

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14
85016 PIETRAGALLA (PZ)
TEL./FAX 0971/740188 – CELL. 347/7699890
E-mail: canioromaniello@tiscali.it

N. 13/2011 R.G.
UDIENZA:
15/04/2026

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: dott.ssa Angela ALBORINO

Causa Civile promossa da: [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati

A. Relazione Tecnica

B. Allegati:

1. Schede tecniche riepilogative
2. Planimetrie
3. Documentazione Fotografica
4. Visure catastali
5. Atto di Donazione
6. Certificati e Documentazione rilasciate dal Comune di Potenza (PZ) e Regione Basilicata
7. Quotazioni Immobiliari
8. Verbali d'accesso
9. Spese Documentate
10. Parcella Professionale
11. Invio alle parti

Pietragalla (PZ), Marzo 2026

IL CTU
(Arch. Canio ROMANIELLO)



ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 – 347/7699890

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14
85016 PIETRAGALLA (PZ)
TEL./FAX 0971/740188 – CELL. 347/7699890
E-mail: canioromaniello@tiscali.it

Relazione Tecnica

The image consists entirely of a solid black field with no visible features, text, or patterns.

OSSERVAZIONI PRELIMINARI

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate presso i vari enti, dai certificati rilasciati dall'ufficio Tecnico ed Urbanistica del Comune di Potenza (PZ) e dai sopralluoghi effettuati è emerso che:

- Nella Relazione Peritale depositata dal precedente CTU, in data 12/12/2016, erano stati creati TRE LOTTI, tuttavia, considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica ed i servizi di comunicazione, tenuto conto della servitù di passaggio esistente, gli immobili sopra descritti ed oggetto del pignoramento, sono stati da me C.T.U accorpati in un UNICO LOTTO, in modo da rendere più appetibile il bene sul mercato e agevolarne la vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore di vendita.
- I beni immobili oggetto della presente relazione peritale allo stato attuale sono raggiungibili attraverso una strada asfaltata posta all'interno della p.lla 108 del foglio 31 di proprietà di [REDACTED], che non risulta oggetto di pignoramento. La strada descritta precedentemente non è la Servitù di Passaggio citata nell'Atto di Donazione in favore dell'esecutata [REDACTED] e ad oggi la stessa Servitù non viene utilizzata per accedere ai beni pignorati. Di seguito si riporta quanto descritto nell'Atto di Donazione: *“veniva costituita una servitù di passaggio gratuita e perpetua, della larghezza costante di 4 metri, che parte dal punto distante 45 metri dalla spigolo a monte del fabbricato, di cui alla p.lla 1252 del foglio 31, si svolge lungo il confine della p.lla 82 del foglio 31 e raggiunge la strada esistente (Via Donnadezio) collegandola con la p.lla 1254 del foglio 31, donata [REDACTED]”*.
- Il valore dei terreni oggetto di pignoramento è stato incrementato rispetto alla predente CTU depositata in data 12/12/2016, in quanto all'interno delle particelle si è riscontrata la presenza di varie tipologie di colture, nello specifico sono presenti orti irrigui, piante da frutto e piante cedue ed infine è presente una vegetazione arbustiva di piccola-media taglia.
- Si sono riscontrate delle difformità dal punto di vista catastale, nel Mappale la Particella 1251 erroneamente include anche la Particella 1253 (forno e deposito), correttamente rappresentati nella Planimetria Catastale; la Particella 1252 (non oggetto di pignoramento) include anche la Particella 1253 (abitazione), correttamente rappresentata nella planimetria catastale. Per eliminare le suddette anomalie bisogna

presentare istanza di correzione della mappa Wegis al Catasto, al fine di riportare correttamente il frazionamento ed il tipo mappale così come indicato nell'allegato A dell'atto di donazione del 12/08/1987 (vedi allegato 5 della relazione).

Ciò premesso, si relaziona alla S.V.I. e si determina quanto segue:

RISPOSTA AI QUESITI:

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. 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). 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.** 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. 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.).

Per gli immobili pignorati ed oggetto di stima è stata depositata la documentazione prescritta dalla legge ex art. 567 c.p.c.: Relazione Notarile, Certificazione Notarile, Atto di Pignoramento Immobiliare, Nota di Trascrizione, Istanza di Vendita.

Dalla Nota di Trascrizione: atto del [REDACTED], emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI POTENZA, trascritto il [REDACTED] [REDACTED] Atto Esecutivo o Cautelare a favore di [REDACTED]

Dalla Certificazione Notarile a firma del Notaio Fabrizio Virginio PESIRI depositata in atti, risulta che gli immobili oggetto del pignoramento sono così costituiti:

- **Abitazione:** cat. A/3 ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **31**, Particella **1253**, Piano T-1, Attuali proprietari [REDACTED] per i diritti di: Oneri;

- **Deposito:** cat. C/2 ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **31**, Particella **1251**, Piano S1-T, Attuali proprietari [REDACTED]
[REDACTED]
i diritti di: Oneri;
- **Terreno:** ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio **31**, Particella **771**, Attuali proprietario [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di Proprietà e
[REDACTED] per i Diritti di Usufrutto;
- **Terreno:** ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio **31**, Particella **772**, Attuali proprietari [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di Proprietà e
[REDACTED] per i Diritti di Usufrutto;
- **Terreno:** ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio **31**, Particella **773**, Attuali proprietari [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di Proprietà e
[REDACTED], per i Diritti di Usufrutto;
- **Terreno:** ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio **31**, Particella **103**, Attuale livellari [REDACTED]
[REDACTED] ed il Comune di Potenza (PZ) quale concedente;
- **Terreno:** ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio **31**, Particella **105**, Attuale livellari [REDACTED]
[REDACTED] ed il Comune di Potenza (PZ) quale concedente;
- **Terreno:** ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio **31**, Particella **107**, Attuale livellario [REDACTED]
[REDACTED], ed il Comune di Potenza (PZ) quale concedente;
- **Terreno:** ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio **31**, Particella **1254**, Attuale livellario [REDACTED]
[REDACTED], ed il Comune di Potenza (PZ) quale concedente.

Nella Relazione Peritale depositata dal precedente CTU, in data 12/12/2016, erano stati creati **TRE LOTTI**, tuttavia, considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica ed i servizi di comunicazione, tenuto conto della servitù di passaggio esistente, gli immobili sopra descritti ed oggetto del pignoramento, sono stati da me C.T.U accorpati in un **UNICO LOTTO**, in modo da rendere più appetibile il bene sul mercato e agevolarne la vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore di vendita.

Il Lotto risulta così strutturato:

UNICO LOTTO:

- **Abitazione:** cat. A/3 ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **31**, Particella **1253**, Piano T-1, Attuale proprietario [REDACTED]
i diritti di: Oneri:
- **Deposito:** cat. C/2 ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **31**, Particella **1251**, Piano S1-T, Attuale proprietario [REDACTED]
i diritti di: Oneri:
- **Terreno:** ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio **31**, Particella **771**, Attuali proprietari [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di Proprietà e
[REDACTED] per i Diritti di Usufrutto;
- **Terreno:** ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio **31**, Particella **772**, Attuali proprietari [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di Proprietà e
[REDACTED] per i Diritti di Usufrutto;
- **Terreno:** ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio **31**, Particella **773**, Attuali proprietari [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di Proprietà e
[REDACTED] , per i Diritti di Usufrutto;
- **Terreno:** ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio **31**, Particella **103**, Attuale livellari [REDACTED]
[REDACTED] ed il Comune di Potenza (PZ) quale
concedente;

- **Terreno:** ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio **31**, Particella **105**, Attuale livellario [REDACTED] ed il Comune di Potenza (PZ) quale concedente;
- **Terreno:** ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio **31**, Particella **107**, Attuale livellari [REDACTED] ed il Comune di Potenza (PZ) quale concedente;
- **Terreno:** ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio **31**, Particella **1254**, Attuale livellari [REDACTED], ed il Comune di Potenza (PZ) quale concedente.

Le p.lle 1253-1251-107-1254-105-103-771-772-773 contigue tra loro confinano a nord con le p.lle 1692-1501-1686-601, a sud con le p.lle 1710-1672-149-142, ad est con la p.la 108, e ad ovest con le p.lle 770-769-768-102.

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, 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. 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) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione. 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 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, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

PREMESSA:

I beni immobili oggetto della presente relazione peritale allo stato attuale sono raggiungibili attraverso una strada asfaltata posta all'interno della p.lla 108 del foglio 31 di proprietà di [REDACTED] che non risulta oggetto di pignoramento. La strada descritta precedentemente non è la Servitù di Passaggio citata nell'Atto di Donazione in favore dell'esecutate, [REDACTED] e ad oggi la stessa Servitù non viene utilizzata per accedere ai beni pignorati.

Di seguito si riporta quanto descritto nell'Atto di Donazione: *“veniva costituita una servitù di passaggio gratuita e perpetua, della larghezza costante di 4 metri, che parte dal punto distante 45 metri dalla spigolo a monte del fabbricato, di cui alla p.lla 1252 del foglio 31, si svolge lungo il confine della p.lla 82 del foglio 31 e raggiunge la strada esistente (Via Donnadezio) collegandola con la p.lla 1254 del foglio 31, [REDACTED]*

Di seguito viene evidenziata graficamente in mappa l'ubicazione della Servitù di Passaggio citata nell'Atto di Donazione.

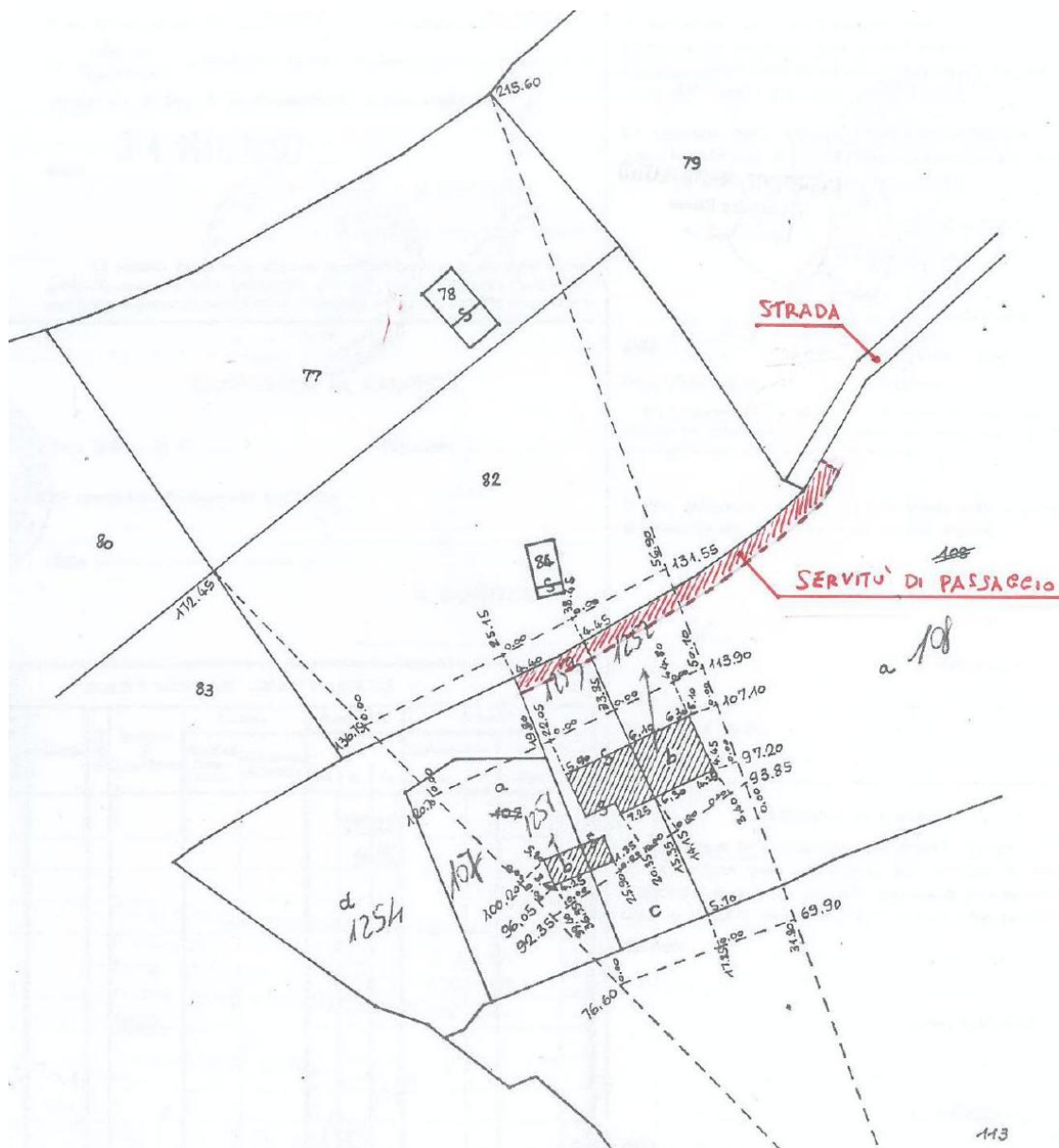


Figura 1 – Indicazione della Servitù di Passaggio.

LOTTO UNICO:

- Abitazione ubicata a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, foglio 31, particella 1253, Piano T-1 [REDACTED]

L'abitazione, posta all'interno di un unico corpo di fabbrica, si sviluppa su due livelli, e presenta una struttura portante in c.a. con copertura a doppia falda in latero-cemento.

Al fabbricato, attualmente, non si accede dalla servitù di passaggio descritta in premessa, ma attraverso una strada asfaltata posta all'interno della p.lla 108 del foglio 31 di proprietà di [REDACTED] che non risulta oggetto di pignoramento.



Figura 2 – Panoramica Abitazione in Via Donnadezio, n. 149, Potenza (PZ).

Al Piano Terra si accede mediante un portone di ingresso che dà su un piazzale pavimentato antistante l'abitazione realizzato in cls (parte della corte graffiata alla particella 1253), ed è composto da un soggiorno, una cucina, una camera da letto, un bagno, un deposito ed un disimpegno. Le porte interne sono in legno, gli infissi sono realizzati in legno alluminio con vetro camera, presenta tinteggiatura interna alle pareti, l'altezza interna è pari a 3,05 ml. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di gress e brecciato, mentre nel bagno e nella cucina sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, mentre l'impianto di riscaldamento è realizzato mediante un termocamino collegato a dei radiatori in ghisa. L'abitazione è dotata di una buona esposizione, ben illuminata con una buona visuale panoramica, non necessita di particolari interventi di manutenzione.

Al Piano Primo si accede mediante una scala esterna in ferro, posta lungo il prospetto laterale sinistro del fabbricato, ed un portone in legno. Il Piano Primo è composto da due locali adibiti a deposito, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, gli infissi sono vetusti e realizzati in legno con vetro singolo, gli ambienti non sono intonacati a civile, e presentano un'altezza variabile che va da un minimo di 1,60 ml ad un massimo di 2,35 ml. Il Piano Primo è dotato

di impianto elettrico, necessita di interventi di manutenzione in quanto gli stessi ambienti risultano ancora al grezzo.

Parte della Corte graffata alla particella 1253 è destinata alla coltura di ortaggi irrigui.

- Deposito ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, foglio 31, particella 1251-1253, Piano S1-T [REDACTED].

Il Deposito, posto all'interno di un unico corpo di fabbrica, si sviluppa su due livelli, e presenta una struttura portante in muratura con copertura a doppia falda in latero-cemento.

Al Deposito, che confina con la corte della particella 1253, attualmente, non si accede dalla servitù di passaggio descritta in premessa, ma attraverso una strada asfaltata posta all'interno della p.lla 108 del foglio 31 di proprietà di [REDACTED] che non risulta oggetto di pignoramento.

Al Piano Terra si accede mediante due porte di ingresso che danno su un piazzale pavimentato antistante il fabbricato, catastalmente è composto da una cantina, un deposito ed un vecchio forno. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di cotto, sono presenti intonaci interni e tinteggiatura alle pareti, l'altezza interna è pari a 3,05 ml. In alcuni punti sono presenti evidenti segni di degrado, pertanto necessita di alcuni interventi di manutenzione.



Figura 3 – Panoramica Depositi in Via Donnadezio, n. 149, Potenza (PZ).

Al Piano seminterrato si accede mediante una rampa posta lungo il lato destro del fabbricato. Il primo locale è adibito catastalmente a deposito/cantina ed ha un ingresso indipendente al quale si accede mediante una porta in ferro, mentre i restanti due locali sono adibiti catastalmente a pollaio e porcile, ma nella realtà sono due depositi. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento, sono presenti intonaci interni, l'altezza interna è pari a 1,70 ml. In alcuni punti sono presenti evidenti segni di degrado, pertanto necessita di alcuni interventi di manutenzione.

- Terreni in agro di Potenza (PZ), in Via Donnadezio, foglio 31, particelle 1254-107, Attuale livellari
, ed il Comune di Potenza (PZ) quale concedente;

I terreni sono ubicati nel Comune di Potenza (PZ), fuori dall'ambito urbano e ricadono in Zona Agricola. Al loro interno è stata riscontrata la presenza di due corpi di fabbrica. Il primo corpo di fabbrica ricade sulla particella 107, è realizzato mediante una struttura in blocchetti in cls e copertura in lamiera zincata, destinata ad uso deposito, delle dimensioni di circa 57 mq, con altezza variabile che va da un minimo di 2,40 ml ad un massimo di 3,10 ml. Presente tre aperture lungo il prospetto anteriore, ed è realizzata in aderenza lungo il prospetto laterale sinistro dell'abitazione principale.



Figura 4 – Corpi di fabbrica realizzati in assenza di Titolo Abilitativo e non presente in Catasto.

Il secondo corpo di fabbrica ricade sulla particella 107 e 1254, confina con la struttura appena descritta, anch'esso realizzato in muratura di blocchetti in cls e copertura in lamiera zincata,

delle dimensioni di circa 55 mq, con altezza di 2,80. Presenta il prospetto anteriore totalmente aperto, ed è adibita a deposito attrezzature e mezzi meccanici. Questi due corpi di fabbrica sono stati realizzati in assenza di Titolo Abilitativo e non presenti in Catasto. Allo stato attuale i terreni risultano per buona parte incolti e presentano una giacitura in moderata pendenza. Una parte della particella 107 è destinata alla coltura di ortaggio irriguo ed al suo interno è stata riscontrata la presenza di una gabbia per il ricovero dei cani. Una parte della particella 1254 è destinata alla coltura di ortaggio irriguo ed al suo interno è stata riscontrata la presenza di una vasca di captazione dell'acqua delle dimensioni di circa 5,00 m x 2,50 m, utilizzata per l'irrigazione dell'orto ad uso familiare.

- Terreni in agro di Potenza (PZ), in Via Donnadezio, foglio 31, particelle 103-105, Attuale livellari

, ed il Comune di Potenza (PZ) quale concedente;

I terreni sono ubicati nel Comune di Potenza (PZ), fuori dall'ambito urbano e ricadono in Zona Agricola. All'interno delle due particelle si è riscontrato sia la presenza di alcuni alberi da frutto che di alcuni alberi cedui. I terreni, contigui tra loro, presentano una buona pendenza degradante verso nord-est, con una buona struttura e tessitura, con andamento pressoché regolare.



Figura 5 – Terreno al foglio 31, p.lla 103.

- Terreni in agro di Potenza (PZ), in Via Donnadezio, foglio 31, particelle 771-772-773, Attuale proprietari

per i diritti di proprietà per i Diritti di

Usufrutto;

I terreni sono ubicati nel Comune di Potenza (PZ), fuori dall'ambito urbano e ricadono in Zona Agricola. All'interno delle tre particelle si è riscontrato la presenza di vegetazione arbustiva di piccola-media taglia. I terreni, contigui tra loro, presentano una buona pendenza degradante verso nord-est, con una buona struttura e tessitura, con andamento pressoché regolare.



Figura 6 – Terreni al foglio 31, p.lla 771-772-773.

N.B.: Si precisa che il valore dei terreni oggetto di pignoramento è stato incrementato rispetto alla predente CTU depositata in data 12/12/2016, in quanto all'interno delle particelle si è riscontrata la presenza di varie tipologie di colture, nello specifico sono presenti orti irrigui, piante da frutto e piante cedue ed infine è presente una vegetazione arbustiva di piccola-media taglia.

Alle particelle 107-1254-103-105-771-772-773, contigue tra di loro, che confinano con le particella 1251 e 1253, attualmente, non si accede dalla servitù di passaggio descritta in premessa, ma attraverso una strada asfaltata posta all'interno della p.lla 108 del foglio 31 di proprietà di [REDACTED] che non risulta oggetto di pignoramento.

Abitazione e Deposito ubicati a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149.						
Foglio	Particella	Qualità e classe		Intestazione Catastale	Rendita	
31	1253	A/3 classe 04 5,5 vani		████████████████████	€	267,01
31	1251	C/2 classe 03 33 mq		████████████████████	€	68,17
Terreni in Agro di Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149.						
Foglio	Particella	Qualità e classe	Superficie	Intestazione Catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario
31	1254	Seminativo Classe 4	Ha 00.15.03	████████████████████ COMUNE DI POTENZA (Diritto del Concedente)	€ 1,55	€ 1,94
31	107	Vigneto Classe 3	Ha 00.08.85	████████████████████ COMUNE DI POTENZA (Diritto del Concedente)	€ 3,20	€ 2,51
31	103	Seminativo Classe 4	Ha 00.04.60	████████████████████ Livellario) COMUNE DI POTENZA (Diritto del Concedente)	€ 0,48	€ 0,59
31	105	Pascolo Classe 3	Ha 00.12.16	████████████████████ Livellario) COMUNE DI POTENZA (Diritto del Concedente)	€ 0,69	€ 0,57
31	771	Seminativo Classe 4	Ha 00.06.70	████████████████████ (Proprietario) ████████████████████ (Diritto: Usufruttuario)	€ 0,69	€ 0,87
31	772	Seminativo Classe 4	Ha 00.11.06	████████████████████ Proprietario) ████████████████████ (Diritto: Usufruttuario)	€ 1,14	€ 1,43
31	773	Seminativo Classe 4	Ha 00.09.76	████████████████████ (Proprietario) ████████████████████ (Diritto: Usufruttuario)	€ 1,01	€ 1,26

Il calcolo delle superfici dell'immobile è definita dai seguenti schemi:

Abitazione e Deposito ubicati a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149.			
Descrizione	Mq lordi	Coef. Abbattimento	Mq netti
Superficie lorda Abitazione Piano Terra	93,80	1,00	93,80
Superficie lorda Abitazione Piano Primo	93,80	1,00	93,80
Superficie lorda Deposito Piano Terra	40,00	1,00	40,00
Superficie lorda Deposito Piano Seminterrato	40,00	1,00	40,00
Superficie lorda Struttura a blocchetti Piano Terra	57,00	1,00	57,00
Superficie lorda Tettoia Piano Terra	55,00	1,00	55,00
Superficie totale			379,60

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; - 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; - 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; - 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, 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. 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 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.

LOTTO UNICO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- Abitazione: cat. A/3 ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 31, Particella 1253, Piano T-1, Attuale proprietario [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti di:

Oneri;

- Deposito: cat. C/2 ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 31, Particella 1251, Piano S1-T, Attuale proprietari [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di: Oneri;

- Struttura a Blocchetti in cls e copertura in lamiera, ubicata a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, posta all'interno del Foglio 31, Particella 1254, delle dimensioni di circa 57 mq, **realizzata in assenza di titolo abilitativo e non presente in catasto;**
 - Tettoia con struttura in blocchetti di cls con copertura in lamiera, ubicata a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, posta all'interno del Foglio 31, Particella 107, delle dimensioni di circa 55 mq, **realizzata in assenza di titolo abilitativo e non presente in catasto;**
 - Terreno: ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 771, Attuali proprietario [REDACTED]
[REDACTED], per i diritti di Proprietà e [REDACTED]
per i Diritti di Usufrutto;
 - Terreno: ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 772, Attuali proprietario [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di Proprietà [REDACTED]
per i Diritti di Usufrutto;
 - Terreno: ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 773, Attuali proprietario [REDACTED]
[REDACTED], per i diritti di Proprietà [REDACTED]
per i Diritti di Usufrutto;
 - Terreno: ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 103, Attuale livellari [REDACTED]
[REDACTED], ed il Comune di Potenza (PZ) quale concedente;
 - Terreno: ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 105, Attuale livellario [REDACTED]
[REDACTED] ed il Comune di Potenza (PZ) quale concedente;
 - Terreno: ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 107, Attuale livellario [REDACTED]
[REDACTED] ed il Comune di Potenza (PZ) quale concedente;
 - Terreno: ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1254, Attuale livellari [REDACTED]
[REDACTED] ed il Comune di Potenza (PZ) quale concedente;
- Descrizione del bene contenuta nell'Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione.
- Abitazione: cat. A/3 ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 31, Particella 1253, Piano T-1, Attuale proprietario [REDACTED]

- _____ per i diritti di:
Oneri;
- Deposito: cat. C/2 ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 31, Particella 1251, Piano S1-T, Attuale proprietario _____
_____,
 - Terreno: ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 771, Attuali proprietario _____
_____, per i diritti di Proprietà e _____
per i Diritti di Usufrutto;
 - Terreno: ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 772, Attuali proprietario _____
_____ per i diritti di Proprietà e _____
per i Diritti di Usufrutto;
 - Terreno: ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 773, Attuali proprietario _____
_____ per i diritti di Proprietà e _____
per i Diritti di Usufrutto;
 - Terreno: ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 103, Attuale livellario _____
_____ ed il Comune di Potenza (PZ) quale concedente;
 - Terreno: ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 105, Attuale livellario _____
_____, ed il Comune di Potenza (PZ) quale concedente;
 - Terreno: ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 107, Attuale livellario _____
_____ ed il Comune di Potenza (PZ) quale concedente;
 - Terreno: ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, identificato in Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 1254, Attuale livellario _____
_____ ed il Comune di Potenza (PZ) quale concedente;
- Non si riscontrano variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali il Comune Censuario, Foglio, Particella e subalterno eventualmente richieste dall'esecutato dal momento in cui l'immobile è stato trascritto nell'atto di pignoramento.

I dati indicati nell'atto del pignoramento, corrispondono a quelli attuali, ed hanno identificato gli immobili rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.

PLANIMETRIE CATASTALI

Data presentazione: 08/01/1990 - Data: 22/03/2012 - n. PZ0055417 - Richiedente LORUSSO LUCA

MODULARIO
F. - rip. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 659)

Mod. B (Nuovo Catasto Edil)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di POTENZA Via C. de BARAGIA

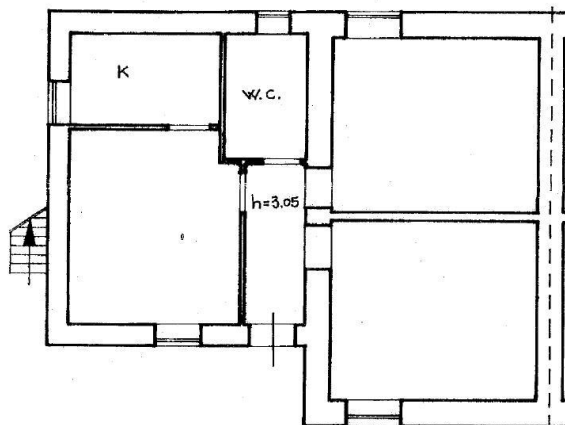
Ditta

Alleg.

PIANO TERRA

STESSA DITTA

STESSA
DITTA



STESSA DITTA

FOGLIO 31
PART. 1253
SUB. —



05172386

ORIENTA



SCALA DI

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

Compilata dal GEOM. UMBER
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

2 - Comune di POTENZA(9942) - < Foglio: 31 Particella: 1253 > - Sub:

Figura 7 – Planimetria Catastale Piano Terra Foglio 31, p.lla 1253.

Data presentazione: 08/01/1990 - Data: 22/03/2012 - n. PZ0055417 - Richiedente LORUSSO LUCA

MODULARIO
F. - ng. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto I)

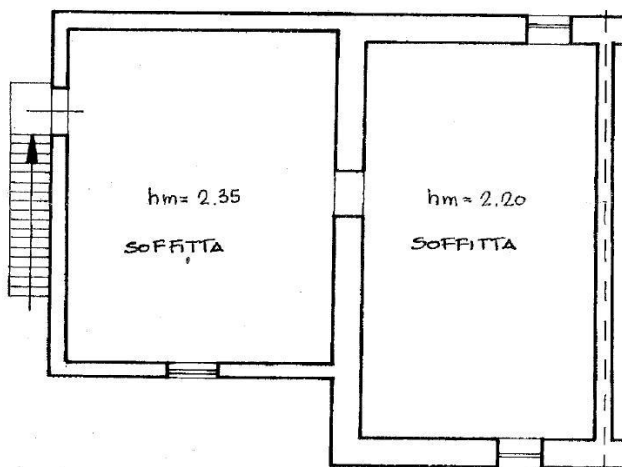
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANCO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)



SOTTOTETTO



FOGLIO 31
PART. 1253
SUB. -



RIENTA



SCALA DI

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. No

0661 139 8

Compilata dal **GEOM. UMBERTO**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**

2 - Comune di POTENZA (G942) - < Foglio: 31 Particella: 1253 > - Sub:

Figura 8 - Planimetria Catastale Piano Primo Foglio 31, p.lla 1253.

Data presentazione: 08/01/1990 - Data: 22/03/2012 - n. PZ0055419 - Richiedente LORUSSO LUCA

MODULARIO
F. ng. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto)

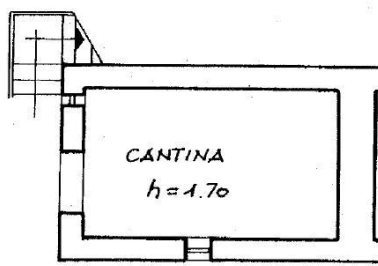
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

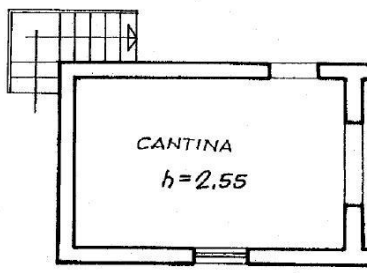
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 652)

Planimetria dell'immobile sito nel Comune di POTENZA
Ditta
Allegato

PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



Foglio 31
Particella 1251



05172325

ORIE

SCALA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT No

Compilato dal **GEOM. UMB**
(Titolo, nome e cognome)

Iscritto all'Albo dei **GEOME**

2 - Comune di POTENZA (G942) - < Foglio: 31 Particella: 1251 > - Sub:

Figura 9 - Planimetria Catastale Piano Terra-Primo Foglio 31, p.lla 1251.

Data presentazione: 08/01/1990 - Data: 22/03/2012 - n. PZ0055417 - Richiedente LORUSSO LUCA

MODULARIO
F. rog. rend. 497



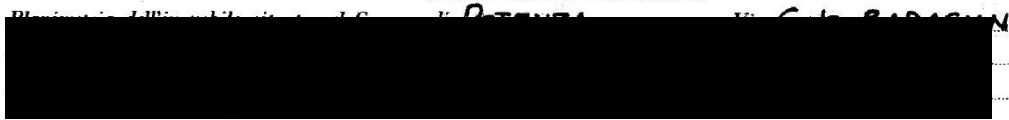
MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto)

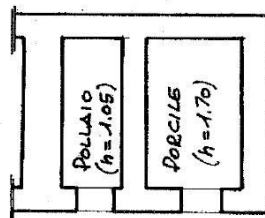
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

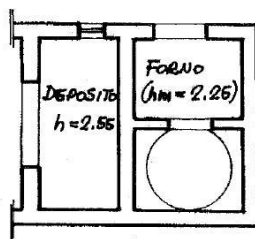
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 659)



PIANO SEMINTERATO (SUB -)



PIANO TERRA (SUB -)



Foglio 31
PARTICELLA 1253



RIEN

SCALA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

8

Compilata dal Geom. UMBERTO
(Titolo, nome e cognome del compilatore)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

2 - Comune di POTENZA (G942) - < Foglio 31 Particella 1253 > - Sub:

Figura 10 - Planimetria Catastale Piano Terra-Primo Foglio 31, p.lla 1253.

PLANIMETRIE STATO DI FATTO

PLANIMETRIA STATO DI FATTO SCALA 1:100

PIANTA PIANO TERRA_Foglio 31, p.lla 1253

Sup. Lorda: 93.80 mq

Sup. Utile: 70.15 mq



Figura 11 – Planimetria Stato di Fatto Piano Terra Foglio 31, p.la 1253.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO SCALA 1:100

PIANTA PIANO PRIMO_Foglio 31, p.lla 1253

Sup. Lorda: 93.80 mq

Sup. Utile: 76.30 mq

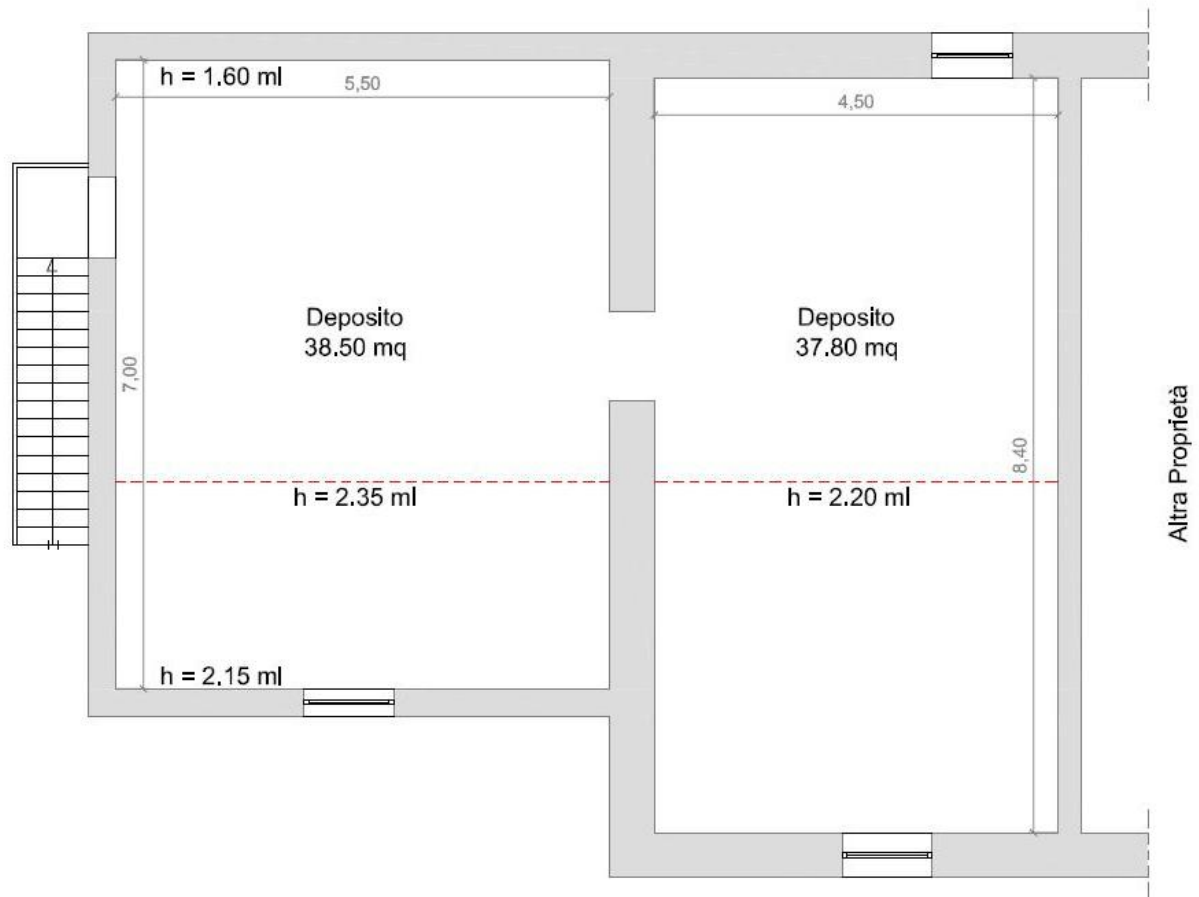


Figura 12 – Planimetria Stato di Fatto Piano Primo Foglio 31, p.lla 1253.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO SCALA 1:100

PIANTA PIANO TERRA_Foglio 31, p.lla 1251

Sup. Lorda: 40.00 mq

Sup. Utile: 27.90 mq

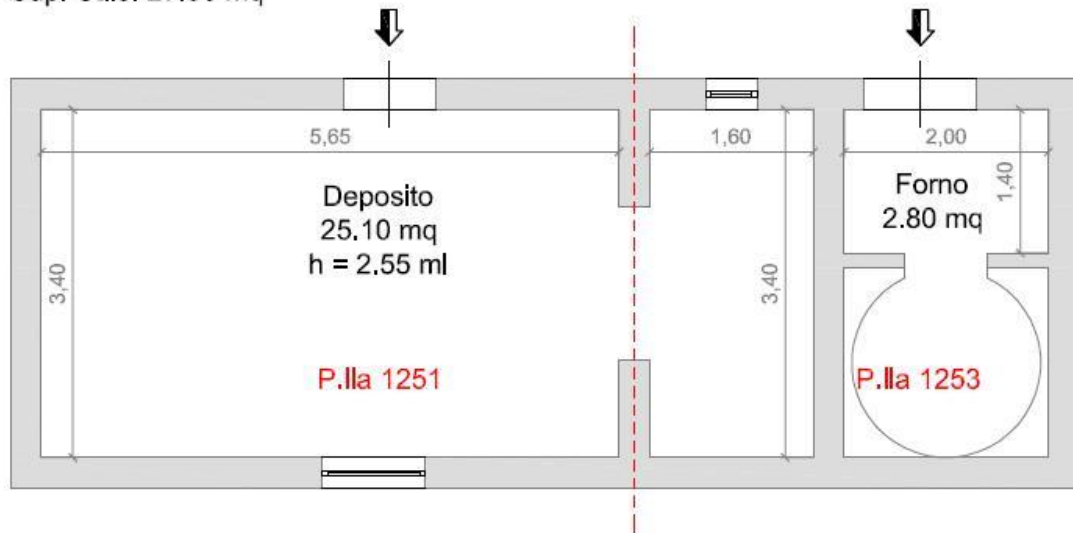


Figura 13 – Planimetria Stato di Fatto Piano Terra Foglio 31, p.la 1251-1253.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO SCALA 1:100

PIANTA PIANO SEMINTERRATO_Foglio 31, p.la 1251

Sup. Lorda: 40.00 mq

Sup. Utile: 25.65 mq

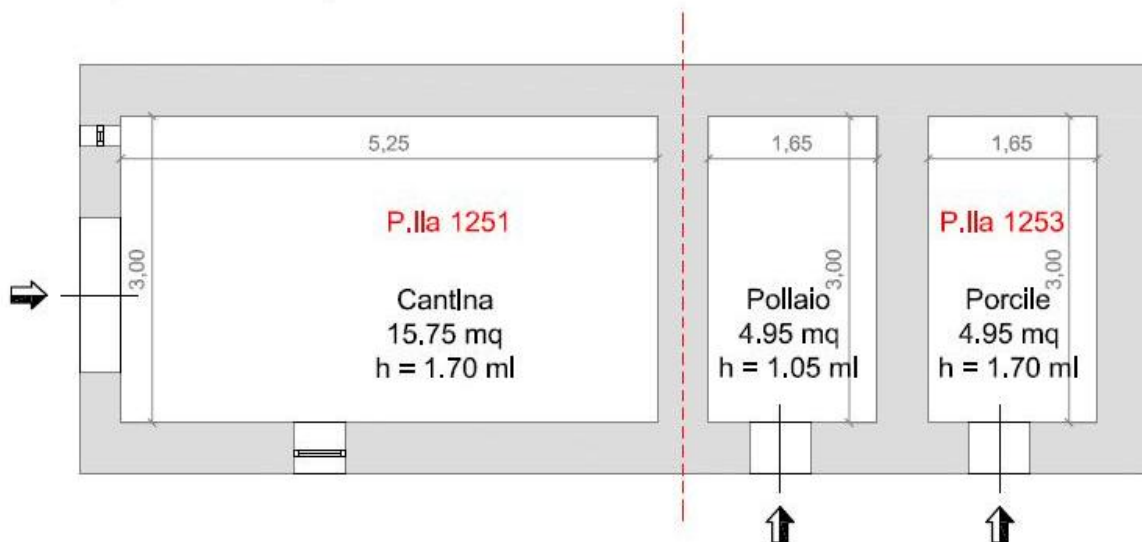


Figura 14 – Planimetria Stato di Fatto Piano Seminterrato Foglio 31, p.la 1251-1253.

Le difformità presenti sono descritte di seguito:

1 – Durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU, sono stati rinvenuti in loco due corpi di fabbrica, descritti al punto n. 2 della presente relazione, con struttura portante in muratura di blocchetti e copertura il lamiera, realizzati in assenza di Titolo Abilitativo e non presente in Catasto. Lo scrivente CTU consiglia la demolizione dei due corpi di fabbrica e la sistemazione delle aree circostanti. I costi necessari per effettuare la Demolizione delle due strutture e la sistemazione delle aree circostanti ammontano a circa Euro 7.500,00 (Euro Settemilacinquecento,00), confermando quanto indicato nella relazione peritale depositata dal precedente CTU in data 12/12/2016.

I costi necessari per effettuare la Demolizione delle due strutture e la sistemazione delle aree circostanti verranno detratti dal valore assegnato al LOTTO.

2 – Si sono riscontrate delle difformità dal punto di vista catastale, nel Mappale la Particella 1251 include erroneamente anche la Particella 1253 (forno e deposito), correttamente rappresentati nella Planimetria Catastale; la Particella 1252 ((non oggetto di pignoramento) include anche la Particella 1253 (abitazione), correttamente rappresentata nella planimetria catastale. Per eliminare le suddette anomalie bisogna presentare istanza di correzione della mappa Wegis al Catasto, al fine di riportare correttamente il frazionamento ed il tipo mappale così come indicato nell'allegato A dell'atto di donazione del 12/08/1987 (vedi allegato 5 della relazione).

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 UNICO: – **Abitazione** ubicata a Potenza (PZ), alla Via Donnadezio, identificata rispettivamente in Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lle 1253, Piano T-1; **Deposito** ubicato a Potenza (PZ), alla Via Donnadezio, Piano S1-T, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lle 1251; **Terreni** in agro di Potenza (PZ), alla Via Donnadezio, identificati in Catasto Terreni al foglio 31, p.lle 1254-107-103-105-771-772-773.

Le p.lle 1253-1251-107-1254-105-103-771-772-773 contigue tra loro confinano a nord con le p.lle 1692-1501-1686-601, a sud con le p.lle 1710-1672-149-142, ad est con la p.lle 108, e ad ovest con le p.lle 770-769-768-102.

L'abitazione in Catasto al foglio 31, p.lla 1253, e il Deposito in Catasto al foglio 31, p.lla 1251 sono state realizzate mediante Concessione Edilizia n. 246/1982, rilasciata dal Comune di Potenza (PZ) in data 17/11/1982 alla [REDACTED]

Il Foglio n. 31, particelle nn. 1253-1251 ricadono in Ambito Periurbano **del Comune di Potenza (PZ) – Aree a Trasformabilità Limitata**; il Foglio 31, p.lle nn. 771-772-773-103-105-107-1254 ricadono in Ambito Extraurbano **del Comune di Potenza– Territorio Aperto.**

PREZZO BASE D'ASTA:

EURO 159.676,00 (Euro centocinquantanovemilaseicentosettantasei/00)

QUESITO N. 5:

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

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, 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, procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

LOTTO UNICO - STORICO VENTENNALE:

- 1 - Abitazione sita nel Comune di Potenza (PZ) in Via Donnadezio, n. 149, censita al NCEU **Foglio 31 part.lla 1253**, Cat. A/3, Piano T-1, Cl. 4, vani 5,5, R.C.: 267,01€;
- 2 - Deposito sito nel Comune di Potenza (PZ) in Via Donnadezio, n. 149, censita al NCEU **Foglio 31 part.lla 1251**, Cat. C/2, Piano S1-T, Cl. 4, 33,00 mq, R.C.: 68,17€;
- 3 - Terreno sito nel Comune di Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, censito al C.T. **Foglio 31 part.lla 771**, qualità seminativo classe 4, Sup. are 6.70, R.D. 0,69 €, R.A. 0,87 €;
- 4 - Terreno sito nel Comune di Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, censito al C.T. **Foglio 31 part.lla 772**, qualità seminativo classe 4, Sup. are 11.06, R.D. 1,14 €, R.A. 1,43 €;
- 5 - Terreno sito nel Comune di Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, censito al C.T. **Foglio 31 part.lla 773**, qualità seminativo classe 4, Sup. are 9.76, R.D. 1,01 €, R.A. 1,26 €;
- 6 - Terreno sito nel Comune di Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, censito al C.T. **Foglio 31 part.lla 103**, qualità seminativo classe 4, Sup. are 4.60, R.D. 0,48 €, R.A. 0,59 €;
- 7 - Terreno sito nel Comune di Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, censito al C.T. **Foglio 31 part.lla 105**, qualità pascolo classe 2, Sup. are 12.16, R.D. 0,69 €, R.A. 0,57 €;
- 8 - Terreno sito nel Comune di Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, censito al C.T. **Foglio 31 part.lla 107**, qualità vigneto classe 3, Sup. are 8.85, R.D. 3,20 €, R.A. 2,51 €;
- 9 - Terreno sito nel Comune di Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, censito al C.T. **Foglio 31 part.lla 1254**, qualità seminativo classe 4, Sup. are 15.03, R.D. 1,55 €, R.A. 1,94 €;

Le unità immobiliari N. 1-2 sono pervenute per la nuda proprietà e le unità immobiliari N. 3-4-5-6-7-8-9 per l'intero della piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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., 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.

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. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

- LOTTO UNICO: Abitazione in Catasto fabbricati al foglio 31, p.lla 1253, e Deposito al foglio 31, p.lla 1251-1253;

L'Abitazione ed il Deposito sono stati realizzati mediante Concessione Edilizia n. 246/1982, rilasciata dal Comune di Potenza (PZ) in data 17/11/1982 alla [REDACTED] alle ricerche effettuate sui fabbricati presenti, non risulta effettuata alcuna richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità al Comune di Potenza (PZ).

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI SEDIME DEGLI IMMOBILI:

L'area di seguito descritta ricade, in base al vigente R.U. del Comune di Potenza (PZ), nel seguente Ambito di riferimento:

- Foglio n. 31, particelle nn. 1253-1251 ricadono in **Ambito Periurbano del Comune di Potenza (PZ) – Aree a Trasformabilità Limitata.**
- Foglio n. 31, particelle nn. 771-772-773-103-105-107-1254 ricadono in **Ambito Extraurbano del Comune di Potenza– Territorio Aperto.**

Si allega alla presente il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Potenza.

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.).

Per quanto concerne gli immobili oggetto del pignoramento, questi risultano essere occupati come di seguito descritto:

LOTTO UNICO:

- 1 - Abitazione sita nel Comune di Potenza (PZ) in Via Donnadezio, n. 149, censita al NCEU **Foglio 31 part.lla 1253**, Cat. A/3, Piano T-1, Cl. 4, vani 5,5, R.C.: 267,01€;
- 2 - Deposito sito nel Comune di Potenza (PZ) in Via Donnadezio, n. 149, censita al NCEU **Foglio 31 part.lla 1251**, Cat. C/2, Piano S1-T, Cl. 4, 33,00 mq, R.C.: 68,17€;
- 3 - Terreno sito nel Comune di Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, censito al C.T. **Foglio 31 part.lla 771**, qualità seminativo classe 4, Sup. are 6.70, R.D. 0,69 €, R.A. 0,87 €;
- 4 - Terreno sito nel Comune di Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, censito al C.T. **Foglio 31 part.lla 772**, qualità seminativo classe 4, Sup. are 11.06, R.D. 1,14 €, R.A. 1,43 €;
- 5 - Terreno sito nel Comune di Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, censito al C.T. **Foglio 31 part.lla 773**, qualità seminativo classe 4, Sup. are 9.76, R.D. 1,01 €, R.A. 1,26 €;
- 6 - Terreno sito nel Comune di Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, censito al C.T. **Foglio 31 part.lla 103**, qualità seminativo classe 4, Sup. are 4.60, R.D. 0,48 €, R.A. 0,59 €;
- 7 - Terreno sito nel Comune di Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, censito al C.T. **Foglio 31 part.lla 105**, qualità pascolo classe 2, Sup. are 12.16, R.D. 0,69 €, R.A. 0,57 €;
- 8 - Terreno sito nel Comune di Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, censito al C.T. **Foglio 31 part.lla 107**, qualità vigneto classe 3, Sup. are 8.85, R.D. 3,20 €, R.A. 2,51 €;
- 9 - Terreno sito nel Comune di Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149, censito al C.T. **Foglio 31 part.lla 1254**, qualità seminativo classe 4, Sup. are 15.03, R.D. 1,55 €, R.A. 1,94 €;

I beni di cui al LOTTO UNICO risultano essere nel possesso di [REDACTED] debitore esecutato).

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 la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

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 la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento, 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, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del 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:

Domande giudiziali; Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale; 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:

Iscrizioni ipotecarie; Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; Diffformità urbanistico-edilizie; Diffformità Catastali.

Sui beni pignorati sussistono nel ventennio preso in esame risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

• **IPOTECA VOLONTARIA**

• **IPOTECA**

LEGAL

- Sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da vincoli Idrogeologico R.D. 3267/23;
- Non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da vincoli storico-artistici;
- Non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da Piano Regolatore e di qualsiasi natura.

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.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento e dalle ricerche effettuate presso i Registri dell'Agenzia del Demanio, non risulta che i beni pignorati, ubicati nel Comune di Potenza (PZ), alla Via Donnadezio, in Catasto Fabbricati al foglio 31, Particelle 771-772-773-103-105-107-1253-1251 ricadano su un 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 il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto. All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato l'esperto verificherà se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione. 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 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.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate, e nello specifico presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a seguito di Ispezione Ipotecaria e dall'Attestazione della Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali risulta che i beni pignorati sono gravati da Usi Civici e pertanto il suddetto Ente Regionale certifica che gli immobili sono da ritenersi tutti di *"natura allodiale"*, in quanto appartenenti ad Antiche Colonie del 1882.

Gli immobili pignorati al foglio 31, Particelle 771-772-773-103-105-107-1253-1251 risultano gravati da livello e pertanto si dovrà richiedere al Comune di Potenza (PZ) l'Affrancazione.

I costi di Affrancazione da corrispondere al Comune di Potenza sono pari a circa 500,00 Euro (Euro cinquecento/00), i costi per la stipula dell'Atto di Affrancazione dal Notaio sono pari a 1.500,00 Euro (Euro millecinquecento/00), per un totale complessivo di 2.000,00 Euro (Euro duemila/00). I costi precedentemente specificati verranno detratti dal valore assegnato al LOTTO.

Si allega alla presente, copia dell'attestazione rilasciata dalla Regione Basilicata.

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:

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

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate e presso gli occupanti degli immobili di cui gli stessi fabbricati oggetto della procedura 13/2011 R.G.E. sono parte integrante, risulta che:

- Non sono presenti spese di tipo condominiale in quanto non sussiste Condominio;
- non sono presenti procedimenti giudiziali civili relativi al cespite pignorato oltre quelli citati nel **quesito 8**.

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. L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima. 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.**

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali 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.), ma 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, 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.

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che 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 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.**

Per determinare il valore reale ed attuale degli immobili ubicati nel Comune di Potenza (PZ), lo scrivente C.T.U., ha tenuto conto e raffrontato i prezzi con i quali mediamente nella zona sono contratti immobili simili, tenendo presente, in particolare quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere gli stessi.

Come valore di partenza per effettuare la stima dei beni, si è preso come riferimento, le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate oltre ad acquisire le dovute informazioni dai borsini immobiliari e le pubblicazioni delle Agenzie Immobiliari, riferite al Comune di Potenza (PZ) e dal VAM (Valore Agricolo Medio) rilasciato dalla Regione Basilicata. A tal fine si allega alla presente, copia della quotazione immobiliari.

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare:

VALORE LOTTO UNICO:

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per l'Abitazione in Via Donnadezio al Piano Terra è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 900,00**, per l'Abitazione (Attualmente Deposito) al Piano Primo il valore di **€/mq 450,00**, per il Deposito al Piano Terra il valore di **€/mq 450,00**, per il Deposito al Piano Seminterrato il valore di **€/mq 300,00**, per i terreni destinati alla coltura di Ortaggi Irrigui il valore medio di **€/mq 2,50**, per i terreni destinati ad alberi da frutto e alberi cedui il valore medio di **€/mq 1,50**, per i terreni destinati alla vegetazione arbustiva di piccola-media taglia il valore medio di **€/mq 1,00**, sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili

simili a quello oggetto della presente e dal VAM (Valore Agricolo Medio) rilasciato dalla Regione Basilicata, il tutto come da tabella che segue:

Valore degli Immobili ubicati in Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
31	1253	//	Abitazione Piano Terra	93,80	€ 900,00	€ 84.420,00
31	1253	//	Deposito Piano Primo	93,80	€ 450,00	€ 42.210,00
31	1251 1253	//	Deposito Piano Terra	40,00	€ 450,00	€ 18.000,00
31	1251 1253	//	Deposito Piano Seminterrato	40,00	€ 300,00	€ 12.000,00
Totale Valore Immobile						€ 156.630,00
Valore dei Terreni ubicati in Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149.						
31	1254	//	Seminativo Classe 4	1.503,00	€ 2,50	€ 3.757,50
31	107	//	Vigneto Classe 3	885,00	€ 2,50	€ 2.112,50
31	103	//	Seminativo Classe 4	460,00	€ 1,50	€ 690,00
31	105	//	Pascolo Classe 3	1.216,00	€ 1,50	€ 1.824,00
31	771	//	Seminativo Classe 4	670,00	€ 1,00	€ 670,00
31	772	//	Seminativo Classe 4	1.106,00	€ 1,00	€ 1.106,00
31	773	//	Seminativo Classe 4	976,00	€ 1,00	€ 976,00
31	1253	//	Corte Esterna	564,00	€ 2,50	€ 1.410,00
Totale Valore Immobile						€ 12.546,00

Per un totale complessivo del LOTTO UNICO di:

EURO 169.176,00 (Euro centosessantanovemilamilacentosettantasei/00)

Si detrae il Costo Complessivo delle Demolizioni e Sistemazione Esterna che è pari a:

EURO 7.500,00 (Euro settemilacinquecento/00)

Si detrae il Costo Complessivo dell’Affrancazione che è pari a:

EURO 2.000,00 (Euro duemila/00)

Pertanto il totale complessivo del LOTTO UNICO è pari a:

EURO 159.676,00 (Euro centocinquantanovemilaseicentosettantasei/00)

Da una attenta analisi e ricerca delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche degli Immobili **siti a Potenza (PZ), alla Via Donnadezio**, si ritiene equo e giusto stimare come canone locativo mensile, per l'immobile oggetto di pignoramento, tenuto conto della metratura, dell'esposizione e delle rifiniture ad oggi un valore pari a: €/mq x mese € 2,1321 per l'Abitazione al Piano Terra, €/mq x mese € 1,3859 per l'Abitazione al Piano Secondo, €/mq x mese € 0,8750 per i Depositi al Piano Terra, €/mq x mese € 0,8750 per il deposito al Piano Seminterrato, il tutto come da tabella che segue:

Valore di Locazione Immobili ubicati in Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore €/mq x mese	Canone mensile
31	1253	//	Abitazione Piano Terra	93,80	€ 2,1321	€ 200,00
31	1253	//	Abitazione Piano Primo	93,80	€ 1,3859	€ 130,00
31	1251	//	Depositi Piano Terra	40,00	€ 0,8750	€ 35,00
31	1251	//	Depositi Piano Seminterrato	40,00	€ 0,8750	€ 35,00
Totale canone mensile di Locazione						€ 400,00

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

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

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

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

I beni pignorati ubicati nel Comune di Potenza (PZ) e di seguito suddivisi:

LOTTO UNICO:

- foglio 31, particelle 1253, [REDACTED]
- foglio 31, particella 1251, [REDACTED]
- foglio 31, particella 1254, [REDACTED] (Proprietà: Livellario 1/2), COMUNE DI POTENZA (Diritti del Concedente);

- foglio 31, particella 107, [REDACTED] (Proprietà: Livellario 1/2), COMUNE DI POTENZA (Diritti del Concedente);
- foglio 31, particella 103 [REDACTED] (Proprietà: Livellario 1/2), COMUNE DI POTENZA (Diritti del Concedente);
- foglio 31, particella 105, [REDACTED] (Proprietà: Livellario 1/2), COMUNE DI POTENZA (Diritti del Concedente);
- foglio 31, particella 771, [REDACTED] (Proprietà: Proprietario) [REDACTED]
[REDACTED] (Proprietà: Usufruttuario);
- foglio 31, particella 772, [REDACTED] (Proprietà: Proprietario) [REDACTED]
[REDACTED] (Proprietà: Usufruttuario);
- foglio 31, particella 773, [REDACTED] (Proprietà: Proprietario) [REDACTED]
[REDACTED] (Proprietà: Usufruttuario);

Gli immobili pignorati così come strutturati nei vari lotti non sono divisibili.

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.

Dalle ricerche effettuate e dall'acquisizione dei Certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza (PZ) risulta che:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tanto si relaziona alla S.V.I., ai fini dell'adozione dei provvedimenti che si riterranno opportuni.

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

Pietragalla (PZ), Marzo 2026

Il C.T.U.
(Arch. Canio ROMANIELLO)



ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 – 347/7699890

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14
85016 PIETRAGALLA (PZ)
TEL./FAX 0971/740188 – CELL. 347/7699890
E-mail: canioromaniello@tiscali.it

Schede tecniche riepilogative



TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 13/2011 R.G.

ESPERTO ESTIMATORE Arch. Canio ROMANIELLO

LOTTO UNICO

Diritto Reale	Proprietà per 1/1	
Descrizione dell'immobile	- Abitazione, Deposito e Terreni ubicati a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149;	
Estremi catastali	- Abitazione ubicata a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149 identificato Catastalmente al Foglio 31, particella 1253; - Deposito ubicato a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149 identificato Catastalmente al Foglio 31, particella 1251-1253; - Terreni ubicati a Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149 identificati Catastalmente al Foglio 31, particelle 771-772-773-103-105-107-1254.	
Estremi urbanistici	Abitazione e Deposito in Potenza (PZ), in Via Donnadezio, n. 149; L'abitazione in Catasto al foglio 31, p.lla 1253, e il Deposito in Catasto al foglio 31, p.lla 1251-253 sono state realizzate mediante Concessione Edilizia n. 246/1982, rilasciata dal Comune di Potenza (PZ) in data 17/11/1982 alla [REDACTED] Il Foglio n. 31, particelle nn. 1253-1251 ricadono in Ambito Periurbano del Comune di Potenza (PZ) – Aree a Trasformabilità Limitata; il Foglio 31, p.lle nn. 771-772-773-103-105-107-1254 ricadono in Ambito Extraurbano del Comune di Potenza– Territorio Aperto.	
Prezzo a base d'asta	<u>Euro 159.676,00</u> <u>(Euro centocinquantanovemilaseicentosettantasei,00)</u>	
Avviso al proprietario	Avviso al Proprietario	[REDACTED]
Avviso ai creditori iscritti	Avviso ai creditori eseguito.	
Stato occupazionale	Gli immobili sono occupati dal [REDACTED]	



ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14
85016 PIETRAGALLA (PZ)
TEL./FAX 0971/740188 – CELL. 347/7699890
E-mail: canioromaniello@tiscali.it

Planimetrie





E=9600

1 Particella: 1254

Scala originale: 1-2000

Scala originale: 1:2000	5-Mar-2025 11:39:39
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.	Protecollo pratica T314547/2025

Comune: (PZ) POTENZA
Foglio: 31

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **POTENZA** Via **C.da BARAGIA**

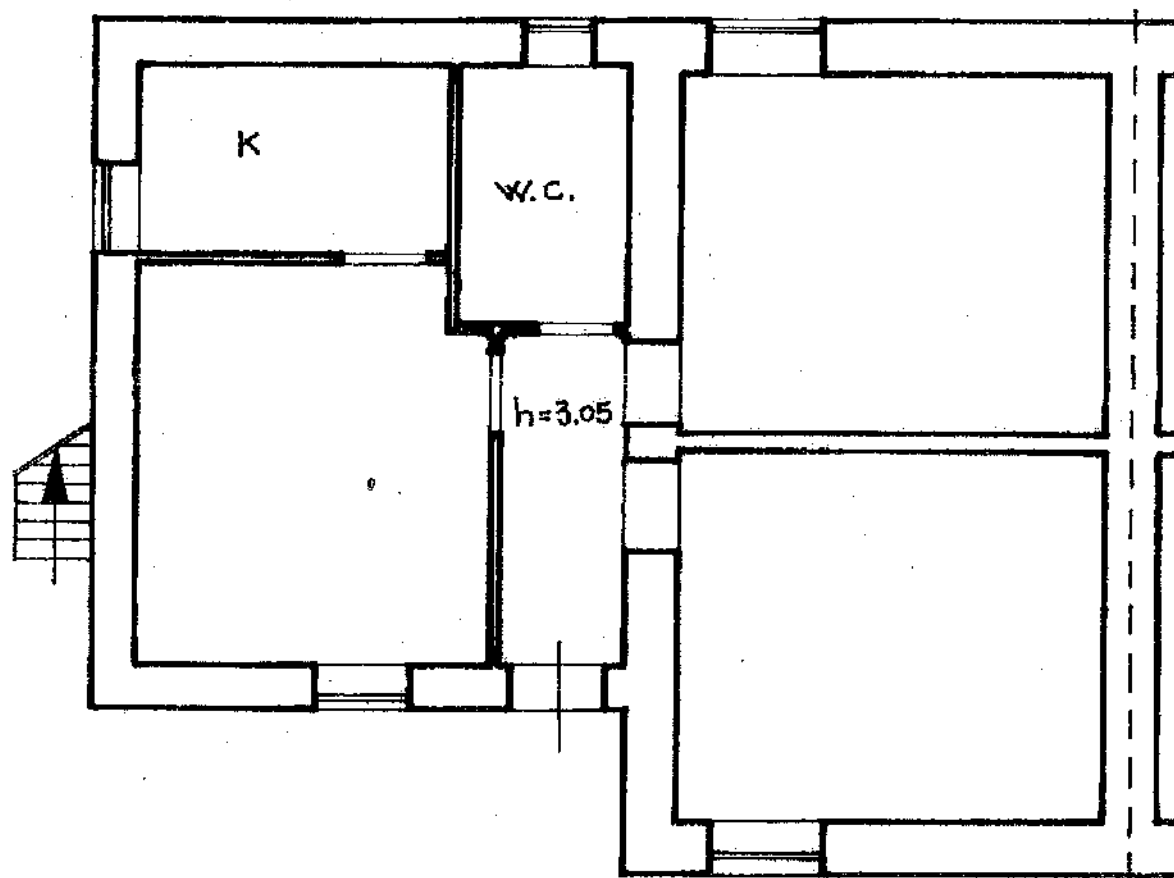
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **POTENZA**

PIANO TERRA

STESSA DITTA

STESSA
DITTA



STESSA DITTA

FOGLIO 31

PART. 1253

SUB. —



05172366

ORIENTA.



SCALA DI

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

R. CEN. 42

Compilata dal **GEOM. UMBER**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto 1

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBAN

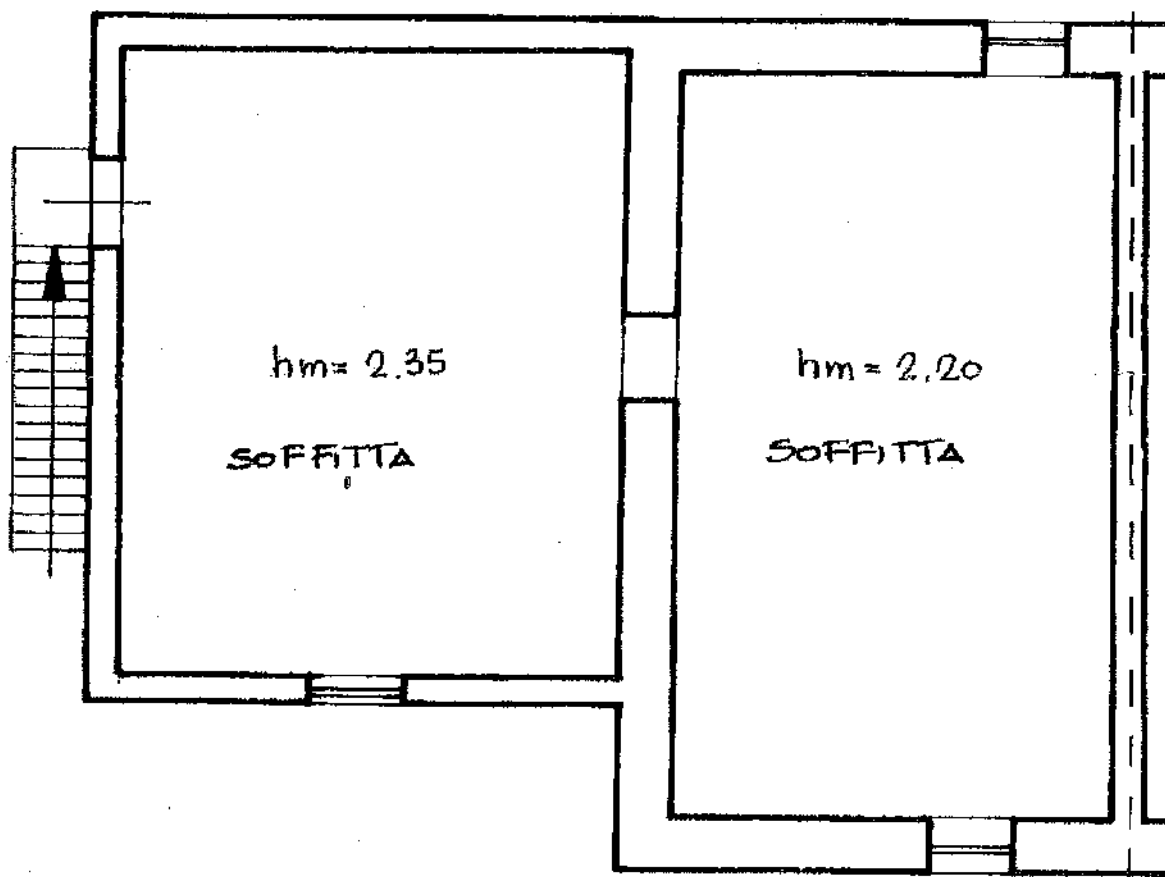
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **POTENZA** Via **C. de BARAGIA**

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **POTENZA**

SOTTOTETTO



FOGLIO 31

PART. 1253

SUB. —



05172358

RIENTA



SCALA DI

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

8 GEN 1990

Compilata dal **GEOM. UMBERTO**

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**

MODULARIO
F. - ng. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Cata

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBAN

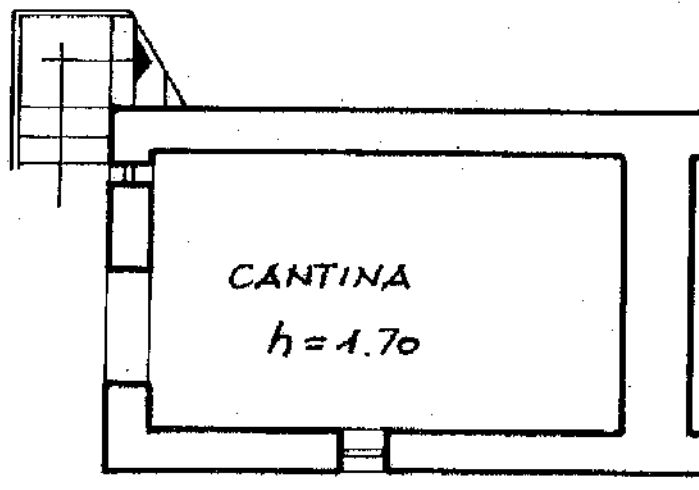
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **POTENZA** Via **C. de BARAGIANI**

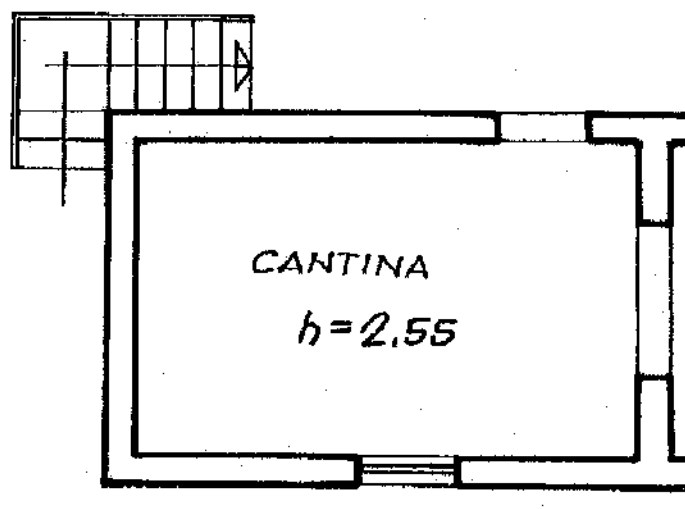
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **POTENZA**

PIANO SEMINTERATO



PIANO TERRA



05172325

ORIE

Foglio 31

Particella 1251

SCALA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. No

Compilata dal **GEOM. UMB**
(Titolo, nome e cognome)

Iscritto all'Albo dei **GEOME**

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

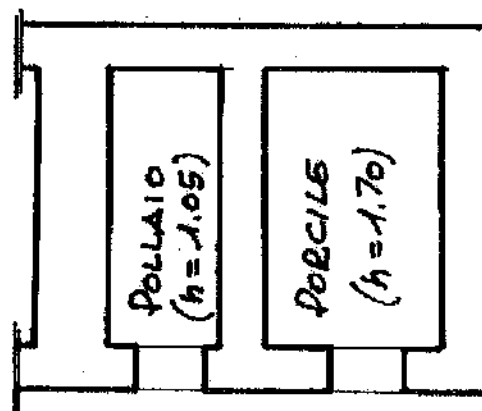
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **POTENZA**

Via **C. de BARAGIAN**

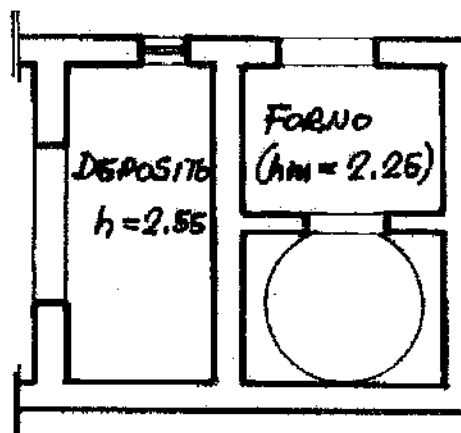
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **POTENZA**

PIANO SEMINTERATO (SUB -)



PIANO TERRA (SUB -)



FOGLIO 31

PARTICELLA 1253



05172374

RIEN

SCALA

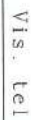
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

Compilata dal **Geom. UMBERTO**
(Titolo, nome e cognome di)

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**

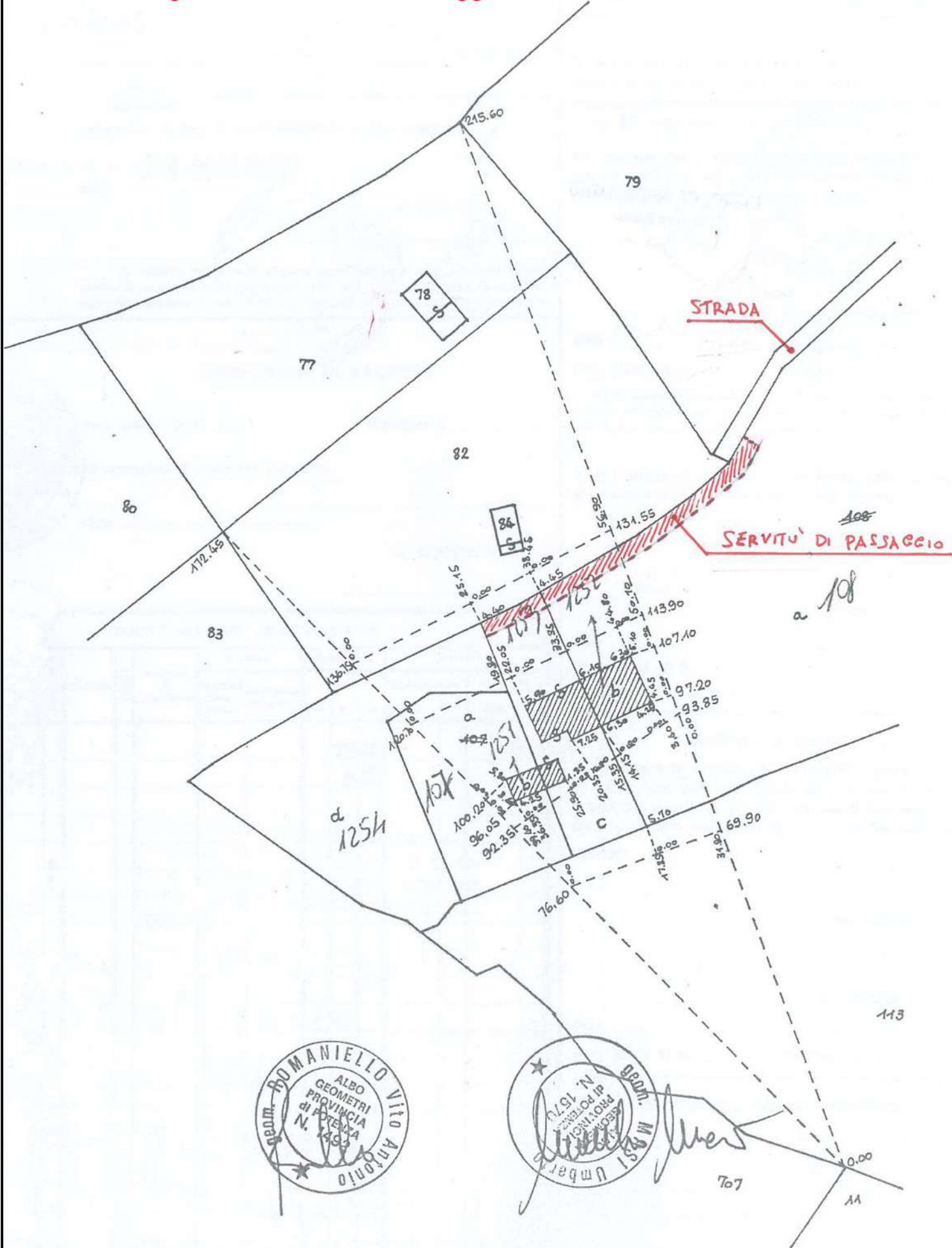
Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f18528bb0fe1323fd8a76b34a4674



Scala originale: 1:2000 5-Mar-2025 11:39:39
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T314547/2025

5-Mar-2025 11:39:39

Indicazione grafica Servitù di Passaggio



PLANIMETRIA STATO DI FATTO SCALA 1:100

PIANTA PIANO TERRA_Foglio 31, p.IIa 1253

Sup. Lorda: 93.80 mq

Sup. Utile: 70.15 mq

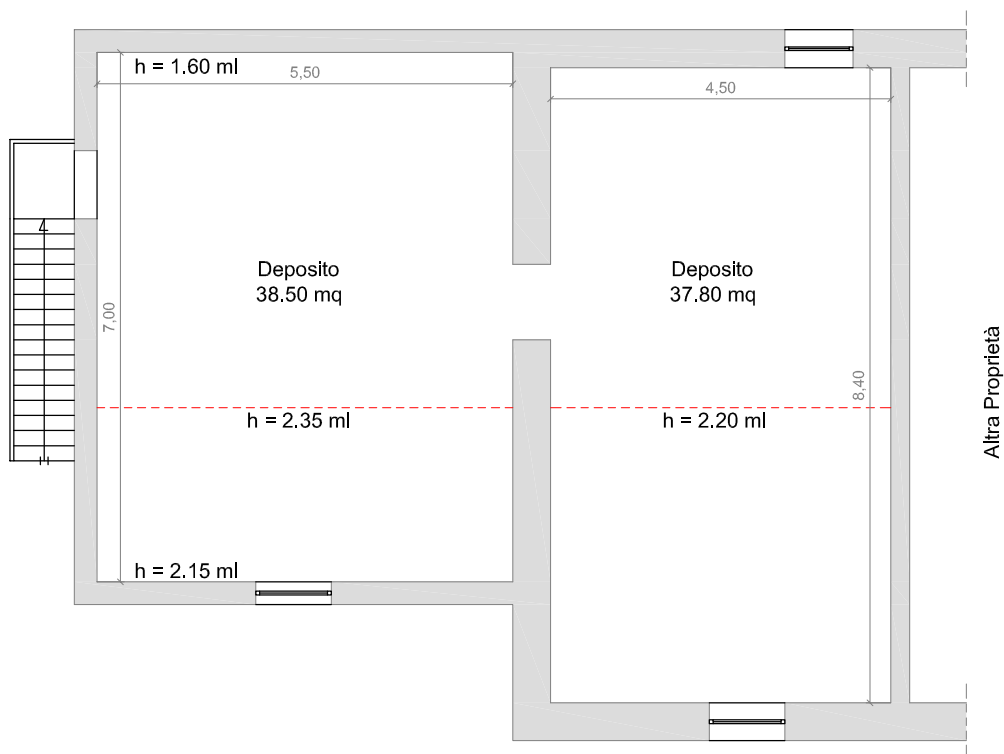


PLANIMETRIA STATO DI FATTO SCALA 1:100

PIANTA PIANO PRIMO_Foglio 31, p.IIa 1253

Sup. Lorda: 93.80 mq

Sup. Utile: 76.30 mq

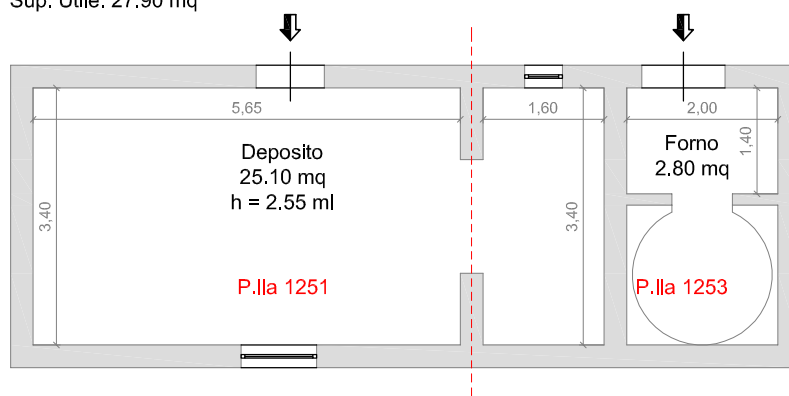


PLANIMETRIA STATO DI FATTO SCALA 1:100

PIANTA PIANO TERRA_Foglio 31, p.IIa 1251

Sup. Lorda: 40.00 mq

Sup. Utile: 27.90 mq

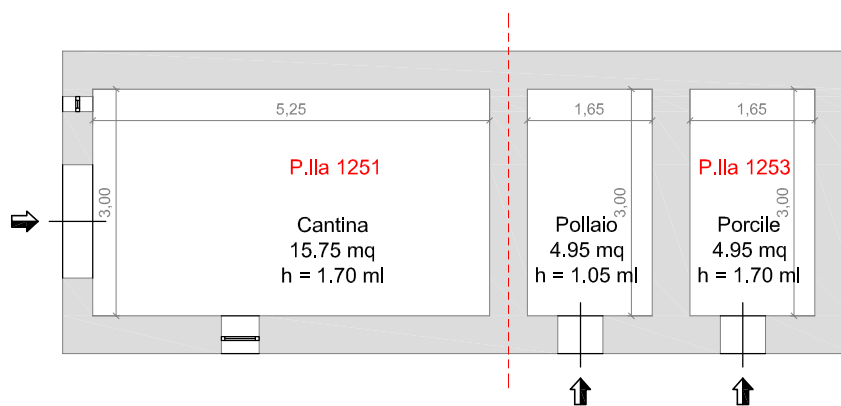


PLANIMETRIA STATO DI FATTO SCALA 1:100

PIANTA PIANO SEMINTERRATO_Foglio 31, p.IIa 1251

Sup. Lorda: 40.00 mq

Sup. Utile: 25.65 mq



ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14
85020 PIETRAGALLA (PZ)
TEL./FAX 0971/740188 – CELL. 347/7699890
E-mail: canioromaniello@tiscali.it

Documentazione Fotografia

Tribunale di Potenza - Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari N. 13/2011 R.G.



LOTTO UNICO



Figura 1 – Strada di accesso, foglio 31, p.lla 108 (non oggetto di pignoramento).



Figura 2 – Strada di accesso, foglio 31, p.lla 108 (non oggetto di pignoramento).





Figura 3 – Abitazione Via Donnadezio, n. 149.



Figura 4 – Ingresso Abitazione.





Figura 5 – Abitazione.



Figura 6 – Abitazione.





Figura 7 – Portone Ingresso Abitazione Piano Terra.



Figura 8 – Ingresso Abitazione Piano Terra.



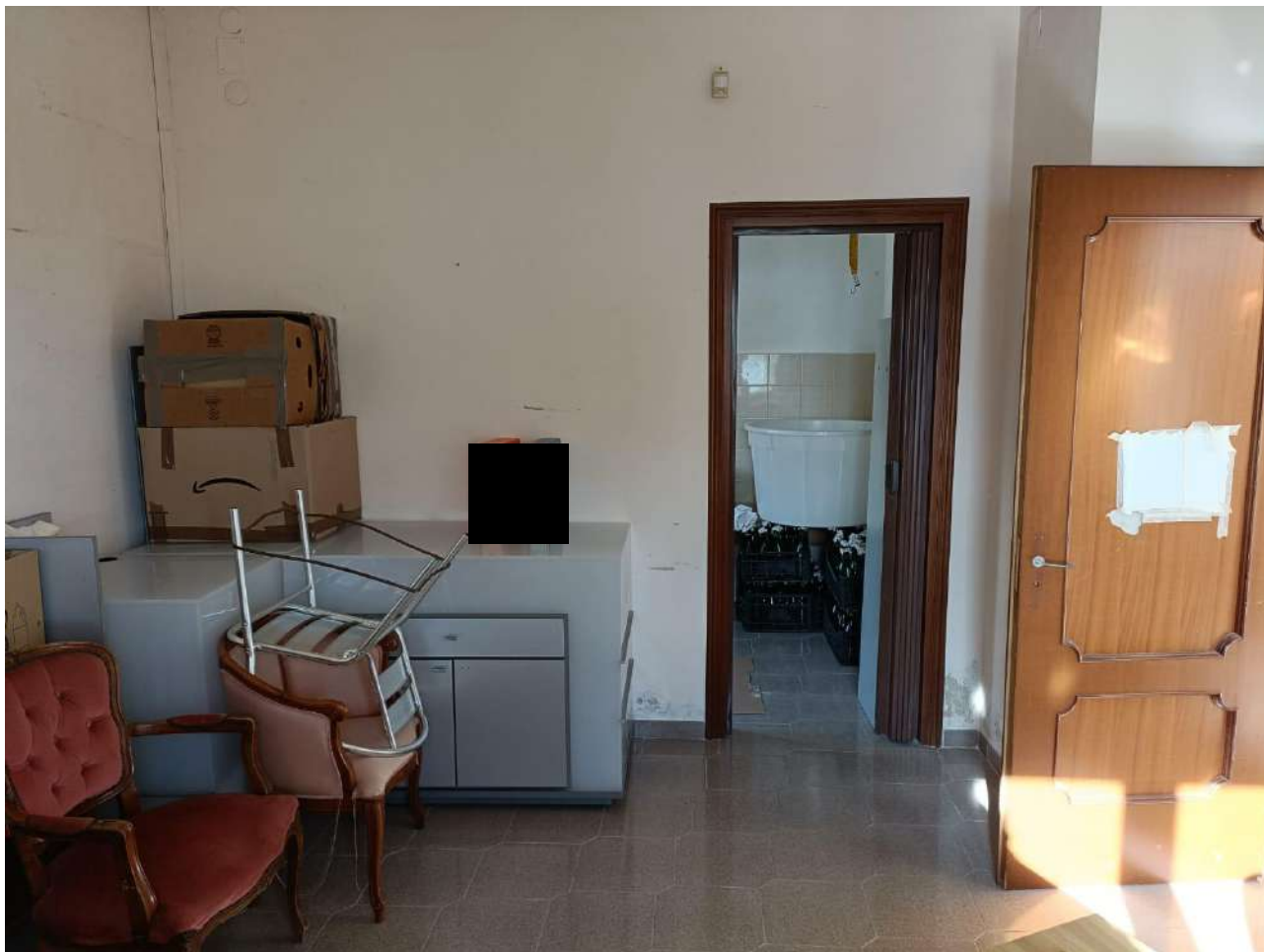


Figura 9 – Soggiorno Piano Terra.



Figura 10 – Soggiorno Piano Terra.





Figura 11 – Cucina Piano Terra.



Figura 12 – Deposito Piano Terra.





Figura 13 – Deposito Piano Terra.



Figura 14 – Particolare Radiatori Piano Terra.





Figura 15 – Scala Accesso Piano Primo.



Figura 16 – Porta Accesso Piano Primo.





Figura 17 – Interno Deposito Piano Primo.



Figura 18 – Interno Deposito Piano Primo.





Figura 19 – Depositi.



Figura 20 – Depositi.





Figura 21 – Interno Deposito Piano Terra.



Figura 22 – Particolare Portone Accesso Deposito Piano Terra.





Figura 23 – Interno Forno Piano Terra.



Figura 24 – Interno cantina Piano Seminterrato.





Figura 25 – Corpi di fabbrica realizzati in assenza di Titolo Abilitativo e non presente in Catasto.



Figura 26 – Corpi di fabbrica realizzati in assenza di Titolo Abilitativo e non presente in Catasto.





Figura 27 – Corpi di fabbrica realizzati in assenza di Titolo Abilitativo e non presente in Catasto.



Figura 28 – Ricovero per ricovero dei cani, p.lla 1254.





Figura 29 – Vasca captazione acqua, p.lla 1254.



Figura 30 – Pozzo.





Figura 31 – Orto Irriguo, p.lle 1253-107.



Figura 32 – Orto Irriguo, p.lle 1253-107.





Figura 33 – Terreno p.lla 1254.



Figura 34 – Terreno, p.lla 105.





Figura 35 – Terreno, p.lla 105.



Figura 36 – Terreno, p.lla 105.





Figura 37 – Terreno, p.lla 105.



Figura 38 – Terreno, p.lla 103.





Figura 39 – Terreno, p.lla 103.



Figura 40 – Terreno, p.lla 771.





Figura 41 – Terreno, p.lla 772-773.



Figura 42 – Terreno, p.lla 1254.





Figura 43 – Terreno, p.lla 108 (non oggetto di pignoramento).



Figura 44 – Terreno, p.lla 108 (non oggetto di pignoramento).





Figura 45 – Terreno, p.lla 108 (non oggetto di pignoramento).



Figura 46 – Cannello di accesso Servitù di passaggio, p.lla 108 (non oggetto di pignoramento).





Figura 47 – Strada di accesso alla Servitù di passaggio.



Figura 48 – Strada di accesso alla Servitù di passaggio.



ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14
85016 PIETRAGALLA (PZ)
TEL./FAX 0971/740188 – CELL. 347/7699890
E-mail: canioromaniello@tiscali.it

Certificati e Documentazione rilasciate dal Comune di Barile (PZ) e Regione Basilicata





CITTÀ DI POTENZA
U. D. BILANCIO E PARTECIPATE
UFFICIO GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

Potenza, data del protocollo

All' Arch. **Canio ROMANIELLO**
Via Perugia, 14
85016 Pietragalla (PZ)
canio.romaniello@archiworldpec.it

OGGETTO: Richiesta calcolo affrancazione, nota prot. 75003 del 5 agosto 2025 – RISCONTRO.

La presente per comunicarLe che questo Ufficio non procede al calcolo dei costi per l'affrancazione dai canoni di natura civica per conto di Enti pubblici e/o di persone fisiche o giuridiche.

E' comunque consuetudine procedimentale, nello spirito di fattiva collaborazione con Enti e professionisti, fornire i riferimenti normativi per giungere in totale autonomia alla determinazione del dovuto, in caso di estinzione del rapporto civico con il Comune di Potenza.

I costi afferenti il procedimento di affrancazione civica, equiparato all'affrancazione del contratto di enfiteusi (art. 971 c.c.), ai sensi della L.R. 57/2000, aggiornata in ultimo con la L.R. 9 aprile 2025, n. 19, sono i seguenti:

1. le **somme arretrate dei canoni civici**, determinato quest'ultimo, come previsto dal comma 2 dell'art. 9 della richiamata L.R. 57/2000;
2. il **Capitale di Affrancazione**, determinato moltiplicando per 15 il canone civico;
3. gli **Oneri di Affrancazione** stabiliti nella misura del 10% del capitale di affrancazione, con un minimo di Euro 51,65 (euro cinquantuno/65);
4. l'**onorario ed i costi richiesti dal notaio fiduciario** per la stipula del rogito notarile di affrancazione.

Certi di aver dato giusto riscontro a quanto da Lei richiesto, si resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e si porgono cordiali saluti.



Il Dirigente
dott. Vito Di Lascio

Sede: Via Parco
Sant'Antonio La Macchia
tel. 0971.415111
85100 Potenza

Dirigente: dott. Vito Di Lascio
P.O.: dott. Giuseppe Santoro
Istruttore: Franco D'Andrea

vito.dilascio@comune.potenza.it – protocollo@pec.comune.potenza.it
giuseppe.santoro@comune.potenza.it
franco.dandrea@comune.potenza.it

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

Foglio:31

Particella:105

Sup(mq):1.216,00

<u>Ambito di riferimento</u>	<u>Componenti Normative</u>	<u>%</u>	<u>Sup (mq)</u>
Ambito Extra Urbano	Territorio Aperto	100,00	1.216,00

VINCOLISTICA E CLASSIFICAZIONI:

Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/23	(%)	Sup(mq)
Zona sottoposta a vincolo idrogeologico	100,00	1216,00

Aree gravate da Uso Civico	(%)	Sup(mq)
Usi Civici	100,00	1216,00

Foglio:31

Particella:107

Sup(mq):885,00

<u>Ambito di riferimento</u>	<u>Componenti Normative</u>	<u>%</u>	<u>Sup (mq)</u>
Ambito Periurbano	Aree a trasformabilità limitata	100,00	885,00

VINCOLISTICA E CLASSIFICAZIONI:

Centro abitato	(%)	Sup(mq)
Centro abitato, definito ai sensi del Nuovo Codice della Strada	100,00	885,00

Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/23	(%)	Sup(mq)
Zona sottoposta a vincolo idrogeologico	100,00	885,00

Aree gravate da Uso Civico	(%)	Sup(mq)
Usi Civici	100,00	885,00

Foglio:31

Particella:1253

Sup(mq):687,00

<u>Ambito di riferimento</u>	<u>Componenti Normative</u>	<u>%</u>	<u>Sup (mq)</u>
Ambito Periurbano	Aree a trasformabilità limitata	100,00	687,00

VINCOLISTICA E CLASSIFICAZIONI:

Centro abitato	(%)	Sup(mq)
Centro abitato, definito ai sensi del Nuovo Codice della Strada	100,00	687,00

Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/23	(%)	Sup(mq)
Zona sottoposta a vincolo idrogeologico	100,00	687,00

Aree gravate da Uso Civico	(%)	Sup(mq)
Usi Civici	100,00	687,00

Foglio:31

Particella:1254

Sup(mq):1.503,00

<u>Ambito di riferimento</u>	<u>Componenti Normative</u>	<u>%</u>	<u>Sup (mq)</u>
Ambito Periurbano	Aree a trasformabilità limitata	100,00	1.503,00

VINCOLISTICA E CLASSIFICAZIONI:

Centro abitato	(%)	Sup(mq)
Centro abitato, definito ai sensi del Nuovo Codice della Strada	100,00	1503,00
Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/23	(%)	Sup(mq)
Zona sottoposta a vincolo idrogeologico	100,00	1503,00
Aree gravate da Uso Civico	(%)	Sup(mq)
Usi Civici	100,00	1503,00

Foglio:31

Particella:771

Sup(mq):670,00

<u>Ambito di riferimento</u>	<u>Componenti Normative</u>	<u>%</u>	<u>Sup (mq)</u>
Ambito Extra Urbano	Territorio Aperto	100,00	670,00

VINCOLISTICA E CLASSIFICAZIONI:

Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/23	(%)	Sup(mq)
Zona sottoposta a vincolo idrogeologico	100,00	670,00
Aree gravate da Uso Civico	(%)	Sup(mq)
Usi Civici	100,00	670,00

Foglio:31

Particella:772

Sup(mq):1.106,00

<u>Ambito di riferimento</u>	<u>Componenti Normative</u>	<u>%</u>	<u>Sup (mq)</u>
Ambito Extra Urbano	Territorio Aperto	100,00	1.106,00

VINCOLISTICA E CLASSIFICAZIONI:

Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/23	(%)	Sup(mq)
Zona sottoposta a vincolo idrogeologico	100,00	1106,00
Aree gravate da Uso Civico	(%)	Sup(mq)
Usi Civici	100,00	1106,00

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

<u>Ambito di riferimento</u>	<u>Componenti Normative</u>	<u>%</u>	<u>Sup (mq)</u>
Ambito Extra Urbano	Territorio Aperto	100,00	976,00

VINCOLISTICA E CLASSIFICAZIONI:

Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/23	(%)	Sup(mq)
Zona sottoposta a vincolo idrogeologico	100,00	976,00

Aree gravate da Uso Civico	(%)	Sup(mq)
Usi Civici	100,00	976,00

Si fa salva ogni eventuale ulteriore aggiornamento e/o apposizione di vincoli non riportati per i quali si rimanda agli Organi preposti alla tutela degli stessi

Le superfici computate sono le risultanze dell'elaborazione meccanica di intersezione tra lo stralcio catastale fornito tramite SISTER e certificate dall'Agenzia del Territorio e gli strati informativi delle Destinazioni Urbanistiche del vigente Strumento approvato in Consiglio Comunale.

Si rilascia a richiesta del sig. **Romaniello Canio** nato a **Pietragalla** il **27/01/1967** e residente a Pietragalla in Via **Perugia, n.14**, per usi consentiti dalla legge.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi dell'art.15 della legge n.183/2011

Diritti Tecnici Pagati: 50€

Diritti Segreteria Pagati: 50€

Il Funzionario

ing. **DONATELLA ZOTTA**

CN=ZOTTA DONATELLA
C=IT
2.5.4.4=ZOTTA
2.5.4.42=DONATELLA

Il Dirigente

dott. **Mauro A. CLAUDIO**

MAURO CLAUDIO ANTONIO
2025.03.17 10:56:07

CN=MAURO CLAUDIO ANTONIO
C=IT
2.5.4.4=MAURO
2.5.4.42=CLAUDIO ANTONIO

RSA2048 bits

ESTRATTO NTA**Ambito Extraurbano****Norme generali per l'Ambito Extraurbano**

Artt. 53, 54, 59 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico

Art. 60 Territorio aperto

60.1 Nel *Territorio Aperto* il **RU** si attua per intervento diretto e sono consentiti i seguenti usi:

- *Uso Insediativo* **R1** (limitatamente agli edifici esistenti ed in caso di attivazione di quanto previsto ai successivi commi 3, 4, 5) e **R3**;
- *Uso Produttivo* **P1**, **P3.1b**, **P10.3**, **P10.5**;
- *Uso infrastrutturale e tecnologico* **TN**;

– *Uso Culturale e Ricreativo per il tempo libero* **TC1, TC3** (limitatamente a discoteche e sale per la musica e di massa all'aperto o con copertura temporanea con salvezza delle aree di rispetto previste per la prevenzione dell'inquinamento acustico) e **TC4** (impianti sportivi all'aperto o con copertura presso statica compresi quelli per cinofilia, purché di piccole dimensioni e che non richiedano aree di rispetto).

Per l'Uso TC4 relativamente a poligoni di tiro, maneggi, campi di gioco e sport, da effettuarsi nel rispetto delle norme tecniche e di sicurezza vigenti in materia, è consentita, solo per gli impianti ad uso pubblico, la realizzazione di spogliatoi e locali di servizio, costituiti da un solo piano fuori terra avente altezza massima di 4 ml, e con una superficie complessiva non superiore a mq 150, con divieto di modifica delle destinazioni d'uso (contenuto in apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale) per almeno 10 anni dal rilascio del Certificato di agibilità, pena l'immediata acquisizione al patrimonio comunale. Per esigenze maggiori dovrà attivarsi la procedura di Localizzazione, ai sensi dell'art. 27 della LUR. In ogni caso la proposta progettuale per tale attività è da assoggettarsi ad approvazione da parte del Consiglio comunale.

60.2 Per incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione delle tradizioni locali, è consentito impiegare i fabbricati già realizzati alla data di approvazione del presente **RU**, anche destinati ad annessi agricoli, per lo svolgimento di attività volte alla produzione ed alla commercializzazione di prodotti tipici locali, rientranti quindi nella destinazione d'uso **P3.1b**; i fabbricati potranno, pertanto essere ristrutturati ed adeguati all'uso proposto, ferma restando la cubatura esistente.

60.3 Per incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente e l'adeguamento abitativo, è consentito l'ampliamento **AM** (con intervento diretto e sulla base di un esplicito titolo abilitativo) dei fabbricati legittimamente esistenti; l'ampliamento potrà essere effettuato previo asservimento di suoli nell'ambito dell'intero territorio comunale, nella misura di 0,03 mc/mq, salvo verifica degli asservimenti già in essere.

60.4 L'ampliamento per uso residenziale di cui al precedente comma può essere ottenuto agendo sul cambio di destinazione d'uso di locali, facenti parte dello stesso immobile, legittimamente destinati ad usi diversi dalla residenza. Qualora l'ampliamento non raggiunga la superficie minima residenziale di 45 mq è consentito realizzare l'ulteriore superficie necessaria alla concorrenza dei 45 mq totali mediante asservimento di suoli nell'ambito dell'intero territorio comunale, nella misura di 0,03 mc/mq, salvo verifica degli asservimenti già in essere e nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima in gronda: ml 7,50 dal piano campagna;
- distanza minima dai confini: ml 5,00;
- distanza minima dai fabbricati: ml 10,00.

60.5 Sempre per incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente, al fine di realizzare superficie residenziale, è consentito il cambio di destinazione d'uso di locali, anche non facenti parte di un immobile in cui sono presenti locali con destinazione d'uso residenziale e anche attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione di più locali, legittimamente destinati ad usi diversi dalla residenza, previo asservimento di suoli nell'ambito dell'intero territorio comunale, nella misura di 0,03 mc/mq, salvo verifica degli asservimenti già in essere.

60.6 Ai sensi dell'Art. 16 comma 2 punto e), e dell'Art. 44 comma 7 della **LUR**, nel territorio aperto è consentita la realizzazione di nuovi edifici, previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola e previa specifico controllo degli asservimenti già in essere sui suoli, sulla base dei seguenti indici e parametri:

- 0,03 mc/mq di superficie aziendale per l'uso **R1 e R3**;
- 0,07 mc/mq di superficie aziendale per edifici e strutture funzionali all'attività agricola, comprese le superfici non residenziali (autorimesse o depositi pertinenziali alle **Sul** con Destinazione d'uso di tipo **R3**);
- **H** = 7,50 ml (per i soli edifici con uso **R3**);
- **Sp** = almeno pari al 90%.

Gli interventi di cui al precedente comma, relativi alla realizzazione di **Sul** con destinazione d'uso di tipo **R1** sono consentiti solo

qualora la superficie disponibile di un unico appezzamento interessato dalla edificazione consenta la realizzazione di **Sul** non inferiore a mq 45.

Al fine di realizzare abitazioni adeguate, l'asservimento dell'indice fondiario pari allo 0,03 mc/mq dei suoli di proprietà è consentito nell'ambito dell'intero territorio comunale, salvo verifica degli asservimenti già in essere.

60.7 Gli interventi di cui al precedente comma, relativi alla realizzazione di **Sul** con destinazione d'uso di tipo **R3**, sono consentiti solo qualora la superficie disponibile in un unico appezzamento interessato dalla edificazione consenta la realizzazione di **Sul** non inferiore a mq 45; non è consentito realizzare in adiacenza all'edificio con uso **R3** locali per annessi agricoli destinati a stalle ed in generale ad ogni tipo di ricovero per animali; tali corpi di fabbrica dovranno pertanto essere realizzati alle distanze minime fissate dalle relative norme igieniche.

60.8 I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati secondo i seguenti parametri:

- altezza max in gronda: ml 7,50 dal piano di campagna;
- distanza minima da confini: ml 5,00;
- distanza minima fra fabbricati: ml 10,00;
- il tetto degli edifici con uso **R3** deve essere realizzato a falde con inclinazione tra il 30% ed il 50%; max 40% per gli altri edifici;
- sono consentiti porticati aperti su tre lati e con superficie non superiore al 25% della **Sul** interna;
- eventuali sistemazioni esterne (piazzoletti, muretti di sostegno, percorsi di accesso), devono essere eseguite con l'uso di materiale locale;
- fermo restando l'altezza massima prescritta, sono consentiti piani sottotetti abitabili se ogni locale presenta altezza netta minima non inferiore a ml 2,00 ed altezza netta media non inferiore a ml 2,70; i piani sottotetto abitabili producono volume urbanistico;
- i locali di sottotetto non producono volume urbanistico qualora l'altezza netta di imposta delle falde (o comunque l'altezza minima) non sia superiore a ml 0,70 e l'altezza media (media di tutte le altezze) non sia superiore a ml 1,50.

Appendice alle N.T.A.

LEGNAIA In tutte le zone aperte per consentire un più agevole e decoroso stoccaggio della legna, evitando tutti i tipi più assurdi di copertura provvisoria (lamiere, teloni, baracche in legno e/o ferro, etc.) si propone di consentire per ogni 50 mq di unità abitativa regolarmente realizzata ed accatastata la realizzazione di un deposito legna di mq 10 da realizzarsi con struttura stabile ed autonoma con copertura in tegole (come l'abitazione) completamente aperta su un lato e chiusa per 2/3 sugli altri due.

Tale legnaia è in aggiunta alla volumetria esistente e per essa non si effettua nessun computo volumetrico.

Per unità abitative con superfici maggiori si potrà concedere proporzionalmente una legnaia fino ad un massimo di mq 25.

TETTOIA Per il ricovero di auto e/o altri mezzi si propone di consentire per ogni 50 mq di unità abitativa regolarmente realizzata ed accatastata la realizzazione di una tettoia di mq 15 da realizzarsi con struttura stabile ed autonoma con copertura in tegole (come l'abitazione) completamente aperta su un lato.

Tale tettoia è in aggiunta alla volumetria esistente e per essa non si effettua nessun computo volumetrico.

Per unità abitative con superfici maggiori si potrà concedere proporzionalmente una tettoia fino ad un massimo di mq 30.

LOTTO MINIMO Oltre ai parametri urbanistici tradizionali è opportuno definire anche l'indice massimo di trasferimento dei diritti edificatori al fine di evitare su un'area di modesta estensione una cubatura eccezionale.

Per le legnaie e le tettoie di cui sopra si impone il divieto assoluto al cambio di destinazione d'uso.

(emendamento 18/22)

Ambito Periurbano

Norme generali per l'Ambito Periurbano

Artt. 53, 54, 55 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico

Art. 57 Aree a Trasformabilità limitata

57.1 Comprendono le aree caratterizzate da una acclività non superiore al 15%, la cui trasformazione per Nuovo Impianto (**NI**) è comunque rinviata alle previsioni del **PS**, al fine di perseguire in tale sede la realizzazione di servizi necessari per la popolazione insediata.

57.2 In queste aree, oltre agli interventi di cui ai precedenti Capo I e Art. 55, sono anche consentiti interventi di **RE2**, **DR1** e **DR3**.

57.3 Nella esecuzione degli interventi di **RE2**, **DR1** e **DR3** è obbligatoria la previsione progettuale e la esecuzione degli interventi di **RA** e **VA**. A tal fine gli interventi di **RA** e **VA** dovranno desumersi da apposito elaborato progettuale i cui contenuti saranno specificati nel Regolamento Edilizio.

57.4 Per le aree a trasformabilità limitata ricadenti all'interno della zonizzazione del previgente PRG, come individuate nella tavola P-8 (*Previsioni strutturali e ricognitive*), è sempre possibile attuare interventi di **AM** con utilizzazione di un indice fondiario **Ef** = 0,1 mq/mq. Detto indice è attribuito alla particella catastale su cui ricade il fabbricato da ampliare o, nel caso in cui le superfici esistenti legittime da ampliare impegnino già tale indice, a particelle, della stessa proprietà, adiacenti (ancorché separate da strada vicinale ma frontistanti per parte del loro sviluppo) e libere da edificato, purché le stesse ricadano nella zonizzazione di cui sopra. L'applicazione della presente norma è alternativa a quanto previsto ai successivi commi 6 e 7 e potrà essere attivata previa specifico controllo degli asservimenti già in essere sui suoli e preventiva approvazione di progetto planovolumetrico, dotato del prescritto parere geologico regionale, se dovuto, da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune.

57.5 Per i fabbricati esistenti ricadenti nelle aree di cui al precedente comma sono, inoltre, confermate le destinazioni d'uso rivenienti dai relativi permessi di costruire rilasciati in vigenza del PRG.

57.6 Per incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente e l'adeguamento abitativo, è consentito l'ampliamento **AM** (con intervento diretto e sulla base di un esplicito titolo abilitativo) dei fabbricati legittimamente esistenti; l'ampliamento potrà essere effettuato previo asservimento di suoli nell'ambito dell'intero territorio comunale, nella misura di 0,03 mc/mq, salvo verifica degli asservimenti già in essere.

57.7 L'ampliamento per uso residenziale di cui al precedente comma può essere ottenuto agendo sul cambio di Destinazione d'uso di locali facenti parte dello stesso immobile, legittimamente destinati ad usi diversi dalla residenza. Qualora l'ampliamento non raggiunga la superficie minima residenziale di mq 45 è consentito realizzare l'ulteriore superficie necessaria alla concorrenza dei mq 45 totali mediante asservimento di suoli nell'ambito dell'intero territorio comunale, nella misura di 0,03 mc/mq, salvo verifica degli asservimenti già in essere e nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima in gronda: ml 7,50 dal piano campagna;
- distanza minima dai confini: ml 5,00;
- distanza minima da fabbricati: ml 10,00.

57.8 Sempre per incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente, al fine di realizzare superficie residenziale, è consentito il cambio di destinazione d'uso di locali, anche non facenti parte di un immobile in cui sono presenti locali con destinazione d'uso residenziale e anche attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione di più locali, legittimamente destinati ad usi diversi dalla residenza, previo asservimento di suoli nell'ambito dell'intero territorio comunale, nella misura di 0,03 mc/mq, salvo verifica degli asservimenti già in essere e nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima in gronda: ml 7,50 dal piano campagna;

- distanza minima dai confini: ml 5,00;
- distanza minima da fabbricati: ml 10,00.

57.9 Limitatamente ai fabbricati esistenti, sono consentiti interventi di cambio di destinazione d'uso volti alla realizzazione di piccole attività artigianali di tipo **P3.1b**, **P3.2a** e **P3.3** (dovrà essere comunque dimostrata la compatibilità delle stesse attività con la residenza per quanto riguarda il rumore, le emissioni liquide e gassose e la produzione di rifiuti assimilabili agli urbani), esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi e studi professionali, purché la superficie da assoggettare alla modifica sia stata legittimamente realizzata, condonata o assoggettata ai meccanismi di cui ai precedenti commi 6, 7, 8, anche con possibilità di cambio d'uso direttamente dagli altri usi in essere diversi dalla residenza. In ogni caso non potranno accedere a tale modifica di destinazione d'uso **Sul** superiori a mq 200 per le attività artigianali, per gli esercizi commerciali di vicinato e per i pubblici esercizi, e a mq 100 per gli studi professionali. La **Sul** minima da assoggettare alla modifica non potrà invece essere inferiore a mq 45. Limitatamente a locali da destinare a deposito pertinenziale delle indicate attività, la modifica della Destinazione d'uso potrà riguardare anche locali privi dei requisiti di natura igienico-sanitaria.

57.10 In ogni caso, al fine di preservare comunque i caratteri prevalentemente residenziali dell'edificio esistente, gli interventi di cambio di Destinazione d'uso di cui al comma precedente non potranno interessare una percentuale superiore al 30% di tale edificio esistente in ciascuna zona di Periurbano. Per "Edificio esistente" si intende il totale di superficie coperta da immobili in ciascuna zona di Periurbano, determinata dall'Amministrazione Comunale utilizzando il sistema informativo del Regolamento Urbanistico.

57.11 Nelle Aree a Trasformabilità Limitata è consentita la realizzazione di volumi interrati che non comportino tagli di alberi di medio ed alto fusto, da destinare unicamente a parcheggi pertinenziali di immobili preesistenti con destinazione d'uso residenziale, purché sia rispettata una percentuale di Superficie permeabile almeno pari al 90% della superficie del lotto.

Vincoli

Centro abitato

Nelle aree ricadenti nei centri abitati, come definiti dal Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada, sono in vigore le distanze prescritte dagli Strumenti Urbanistici comunali.

Vincolo idrogeologico

Zona ricadente nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, e del R.D. 16 maggio 1926, n. 1126.

Art. 22 Durata e validità del RU

22.1 Ai sensi dell'art. 16 della **LUR**, il **RU** ha validità a tempo indeterminato.

22.2 Le previsioni di cui all'Art. 1.3 - lett. c), d) ed e) delle presenti norme decadono, agli effetti conformativi della proprietà, dopo cinque anni dalla data di approvazione del **RU**, qualora non siano stati approvati entro tale decorrenza i **PA**, i Progetti Planivolumetrici o i progetti esecutivi delle infrastrutture.

22.3 In caso di decadenza le suddette previsioni possono essere attuate subordinatamente alla definizione di Piani Operativi (**PO**) e/o Accordi di Localizzazione. Nelle aree di cui all'Art. 1.3 - lett. d) ed e), saranno comunque consentiti, in assenza di **PA** e Progetti Planivolumetrici e dopo il decorso del termine di cui al precedente punto, gli interventi previsti dall'art. 9, comma 2, del Testo Unico Edilizia, approvato con DPR n. 380/2001. Ai fini dell'applicazione del comma 1 del citato Art. 9 - TU Edilizia, per "Centro Abitato" deve intendersi l'Ambito Urbano indicato sui grafici del presente **RU**.



REGIONE BASILICATA

**DIREZIONE GENERALE PER LE POLITICHE
AGRICOLE, ALIMENTARI E FORESTALI**

UFFICIO SOSTEGNO ALLE IMPRESE AGRICOLE, ALLE
INFRASTRUTTURE RURALI E S. P.

r_basili.A00_Giunta.REGISTRO
UFFICIALE.U.0086842.08-04-2025.14BB.h.10:56

Arch. **ROMANIELLO Canio**
Via Perugia, 14
85016 **Pietragalla (PZ)**

Pec canio.romaniello@archiworldpec.it

Oggetto: Usi Civici – Certificazione.

IL DIRIGENTE

VISTA la nota a firma della ditta in indirizzo con cui si chiede di conoscere la natura giuridica degli immobili di cui a:

foglio n°**31**, particella **103**, particella **105**, particella **107**, particella **771**, particella **772**, particella **773**,
particella **1253**, particella **1254**; tutti in Agro del Comune di **Potenza (PZ)**

VISTA la legge n. 1766 del 16 giugno 1927, il suo regolamento di attuazione del 26 febbraio 1928 n. 332 e la Legge Regionale n. 57/2000 e s.m. ed i.;

CONSULTATI gli atti degli archivi del Commissario agli Usi Civici della Basilicata e della Regione Basilicata;

CERTIFICA

che gli immobili di cui in premessa sono da ritenersi tutti di natura allodiale in quanto antiche colonie del 1812, dell'ex Demanio Civico Comunale denominato **Donnadezio**.

S.E.e O.
La P.O.
Dott. Donato SABIA

SABIA DONATO
2025.04.07 09:51:03
CN=SABIA DONATO
C=IT
2.5.4.4=SABIA
2.5.4.42=DONATO

IL DIRIGENTE GENERALE
Dott. Rocco Vittorio Restaino



RESTAINO ROCCO VITTORIO
08.04.2025 08:35:22
GMT+02:00





CITTÀ DI POTENZA
U. D. BILANCIO E PARTECIPATE
UFFICIO GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

Potenza, data del protocollo

All' Arch. **Canio ROMANIELLO**
Via Perugia, 14
85016 Pietragalla (PZ)
canio.romaniello@archiworldpec.it

OGGETTO: Richiesta calcolo affrancazione, nota prot. 75003 del 5 agosto 2025 – RISCOntRO.

La presente per comunicarLe che questo Ufficio non procede al calcolo dei costi per l'affrancazione dai canoni di natura civica per conto di Enti pubblici e/o di persone fisiche o giuridiche.

E' comunque consuetudine procedimentale, nello spirito di fattiva collaborazione con Enti e professionisti, fornire i riferimenti normativi per giungere in totale autonomia alla determinazione del dovuto, in caso di estinzione del rapporto civico con il Comune di Potenza.

I costi afferenti il procedimento di affrancazione civica, equiparato all'affrancazione del contratto di enfiteusi (art. 971 c.c.), ai sensi della L.R. 57/2000, aggiornata in ultimo con la L.R. 9 aprile 2025, n. 19, sono i seguenti:

1. le **somme arretrate dei canoni civici**, determinato quest'ultimo, come previsto dal comma 2 dell'art. 9 della richiamata L.R. 57/2000;
2. il **Capitale di Affrancazione**, determinato moltiplicando per 15 il canone civico;
3. gli **Oneri di Affrancazione** stabiliti nella misura del 10% del capitale di affrancazione, con un minimo di Euro 51,65 (euro cinquantuno/65);
4. l'**onorario ed i costi richiesti dal notaio fiduciario** per la stipula del rogito notarile di affrancazione.

Certi di aver dato giusto riscontro a quanto da Lei richiesto, si resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e si porgono cordiali saluti.



Il Dirigente
dott. Vito Di Lascio

Sede: Via Parco
Sant'Antonio La Macchia
tel. 0971.415111
85100 Potenza

Dirigente: dott. Vito Di Lascio
P.O.: dott. Giuseppe Santoro
Istruttore: Franco D'Andrea

vito.dilascio@comune.potenza.it – protocollo@pec.comune.potenza.it
giuseppe.santoro@comune.potenza.it
franco.dandrea@comune.potenza.it