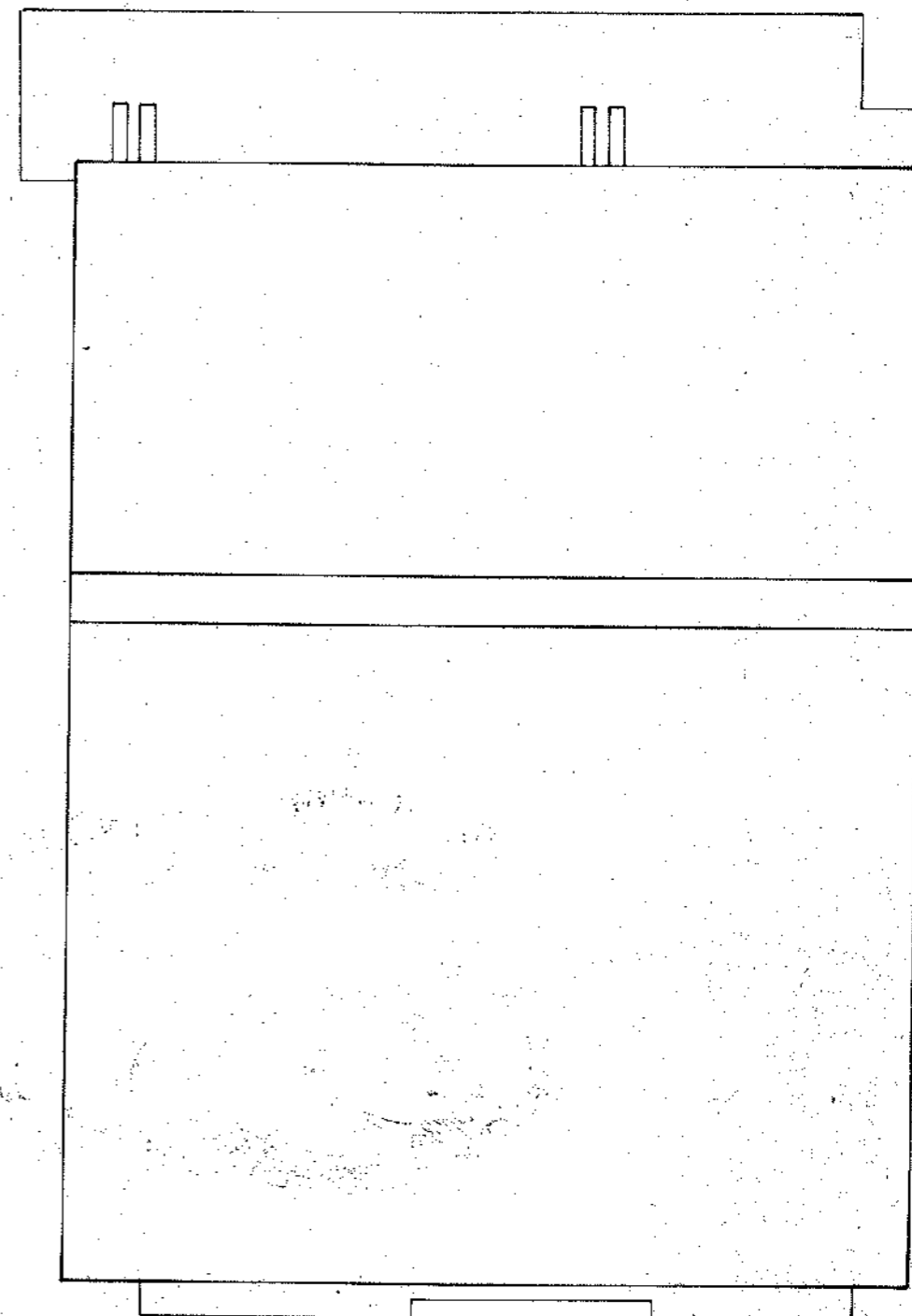
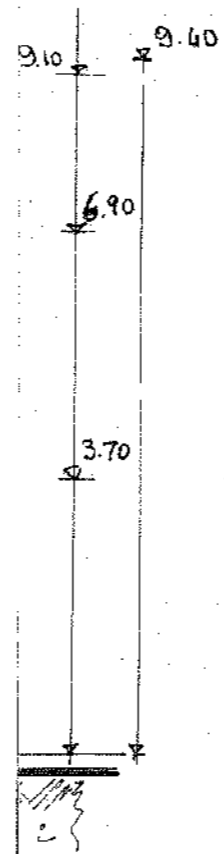
PROSPETTO NORD-OVEST



SEZIONE TRASVERSALE



SEZIONE LONGITUDINALE



PIANTA COPERTURA

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.



Comune di Genzano di Lucania

C.A.P. 85013

PROVINCIA DI POTENZA

PRATICA EDILIZIA N. 148  
ANNO 1987

Conc. N. 152

// 16.11.1987

### CONCESSIONE

(1) OPERA EDILIZIA

#### IL SINDACO

Vista la domanda di concessione presentata in data 14.11.1987 prot. 10099

con allegato progetto elaborato dal tecnico geom. Antonio PIZZUTI

cod. fisc.

per (1) modifiche interne e di prospetto e sistemazione area antistante

come da alligati disegni tecnici.

piani === vani === utili === accessori ===

destinazione civile abitazione

ubicato in Genzano di L. via XXIV Maggio n. 116

sull'area identificata nel catasto comunale: foglio \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_ di mq. \_\_\_\_\_

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di

come risulta dalla documentazione esibita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà

#### IL SINDACO

Viste le altre caratteristiche del progetto:

- Superficie utile . . . . . mq. ===
- Altezza massima . . . . . ml. ===
- Volume . . . . . mc. ===
- Arretramento dal ciglio stradale . . . . . ml. ===
- Arretramento dai confini interni di proprietà . . . . . ml. ===

Sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T. U. delle leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265:

Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale in data 14.11.1987

Preso atto del benessere in data (1) \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

del \_\_\_\_\_

(1) Indicare l'attività per la quale si rilascia la concessione urbanistica o edilizia.

#### IL SINDACO

Allegati: copia del progetto munito di visto

### voltura

#### RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo notificatore del Comune di \_\_\_\_\_ dichiara di avere oggi notificato la presente concessione al Sig. \_\_\_\_\_ consegnandone copia, con gli annessi disegni, a mani di \_\_\_\_\_

li \_\_\_\_\_

Il Messo Notificatore

Preso atto del benessere.....

Visiti: - il regolamento edilizio comunale vigente:

- gli strumenti urbanistici comunali;
- la legge urbanistica 17 agosto n.1942, 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni.

Dato atto che l'opera di cui alla presente concessione <sup>ricade</sup>/<sub>non ricade</sub> nel caso di concessione gratuita perchè ~~modifiche interne e di prospetto e sistemazione area antistante~~

Vista la <sup>convenzione</sup>/<sub>atto unilaterale d'obbligo</sub> registrat. a ..... il .....  
n. .... vol. .... e trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari  
di ..... il ..... n. .... art. ....

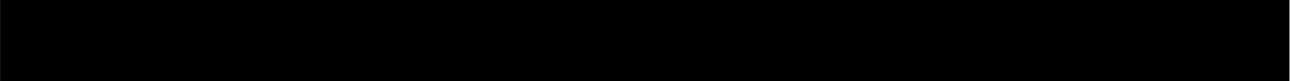
Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge n. 10, stabiliti in base alla deliberazione del Consiglio comunale n. .... del .....  
sono stati determinati in L. .... da versarsi in ..... rate  
(2) .....

Dato atto che il richiedente ha presentato la domanda di concessione entro .....  
e quindi beneficiadell'esonero - della riduzione del ..... % del contributo commisurato al costo di costruzione;

Stabilito quindi tale contributo nella misura di L. .... corrispondente al ..... %  
del costo di costruzione

Fatti salvi tutti i diritti del terzi.

### CONCEDE

1)   
di esse

- a) inizio lavori: entro 16.11.1988 .....
- b) termine di ultimazione: entro 16.11.1990 .....
- c) versamento al Comune degli oneri di urbanizzazione di L. .... in .....

rate scadenti:

- L. .... entro il .....
- L. .... entro il .....
- L. .... entro il .....
- L. .... entro il .....

d) versamento al Comune degli oneri commisurati al costo (3) ammontanti a L. ....  
in ..... rate, come di seguito:

- L. .... entro il .....
- L. .... entro il .....
- L. .... entro il .....
- L. .... entro il .....

(1) Indicare il benessere rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile per l'esecuzione di opere in zona sismica (legge 2 febbraio 1974, n. 64) o altra autorizzazione particolare.

(2) Ovvero sono stati assunti totalmente o parzialmente mediante esecuzione diretta delle opere da parte dell'interessato, come risulta da convenzione.

(3) Per concessione gratuita o di edilizia convenzionata.

2) Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;

3) A' sensi e per gli effetti della Legge 1086 del 5-11-1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo:

- a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in cemento armato;
- b) al commissionario di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o agibilità;

4) La Ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta.

Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo della impresa assuntrice e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale, nei limiti di competenza.

La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 3 non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in cemento armato, conformemente alla clausola 3ª della presente concessione.

5) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori, e ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibita la concessione.

6) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'Ufficio comunale competente.

7) Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici.

Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio tecnico del Comune.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.

8) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto.

Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50 dipinti a striscie bianche e rosse per tutta l'altezza, muniti di rifrangenti.

Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

9) Ai sensi dell'art. 9 della legge 30 aprile 1976 n. 373 prima di dare inizio agli impianti termici, si deve presentare il progetto all'Ufficio tecnico comunale che ne rilascerà ricevuta,

10) È fatto obbligo di denunciare gli scarichi da effettuare qualunque sia il loro recapito (mare, acque superficiali e sotterranee, suolo sottosuolo fognature ecc.) mediante apposito modello da richiedere al Comune e di fare domanda alla competente autorità per essere autorizzati agli scarichi stessi.

11) La domanda di abitabilità o agibilità di quando edificato, deve essere presentata all'Ufficio tecnico del Comune, con contemporaneo avviso di ultimazione lavori.

12) Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza delle norme di legge, dei regolamenti, delle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione e delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

N. B. a) Le strade devono essere libere al pubblico passaggio;

b) Il titolare della concessione deve assicurare la disponibilità degli spazi necessari alla realizzazione dei servizi di urbanizzazione primaria.

N° 30 del Reg. D.I.A.  
del 31/03/2004

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA  
(Ing. ... PEPE)



# COMUNE DI GENZANO (POTENZA)

**MODIFICHE INTERNE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

**Appartamento p.Terra di Via XXIV Maggio n. 116**

**TAV. N.**

**Scala:**

**Data:**

**Ottobre 2003**

**1**

**Relazione tecnica**

**Committente:**



**Il Progettista e D.L.**

**ARCHITETTO  
ARCE PAOLO QUAGLIARA  
N° 13073**



## Relazione Tecnica illustrativa

tecniche riguardante "MODIFICHE INTERNE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALL'APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERRA DI VIA XXIV MAGGIO N. 116".

L'immobile oggetto d'intervento urbanisticamente ricade rispetto il vigente P.d.f. in zona A2, mentre rispetto l'adottato P.r.g. nella zona B di completamento.

Il fabbricato è composto da un piano seminterrato ad uso garage, di un piano rialzato e piano primo (2° f.t.) ad uso residenziale.

L'intervento di progetto prevede alcune modifiche interne al piano rialzato riguardanti una nuova ridistribuzione interna per sopraggiunte esigenze abitative della committenza.

Gli interventi proposti con la presente rientrano in quelli previsti per la determinata zona omogenea di Piano, precisando inoltre che non sono stati previsti né aumenti di volume né tanto meno alterazione delle superficie abitativa.

Saranno inoltre ripristinati parte dell'intonaco esistente con il relativo adeguamento dell'impianto idrico-elettrico a perfetta regola d'arte.

Le nuove tramezzature da realizzare a seguito delle modifiche saranno in materiale di ampio commercio avendo previsto l'impiego di mattoni forati spessore cm 12.

Alla presente si allega in duplice copia:

- 1) Stralcio planimetrico e inquadramento urbanistico;
- 2) Pianta e prospetto dello stato di fatto e dello stato modificato;
- 3) Autocertificazione.

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Genzano di Lucania, li 03/10/2003

Il Progettista e D.L.  
PAOLO  
QUAGLIARA  
( Arch. Paolo Quagliara )



# COMUNE DI GENZANO (POTENZA)

MODIFICHE INTERNE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Appartamento p.Terra di Via XXIV Maggio n. 116

TAV. N.

Scala:

Data:

Ottobre 2003

2

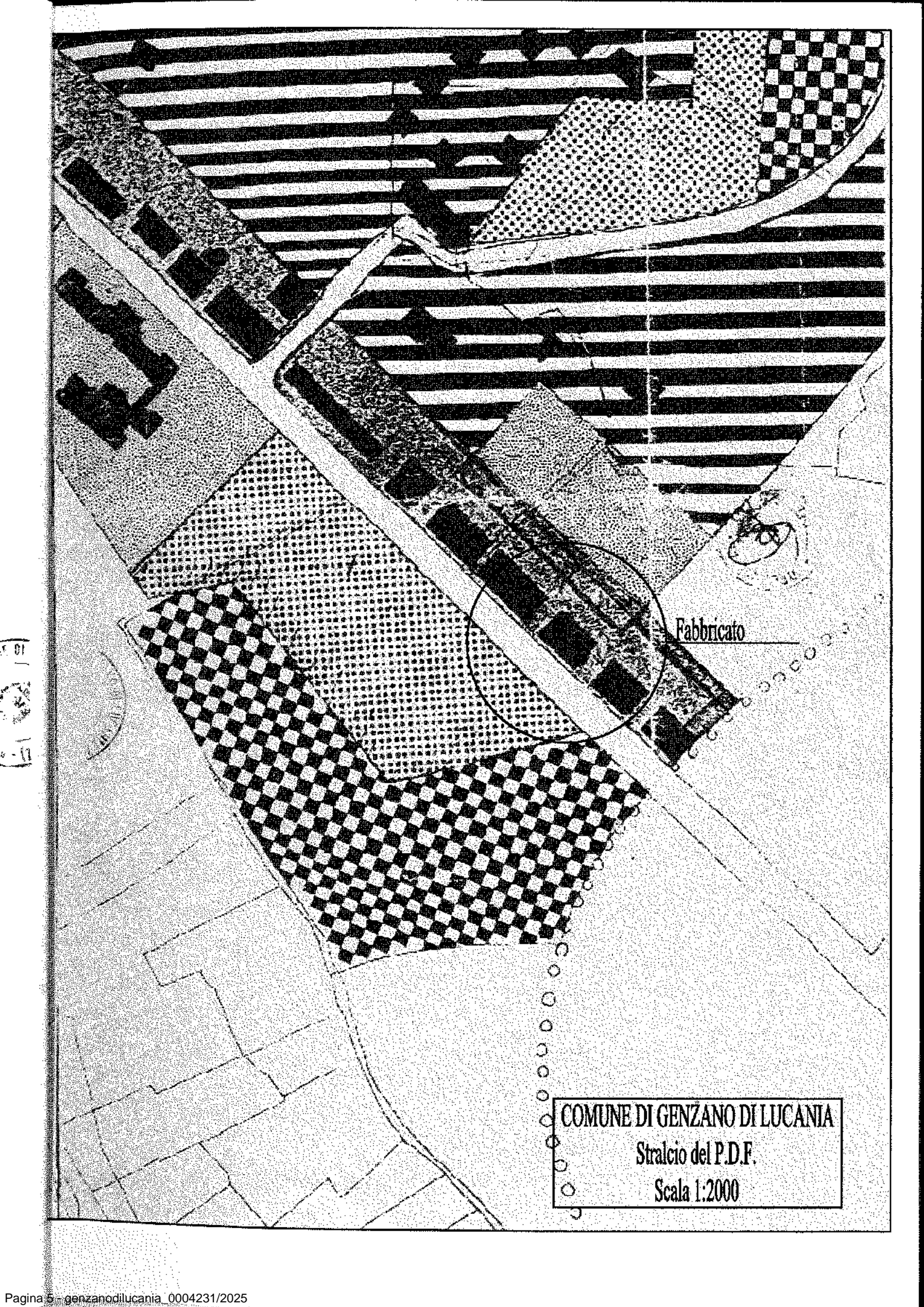
Inquadramento urbanistico

Committente:

Il Progettista e D.L.

ARCHE. PAOLO QUAGLIARA





Fabbricato

COMUNE DI GENZANO DI LUCANIA  
Stralcio del P.D.F.  
Scala 1:2000



№ 30 del Reg. D.I.A.  
del 3/03/2004

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA  
(Ing. PEPE)



## COMUNE DI GENZANO (POTENZA)

**MODIFICHE INTERNE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

**Appartamento p.Terra di Via XXIV Maggio n. 116**

**TAV. N.**

**Scala:**

**Data:**

**Ottobre 2003**

**3**

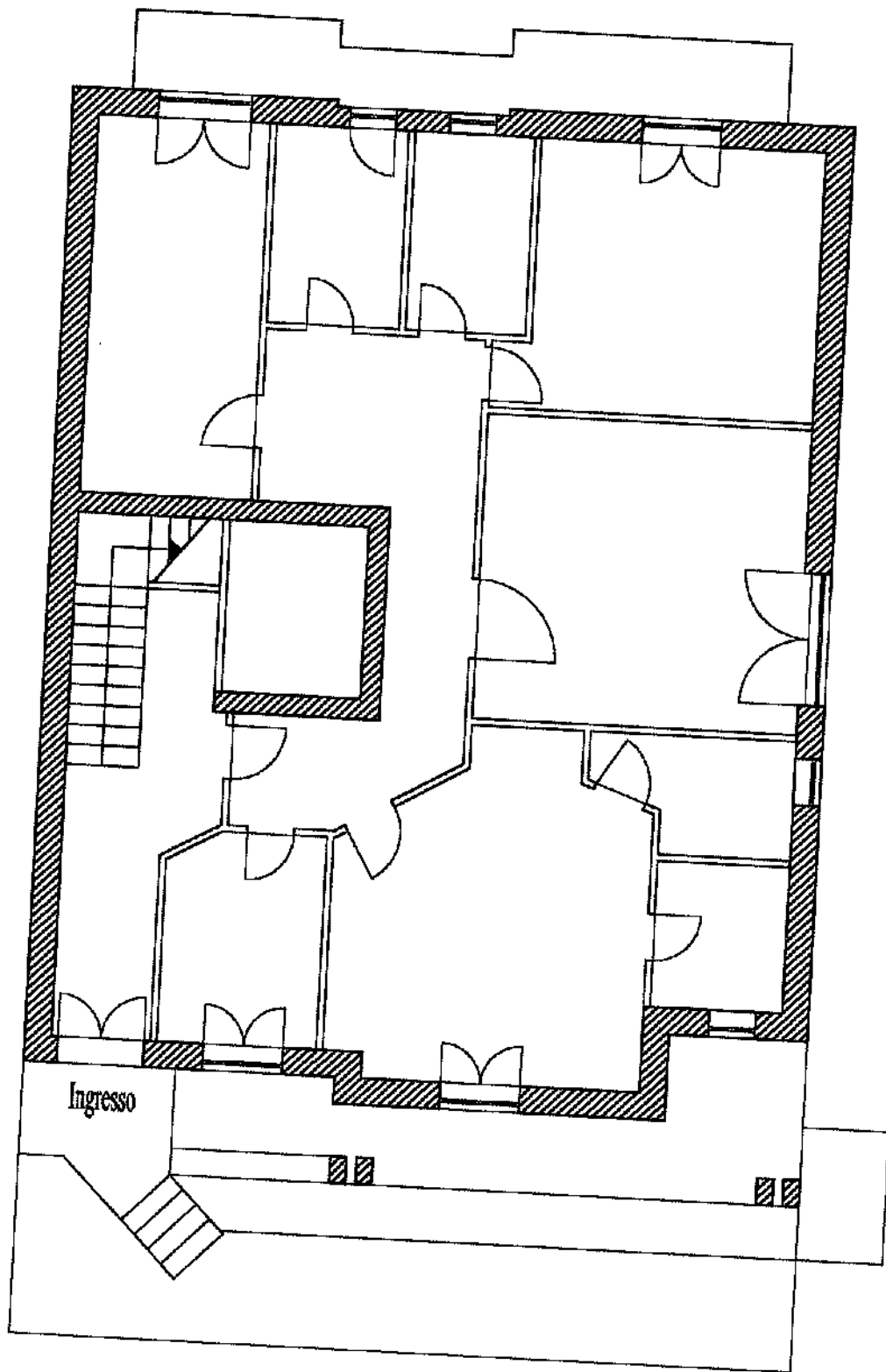
**Stato di fatto**

**Committente:**



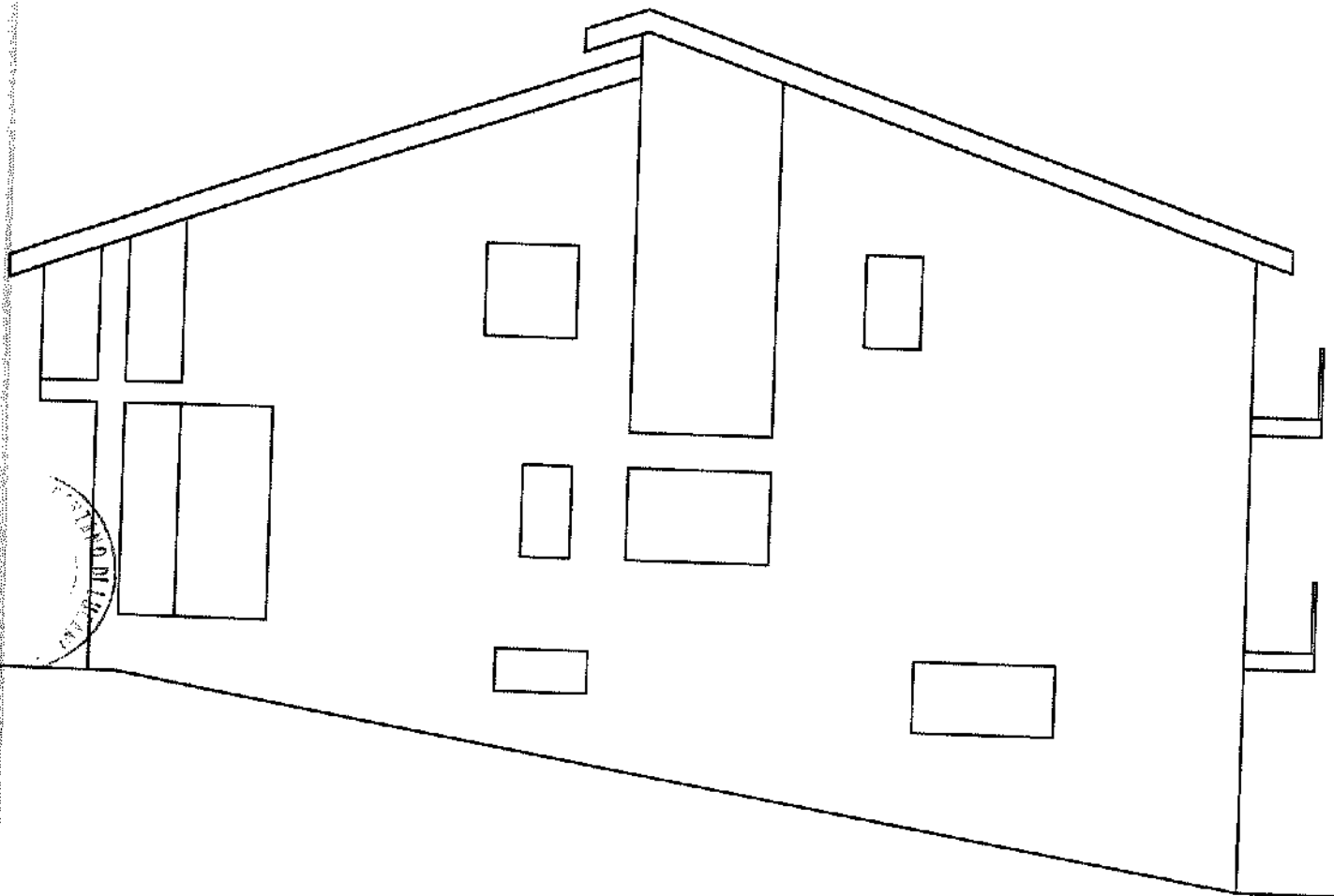
**Il Progettista e D.L.**  
**PAOLO**  
**ARCE. PAOLO QUAGLIARA**  
**N° 13073**





STUDIO  
GENZANO  
LUCANIA

STATO DI FATTO	
MODIFICHE INTERNE E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	
Committente: DI TRANI NUNZIO	
Tavola: PIANI PIANO RIALZATO	
	Scala: 1:100



STATO DI FATTO	
MODIFICHE INTERNE E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	
Committente: DI TRANI NUNZIO	
Tavola: Pianta Piano Rialzato	Scala: 1:100

# COMUNE DI GENZANO (POTENZA)

MODIFICHE INTERNE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Appartamento p.Terra di Via XXIV Maggio n. 116

TAV. N.

Scala:

Data:

Ottobre 2003

4

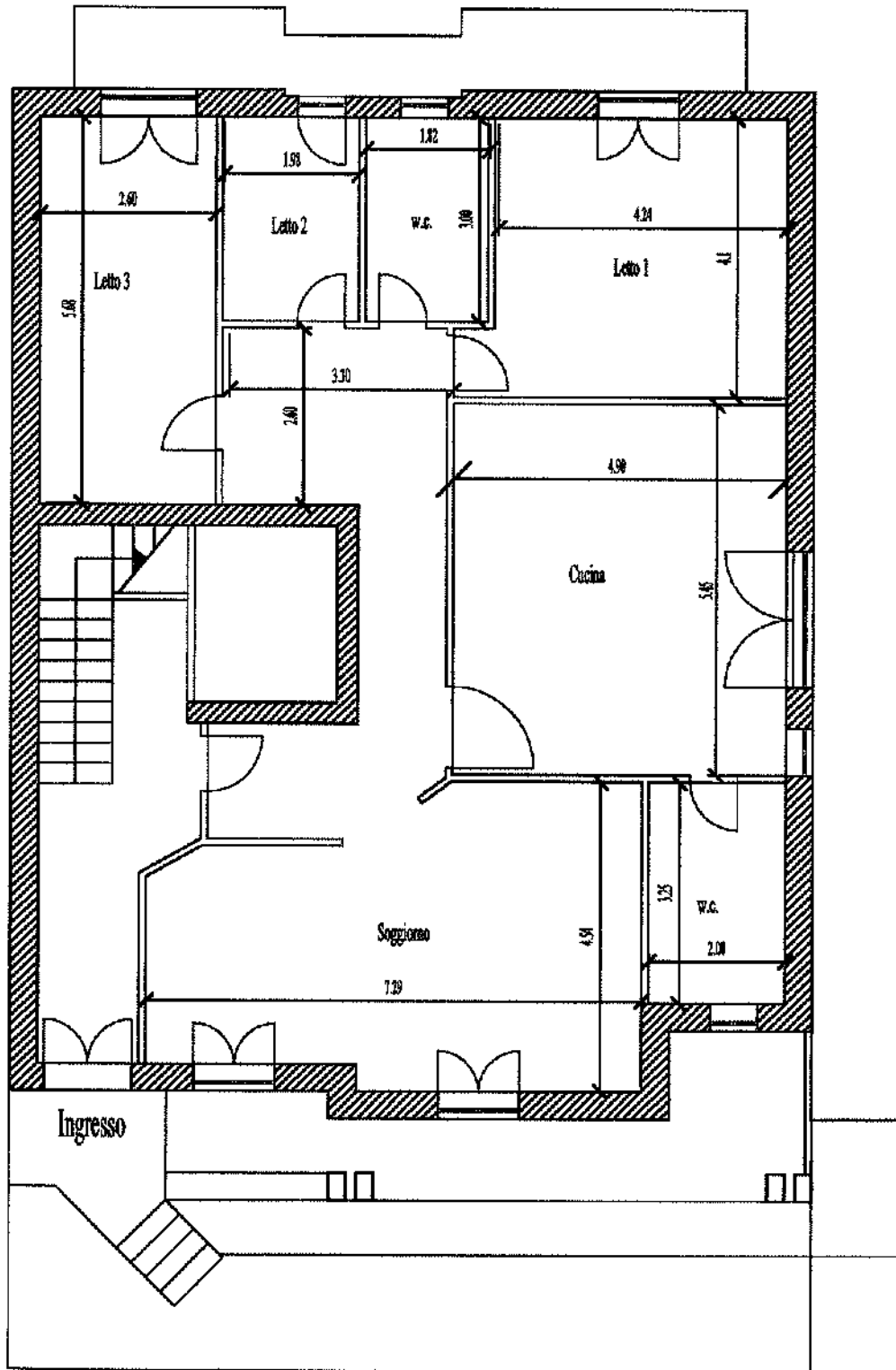
Intervento progettuale

Committente:

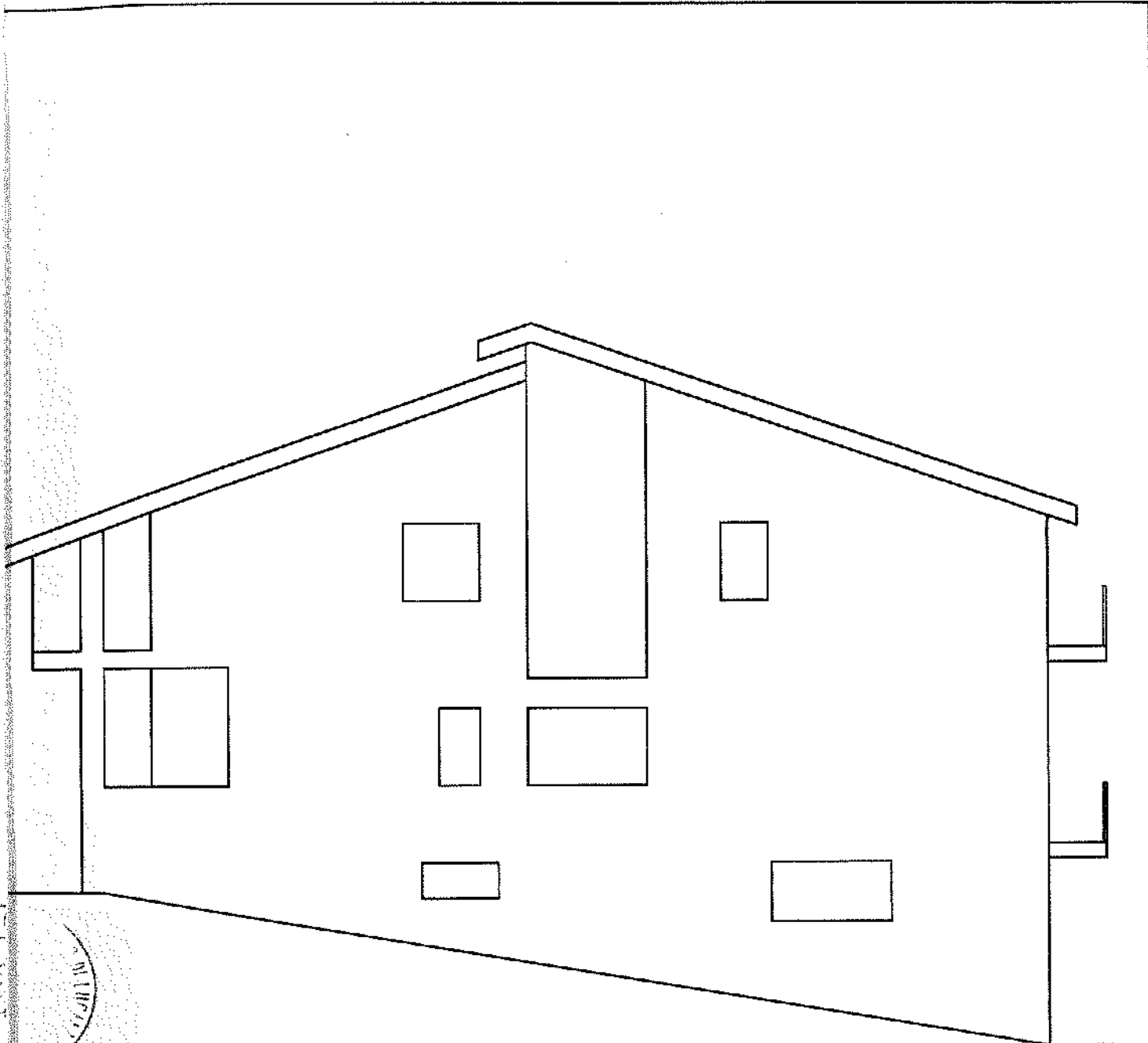
Il Progettista e D.L.

ARCE PAOLO QUAGLIARA

N° 13073



INTERVENTO PROGETTUALE	
MODIFICHE INTERNE E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	
Committente: DI TRANI NUNZIO	
Tavola: Pianta Piano Rialzato	Scala: 1:100

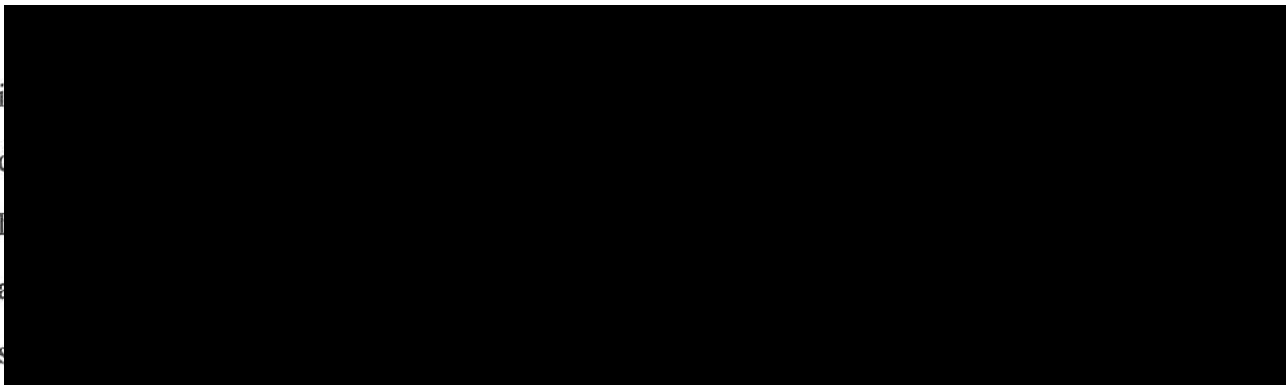


INTERVENTO PROGETTUALE	
MODIFICHE INTERNE E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	
Committente: DI TRANI NUNZIO	
Tavola: Pianta Piano rialzato	Scala: 1:100



Al Dirigente dello  
Sportello Unico per l'att. edilizia  
Piazza Risorgimento n. 1  
85013 Genzano di Lucania (Pz)

**Oggetto:** DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI CERTIFICAZIONE DI COLLAUDO FINALE  
(Riferimento denuncia inizio attività ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni - Prot. 2542/2004 ).



DESCRIZIONE DELLE OPERE ESEGUITE:

Modifiche interne e manutenzione straordinaria all'appartamento sito al piano terra dei via XXIV Maggio n. 116.

CERTIFICA E COLLAUDA

Ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001 la fine lavori e che le opere realizzate sono conformi ai grafici progettuali presentati.

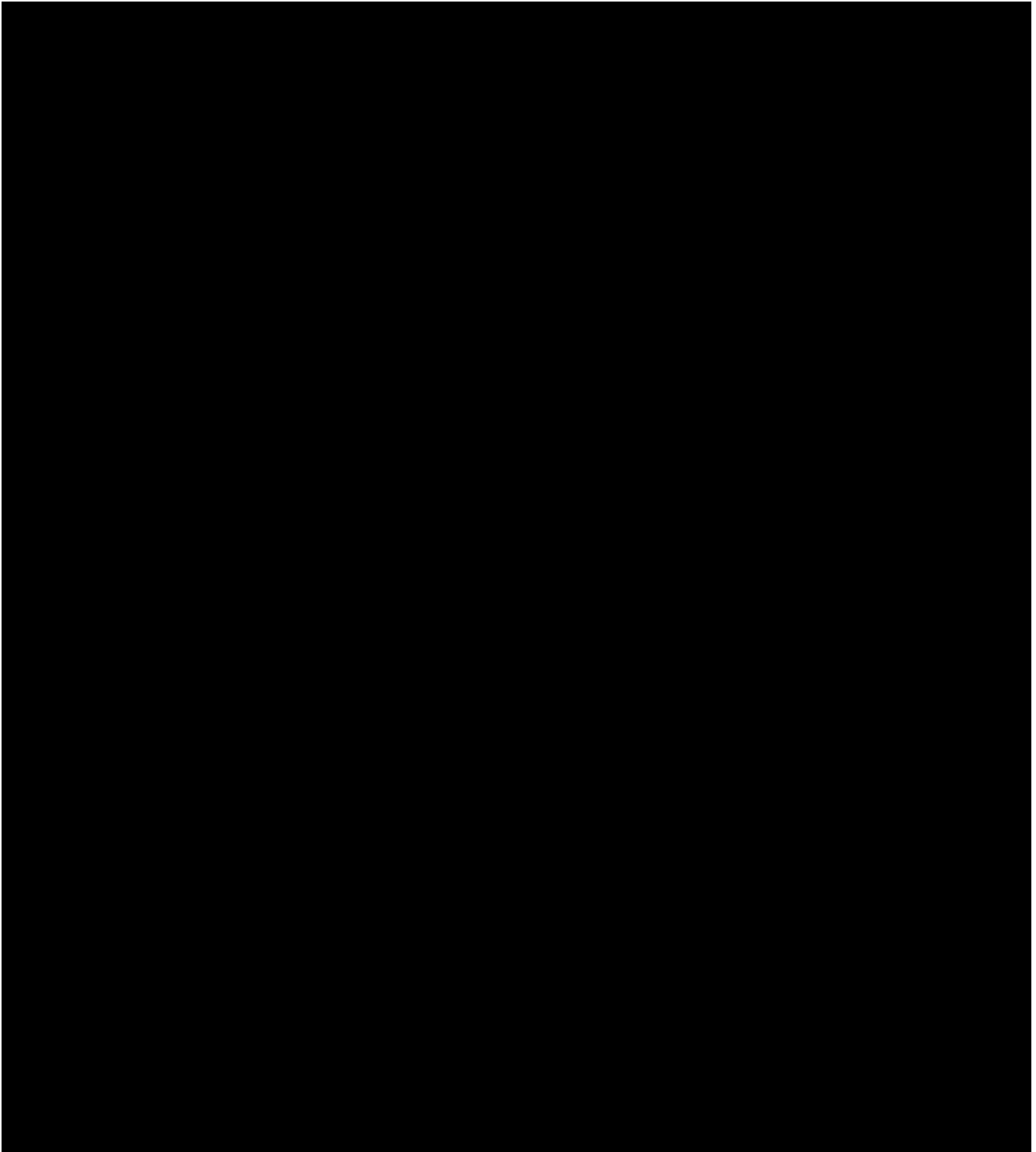
Ai sensi dell'art. 23.7 del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla Lg. 311/2004 (Legge finanziaria 2005) dichiara che le stesse opere edilizie non hanno comportato modificazioni di classamento trattandosi di modifiche interne ad unità immobiliare (già comprese nell'art. 26 ex Legge 47/85), non soggetta a denuncia catastale come da circolare prot. 3/3405 del 14.10.1989 emessa dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali.

Genzano di Lucania, li 30.01.2006

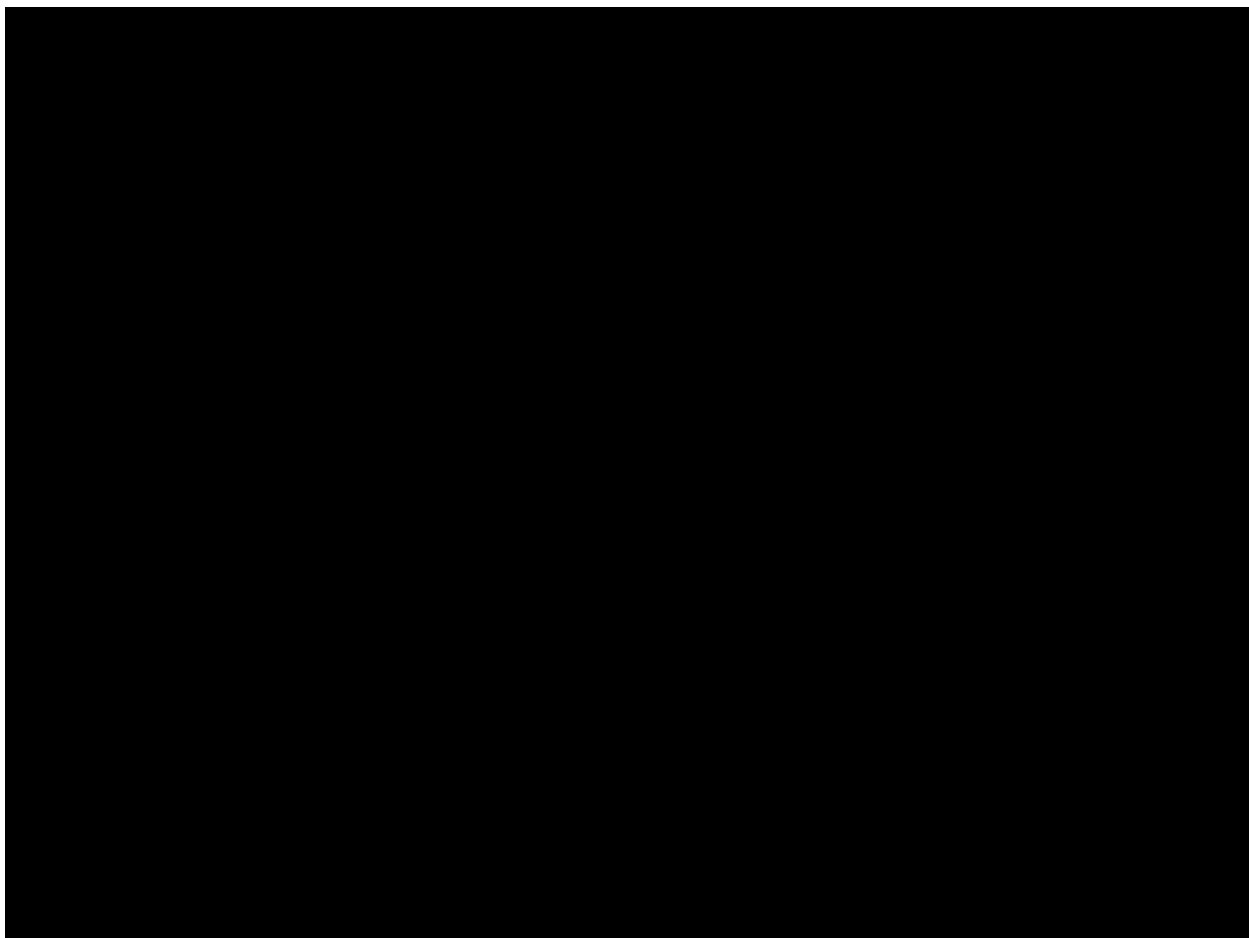




**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'**



**0004516/2025 - Riscontro Vs. nota relativa all'integrazione - Accesso agli atti Procedura Immobiliare n. 33/2024 R.G.E. - Tribunale di Potenza.**



**Allegato 6**

**Planimetria dello stato reale dei luoghi e  
sovrapposizione a planimetria catastale**


# PIANTA PIANO TERRA - ABITAZIONE

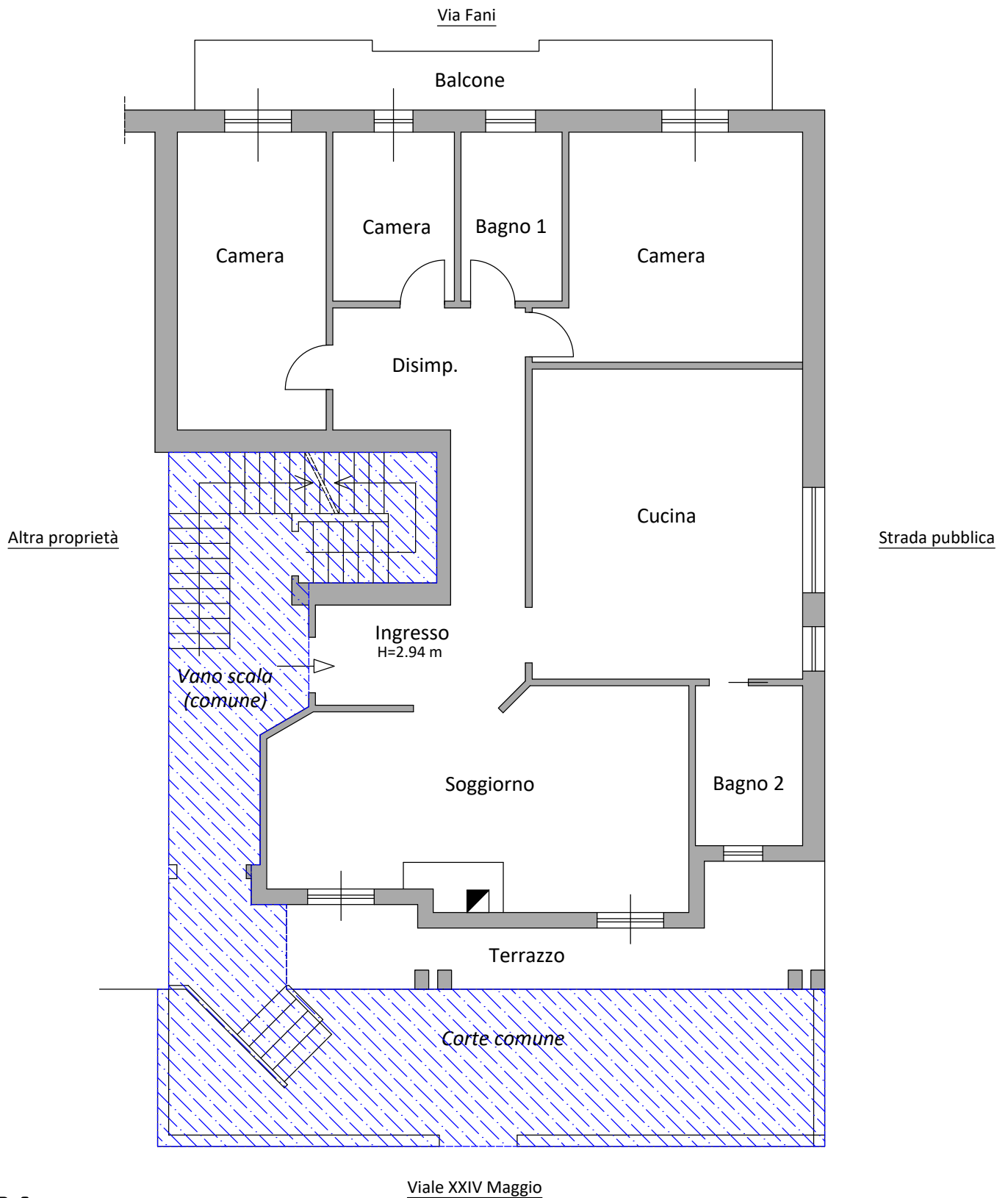
Stato reale rilevato (Foglio 50, P.IIa 208, Sub. 4)

Scala 1:100

## Legenda

— Planimetria rilevata (sub.4)

 Bene comune non censibile (sub.1)



5 m

# PIANTA PIANO TERRA - ABITAZIONE

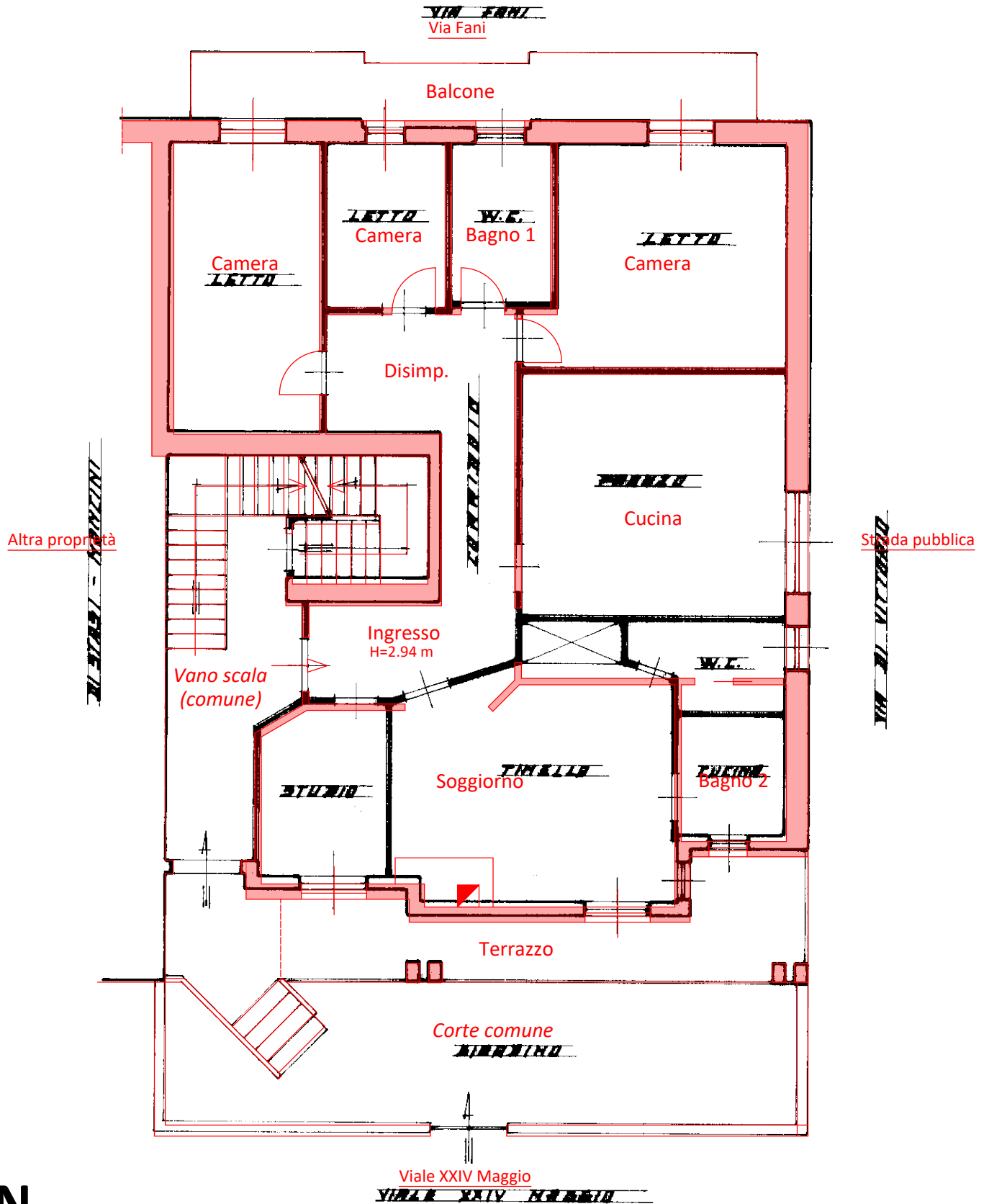
(Foglio 50, P.IIa 208, Sub. 4)

Scala 1:100

## Legenda

— Planimetria catastale

— Planimetria rilevata



**Allegato 7**

**Confronto tra stato reale dei luoghi e progetto  
autorizzato**

# PIANTA PIANO TERRA - ABITAZIONE

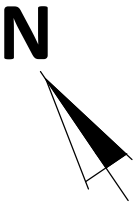
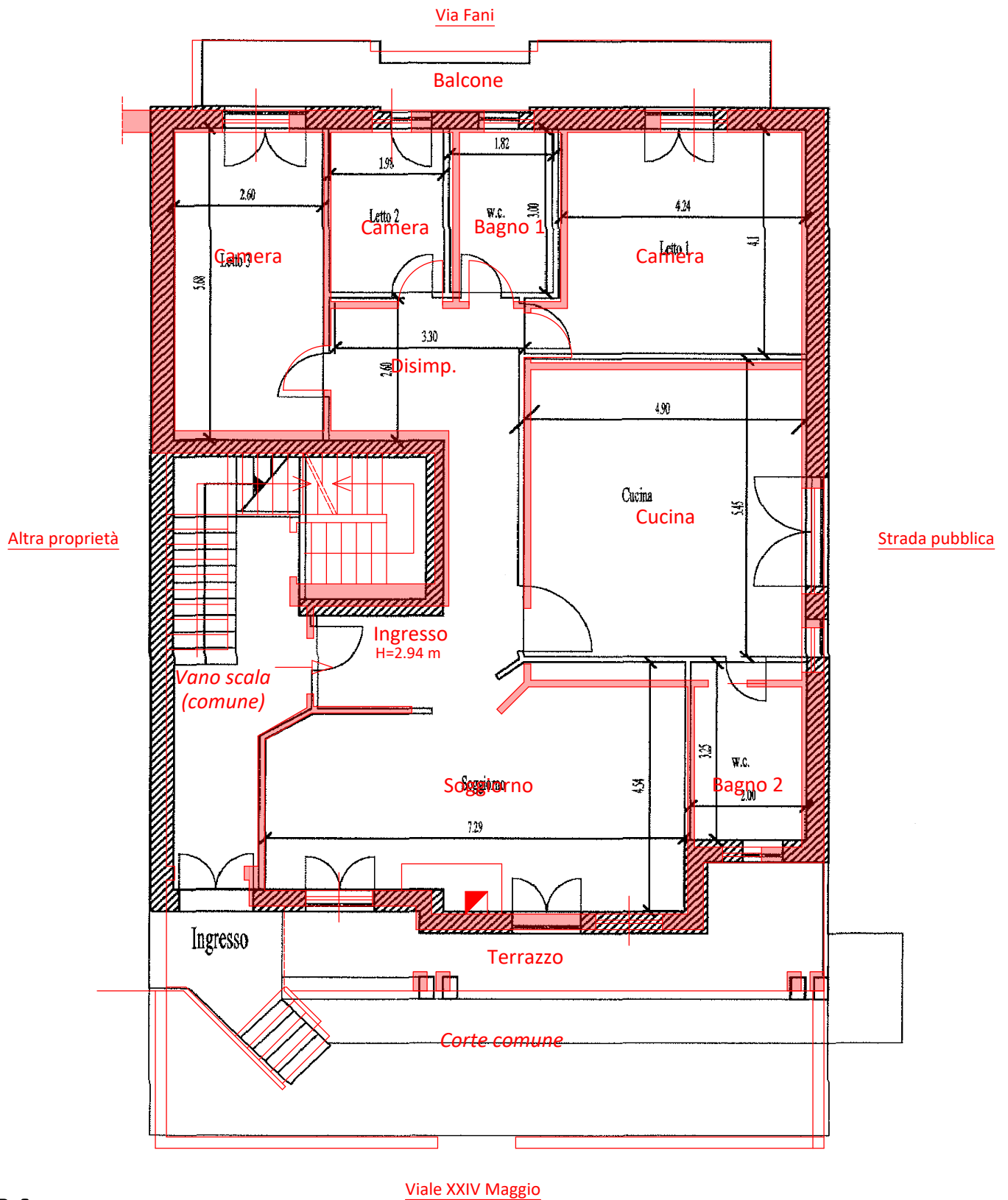
(Foglio 50, P.IIa 208, Sub. 4)

Scala 1:100

## Legenda

— Planimetria stato legittimo  
(D.I.A. del 2004)

— Planimetria rilevata



5 m

**Allegato 8**

**Documentazione attestante la destinazione  
urbanistica**

**0003519/2025 - Trasmisione zona urbanistica P.R.G. fabbricato distinto in catasto al Fg. 50 p.IIIa 208 - Procedura Immobiliare n. 33/2024 R.G.E. - Tribunale di Potenza.**

---

**Da** comune.genzano@cert.ruparbasilicata.it <comune.genzano@cert.ruparbasilicata.it>

**A** dariomichele.pontolillo@ingpec.eu <dariomichele.pontolillo@ingpec.eu>

**Data** lunedì 7 aprile 2025 - 11:10

---

In riferimento all'art. 30 comma 2 secondo parte del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) con la presente si comunica che il fabbricato censito in catasto fabbricato al Fg. 50 p.IIIa 208 ricade nella Zona "B1" residenziale di completamento del vigente P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 195/2004, soggetta alle seguenti norme:

Nel vigente **P.R.G.**, la zona **residenziale di completamento "B1"** è soggetta alle seguenti norme:

Comprende le aree a prevalente destinazione residenziale largamente edificate e/o da completare con edilizia delle stesse caratteristiche degli edifici circostanti in tali aree, relativamente agli edifici e alle aree risulta ancora libere, sono consentiti nuove costruzioni o ampliamenti nel rispetto delle sagome di massimo ingombro appositamente individuate nella tavola della zonizzazione urbana.

Nel caso dette sagome non siano state individuate, considerato comunque che il tessuto urbano è in linea generale definito in ogni sua parte (ciò sotto l'aspetto urbanistico costituisce di fatto un piano particolareggiato), l'edificazione avverrà nel rispetto degli allineamenti esistenti, e quindi:

- rispettando la distanza di mt. **10,00** da fronti antistanti, nel caso di nuovi isolati (distanza dai confini di **5,00** mt.);
- per i completamenti di isolati già impostati e definiti, prevedendo il loro completamento fino ad una distanza di metri otto dai fronti antistanti, (distanza dai confini di **4,00** mt.)

Gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, sopraelevazione o di parziale incremento dell'altezza, sono consentiti per tutti i corpi di fabbrica e non potranno superare l'altezza massima di mt. **10,00**.

Gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, sopraelevazione o di parziale incremento dell'altezza, sono consentiti per tutti i corpi di fabbrica e non potranno superare l'altezza massima di mt. **10,00**.

L'edificazione può avvenire mediante intervento edificatorio singolo diretto (concessione edilizia singola).

Ogni caso l'altezza massima degli edifici non può superare **10,00** metri su tutti i fronti e deve essere calcolata anche in funzione della larghezza stradale, con riferimento anche alla normativa sismica vigente.

Negli edifici in angolo su strade di diversa larghezza è consentita, nel fronte sulla strada più stretta e per il suo sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui prospetta, un'altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga.

Il limite massimo dell'altezza stabilita può essere superato solo nel caso di edificazione su terreno in pendio in cui però l'altezza di valle non può superare il suddetto limite (altezza massima) incrementato di **1,50** metri.

Le distanze minime tra i fabbricati non potranno comunque essere minori di quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti.

Comune di Genzano di Lucania

Area Tecnica

Ing. Maria Vita Rossini – Responsabile Area Tecnica 09711933038

Geom. Rocco Tripani 09711933040

Sig.ra Pina Zotta 09711933041

**Allegato 10**

**Scheda sintetica del Lotto**

**LOTTO UNICO:**

**Piena proprietà** quota **1/1** del seguente bene immobile, ubicato nella zona periferica Est del Comune di **GENZANO DI LUCANIA (PZ)**, e precisamente in **viale XXIV Maggio n. 116**:

- **Abitazione di tipo civile**, della superficie commerciale di **mq 152**, ubicata al **piano terra**, identificato in Catasto Fabbricati al **Foglio 50 p.lla 208 sub. 4**, cat. A/2 di vani 8.
- L'**accesso** avviene in modo diretto dalla strada pubblica (viale XXIV Maggio) e mediante il passaggio su una piccola corte comune (sub. 1 - bene comune non censibile);
- lo stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale;
- lo stato dei luoghi è **conforme** ai titoli edilizi autorizzativi disponibili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genzano di Lucania;

**LOTTO UNICO**

**PREZZO BASE € 97.700,00 (euro novantasettemilasettecento/00)**