



Tribunale di Potenza
Ufficio Esecuzione Immobiliari
N. 87/2024 R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio



Giudice dell'esecuzione: **Dott. Davide VISCONTI**

Indice degli atti depositati:

Relazione tecnica d'ufficio

Allegato 1 - Nomina e quesiti;

Allegato 2 - Verbale di sopralluogo;

Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto;

Allegato 4 - Documentazione fotografica;

Allegato 5 - Mappa catastale e ortofotocarta;

Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure;

Allegato 7 - Titolo di provenienza;

Allegato 8 - Certificati anagrafici;

Allegato 9 - Documentazione urbanistica;

Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata;

Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari;

Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie;

Allegato 13 - Spese condominiali;

Allegato 14 - Spese documentate;

Allegato 15 - Parcella.



II C.T.U.

Geom. Rocco SILEO

ROCCO SILEO

30/10/2025 19:17:31 UTC+0100

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 87/2024 R.G.E.

**Sig. Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale di Potenza**
Dott. Davide VISCONTI

Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto Geom. Rocco SILEO in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa a margine indicata, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Potenza e all'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, nominato C.T.U. con provvedimento del 24/12/2024, ha accettato l'incarico il 2/01/2025 e ha giurato di redigere la presente relazione per rispondere ai seguenti quesiti:

Quesito	Descrizione
Controllo preliminare	Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.
Quesito n. 1	Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto
Quesito n. 3	Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato
Quesito n. 4	Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto
Quesito n. 5	Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato
Quesito n. 6	Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico
Quesito n. 7	Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile
Quesito n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
Quesito n. 9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale
Quesito n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo
Quesito n. 11	Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
Quesito n. 12	Procedere alla valutazione dei beni
Quesito n. 13	Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
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

Premesso che

- con atto notificato il 5/08/2024 Rep. 1758, da cui è derivata la procedura esecutiva in narrativa, trascritto il 6/08/2024 al n. 12612 Reg. Gen. e al n. 10813 Reg. Part. [REDACTED] ha pignorato i diritti della piena e intera proprietà del seguente bene immobile:

Dati identificativi	
Comune	Potenza
Indirizzo	Via Isca Degli Antichi n. 12 (Ex Via Nicola Vaccaro)
Foglio	47
Particella	2255
Subalterno	63

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

- Il creditore procedente [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- L'esecutato dell'immobile pignorato è:
[REDACTED] per il diritto di
1/1 della piena proprietà;

Acquisito la documentazione ipotecaria e catastale depositata agli atti del procedimento e, in esecuzione dell'incarico, al fine di eseguire una ricognizione generale del bene pignorato, il sottoscritto ha fissato i seguenti sopralluoghi:

Al primo appuntamento, del giorno 20/03/2025 alle ore 15:40 oltre al sottoscritto C.T.U., sono intervenuti i sigg.:

- 1) Avv. Antonio CASULLI, custode giudiziario;
- 2) [REDACTED]

Al secondo appuntamento, del giorno 9/04/2024 alle ore 11:05, oltre al sottoscritto C.T.U., sono intervenuti i sigg.:

- 1) Avv. Antonio CASULLI, custode giudiziario;
- 2) [REDACTED]

(Cfr. Allegato 2 - Verbale di sopralluogo)

Preliminarmente, il sottoscritto ha proceduto alla individuazione e ispezione, interna ed esterna, e al rilievo fotografico e metrico dei cespiti pignorati.

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 4 - Documentazione fotografica)

Tanto premesso,

dallo studio degli atti depositati nel fascicolo, della documentazione ipotecaria e catastale, della documentazione acquisita presso gli Uffici del Comune di Potenza, sulla scorta di quanto potuto accertare mediante il sopralluogo, della documentazione fotografica, dai rilievi metrici e dagli accertamenti eseguiti, espone il risultato del lavoro svolto ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

INDICE DELLE RISPOSTE AI QUESITI	
Controllo preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.	
Risposta analitica al controllo preliminare	Pag. 4
Quesito n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	
Risposta sintetica: Il diritto reale è la piena e intera proprietà dell'abitazione censita nel N.C.E.U. del Comune di Potenza al Foglio n. 47 Part. n. 2255 Sub. 63, e non è soggetto ad esproprio per pubblica utilità.	
Risposta analitica al quesito n. 1	Pag. 4
Quesito n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	
Risposta sintetica: L'unico lotto è costituito dall'abitazione ubicata nel comune di Potenza, alla Via Isca Degli Antichi n. 12.	
Risposta analitica al quesito n. 2	Pag. 5

Quesito n. 3: Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati. Risposta sintetica: Il bene pignorato è censito nel N.C.E.U. del Comune di Potenza al Foglio 47 Part. 2255 Sub. 63. Sono state riscontrate difformità catastali. Risposta analitica al quesito n. 3	Pag. 8
Quesito n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. Risposta analitica al quesito n. 4	Pag. 9
Quesito n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. Risposta analitica al quesito n. 5	Pag. 10
Quesito n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Risposta sintetica: Il bene pignorato presenta difformità urbanistiche, in parte non sanabili. Risposta analitica al quesito n. 6	Pag. 10
Quesito n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. Risposta sintetica: Il bene pignorato è occupato dal [REDACTED], giusta accordi di separazione con l'esecutato. Risposta analitica al quesito n. 7	Pag. 11
Quesito n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. Risposta sintetica: Non sono stati rinvenuti vincoli o pesi sul bene pignorato. Sono state riscontrate difformità catastali e urbanistiche, non regolarizzate nel contesto della procedura. Risposta analitica al quesito n. 8	Pag. 11
Quesito n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. Risposta sintetica: Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimenti di declassamento. Risposta analitica al quesito n. 9	Pag. 12
Quesito n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. Risposta sintetica: Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto sul bene del debitore non è di natura concessoria. Risposta analitica al quesito 10	Pag. 12
Quesito n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. Risposta analitica al quesito n. 11	Pag. 13
Quesito n. 12: Procedere alla valutazione dei beni. Risposta sintetica: Il prezzo a base d'asta dell'unico lotto del bene pignorato è di € 128.900,00. Risposta analitica al quesito n. 12	Pag. 13
Quesito n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. Risposta sintetica: L'immobile è stato pignorato, per la quota dell'intero e, quindi, non vi sono quote indivise da valutare. Risposta analitica al quesito n. 13	Pag. 15
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. Risposta sintetica: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Risposta analitica al quesito 14	Pag. 15

RISPOSTA AL QUESITO RELATIVO AL CONTROLLO PRELIMINARE*Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.*

Dall'esame dei documenti allegati al fascicolo si rileva che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L. 302/98 a firma della Dott. FRANCESCA ROMANA GIORDANO, Notaio in Milano redatta in data 25/09/2024.

La certificazione risale fino all'atto d'acquisto derivativo e originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si rileva che il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale storico, ma non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il sottoscritto ha acquisito l'estratto catastale, l'ispezione ipotecaria e il certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Potenza.

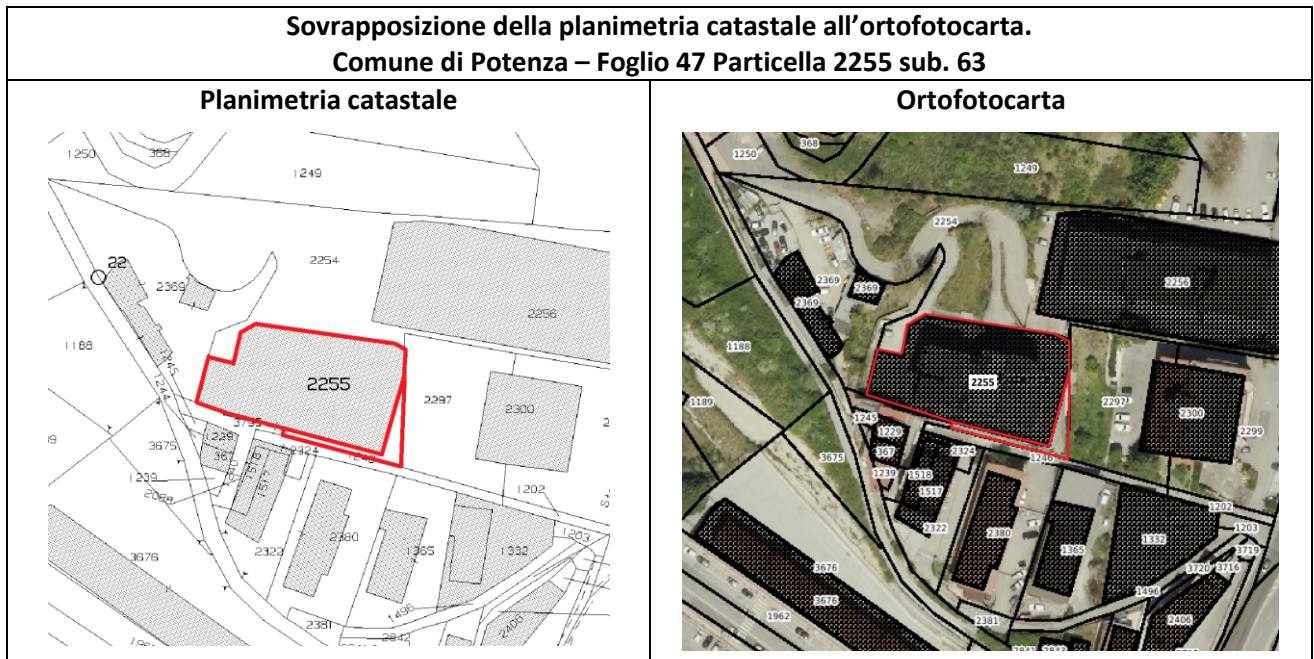
Dalle certificazioni acquisite risulta che:

- i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono gli stessi indicati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente;
- l'esecutato ha contratto matrimonio, dopo l'atto di acquisto dell'immobile della presente procedura, [REDACTED] in regime di separazione dei beni. Inoltre, nelle annotazioni in calce del certificato [REDACTED] è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

(Cfr. Allegato 7 - Titolo di proprietà, Allegato 8 - Certificati anagrafici e allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL QUESITO N. 1**Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

Il bene pignorato è riportato sulla mappa catastale del comune di Potenza e sulla corrispondente ortofotocarta. Sull'ortofotocarta è riportata la sovrapposizione della planimetria catastale.



Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici catastali, alla data del 27/02/2025 risulta che il bene immobile pignorato, per il diritto reale di 1/1 della piena proprietà, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Tali diritti reali desunti dagli atti di trasferimento e dagli atti catastali corrispondono alla situazione attuale e a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Il bene pignorato è un'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Potenza alla Via Isca Degli Antichi n. 12 censito nel Catasto Fabbricati al foglio n. 47 particella 2255 sub 63.

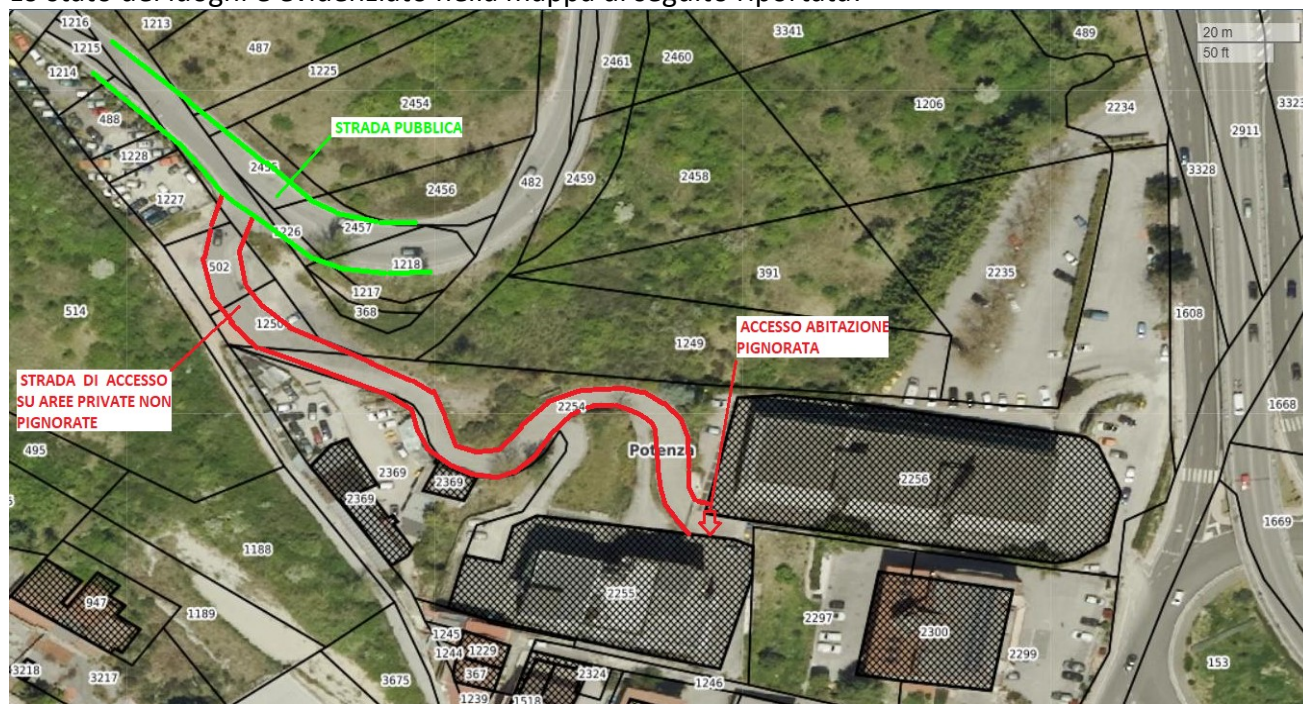
Il bene staggito non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Esaminate le caratteristiche dell'immobile della presente procedura, il sottoscritto ha verificato l'impossibilità della divisione in lotti, pertanto, il bene pignorato forma un lotto unico.

Confina da due lati con prospetto esterno, vano scala condominiale, con proprietà Pergola/Gerbasio, salvo altri.

Si precisa che l'abitazione pignorata non ha accesso diretto dalla strada pubblica, ma ad essa si accede attraverso le particelle nn. 1227, 502, 1250 e 2254 del foglio 47; le prime tre particelle appartengono a soggetti terzi e non sono pignorate, per cui l'immobile della presente procedura risulta intercluso giacché l'accesso sia a piedi sia con mezzi meccanici deve attraversare esclusivamente dette particelle; mentre solo la particella 2254 è una corte del fabbricato all'interno del quale insiste l'immobile pignorato.

Lo stato dei luoghi è evidenziato nella mappa di seguito riportata:



(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il bene pignorato costituisce un lotto unico e i dati catastali sono riportati nella seguente tabella:

Abitazione sita in Potenza alla Via Isca Degli Antichi n. 12 - censita nel N.C.E.U.								
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
Potenza	47	2255	63	A/2	8	Vani 5	mq. 108	€ 593,93

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

L'abitazione è sita nel comune di Potenza, capoluogo della Regione Basilicata, che è ben collegato sia con i centri abitati della regione sia con le altre città attraverso le reti ferroviarie di ferrovie dello Stato e Ferrovie "Appulo-Lucane", sia attraverso la rete viaria che ha come arteria principale la Basentana. Nelle immediate vicinanze sono presenti le stazioni ferroviarie "Potenza Inferiore" delle Ferrovie dello Stato e quella delle ferrovie Appulo Lucane.

A Potenza sono presenti tutte le scuole di ogni ordine e grado, l'università, il tribunale, l'ospedale "San Carlo", poliambulatori sia pubblici sia privati, il carcere, molti centri commerciali e tutti gli altri servizi.

L'abitazione pignorata fa parte di un condominio dal quale è facilmente raggiungibile il centro storico della città e tutti i servizi essenziali.

L'abitazione pignorata è sita alla via Isca degli Antichi n.12 di un fabbricato condominiale e vi si accede da un piccolo disimpegno adiacente il vano scala comune (b.c.n.c.).

A quest'ultimo si accede dalla corte del fabbricato, individuata in una porzione dell'area di pertinenza individuata con la particella 2249 del foglio 47 e destinata a parcheggi e spazi di manovra.

Si precisa che il lotto è intercluso, così come rappresentato nella planimetria sopra riportata, in quanto l'abitazione non è accessibile direttamente dalla strada pubblica ma solo attraverso le particelle nn. 1227, 502, 1250 del foglio 47, tali aree, su cui insiste la strada di accesso, non sono state pignorate e sono di proprietà di terzi, pertanto occorre tenere conto della costituzione di una servitù prediale di passaggio che permette l'accesso all'immobile pignorato attraverso il fondo servente. La superficie di tale fondo (non pignorato) necessario per l'accesso al cespite pignorato è di circa 140 mq, e la servitù prediale di passaggio viene stimata per un valore complessivo di € 1.500,00.

L'importo della servitù è stato detratto dalla stima del prezzo a base d'asta. - (Cfr. Risposta al quesito 12. pag. 15)

L'abitazione pignorata è ubicata al quinto piano di un fabbricato composto un piano interrato e da sette piani fuori terra ed è dotata di un balcone e un terrazzo di pertinenza esclusiva.

Il fabbricato è dotato di ascensore condominiale.

Il fabbricato è stato realizzato nel 1996 con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e copertura piana.

L'intero edificio versa in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

L'abitazione è costituita da un soggiorno/pranzo con piccolo cucinino, un disimpegno, un bagno e due camere, di cui una con w.c., una veranda, un balcone e un terrazzo.

Essa si presenta in un buono stato di manutenzione. La pavimentazione è costituita prevalentemente da listelli in legno con pareti tinteggiate, mentre i servizi igienici sono pavimentati e pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni dell'appartamento sono in PVC con vetro camera e avvolgibili, tranne la veranda che è priva di tapparelle. Le porte interne sono in legno.

L'abitazione è dotata di tutti gli impianti: elettrico, idrico e fognario e impianto termico con caldaia autonoma, all'interno di apposito vano, posta sul balcone esterno.

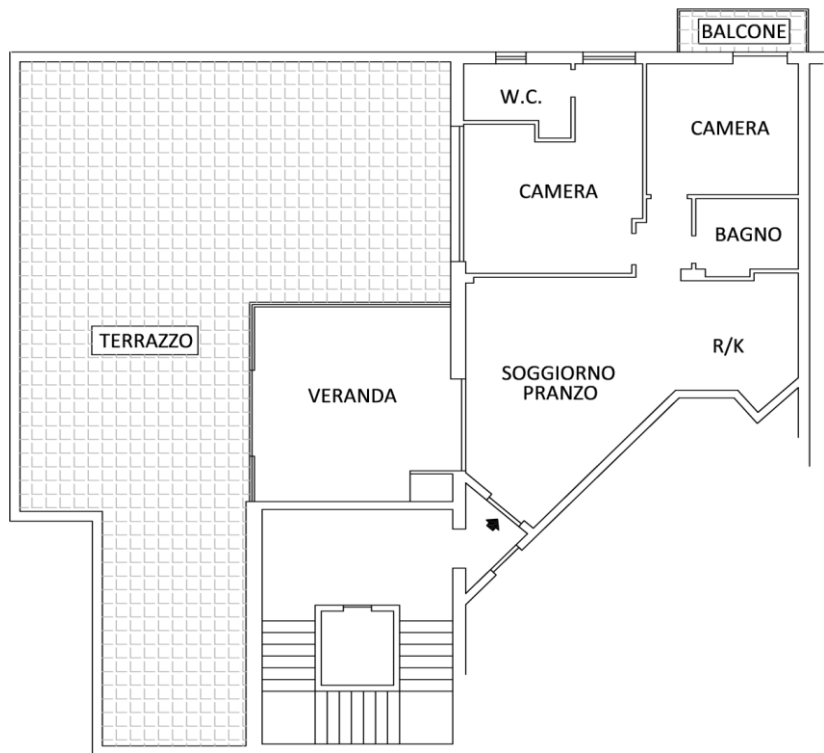
L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (c.d. APE), e il sottoscritto non ha provveduto alla sua redazione. L'APE, infatti, priva di documentazione e/o manutenzione ha validità di un anno dalla data dell'elaborazione e quindi, per evitare duplicazione di spesa, sarà redatto al momento dell'aggiudicazione e il suo compenso è pari a Euro 250,00.

La superficie netta interna dell'immobile è di mq 90,22, con altezza utile pari a mt. 2,70.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq 121,00 arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso ai sensi del D.P.R. 138/98.

Lo stato di fatto del bene pignorato è rappresentato nella planimetria di seguito riportata:

Planimetria dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo



Di seguito la documentazione fotografica:

Documentazione fotografica



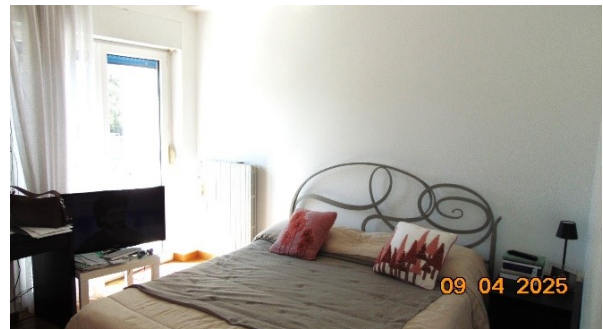
Soggiorno/pranzo



Cucina



Camera matrimoniale



Camera

RISPOSTA AL QUESITO N. 3**Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Il lotto unico è identificato nella seguente tabella:

Abitazione sita in Potenza alla Via Isca Degli Antichi n. 12 - censita nel N.C.E.U.								
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
Potenza	47	2255	63	A/2	8	Vani 5	mq. 108	€ 593,93
(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)								

Il bene pignorato non è stato interessato da variazioni catastali successivamente alla trascrizione del pignoramento, pertanto, si precisa l'esatta rispondenza degli attuali dati catastali con i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto e tale bene risulta intestato all'esecutato, per i diritti della piena e intera proprietà (1/1).

Di seguito la ricostruzione della storia catastale del bene pignorato:

Abitazione censita nel N.C.E.U. al Foglio 47 Part. 2255 sub 63 del Comune di Potenza	
a) Variazione toponomastica del 08/01/2020 (pratica n. PZ0000961) in atti dal 08/01/2020; b) Variazione toponomastica del 27/08/2019 (pratica n. PZ 0064918) in atti dal 27/08/2019; c) Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015; d) Frazionamento per trasferimento di diritti e diversa distribuzione degli spazi interni - Variazione (Pratica n. B00943.1/1998) del 16/04/1998 – Soppresso il Sub. 37 e costituito il Sub. 63; e) Costituzione del Sub. 37 in atti dal 19/06/1996 (Pratica n. A01634.1/1996); f) Variazione d'ufficio per sostituzione in mappa del n. 2253 del 03/10/1996 (n. 142.1/1996) g) Tipo mappale del del 22/12/1995 (Pratica n. 5360.1/1995) in atti dal 27/12/1995 – Soppressa la part. 1204 e costituita la part. Part. 2255 (<i>Ente urbano</i>); h) Variazione geometrica del 22/12/1995 (n. 5360.1/1995) in atti dal 27/12/1995 – Costituzione della part. 1204 (<i>Ente urbano</i>) che comprende le p.lle 1234, 1243, 1247, 1248, 2233, 2236, 2263, 2270, 2271; i) Frazionamento (n. 5677.F05/1985) in atti dal 12/02/1991 - Soppressa la part. 344 e costituita la part. Part. 1204; j) Frazionamento (Pratica n. 620.1/1981) in atti dal 04/11/1994 – Costituzione della part. 344; k) Impianto meccanografico dal 25/11/1978 della part. 344.	

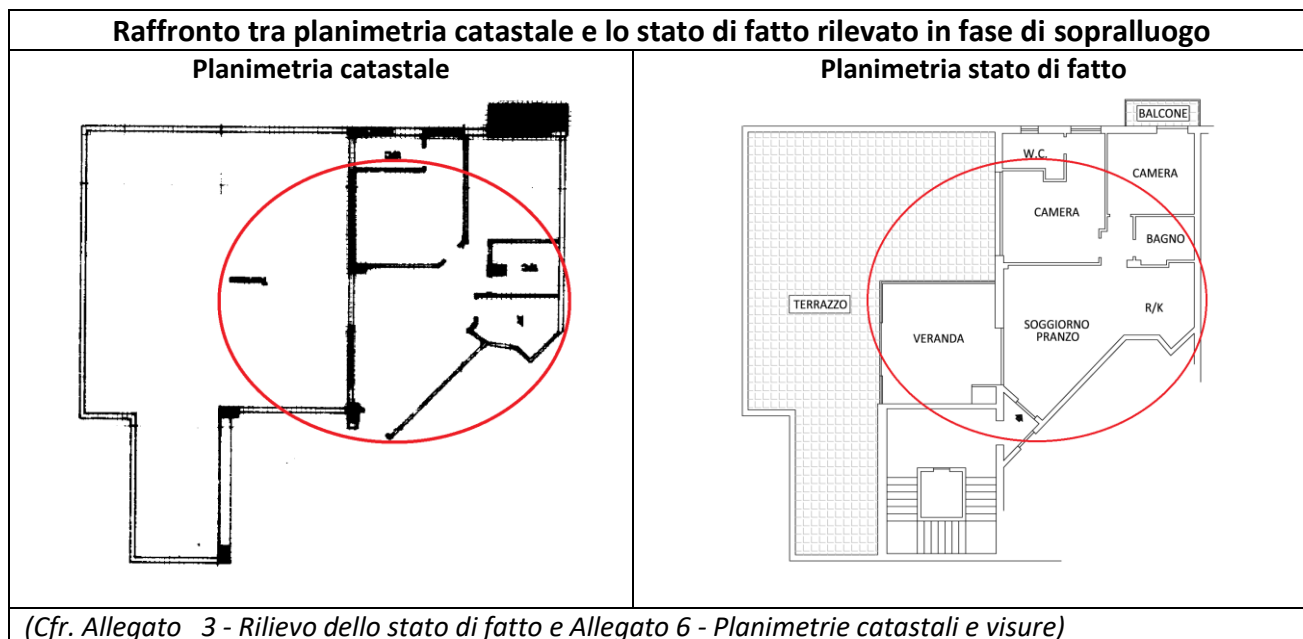
Difformità catastali rilevate

Dalle risultanze del sopralluogo e dalla sovrapposizione della planimetria catastale allo stato reale dei luoghi, l'abitazione ha subito variazioni nella distribuzione degli spazi interni con ampliamento della superficie abitabile dovuto alla trasformazione di una parte del terrazzo in veranda comunicante con il soggiorno/pranzo.

Le difformità catastali possono essere corrette mediante presentazione di atto di aggiornamento al catasto fabbricati (*procedure Docfa*) consistente nella presentazione della nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare che tenga conto delle difformità accertate con correzioni coerenti con l'adeguamento urbanistico.

Inoltre, dalla consultazione degli atti catastali, l'u.i.u. della presente procedura deriva dalla soppressione del sub. 37, che nella rappresentazione grafica della dimostrazione dei subalterni comprende le unità immobiliari identificate con i sub. 62 e 63 e il disimpegno che consente l'accesso ad entrambe le u.i.u. (sub. 62 e 63), pertanto la porzione di tale unità è un b.c.n.c. ai sub 62 e 63, mai costituito e l'elaborato planimetrico di quest'ultima variazione non è stato depositato negli atti.

Entrambi le variazioni catastali sono sanabili e il costo per correggere tali difformità è stimato in complessivi € 1.000,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta - (Cfr. Risposta al quesito 12 pag. 15)
Il raffronto è di seguito riportato:



RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

Piena ed intera proprietà (1/1) dell'abitazione ubicata in Potenza alla Via Isca Degli Antichi n. 12, piano quinto, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio 47 part. 2255 Sub 63. Tale immobile non è accessibile direttamente dalla strada pubblica, ma attraverso proprietà di terzi, pertanto risulta intercluso.

L'abitazione è composta da un soggiorno/pranzo con piccolo cucinino, un disimpegno, un bagno, due camere, di cui una con w.c., una veranda, un balcone e un terrazzo.

L'abitazione confina da due lati con prospetto esterno, vano scala condominiale, con proprietà [REDACTED], salvo altri.

Lo stato dei luoghi del bene pignorato non è conforme alla consistenza catastale per la trasformazione di una porzione di terrazzo in veranda che ha comportato un aumento di superficie residenziale, e il costo per la regolarizzazione di tale difformità catastale è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

La costruzione del fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento è avvenuta con C.E. n. 239, prot. gen. 17906-22859 del 19/03/1993, successiva variante C.E. n. 349, prot. gen. 17384 del 1/08/1994 e ulteriori Permessi a costruire in sanatoria n. 46/2015 con Prot. 49791 e n. 47/2015 con Prot. 4980. Dai grafici allegati a quest'ultimo titolo autorizzativo, si evince che l'immobile pignorato, attualmente un'abitazione, non ha aderito al cambio d'uso in residenziale pertanto l'u.i.u. conserva la destinazione originaria autorizzata, ovvero quella di ufficio.

Lo stato dei luoghi presenta difformità urbanistiche dovute alla trasformazione di una porzione di terrazzo in veranda, per una diversa distribuzione degli spazi interni e diversa destinazione d'uso dell'intera u.i.u. da ufficio ad abitazione. Quest'ultima è sanabile, mentre la veranda va rimossa per ripristinare lo stato originario e i costi per la regolarizzazione sono stati detratti dal prezzo a base d'asta.

Il prezzo a base d'asta dell'Abitazione è pari a € 128.900,00.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta pag. 15)

RISPOSTA AL QUESITO n. 5**Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

I passaggi di proprietà del bene pignorato relativi al ventennio precedente la data di pignoramento, così come riportata negli atti, è il seguente:

N.	Acquirente e quota di proprietà	Controparte e atto
1	Periodo di riferimento: dal 13/05/1999 alla data attuale	
	Esecutato [REDACTED] (piena e intera proprietà - 1/1)	[REDACTED] (piena e intera proprietà - 1/1) Atto di compravendita per Notaio Antonio DI LIZIA del 13/05/1999, [REDACTED]

L'atto di compravendita per Notaio Antonio DI LIZIA del 13/05/1999 [REDACTED]

[REDACTED] è stato acquisito e allegato alla presente.

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 7 - Titolo di provenienza e Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

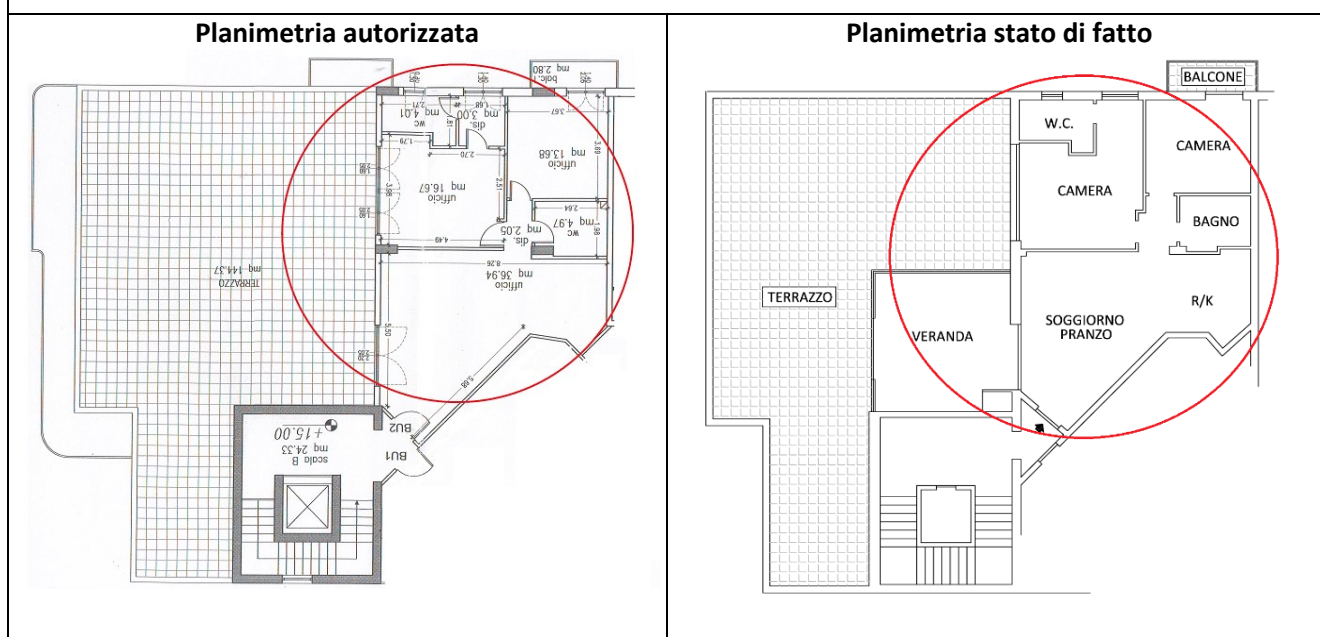
RISPOSTA AL QUESITO n. 6**Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

La costruzione del fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento è avvenuta con C.E. n. 239, prot. gen. 17906-22859 del 19/03/1993, variante con C.E. n. 349, prot. gen. 17384 del 1/08/1994 (queste ultime non reperite – Cfr. Attestazione dell'ufficio tecnico del Comune di Potenza con Prot. 103607 del 30/10/2025) e ulteriori Permessi a costruire in sanatoria n. 46/2015 con Prot. 49791 e n. 47/2015 con Prot. 4980. Dai grafici allegati a quest'ultimo titolo autorizzativo, si evince che l'immobile pignorato, attualmente un'abitazione è stato incluso nel progetto di cambio d'uso, ma non ha aderito alla modifica della destinazione in residenziale pertanto l'u.i.u. conserva la destinazione originaria autorizzata, ovvero quella di ufficio.

Il raffronto tra la planimetria dello stato autorizzato e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo è rappresentato nella tabella che segue e le difformità urbanistiche rilevate sono evidenziate in rosso.

Raffronto tra planimetria autorizzata e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo

Comune di Potenza, foglio 47 part. 2255 sub. 63



(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 9 - Documentazione urbanistica)

Dal raffronto tra la documentazione urbanistica e lo stato di fatto sono state rilevate le seguenti difformità urbanistiche:

- 1) La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è abitazione e non ufficio;
- 2) E' stato demolito il muro di separazione tra il vano interno e il bagno con l'eliminazione del disimpegno;
- 3) Parte del terrazzo è stato trasformato in veranda, con conseguente aumento di superficie residenziale;

La difformità urbanistica di cui al punto 1 è sanabile mediante presentazione di un Permesso a Costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/01 (*introdotto dal Decreto Salva Casa - Legge 105/2024*) che consente di sanare il cambio di destinazione d'uso da ufficio in abitazione, con la doppia conformità semplificata. Le difformità di cui ai punti 2 e 3 non sono sanabili, per cui va ripristinato il disimpegno per garantire l'accesso al servizio igienico attraverso una zona filtro (*disimpegno*) e va rimossa la veranda abusiva.

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 9 – Documentazione urbanistica)

Il costo per eliminare le difformità urbanistiche e rimettere in pristino le irregolarità non sanabili ammonta a **€ 26.500,00** comprensivo di sanzioni, oneri concessori, lavori di adeguamento e spese tecniche.

Il costo per eliminare le difformità urbanistiche è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta a pag. 15)

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Il bene pignorato, alla data del sopralluogo, era occupato dalla [REDACTED] in virtù dell'accordo di separazione con l'ex marito (esecutato).

(Cfr. Allegato 2 – Verbale di sopralluogo)

RISPOSTA AL QUESITO n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dagli accertamenti eseguiti sui vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene immobile pignorato si rileva che:

- a) Non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) Non insistono trascrizioni di domande giudiziali, né procedimenti giudiziali civili;
- c) Non insiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- d) Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici comunali e regionali, sul bene pignorato, non gravano vincoli storico-artistici;
- e) Il bene pignorato fa parte di un condominio con regolamento condominiale, e di quest'ultimo non è stata comunicata nessuna trascrizione;
- f) Il bene pignorato non è gravato da servitù e su di esso non è stato eseguito provvedimento di sequestro penale anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

(Cfr. Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente quali 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 (es.: oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, ecc.) anche di natura condominiale:

Dalla documentazione acquisita non permarranno oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

(Cfr. Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

Sezione B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, iscrizioni ipotecarie; pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (es.: sequestri conservativi; ecc.); difformità urbanistico-edilizie con indicazione del costo della regolarizzazione come determinata in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura; difformità catastali con indicazione del costo della regolarizzazione come determinata in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

Dagli accertamenti eseguiti si rileva che:

1) Iscrizioni ipotecarie:

Sul bene pignorato, nel contesto della procedura, non sono state cancellate o regolarizzate iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sul bene pignorato, nel contesto della procedura, non sono stati cancellati pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;

3) Difformità Urbanistico-edilizio:

Sono state riscontrate difformità urbanistiche, non sanate nel contesto della procedura, per cui il costo per la regolarizzazione pari a € 26.500,00 è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

(Cfr. Risposta al quesito 12- pag. 15).

4) Difformità catastali:

Sono state riscontrate difformità catastali, non sanate nel contesto della procedura, per cui il costo per la regolarizzazione pari a € 1.000,00 è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

(Cfr. Risposta al quesito 12 - pag. 15).

RISPOSTA AL QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Basilicata in data 6/08/2025 Prot. 185436, si precisa che il bene pignorato ricade sul suolo da ritenersi estraneo al demanio civico comunale. Non vi sono in corso provvedimenti di declassamento.

(Cfr. Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata)

RISPOSTA AL QUESITO n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici regionali e comunali è emerso che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

L'esecutato ha il diritto di piena e intera proprietà (1/1) sul bene pignorato, e tale diritto non è di natura concessoria, in quanto l'esecutato ha acquistato la proprietà del cespite per atto pubblico.

L'atto è indicato in risposta al quesito n. 5.

(Cfr. Allegato 7 - Titolo di provenienza, Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata e Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL QUESITO n. 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il cespite pignorato fa parte del condominio "Palazzo Ciuffreda" sito in Potenza, Via Isca Degli Antichi 12/18 ed è amministrato dalla Dott.ssa ACAMPORA Maria Grazia, con sede in Potenza alla Via Anzio n. 27, la quale ha comunicato le seguenti informazioni:

- 1) l'importo annuo delle spese ordinarie (anno 2025 e 2026), secondo ultimo previsionale approvato ammonta a € 808,26;
- 2) non sono state deliberate spese straordinarie e non ancora scadute;
- 3) le spese ordinarie e straordinarie scadute e non pagate ammontano a € 10.976,57;
- 4) in fase di sopralluogo non è stato comunicato nessun procedimento giudiziario in corso sul bene pignorato.

(Cfr. Allegato 2 – Verbale di sopralluogo e Allegato 13 – Spese condominiali)

RISPOSTA AL QUESITO n. 12

Procedere alla valutazione dei beni

Di seguito la stima per la determinazione del prezzo a base d'asta dei cespiti pignorati.
Il criterio di stima adottato per la valutazione dei beni è il criterio sintetico comparativo.

Le condizioni per applicare il criterio di stima sintetico comparativo sono:

- che l'immobile sia libero da cose e persone, quindi non vincolato a contratti di locazione;
- che non sia soggetto a particolari condizioni di vendita;
- che non sia sottoposto a urgenze di qualsiasi tipo.

Il valore dei beni stimati è determinato mettendo in relazione le caratteristiche dell'immobile con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e altre indagini immobiliari riguardo alla zona dell'immobile e alle sue condizioni normali.

Il confronto determina il *valore in Euro per metro quadrato di superficie lorda del bene da stimare*.

La stima dipende da:

Caratteristiche estrinseche dell'immobile da stimare, così riepilogate:

- ubicazione;
- destinazione d'uso;
- caratteristiche della zona;
- normative urbanistiche;
- collegamento alle principali vie di comunicazione;
- presenza di parcheggio;
- vicinanza ai servizi pubblici;
- andamento del mercato immobiliare;
- e ogni altro elemento estrinseco che possa influire sul valore del bene.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile da stimare, così riepilogate:

- finiture del fabbricato;
- distribuzione planimetrica;
- numero dei vani;
- struttura e posizione;
- ampiezza e luminosità dell'immobile;
- grado di conservazione e manutenzione;
- vetustà;
- e ogni altro elemento intrinseco che possa influire sul valore del bene.

Determinazione della superficie commerciale del bene pignorato

La superficie commerciale dell'immobile da stimare è calcolata con i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 sulla base delle misure fatte in fase di sopralluogo.

La superficie è calcolata al lordo delle murature perimetrali interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98) ed è riportato nella seguente tabella:

Calcolo della superficie netta interna dell'Abitazione					
N	descrizione	Superficie	Coeff.	superficie netta	Annotazioni
1	Soggiorno - pranzo	mq 26,80	1,00	26,80	Superfici nette interne calcolate sulla base del rilievo dello stato di fatto.
2	R/Cucina	mq 8,30	1,00	8,30	
3	Disimpegno	mq 2,57	1,00	2,57	
4	Camera	mq 18,60	1,00	18,60	
5	Camera	mq 12,63	1,00	12,63	
6	Bagno	mq 4,80	1,00	4,80	
7	W.C.	mq 4,25	1,00	4,25	
8	Veranda	mq 24,55	0,50	12,27	
9	Totale sup. interna mq	102,50		90,22	
Calcolo della superficie commerciale					
N	Descrizione	Superficie	Coff.	Superficie commerciale	
1	Abitazione	mq 90,22	1,00	90,22	
2	Veranda	mq 25,50	0,50	12,75	
3	Balcone	mq 3,30	0,30	0,99	
4	Terrazzo $(25,00*0,30 + 92,80*0,10) = 16,78$	mq 117,80	0,14	16,78	
5	Totale	mq 235,90		119,82	
Superficie commerciale arrotondata				= mq 120,74	

La superficie commerciale arrotondata del bene pignorato adibito ad abitazione è di mq 121,00.

Determinazione del valore di mercato del bene pignorato

L'indagine di mercato per determinare il più probabile valore di mercato è stata fatta consultando i valori degli immobili relativi al Comune di Potenza pubblicati della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate", dal "Borsino immobiliare" e da "ReQuot".

I valori sono riportati nella tabella seguente:

N.	Banca dati consultata	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
1	Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate	€ 1.200,00	€ 1.450,00
2	Borsino immobiliare (in funzione della zona)	€ 1.053,00	€ 1.232,00
3	ReQuot (in funzione della zona)	€ 1.135,00	€ 1.400,00
4	Valori medi degli immobili della zona	€ 1.129,00	€ 1.361,00

(Cfr. Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari)

Tenendo conto della tipologia edilizia del fabbricato, della sua vetustà, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, dei materiali e delle finiture dell'abitazione, dell'andamento del mercato immobiliare della zona e degli altri fattori che condizionano la circolazione degli immobili simili si può assumere come valore unitario di riferimento il prezzo di **€ 1.450,00/mq.**

Determinazione valore di mercato e del prezzo a base d'asta del bene pignorato

Il prezzo a base d'asta è riportato nella seguente tabella:

Calcolo del valore di mercato e del prezzo a base d'asta			
N	Abitazione - Comune di Potenza, Via Isca Degli Antichi - Foglio 47, Part. 2255, sub. 63		
1	Valore di mercato	mq 121 X € 1.450,00	€ 175.450,00
2	Riduzione per vendita forzata	10%	€ -17.545,00
3	Costi per servitù di passaggio		€ -1.500,00
4	Costi per regolarizzazione catastale		€ -1.000,00
5	Costi per regolarizzazione urbanistica		€ -26.500,00
5	Prezzo a base d'asta		€ 128.905,00
	Prezzo a base d'asta in c.t.		€ 128.900,00

Il prezzo a base d'asta è stato ridotto del 10% rispetto al valore di mercato per rendere più appetibile il cespite oggetto della presente stima che deve essere venduto con vendita forzata nello stato in cui si trova, ciò al fine di renderlo comparabile e competitivo rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Il valore a base d'asta dell'Abitazione sita nel Comune di Potenza, alla Via Isca Degli Antichi, 12 è di € 128.900,00 (diconsi Euro centoventottomilanovecento/00).

RISPOSTA AL QUESITO n. 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'immobile è stato pignorato per l'intera quota della piena proprietà e, quindi, non vi sono quote indivise da valutare.

RISPOSTA AL QUESITO n. 14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale

Il sottoscritto ha acquisito i certificati di residenza e di stato civile rilasciati il Comune di Potenza, dai quali risulta che:

l'esecutato, alla data del 7/02/2025 è residente [REDACTED] e ha subito le seguenti variazioni:

N.	Comune	Indirizzo	[REDACTED]
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Dall'estratto dell'atto di matrimonio si evince che [REDACTED]

[REDACTED].

Inoltre, nelle annotazioni in calce del certificato, si riporta che con [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Tanto ad assolvimento dell'incarico ricevuto e al solo fine di far conoscere la verità.

Il sottoscritto resta a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito alla presente relazione.

Potenza lì, 30/10/2025

Il C.T.U.

Geom. SILEO Rocco

Geom. SILEO Rocco

Consulente Tecnico d'Ufficio

Via Adriatico n. 10, 85100 Potenza – Pec: rocco.sileo@geopec.it – E-mail: roccosileo@virgilio.it – Cell. 3476268954

TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 87/2024 R.G.E.

Allegato n. 3

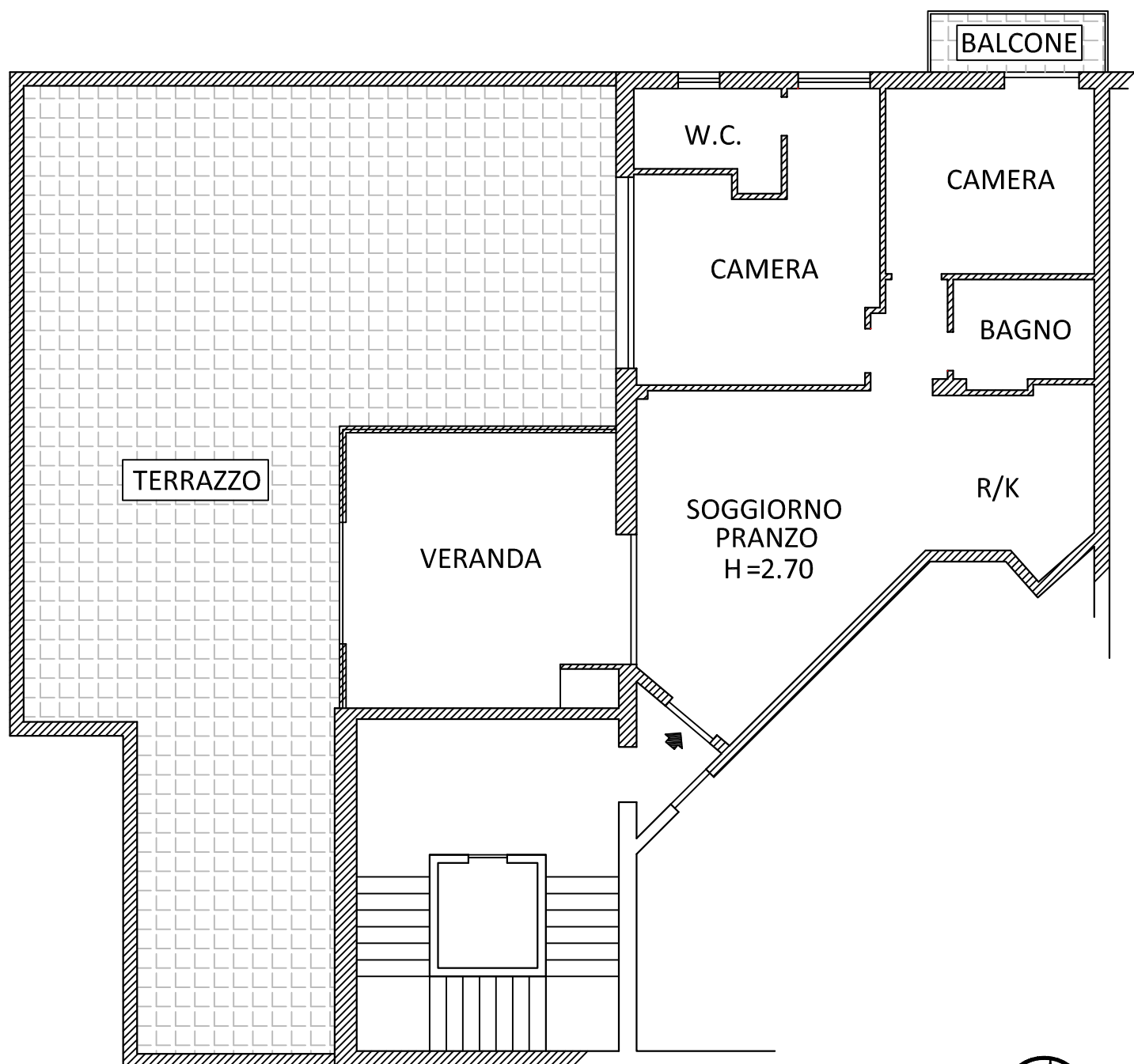
Rilievo dello stato di fatto

TRIBUNALE DI POTENZA

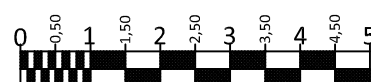
Ufficio Esecuzione Immobiliare N. 87/2024 R.G.

Comune di Potenza - Via Isca Degli Antichi, 12
Foglio 47 - Particella 2255 - Sub. 63

Rilievo dello stato di fatto
Abitazione - Piano Quinto



Rilievo eseguito dal Geom. Rocco SILEO il 9/04/2025



Geom. SILEO Rocco

Consulente Tecnico d'Ufficio

Via Adriatico n. 10, 85100 Potenza – Pec: rocco.sileo@geopec.it – E-mail: roccosileo@virgilio.it – Cell. 3476268954

TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 87/2024 R.G.E.

Allegato n. 4

Documentazione fotografica



Prospetto su strada pubblica



Portico antistante il portone d'ingresso



Ingresso portone androne
Condominiale (vista esterna)



Particolare portone ingresso (vista dall'interno)



Androne (piano terra) con vista ascensore e rampa vano scala e particolare



Portone ingresso unità immobiliare



Portone ingresso (vista dall'interno)



Soggiorno/pranzo



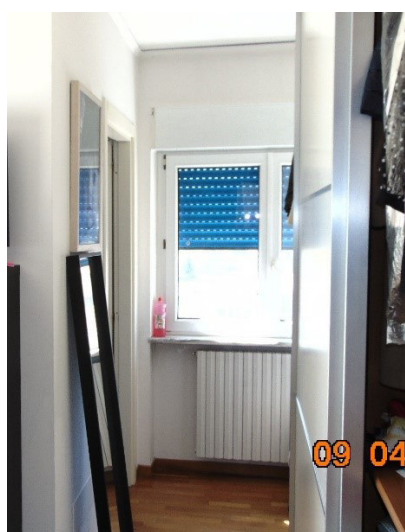
Angolo Retro-cucina



Disimpegno accesso camere e Bagno



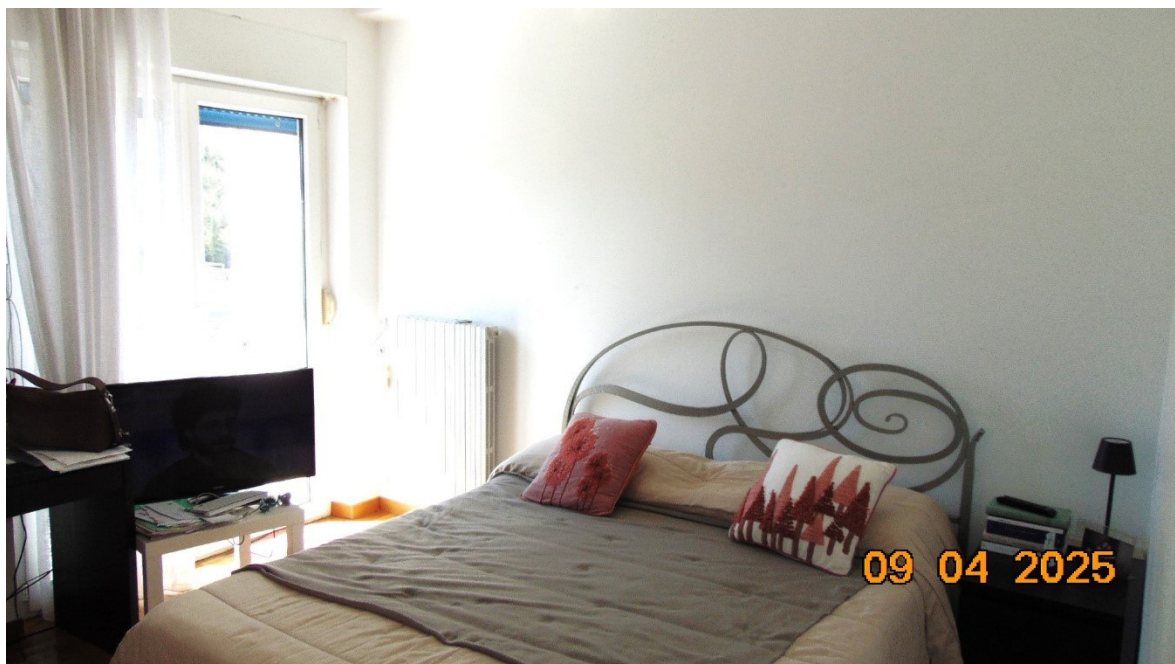
Camera matrimoniale con vista porta finestra su terrazzo



Disimpegno accesso W.C. camera matrimoniale



Interno W.C.



Cameretta con vista porta finestra su balcone



Interno Bagno



Veranda e Terrazzo



Particolare Terrazzo e accesso veranda



Particolare Terrazzo e vista porta finestra camera matrimoniale



Particolare veranda e finestre viste dall'interno



Particolare balcone e Armadio caldaia impianto termico

Geom. SILEO Rocco

Consulente Tecnico d'Ufficio

Via Adriatico n. 10, 85100 Potenza – Pec: rocco.sileo@geopec.it – E-mail: roccosileo@virgilio.it – Cell. 3476268954

TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 87/2024 R.G.E.

Allegato n. 5

Mappa catastale e ortofotocarta

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE



An aerial photograph overlaid with a cadastral map. The map shows various land parcels outlined in black. Each parcel is labeled with a white number. Parcel 2255, located in the center-right area, is distinguished by a thick red border. Other visible parcel numbers include 1227, 502, 2457, 1218, 482, 2459, 2458, 391, 2235, 1217, 568, 1250, 514, 1249, 2254, 2369, 2360, 1188, 947, 1189, 3217, 025, 1245, 1229, 3675, 1239, 1518, 1517, 2324, 1246, 2297, 2300, 2299, 1202, 1203, 3719, 1372, 3716, 1496, 2406, 3715, 2404, 2841, 2843, 931, 932, 3677, 1962, 3676, 3676, 2216, 3823, and 514. The background shows green trees, grey roads, and some buildings.

Geom. SILEO Rocco

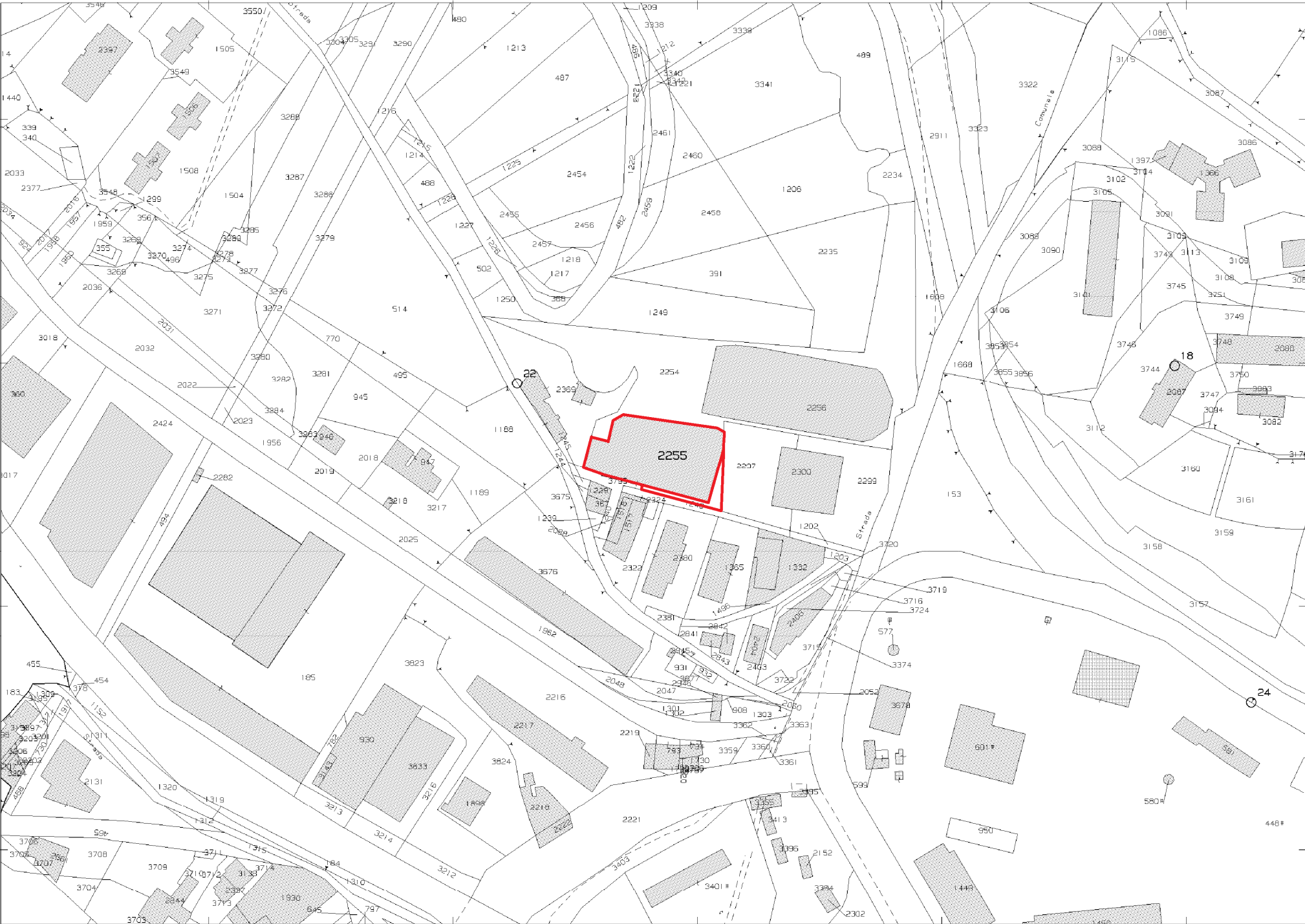
Consulente Tecnico d'Ufficio

Via Adriatico n. 10, 85100 Potenza – Pec: rocco.sileo@geopec.it – E-mail: roccosileo@virgilio.it – Cell. 3476268954

TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 87/2024 R.G.E.

Allegato n. 6

Planimetrie catastali e visure



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2025

Dati della richiesta	Comune di POTENZA (Codice:G942)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA
	Foglio: 47 Particella: 2255

Area di enti urbani e promiscui dal 03/10/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	47	2255		-	ENTE URBANO	14 03				VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/10/1996 in atti dal 03/10/1996 (n. 142.1/1996)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni		di stadio: SOSTITUISCE IN MAPPA IL NUM. 2253								

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune G942 - Foglio 47 - Particella 2255/

Area di enti urbani e promiscui dal 22/12/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	47	2255		-	ENTE URBANO	14 03				TIPO MAPPALE del 22/12/1995 in atti dal 27/12/1995 (n. 5360.1/1995)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni		di immobile: SR								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:47 Particella:1204 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:47 Particella:2254 ; Foglio:47 Particella:2256 ;

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2025

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/12/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	47	1204		-	ENTE URBANO	84 06				VARIAZIONE GEOMETRICA del 22/12/1995 in atti dal 27/12/1995 (n. 5360.1/1995)	
Notifica						Partita		1			
Annotazioni				di stadio: COMPRENDE LE PARTICELLE: 1234 , 1243 , 1247 , 1248 , 2233 , 2236 , 2263 , 2270 , 2271							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:47 Particella:1234 ; Foglio:47 Particella:1243 ; Foglio:47 Particella:1247 ; Foglio:47 Particella:1248 ; Foglio:47 Particella:2233 ; Foglio:47 Particella:2236 ; Foglio:47 Particella:2263 ; Foglio:47 Particella:2270 ;

Foglio:47 Particella:2271 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/02/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	47	1204		-	SEMINATIVO 2	13 25		L. 6.625	L. 4.638	FRAZIONAMENTO in atti dal 12/02/1991 (n. 5677.F05/1985)	
Notifica						Partita	31561				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:47 Particella:344 ; Foglio:47 Particella:1202 ; Foglio:47 Particella:1203 ; Foglio:47 Particella:1205 ; Foglio:47 Particella:1206 ; Foglio:47 Particella:1207 ; Foglio:47 Particella:1208 ;

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

Situazione degli intestati dal 12/11/1991

N.			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2025

Situazione degli intestati relativa ad atto del 21/07/1977 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' 1/4 fino al 21/07/1977
2			(1) Proprieta' 1/4 fino al 21/07/1977
			(1) Proprieta' 1/4 fino al 21/07/1977
			(1) Proprieta' 1/4 fino al 21/07/1977
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO in atti dal 12/02/1991 (n. 5677.F05/1985)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/02/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	47	344		-	SEMINATIVO 2	08 72		L. 4.360	L. 3.052	TESTAMENTO OLOGRAFO
Notifica						Partita	21067			

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/11/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	47	344		-	SEMINATIVO 2	08 72		L. 4.360	L. 3.052	FRAZIONAMENTO in atti dal 04/11/1994 (n. 620.1/1981)
Notifica						Partita	21067			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:47 Particella:1329 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2025

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	47	344		-	SEMINATIVO 2	1 01 18		L. 50.590	L. 35.413	Impianto meccanografico del 25/11/1978	
Notifica						Partita	917				

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

Situazione degli intestati dal 03/07/1981

N.	DATI ANAGRAFICI		
1	GALOTTA Canio nato a PIETRAGALLA (PZ) il 23/06/1939		
DATI			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 21/07/1977 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		
1			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 01/11/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/4 fino al 21/07/1977
			(1) Proprieta' 1/4 fino al 21/07/1977
			(1) Proprieta' 1/4 fino al 21/07/1977
			(1) Proprieta' 1/4 fino al 21/07/1977
DATI DERIVANTI DA		TESTAMENTO PUBBLICO del 01/11/1973 Pubblico ufficiale PIERLUIGI GIULIANI Sede POTENZA (PZ) Repertorio n	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/09/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' 1/4 fino al 01/11/1973
2			(1) Proprieta' 1/4 fino al 01/11/1973
			(1) Proprieta' 1/4 fino al 01/11/1973
			(1) Proprieta' 1/4 fino al 01/11/1973

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2025

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/09/1973 Sede POTENZA (PZ) Registrazione Volume 53 n. 18 registrato in data 13/02/1974 - Voltura n. 3263.1/1974 in atti dal 12/02/1991
--------------------------	---

Situazione degli intestati relativa ad atto del 20/09/1966 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/8 fino al 13/09/1973
			(1) Proprieta' 1/8 fino al 13/09/1973
			(1) Proprieta' 1/8 fino al 13/09/1973
			(1) Proprieta' 1/8 fino al 13/09/1973
			(99) Da verificare proprietario per 4/8 ed usufruttuario per 1/6 fino al 13/09/1973

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/09/1966 Sede POTENZA (PZ) Registrazione Volume 136 n. 426 registrato in data 20/11/1972 - Voltura n. 3262.1/1974 in atti dal 12/02/1991
--------------------------	---

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(3) Comproprietario fino al 20/09/1966
			(3) Comproprietario fino al 20/09/1966

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 25/11/1978
--------------------------	--

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



**MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Ufficio Tecnico Erariale di **POTENZA**

ELABORATO PLANIMETRICO

Fog. n. **1** di **1**

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile	
Comune POTENZA	C.T. Fgl. 47 Mapp. 2255
Via/ Piazza VACCARO n.	C.E.U. Sez. Fgl. 47 Mapp. 2255
ESTRATTO DI MAPPA	SCALA 1: 2000
Tipo Mappale n. 5360 del 1996	

05319033

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/03/2025 - Comune di POTENZA(G942) - < Foglio 47 Particella 2255 >

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Operatore

Protocollo

1634/96

[Signature]

Sostituire il precedente mod. EP/1 prot.

Planimetria non attuale

Data presentazione: 19/06/1996 - Data: 17/03/2025 - n. T519126 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

IL TECNICO

19-06-1996

Carlo Perrone Tiziani

Elaborato Planimetrico



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA

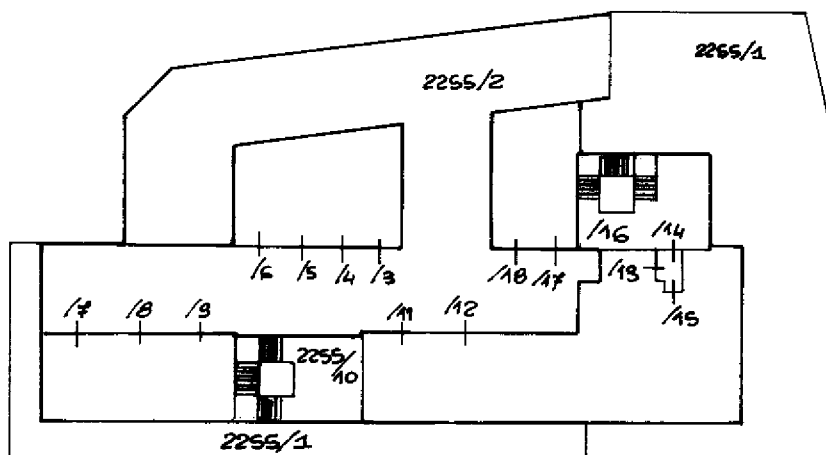
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 5

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
<u>POTENZA</u>		<u>47</u>	<u>2255</u>	<u>5360</u>	<u>22-12-995</u>

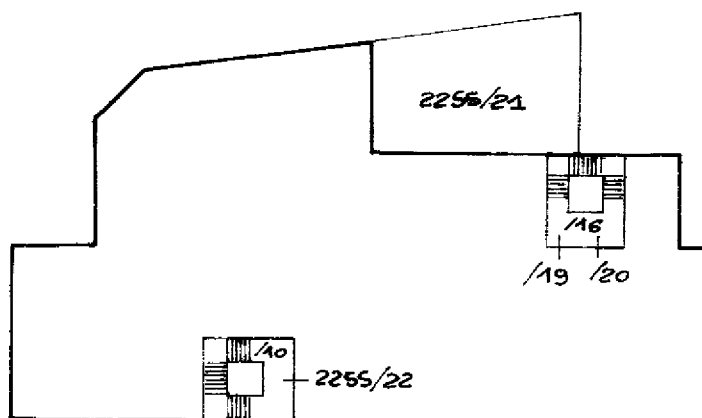
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

SCALA 1: 500



PIANO TERRA

VIA VACCARO



PIANO 1°



05319041

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo

1634/96

7-06-1996

data

[Signature]
firma e timbro

Planimetria non attuale

Sostituisce il precedente mod. EP/2 prot.

Data presentazione: 19/06/1996 - Data: 17/03/2025 - n. T519126 - Richiedente: Telematico

Totale schede: Annullo sostituito dal mod. EP/2 prot. Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/03/2025 - Comune di POTENZA(G942) - < Foglio 47 Particella 2255 >



MOD. EP/2 - CEU

**MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Ufficio Tecnico Erariale di **POTENZA**

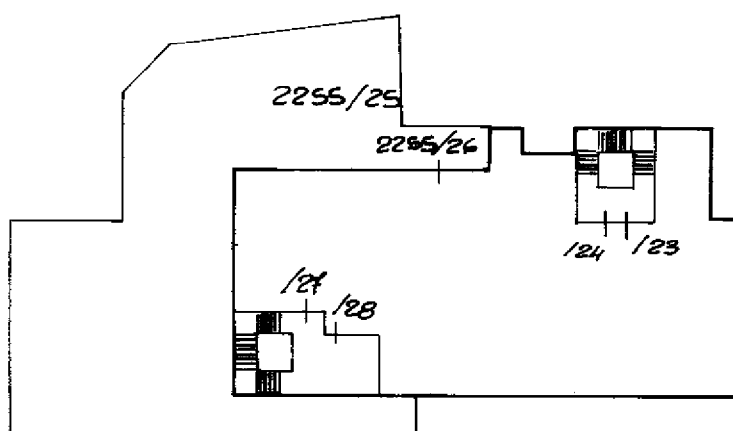
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. **2** di **5**

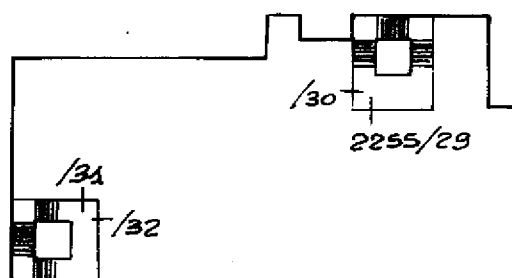
Comune	Sezione	Foglio	Numero	Foglio inappe n.	del
POTENZA		47	2255	5360	22-12-995

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

SCALA 1: **500**



PIANO 2°



PIANO 3°



05319058

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo

1034/90

L'operatore

[Signature]

IL TECNICO

7-06-1996

[Signature]

Planimetria non attuale

Data presentazione: 19/06/1996 - Data: 17/03/2025 - n. T519126 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/03/2025 - Comune di POTENZA(G942) - < Foglio 47 Particella 2255 >



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di **POTENZA**

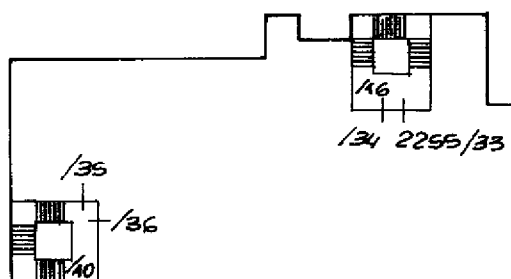
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. **3** di **5**

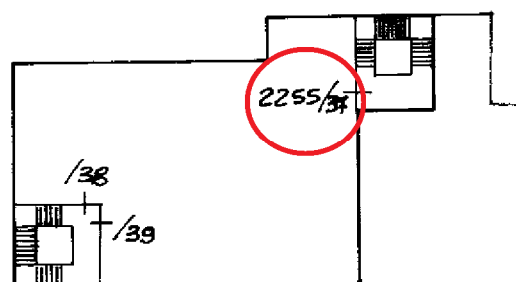
Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tip. map. pale n.	del
POTENZA		47	2255	5360	22-12-996

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

SCALA 1: **500**



PIANO 4°



PIANO 5°



05319068

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo

1634/96

L'operatore

[Signature]

IL TECNICO

7-06-1996

[Signature]

Planimetria non attuale

Data presentazione: 19/06/1996 - Data: 17/03/2025 - n. T519126 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/03/2025 - Comune di POTENZA (G942) - Foglio 47 Particella 2255



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di **POTENZA**

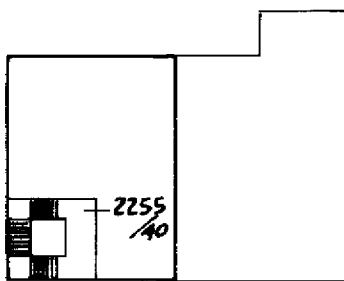
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. **4** di **5**

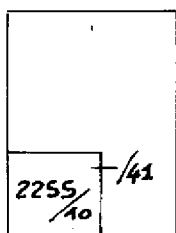
Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
POTENZA		47	2255	5360	22-12-996

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

SCALA 1: **500**



PIANO 6°



PIANO COPERTURA



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/03/2025 - Comune di POTENZA(G942) - < Foglio 47 Particella 2255 >

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo

1634/96

[Signature]

7-06-1996

Planimetrico non sostituisce il precedente mod. EP/2 prot.

Data presentazione: 19/06/1996 - Data: 17/03/2025 - n. T519126 - Richiedente: Telematico

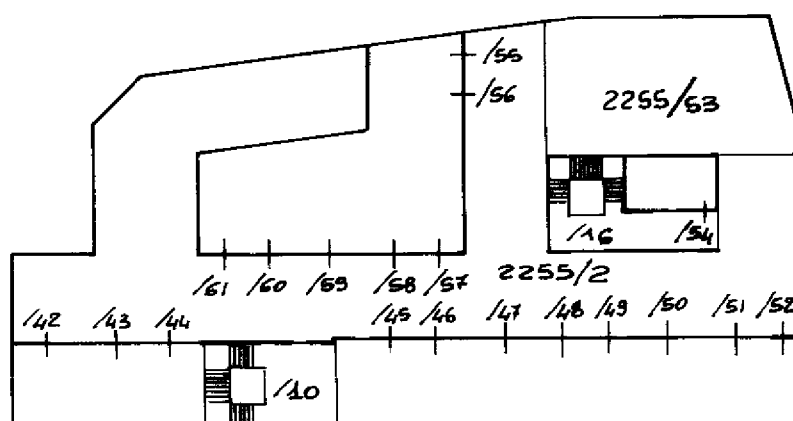
Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

[Signature]
firma e timbro


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
Ufficio Tecnico Erariale di **POTENZA****ELABORATO PLANIMETRICO**Pag. n. **5** di **5**

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
POTENZA		47	2255	5360	22-12-995

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

SCALA 1: **500****PIANO SOTTOSTRADA**

05319082

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo

1634/96
7-06-1996Sostituisce il precedente mod. EP/2 prot.
Planimetria non attuale

firma e timbro

Data presentazione: 19/06/1996 - Data: 17/03/2025 - n. T519126 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
POTENZA		47	2255		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	T			Bene comune non censibile
2	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	T			Bene comune non censibile
3						Immobile Soppresso
4						Immobile Soppresso
5						Immobile Soppresso
6						Immobile Soppresso
7	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
8	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
9	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
10	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	T			Bene comune non censibile
11	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
12	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	12	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
13	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	12	T		2	UFFICI E STUDI PRIVATI
14	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	12	T			Bene comune non censibile
15	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	12	T			UFFICI E STUDI PRIVATI
16	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	12	T			Bene comune non censibile
17	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	12	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
18	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	12	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
19	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	12	1	A0		UFFICI E STUDI PRIVATI
20	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	12	1	A0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
21	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	1			Bene comune non censibile
22						Immobile Soppresso
23	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	12	2	A0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
24	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	12	2	A0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
25	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	2			Bene comune non censibile
26	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	2	A0		MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
27						Immobile Soppresso
28	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	2	B0		LABORATORI PER ARTI E MESTIERI
29	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	12	3	A0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
30	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	12	3	A0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

31	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	2	A0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
32	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	3	B0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
33	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	12	4	A0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
34	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	12	4	A0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
35	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
36	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	4	B0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
37						Immobile Soppresso
38	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	5	B0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
39	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	5	B0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
40	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	6			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
41	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	7			Bene comune non censibile
42						Immobile Soppresso
43	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
44	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
45	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
46	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
47	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	12	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
48						Immobile Soppresso
49						Immobile Soppresso
50	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
51						Immobile Soppresso
52						Immobile Soppresso
53	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
55	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
56	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
57	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
58	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
59	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
60						Immobile Soppresso
61						Immobile Soppresso
62	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	12	5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
63	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	12	5			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
64	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	1			UFFICI E STUDI PRIVATI
65	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	1			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
66	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	1			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
67	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	1			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

68	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	1			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
69	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
70	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	S1	1		MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
71	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
72	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
73	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	2			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
74	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
75	VIA ISCA DEGLI ANTICHI	18	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

MODULARIO
F. rig. rend 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

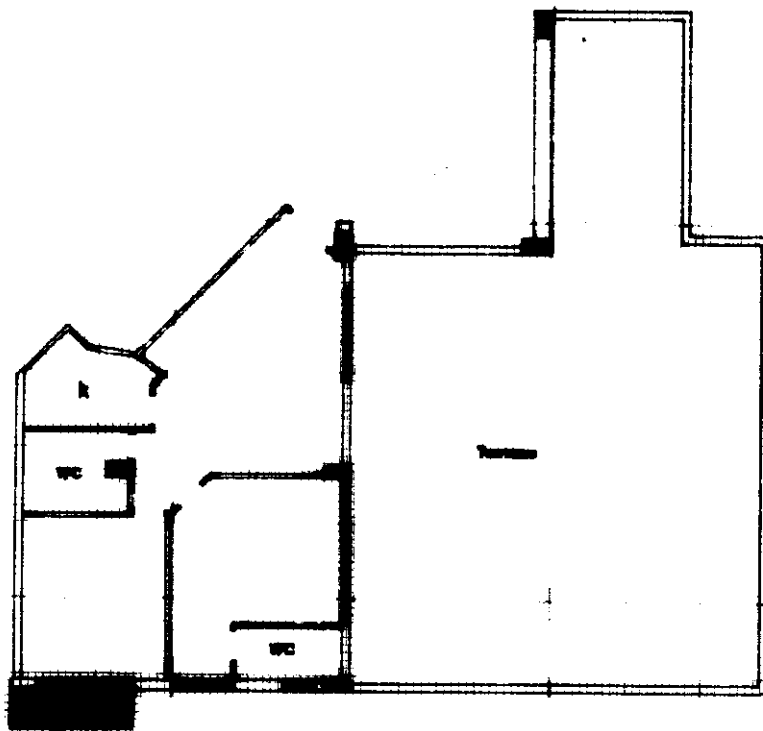
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di POTENZA via VACCARO civ.

Piano 5 H. 2.70 m.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Ultima dichiarazione di N.C. ☐

Denuncia di variazione ☒

Data presentazione: 16/04/1998 - Data: 27/02/2025 - n. T106437 - Richiedente: SLIRCC68D19G942Y

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

Identificativi catastali

F. 48
n. 2255 sub. 43

Compilata dal ARCHITETTO

(Titolo, cognome e nome)

GIUSEPPE ANTONI

iscritto all'albo dei PROF. ARCHITETTI

della provincia di POTENZA n. 2255
del 20/02/1998

RISERVATO ALL'UFFICIO

Pot-300943/98

man 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2025 - Comune di POTENZA (G942) - < Foglio 47 - Particella 2255 - Subalterno 63 >
VIA SCA DEGLI ANTICHI n. 12 Piano 5

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2025

Dati della richiesta	Comune di POTENZA (Codice:G942)
Catasto Fabbricati	Provincia di POTENZA
	Foglio: 47 Particella: 2255 Sub.: 63

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--	--------------------------

Unità immobiliare dal 08/01/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		47	2255	63			A/2	8	5 vani	Totale: 108 m² Totale: escluse aree scoperte**: 88 m²	Euro 593,93	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/01/2020 Pratica n. PZ0000961 in atti dal 08/01/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 163.1/2020)	
Indirizzo			VIA ISCA DEGLI ANTICHI n. 12 Piano 5										
Notifica						Partita					Mod.58	-	
Annotazioni			-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G942 - Foglio 47 - Particella 2255

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/08/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	2255	63			A/2	8	5 vani	Totale: 108 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 88 m ²	Euro 593,93	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/08/2019 Pratica n. PZ0064918 in atti dal 27/08/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15738.1/2019)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2025

Indirizzo	VIA ISCA DEGLI ANTICHI n. 18 Piano 5				
Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	2255	63			A/2	8	5 vani	Totale: 108 m² Totale: escluse aree scoperte**: 88 m²	Euro 593,93	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA NICOLA VACCARO Piano 5											
Notifica							Partita	1014363		Mod.58		-
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/04/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	2255	63			A/2	8	5 vani		Euro 593,93 L. 1.150.000	VARIAZIONE del 16/04/1998 in atti dal 16/04/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. B00943.1/1998)
Indirizzo	VIA NICOLA VACCARO Piano 5											
Notifica							Partita	1014363		Mod.58		-
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2025

Situazione degli intestati dal 13/05/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Atto del 13/05/1999 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 42766 - COMPRASSENTITA Trascrizione n. 5362.1/1999 in atti dal 14/05/1999	

Situazione degli intestati dal 16/04/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 13/05/1999
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 16/04/1998 in atti dal 16/04/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. B00943.1/1998)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 19/06/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		47	2255	37			A/2	9	6,5 vani		L. 1.755.000	COSTITUZIONE del 19/06/1996 in atti dal 19/06/1996 (n. A01634.1/1996)	
Indirizzo			VIA N. VACCARO n. SN Scala A Piano 5										
Notifica						Partita		1014363			Mod.58		-
Annotazioni			-classamento e rendita validati										

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

Situazione degli intestati dal 19/06/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' fino al 16/04/1998
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 19/06/1996 in atti dal 19/06/1996 (n. A01634.1/1996)	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/09/2025

Dati della richiesta	Comune di POTENZA (Codice:G942)
Catasto Fabbricati	Provincia di POTENZA
	Foglio: 47 Particella: 2254 Sub.: 1

Bene comune non censibile dal 03/09/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		47	2254	1								VARIAZIONE del 03/09/1998 in atti dal 03/09/1998 DIVISIONE CORTE AREA URBANA (n. B02006.1/1998)
Indirizzo		VIALE DELL' UNICEF n. SNC Piano T										
Notifica							Partita	A		Mod.58	-	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G942 - Foglio 47 - Particella 2254

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/12/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	COSTITUZIONE del 28/12/1995 in atti dal 28/12/1995 (n. A04510.1/1995)		
1		47	2254											
Indirizzo			VIALE DELL' UNICEF Piano T											
Notifica							Partita		A		Mod.58		1874	
Annotazioni			di stadio: corte											

Visura telematica

Geom. SILEO Rocco

Consulente Tecnico d'Ufficio

Via Adriatico n. 10, 85100 Potenza – Pec: rocco.sileo@geopec.it – E-mail: roccosileo@virgilio.it – Cell. 3476268954

TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 87/2024 R.G.E.

Allegato n. 9

Documentazione urbanistica



Città di POTENZA

Unità di Direzione "Urbanistica e Gestione del Territorio"

Potenza, data protocollo

Prot. rif.: 80401/2025

Sileo Rocco

c/o: rocco.sileo@geopec.it

OGGETTO: Riscontro richiesta accesso atti prot. 80401 del 26/08/2025.

In riferimento all'istanza prot. n. 80401 del 23/08/2025, avente ad oggetto le pratiche edilizie intestate a *Building Center S.r.l. (n. C.E. 239/1993 e variante n. 349/1993)*, si comunica che, ad oggi, la documentazione richiesta non è stata reperita. Si precisa, inoltre, che, dai registri d'archivio, la pratica edilizia "Variante n. 349/1993" risulta **ANNULLATA**.

Cordiali saluti

Il Responsabile del Procedimento

dott.ssa Cinzia Siervo

SIERVO CINZIA
2025.10.29 12:52:11
CN=SIERVO CINZIA
C=IT
2.5.4.4=SIERVO
2.5.4.42=CINZIA

Il Dirigente

U.D. Urbanistica e Gestione del Territorio

Ing. Alessandra SAPONARA

SAPONARA ALESSANDRA
2025.10.29 13:29:21
CN=SAPONARA ALESSANDRA
C=IT
2.5.4.4=SAPONARA
2.5.4.42=ALESSANDRA
RSA/2048 bits

Dirigente: ing. Alessandra Saponara
tel. 0971.415310
alessandra.saponara@comune.potenza.it

Resp. Del Proc. : dott.ssa Cinzia Siervo
tel. 0971 415328
cinzia.siero@comune.potenza.it

Sede: Via Parco S. Antonio la Macchia Potenza
Orari ufficio: Mart – Giov : ore 8.00 - 13.45
ore 16.00 – 17:00

19 LUG. 2015

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

DN01810-11



CITTÀ DI POTENZA

ASSETTO DEL TERRITORIO

Sportello Unico Per L'Edilizia

Bollo € 16,00

X Da notificare a mezzo messo comunale

X Da pubblicare

PRATICA EDILIZIA N. 46

ANNO 2015

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

IL DIRIGENTE

Vista la domanda di rilascio del permesso di costruire in sanatoria presentato in data 8 luglio 2015 – Prot. n. 49791 - P.E. n. 46/2015, dal Sig.ri **CIUFFREDA ANGELO** in qualità di amministratore della società **"Building Center srl"**, nato a Potenza il 21 settembre 1960 ed ivi residente alla Via del Popolo n. 6 – C.F.: CFF NGL 60P21 G942O e **DI GILIO EGIDIO** in qualità di amministratore del condominio **"Via Isca Degli Antichi"**, nato ad Accettura (PZ) il 10 gennaio 1956 e residente in Potenza alla Via XXV Aprile n. 6 - C.F.: DGLGDE56A10A017X, entrambi domicilio per comunicazioni presso lo studio dell' Arch. Canio SANTARSIERO sito in Potenza - Via Teatro Stabile n.7, con allegato progetto, redatto dal medesimo avente C.F.: SNT CNA 61E27 G942L _____

per l'esecuzione dei lavori di variante e ampliamento di un fabbricato per attività direzionali, sito in località Gallitello, Zona "D5" del previgente P.R.G.; autorizzato con concessione edilizia n. 239, Prot. Gen. n. 17906-22859 del 19 marzo 1993 e successiva variante C.E. n. 349, Prot. Gen. n.

17384 del 1 agosto 1994. Ricadente, attualmente in "Ambito Urbano – Tessuti prevalentemente terziario-commerciale senza progetto unitario" del vigente Regolamento Urbanistico identificato in catasto al foglio 47. particella 2255;

Vista l'ulteriore documentazione prodotta in data 19 novembre 2015 – Prot. 84792; in data 4 maggio 2016 – Prot. n. 35200; in data 10 maggio 2016, Prot. 37155 e in data 23 giugno 2016 – Prot. n. 51577;

Accertato che i richiedenti hanno titolo per richiedere il suddetto provvedimento in quanto, il primo amministratore della società "Building Center srl", ed il secondo in qualità di amministratore del condominio "Via Isca Degli Antichi", come risulta dalla documentazione esibita;

Visto il d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Vista la proposta finale in data 2 settembre 2015 e successiva appendice datata 3 giugno 2016, del responsabile tecnico del procedimento, resa ai sensi dell'art. 20 – 3° comma – del d.P.R. n. 380/2001;

Vista l'ingiunzione di demolizione e messa in pristino del 19 marzo 2015, Prot. n. 34138;

Verificato che il R.U. ha ripermetrato l'area in oggetto e che, allo stato, l'intero fabbricato ricade in "Ambito Urbano – Tessuti prevalentemente terziario-commerciale senza progetto unitario" e, pertanto non più sconfinante, in parte, nella zona "F6A" (Parco Urbano) del previgente P.R.G. (tra l'altro ora "area di stabilità ecologico ambientale");

Visto l'art. 2 comma 3-bis e comma 7 della Legge Regionale n. 25/2012;

Verificata la conformità del progetto alle norme dettate dalla Legge Regionale 3 dicembre 2012, n. 25 e successive modifiche;

Vista l'autocertificazione a firma del progettista, di conformità alle vigenti norme igienico - sanitarie ai sensi dell'art. 20 del d.P.R. 380/01, in data 8 luglio 2015;

Verificata la dimostrazione del rispetto del rapporto illuminante e della ventilazione naturale diretta, ai sensi degli artt. 104 e 105 del vigente Regolamento Edilizio;

Vista la lettera datata 29 giugno 2016 – Prot. n. 51577 con la quale è stato inoltrato lo schema di monetizzazione reso sotto forma di perizia giurata, degli standard pubblici di cui all'art. 2 comma 9-ter, in merito all'impossibilità di assicurare il rispetto del D.M. 1444/68;

Vista la dimostrazione del rispetto dell'art. 2 comma 4 e 5 L.R. 25/12 e successive, in merito al miglioramento della prestazione energetica del fabbricato, con riduzione non inferiore al 20% del fabbisogno di energia dell'edificio;

Vista la dichiarazione del progettista attestante che: "ai sensi del d.P.R. n. 151 del 1 agosto 2011, l'autorimessa rientra nella categoria "A" e per cui non necessita presentare istanza preventiva di esame progetto ai sensi dell'art. 3 del d.P.R. n. 151/11, si dovrà fare solo richiesta, ai sensi dell'art. 4, di SCIA prima dell'inizio dei lavori.", o nulla osta dei VV.FF;

Vista la copia della denuncia dei depositi dei calcoli strutturali (n. 16971 – Prot. n. 18457 del 1 giugno 1994 – Prot. 19534 del 10 dicembre 1994) e tavola che evidenzia l'ampliamento strutturale;

Vista l'integrazione riferita alla omologazione dell'impianto di terra, ai sensi dell'art. 519, del DL 15 ottobre 1983;

Ritenuto di condividere la relazione favorevole del responsabile del procedimento, attesa la conformità del progetto edilizio alla normativa vigente, nonché alle norme igieniche e di sicurezza;

Considerato che la destinazione d'uso principale per la progettata opera è direzionale e residenziale;

Dato atto che l'opera di cui al presente provvedimento non ricade nei casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione di cui all'art. 17 del d.P.R. n. 380/2001;

Dato atto che ai fini del presente provvedimento, la ditta interessata ha assolto agli obblighi di cui all'art. 16 del d.P.R. n. 380/2001, come di seguito indicato:

a.1 – versamento della somma di € 17.554,91, quale intero contributo relativo agli **oneri di urbanizzazione** (Bonifico della Banca Carime datato 4 maggio 2016)

b.1 versamento della somma di € 13.567,74, quale intero contributo costo di costruzione (Bonifico della Banca Carime datato 4 maggio 2016)

c.1 versamento della somma di € 860,61, quale intero contributo **monetizzazione** (Bonifico della Banca Carime datato 6 maggio 2016)

Visto l'art. 20 del d.P.R. n. 380 del 2001.

CONSENTE

A **CIUFFREDA ANGELO** in qualità di amministratore della società "Building Center srl", nato a Potenza il 21 settembre 1960 ed ivi residente alla Via del Popolo n. 6 – C.F.: CFF NGL 60P21 G942O e **DI GILIO EGIDIO** in qualità di amministratore del condominio "Via Isca Degli Antichi", nato ad Accettura (PZ) il 10 gennaio 1956 e residente in Potenza alla Via XXV Aprile n.6, C.F.: DGLGDE56A10A017X, entrambi domicilio per comunicazioni presso lo studio dell'Arch. Canio SANTARSIERO sito in Potenza - Via Teatro Stabile n.7 con allegato progetto, redatto dal medesimo, di sanare i lavori come da progetto presentato costituito da n.35 elaborati vistati dal responsabile del procedimento.

Si precisa che la sanatoria viene rilasciata ai sensi dell'art. 63 del vigente Regolamento Edilizio (sanatoria giurisprudenziale) e non produce gli stessi effetti dell'art. 36 del d.P.R. 380/01.

Copia del presente provvedimento viene trasmesso all'U.O. "Controllo del Territorio" ed al Nucleo Intersettoriale Polizia Edilizia per gli adempimenti di competenza.

Il presente provvedimento è rilasciato senza alcun pregiudizio dei diritti di terzi.

Potenza, 11 luglio 2016

19 LUG 2016

IL DIRIGENTE
Ing. Francesco MANOUSO

CITTÀ DI POTENZA

Ufficio Notifiche

L'anno 2016 # 19 del mese di Luglio, alle ore 12.30.

In Potenza, io sottoscritto messo notificatore ho notificato il presente

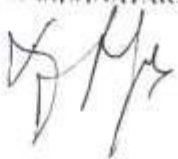
atto al Sig. Cinfrido Angelo - Amministratore della "BUILDING CENTER SRL" - Via del Popolo, 6.

☒ Portandolo nel domicilio e consegnandolo nelle mani del Sig. Dr. Giulio Egrotto - Amministratore del cimitero nuovo - Ines degli Antichi
In busta chiusa e sigillata, riportante il numero cronologico come per legge.

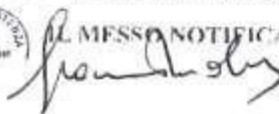
☐ E consegnandolo nelle mani proprie in luogo libero _____

essendo risultato infruttuoso il tentativo di consegna c/o la casa di abitazione.

IL CONSEGNETARIO



IL MESSO NOTIFICATORE



12.7 APR. 2018

NOT 00367/2018

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA



CITTÀ DI POTENZA

ASSETTO DEL TERRITORIO

Sportello Unico Per L'Edilizia

Bollo €. 16,00

- X Da notificare a mezzo messo comunale
X Da pubblicare

PRATICA EDILIZIA N. 47

ANNO 2015

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

IL DIRIGENTE

Vista la domanda di rilascio del permesso di costruire in **SANATORIA** presentata in data 8 luglio 2015 – Prot. n. 49808 - P.E. n. **47/2015**, dai **Sig.ri CIUFFREDA ANGELO in qualità di amministratore della società "Building Center srl"**, nato a Potenza il 21 settembre 1960 ed ivi residente alla Via del Popolo n. 6 – C.F.: CFF NGL 60P21 G942O e **DI GILIO EGIDIO in qualità di amministratore del condominio "Via Isca Degli Antichi"**, nato ad Accettura (PZ) il 10 gennaio 1956 e residente in Potenza alla Via XXV Aprile n. 6 - C.F.: DGLGDE56A10A017X, entrambi domicilio per comunicazioni presso lo studio dell'Arch. Canio SANTARSIERO sito in Potenza, Via Teatro Stabile n.7, con allegato progetto, redatto dal medesimo avente C.F.: SNT CNA 61E27 G942L, **per l'esecuzione dei lavori Cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale, immobile in via Isca Degli Antichi, ai sensi della legge**

regionale 25/2012, Zona "D5" del previgente P.R.G.; autorizzato con concessione edilizia n. 239, Prot. Gen. n. 17906-22859 del 19 marzo 1993 e successiva variante C.E. n. 349, Prot. Gen. n. 17384 del 1 agosto 1994. Ricadente, attualmente in "Ambito Urbano – Tessuti prevalentemente terziario-commerciale senza progetto unitario" del vigente Regolamento Urbanistico identificato in catasto al foglio 47 particella 2255;

Accertato che i richiedenti hanno titolo per richiedere il suddetto provvedimento in quanto, il primo amministratore della società "Building Center srl", ed il secondo in qualità di amministratore del condominio "Via Isca Degli Antichi", come risulta dalla documentazione esibita;

Visto il d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Vista la proposta finale in data 2 settembre 2015 e successiva appendice datata 28 marzo 2018, del responsabile tecnico del procedimento, resa ai sensi dell'art. 20 – 3° comma del d.P.R. n. 380/2001;

Vista l'ingiunzione di demolizione e messa in pristino del 19 marzo 2015, Prot. n. 34138;

Verificato che il R.U. ha ripermetrato l'area in oggetto e che, allo stato, l'intero fabbricato ricade in "Ambito Urbano – Tessuti prevalentemente terziario-commerciale senza progetto unitario" e, pertanto non più sconfinante, in parte, nella zona "F6A" (Parco Urbano) del previgente P.R.G. (tra l'altro ora "area di stabilità ecologico ambientale");

Visti gli articoli 2 e 5 della Legge Regionale n. 25/2012;

Verificata la conformità del progetto alle norme dettate dalla Legge Regionale 3 dicembre 2012, n. 25 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista l'autocertificazione a firma del progettista, di conformità alle vigenti norme igienico - sanitarie ai sensi dell'art. 20 del d.P.R. 380/01;

Verificata la dimostrazione del rispetto del rapporto illuminante e della ventilazione naturale diretta, ai sensi degli artt. 104 e 105 del vigente Regolamento Edilizio;

Vista la lettera datata 29 giugno 2016 – Prot. n. 51577 con la quale è stato inoltrato lo schema di monetizzazione reso sotto forma di perizia giurata, degli standard pubblici di cui all'art. 2 comma 9-ter, in merito all'impossibilità di assicurare il rispetto del D.M. 1444/68;

Vista la dimostrazione del rispetto dell'art. 2 comma 4 e 5 L.R. 25/12 e successive, in merito al miglioramento della prestazione energetica del fabbricato, con riduzione non inferiore al 20% del fabbisogno di energia dell'edificio;

Vista la copia della denuncia dei depositi dei calcoli strutturali (n. 16971 – Prot. n. 18457 del 1 giugno 1994 – Prot. 19534 del 10 dicembre 1994) e tavola che evidenzia l'ampliamento strutturale;

Vista l'integrazione riferita alla omologazione dell'impianto di terra, ai sensi dell'art. 519, del DL 15 ottobre 1983;

Ritenuto di condividere la relazione favorevole del responsabile del procedimento, attesa la conformità del progetto edilizio alla normativa vigente, nonché alle norme igieniche e di sicurezza;

Considerato che la destinazione d'uso principale per la progettata opera è residenziale / direzionale;

Dato atto che l'opera di cui al presente provvedimento non ricade nei casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione di cui all'art. 17 del d.P.R. n. 380/2001;

Dato atto che ai fini del presente provvedimento, la ditta interessata ha assolto agli obblighi di cui all'art. 16 del d.P.R. n. 380/2001, come di seguito indicato:

- versamento della somma di **€ 31.867,05**, quale contributo relativo agli **oneri di urbanizzazione**
- versamento della somma di **€ 4.209,56** quale contributo **costo di costruzione**

In luogo dell'importo dovuto pari ad €. 37.203,76 degli oneri di urbanizzazione e di €. 4.889,32 quale contributo del costo di costruzione, come da notifica adempimenti in data 3 febbraio 2016, SANANDO in tal modo le difformità riscontrate riferite alle sole unità immobiliari di seguito riportate (con esclusione di Mazzoni f. 45 p. 2255 sub. 23 e di Romano f. 47, p. 2255 sub. 63):

Piano	Nominativo	Foglio	Particella	Sub.	urbanizzazione €.	costruzione €.
seminterrato	Morlino Maria	47	2255	17/18	1.178,25	183,61
seminterrato	Venice	47	2255	13/14/15	3.138,76	489,13
terra	Morlino	47	2255	20	3.155,03	401,87
terra	Venice	47	2255	64	1.932,36	273,75
livello I	De Carlo	47	2255	73	1.626,26	207,15
livello I	Scioscia	47	2255	24	2.596,84	330,77
livello II	Stragapede	47	2255	31	2.166,68	275,98
livello II	Battista	47	2255	32	2.700,58	343,99
livello II	Buccico	47	2255	30	1.773,98	225,96
livello II	Buccico	47	2255	29	3.628,26	462,15
livello IV	Pangaro	47	2255	38	2.164,74	275,73
livello IV	Fucci	47	2255	39	1.423,80	181,36
livello IV	Pergola	47	2255	62	1.435,03	182,79
livello V	Andriuolo	47	2255	40	2.946,98	375,31

Visto l'art. 20 del d.P.R. n. 380 del 2001;

CONSENTE

A CIUFFREDA ANGELO in qualità di amministratore della società **"Building Center srl"**, nato a Potenza il 21 settembre 1960 ed ivi residente alla Via del Popolo n. 6 – C.F.: CFF NGL 60P21 G9420 e **DI GILIO EGIDIO** in qualità di amministratore del condominio **"Via Isca Degli Antichi"**, nato ad Accettura (PZ) il 10 gennaio 1956 e residente in Potenza alla Via XXV Aprile n. 6, C.F.: DGLGDE56A10A017X, entrambi con domicilio per comunicazioni presso lo studio dell'Arch. Canio SANTARSIERO sito in Potenza, Via Teatro Stabile n.7 con allegato progetto, redatto dal medesimo, **di**

sanare i lavori di cambio destinazione d'uso da direzionale ad abitazione come da progetto presentato e riferito alle sole unità immobiliari di seguito riportate:

Piano	Nominativo	Foglio	Particella	Sub.
seminterrato	Morino Maria	47	2255	17/18
seminterrato	Venice	47	2255	13/14/15
terra	Morino	47	2255	20
terra	Venice	47	2255	64
livello I	De Carlo	47	2255	73
livello I	Scioscia	47	2255	24
livello II	Stragapede	47	2255	31
livello II	Battista	47	2255	32
livello II	Buccico	47	2255	30
livello IV	Pangaro	47	2255	38
livello IV	Fucci	47	2255	39
livello IV	Pergola	47	2255	62
livello V	Andriuolo	47	2255	40

Si precisa che la sanatoria viene rilasciata ai sensi dell'art. 63 del vigente Regolamento Edilizio (sanatoria giurisprudenziale) e non produce gli stessi effetti dell'art. 36 del d.P.R. 380/01.

Copia del presente provvedimento viene trasmesso all'U.O. "Controllo del Territorio" ed al Nucleo Intersettoriale Polizia Edilizia per gli adempimenti di competenza.

Il presente provvedimento è rilasciato senza alcun pregiudizio dei diritti di terzi.

Potenza, lì 28 marzo 2018



IL DIRIGENTE
Ing. Francesco MANCUSO

CITTA' DI POTENZA

Anno 2018 : 17 APRILE, alle ore _____

Il sottoscritto _____ ho notificato il presente

DIGILIO EGIDIO IN QUALITA' DI A.M.

VIA XXV APRILE N° 6

☐ Partecipando nel deposito e consegnandolo nelle mani _____

☐ in busta chiusa e sigillata, _____ numero cronologico come per legge.

☐ E consegnando _____ in luogo libero _____

Essendo risultato infruttuoso il tentativo di consegna e/o in casa di abitazione _____

IL CONSEGNAARIO _____

IL MESSO NOTIFICATORE _____

Messa Notificatore
Polizia Onofrio

Pratica n. 49808
allegata al progetto di costruzione
n. 47 del 8-7-2015
È fatto obbligo di osservare le
prescrizioni riportate nell'Atto di concessione

COMUNE DI POTENZA

PROGETTO PER IL PARZIALE CAMBIO D'USO DI UN IMMOBILE

Ubicazione: località Gallitello

POTENZA, Giugno 2015

RELAZIONE

Il committente:

sig. CIUFFREDA Angelo
amm.re Building Center s.r.l.

Il progettista:

arch. CANIO SANTARSIERO



REV.00

Progetto e illustrazione
STUDIO DAU

ARCH. CANIO SANTARSIERO, VIA TEATRO F. STABILE 7, 85100 POTENZA
P.I. 01 028 310 789 TEL. 0971/410378 e-mail: info@doustudio.it

INDICE

1) - Premessa	3
2) - Il sito	4
3) - Lo stato di fatto	5
4) - Caratteristiche tipologiche dell'intervento	5
5) - Le norme igieniche sanitarie	7

1) - Premessa

Il sig. CIUFFREDA Angelo nato a Potenza il 21/09/1960 C.F. CFFNGL60P21G942O ed ivi residente in Via del Popolo n. 6, in qualità amm.re unico della "Building Center s.r.l.", titolare dei titoli abilitativi: C.E. n. 239, prot. gen. n. 17906-22859 del 19/03/1993 e successiva variante C.E. n. 349, prot. gen. 17384 del 01/08/1994 ed esecutrice dei lavori del fabbricato per attività direzionali sito in Potenza in località Gallitello ex zona "D5" del previgente P.R.G., ha dato incarico allo scrivente arch. Canio SANTARSIERO iscritto all'ordine degli Architetti-Pianificatori-Paesaggisti-Conservatori della provincia di Potenza al n° 361, di redigere il presente *progetto architettonico per il cambio d'uso parziale* del predetto fabbricato.

Si evidenzia inoltre che per l'immobile in oggetto è stato formulato il progetto di ampliamento in sanatoria ai sensi della L.R. 25/2012 e s.m.i. Legge Regionale 27 gennaio 2015, n. 4 di cui la presente iniziativa ne è logica conseguenza e continuazione.

Si ricava pertanto che l'iniziativa in parola sviluppandosi anch'essa grazie alla definizione delle indicazioni normative dei suddetti strumenti, intende anche rispondere alle richieste funzionali della committenza.

Con l'applicazione del suddetto strumento normativo, si potranno così includere soprattutto nuove e più coerenti superfici abitative al fabbricato in parola, attivando tutte le iniziative imprenditoriali in grado di far armonizzare la sagoma architettonica preesistente al contesto ed alle destinazioni previste.

2) - Il sito

L'intervento oggetto della presente relazione tecnica interessa l'immobile sito in Via Isca degli Antichi (ex Via Vaccaro) ed iscritto al Catasto Fabbricato del comune di Potenza al foglio 47 part.IIIa 2255, ricadente in "Ambito Urbano – Tessuti prevalentemente terziario commerciale senza progetto unitario" del vigente R.U. le cui previsioni sono:

Art. 32 Tessuti prevalentemente terziario - commerciali senza progetto unitario

32.1 I Tessuti prevalentemente terziari - commerciali senza progetto unitario comprendono parti della città a destinazione prevalente terziaria, caratterizzate da soluzioni tipologiche e distributive autonome e prive di regolarità, con insufficiente o assente dotazione di standard. Tali Tessuti sono ubicati prevalentemente lungo il torrente Gallitello e la Via Appia.

32.2 Gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati:

- alla manutenzione qualitativa del patrimonio edilizio esistente;
- alla qualificazione e maggiore dotazione di spazi pubblici attrezzati.

32.3 Oltre alle categorie d'intervento indicate dal precedente Art. 26.1, sono ammesse le categorie d'intervento:

- RE1, RE2;
- DR1, DR2.

Gli interventi DR1 e DR2, potranno essere attuati secondo quanto previsto dal precedente Art. 30.3; gli incrementi di Sul, secondo le percentuali indicate allo stesso punto, potranno essere destinati interamente a residenza, in aggiunta a quella già esistente.

32.4 Sono previsti i seguenti usi:

- Uso produttivo P3, P4.1, P5.1, P5.2, P7, P8.1, P8.2, P8.3, P9, P10.1, P10.3 (limitatamente agli Ostelli), P11.

32.5 In questi Tessuti, l'Uso insediativo residenziale è consentito nella misura risultante dai provvedimenti autorizzativi degli edifici in essi esistenti, oltre alle quote aggiuntive realizzabili in base al precedente comma 3. All'interno di tali edifici è consentito il cambio di Destinazione d'Uso a residenza per una percentuale massima del 15% delle Sul non residenziali esistenti, previa stipula di atto di cessione al Comune di una porzione dell'area di pertinenza degli edifici, così come risultante dal Permesso di costruire, pari almeno al 15%, da destinare a spazi pubblici attrezzati: tali aree dovranno essere individuate in corrispondenza di quelle già ubicate nei grafici del RU, oppure, in mancanza di tale ubicazione, dovranno essere congruenti con le stesse, per continuità o complementarità, ed in ogni caso dovranno avere caratteristiche tali da essere suscettibili di effettivo utilizzo pubblico. Nella concreta impossibilità, accertata dall'Ufficio Comunale competente, di cessione delle aree nella percentuale su indicata, è consentita la cessione di una quota minore, comunque non inferiore al 5% dell'area di pertinenza, con monetizzazione della relativa differenza.

3) - Lo stato di fatto

L'immobile oggetto della presente iniziativa, è stato realizzato a seguito del rilascio della C.E. n. 239, prot. gen. n. 17906-22859 del 19/03/1993 e successiva variante C.E. n. 349, prot. gen. 17384 del 01/08/1994.

Successivamente è intervenuta di recente la formalizzazione del progetto in sanatoria per l'ampliamento parziale dello stesso effettuato, grazie all'applicazione delle indicazioni normative di cui alla L.R. 25/2012 e s.m.i..

Allo stato dei fatti l'immobile, destinato prevalentemente ad attività direzionali si dispone su otto livelli: interrato e seminterrato destinati ad autorimessa, terra-primo-secondo a locali uffici ed archivi, terzo ad unità abitative, quarto-quinto a locali uffici.

4) - Caratteristiche tipologiche dell'intervento

La richiesta della committenza, oggetto della presente formulazione progettuale, è quella di adeguare le opere realizzate alle indicazioni normative predette ed alla destinazione funzionale coerente alle richieste.

Per poter adeguare le strutture agli strumenti normativi ed urbanistici vigenti, si è pertanto sviluppato il presente progetto di cambio di destinazione d'uso in sanatoria alle opere già realizzate ed assentite, ricorrendo all'applicazione della L.R. 25/2012 e della recente **Legge Regionale 27 gennaio 2015, n. 4**.

Grazie a detti strumenti normativi sono stati adeguati gli interventi predetti alla destinazione più consona dell'immobile in parola (abitativa), secondo un programma edilizio integrato al contesto ed alla fabbrica preesistente.

Le variazioni già realizzate all'interno dell'immobile, hanno consentito la concretizzazione di un più coerente programma costruttivo formulato sulla base delle esigenze funzionali della committenza, che ben si coniuga con le aspettative della proprietà.

L'art. 13 delle indicazioni normative imposte dalla **L.R. 27/01/2015 n. 4- "Collegato alla legge di stabilità regionale 2015"** nello specifico prevede:

Articolo 13 - Modifiche all'art. 5 comma 1 ter della L.R. 7 agosto 2009, n. 25

Il comma 1 ter dell'art. 5 della L.R. 7 agosto 2009, n. 25 è così modificato:

"1 ter. Il mutamento di destinazione d'uso di immobili legittimamente edificati e/o in costruzione in forza di titolo abilitativo in corso di validità, connesso o meno alla realizzazione di opere edilizie, che non comporti realizzazione di nuovi volumi e superfici utili, è ammesso quando:

a) modifica la destinazione tra i seguenti usi: residenziale, turistico-alberghiera se non soggette a vincolo derivante da finanziamento pubblico, direzionale, commerciale, artigianale, sportivo-ricreativa, educativo-culturali, sanitaria e socio sanitaria, ricettiva e di servizi nella misura massima del 50% delle superfici utili lorde esistenti o in costruzione in forza di titolo abilitativo in corso di validità.

Sempre grazie all'applicazione delle indicazioni normative in vigore e sulla base degli interventi di cambio di destinazione d'uso in oggetto, maggiormente dettagliati e deducibili dall'elaborato "Verifiche di ammissibilità" allegato alla presente istanza, si è proceduto al raffronto delle SUL esistenti e di quelle realmente trasformate in proporzione a quelle potenzialmente trasformabili, che hanno riguardato le superfici dei piani seminterrato, terra, primo, secondo e quarto.

Le differenze tra gli assetti originari assentiti e quelli realizzati si esplicitano in tal modo:

PIANO SEMINTERRATO

Le variazioni riguardano sostanzialmente la diversa soluzione interna delle unità immobiliare U1 e U2 a destinazione direzionale.

PIANO TERRA

Le differenze del livello in parola riguardano esclusivamente il cambio di destinazione d'uso parziale dei locali dell'unità U1 da deposito ad ufficio e le superfici originariamente destinate ad ufficio e destinate ad abitazione dell'unità B1 entrambe disposte al piano terra del Corpo Scala B.

PIANO PRIMO

Il piano primo per contro interessa entrambi i corpi scala A e B ed in particolare i cambi di destinazione d'uso (da locali ufficio ad abitazione) riguardano: l'unità A1 del corpo scala A e le due unità B1 e B2 del corpo scala A.

PIANO SECONDO

Conformemente al piano primo anche il livello in parola è interessato da cambi di destinazione d'uso da locali uffici ad abitazione, con la differenza che il livello in parola (piano secondo) è interamente oggetto di variazione funzionale. Nello specifico sono interessate le unità (ora destinate ad abitazione) A1 ed A2 del corpo scala A e quelle B1 e B2 corpo scala B.

PIANO QUARTO

Anche i questi casi la variazione funzionale riguarda tutte e quattro le unità immobiliari del livello (cambio d'uso da locali uffici ad abitazione) e nello specifico: le unità A1 ed A2 del corpo scala A e quelle B1 e B2 corpo scala B.

Come meglio rapportato negli elaborati grafici allegati alla presente progettazione, le variazioni funzionali dei livelli esaminati hanno riguardato esclusivamente solo la diversa destinazione d'uso origina-

ria, lasciando inalterata la loro diversa strutturazione compositiva e le divisioni interne delle varie unità immobiliari.

Sulla scorta di tali regole e dall'analisi delle condizioni al contorno è stato sviluppato un progetto integrato alla fabbrica preesistente, nel quale far convivere le nuove soluzioni funzionali, secondo criteri di confort legislativi e normativi, volti ad attribuire agli spazi in parola una nuova e più consona destinazione d'uso il tutto secondo le indicazioni specifiche richieste dalla committenza.

In particolare ed in accordo a quanto stabilito dall'art. 9 della Legge Regionale 27 gennaio 2015, n. 4, le variazioni entro il limite del 50% della SUL esistente, sono state effettuate con il presente intervento, sulla base di un progetto unitario, che garantisce la coerenza architettonica, formale e di finiture del complesso edilizio originario ed assentito.

5) - Le norme igieniche sanitarie

Le pareti dei bagni e della cucina, conformemente a quanto già avviene per i servizi presenti, sono rivestite per un'altezza non inferiore ai 1,50 metri con piastrelle in ceramica (così come previsto dall'art. 113 del vigente R.E. comunale), mentre i soffitti sono tinteggiati con materiali traspiranti.

Per contro le rimanenti pareti interne del fabbricato sono tinteggiate con idropittura.

Per tutti gli ambienti è già prevista un'aerazione ed un'illuminazione diretta, secondo i parametri indicati dal D.M. 05/07/1975 ed in particolare (nel rispetto dell'art. 5 del succitato Decreto Ministeriale) la superficie finestrata apribile non è inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento.

Per gli ambienti di servizio (bagni) non direttamente aerati è presente un impianto dedicato di estrazione ed immissione d'aria, che garantisce i giusti ricambi d'aria in detti ambienti.

I bagni inoltre contengono elementi in porcellana di prima scelta e sono completi di rubinetteria.

Tutta la struttura, è già dotata d'impianto elettrico con salvavita a norma di legge e l'energia elettrica è captata dall'elettrodotto, che si trova sulla strada comunale antistante.

Analogamente avviene per le acque che sono attinte dalla linea d'adduzione all'acquedotto, situato sulla strada comunale d'accesso al lotto. Conformemente le acque bianche e nere sono scaricate nella rete di scarico, che convoglia alla rete cittadina antistante il fabbricato in parola.

✓
CITTÀ DI POTENZA
Unità di Pianificazione Urbanistica
Pratica numero 49808
allegata al permesso di costruire
n. 47 del 8-8-2015
È fatto obbligo di osservare tutte le
prescrizioni riportate nel titolo autorizzativo

COMUNE DI POTENZA

PROGETTO PER IL PARZIALE CAMBIO D'USO DI UN IMMOBILE

Ubicazione: località Gallitello

Integrazione, NOVEMBRE 2015
POTENZA, Giugno 2015

VERIFICHE DI AMMISSIBILITA'

Il committente:

sig. CIUFFREDA Angelo
amm.re Building Center s.r.l.

Il progettista:

arch. CANIO SANTARSIERO



(PROGETTO DI CAMBIO USO)

CONFRONTO SUPERFICI UTILI LORDE

RIEPILOGO SUPERFICI UTILI LORDE

	SUL PDC (MQ.)	SUP. IN PIU' (MQ.)	SUP. IN MENO (MQ.)	POST AMPLIAMENTO (MQ.)	VANO SCALA A (MQ.)	VANO SCALA B (MQ.)	SUL ESISTENTE (MQ.)	SUL OGGETTO DI C.USO (MQ.)
PIANO INTERRATO	1141,01	137,48	0	1278,49	34,77	34,56	0	
PIANO SEMINTERRATO	908,32	81,62	27,39	962,55	34,77	34,56	893,22	222,3
PIANO TERRA	790,34	140,53		930,87	34,77	34,56	861,54	245,69
LIVELLO I	547,45	0,29	0	547,74	34,77	34,56	478,41	320,48
LIVELLO II	547,45	0,29	0	547,74	34,77	34,56	478,41	478,41
LIVELLO III	547,45	0,29	0	547,74	34,77	34,56	478,41	
LIVELLO IV	398,22	0,29	0	398,51	34,77	34,56	329,18	329,18
LIVELLO V	169,5	0	0	169,5	34,77		134,73	134,73
LIVELLO VI				0				
TOTALE							3653,9	1730,79

VERIFICA L.R. 25/2012 s.m.i.

Superfici utili lorde esistenti (SULE)

= 3653,90 mq.

Superfici utili lorde esistenti trasformabili (SULT)=50%

= 1826,95 mq.

VERIFICATO

Superfici utili lorde c.uso (SULC)

= 1730,79 mq.

(VERIFICA AREE A PARCHEGGIO)

RIEPILOGO AREA E NUMERO PARCHEGGI

Piano		mq.				p.auto
Piano interrato	box 1	61,85				4
Piano interrato	box 2	37,32				3
Piano interrato	box 3	25,38				2
Piano interrato	box 4	25,56				2
Piano interrato	box 5	28,72				2
Piano interrato	box 6	34,95				2
Piano interrato	box 7	25,09				2
Piano interrato	box 8	35,77				2
Piano interrato	box 9	37,12				3
Piano interrato	box 10	17,91				1
Piano interrato	box 11	329,60				20
Piano interrato	corsia	274,25				
Totale di piano		933,52	mq.			43 P.auto

Piano		mq.				p.auto
Piano seminterrato	box 13	22,52				1
Piano seminterrato	box 14	21,15				1
Piano seminterrato	box 15	22,29				1
Piano seminterrato	box 16	25,68				2
Piano seminterrato	box 17	26,99				2
Piano seminterrato	box 18	24,08				1
Piano seminterrato	box 19	37,40				2
Piano seminterrato	box 20	37,31				2
Piano seminterrato	corsia	266,74				

Totale di piano **484,16** **mq.** **12** **P.auto**

PARCHEGGI ESTERNI

P1	=	217,15	mq.	5	P.auto
P2	=	109,24	mq.	4	P.auto
P3	=	312,74	mq.	9	P.auto
Totale parcheggi esterni		1464,74	mq.	18	P.auto

	mq.	P.auto
Totale generale	1634,83	60

SUDDIVISIONE AREE E NUMERO DI PARCHEGGI

PARCHEGGI PER ABITAZIONE

BOX piano interrato da 1 a 10	=	329,67	mq.	23	P.auto
CORSIA piano interrato	=	246,83	mq.		
PARCHEGGI ESTERNI (P1)+(P2)	=	326,39	mq.	9	P.auto
TOTALE (ABITAZIONI)	=	902,89	mq.	32	P.auto

PARCHEGGI PER UFFICI

BOX piano interrato n°11	=	329,60	mq.	20	P.auto
CORSIA piano interrato	=	27,43	mq.		
BOX piano seminterrato da 13 a 20	=	217,42	mq.	12	
CORSIA piano interrato	=	266,74	mq.		P.auto
PARCHEGGI ESTERNI (P3)	=	312,74	mq.	9	P.auto
TOTALE (UFFICI)	=	1153,93	mq.	41	P.auto

R.E. CUB R1

	PIANO	Alloggio	P2/1 = 0,6/10 mq. Sul P2/2 = 3/10 mq. Sul 1 posto auto x alloggi di Sul < mq. 100 2 posti auto x alloggi di Sul > mq. 100				
			S.u.I. (mq.)	Minimo (mq.)	Progetto (mq.)	Minimo (n°)	Progetto (n°)
<i>abitazioni</i>	<i>terra</i>	B1	146,14	52,61		2	
	<i>primo</i>	B1	109,35	39,37		2	
	<i>primo</i>	B2	142,65	51,35		2	
	<i>primo</i>	A1	68,48	24,65		1	
	<i>secondo</i>	A1	100,36	36,13		2	
	<i>secondo</i>	A2	125,09	45,03		2	
	<i>secondo</i>	B1	82,17	29,58		1	
	<i>secondo</i>	B2	168,06	60,50		2	
	<i>terzo</i>	A1	100,29	36,10		2	
	<i>terzo</i>	A2	125,44	45,16		2	
	<i>terzo</i>	B1	108,87	39,19		2	
	<i>terzo</i>	B2	141,76	51,03		2	
	<i>quarto</i>	A1	100,27	36,10		2	
	<i>quarto</i>	A2	65,45	23,56		1	
	<i>quarto</i>	B1	66,47	23,93		1	
	<i>quarto</i>	B2	90,28	32,50		1	
	<i>quinto</i>	A1	134,73	48,50		2	
DOTAZIONE MINIMA			675,31	≤	933,52	29	≤ 32
			VERIFICATO		VERIFICATO		

R.E. CUB P.5.1

	PIANO	Attività	P2/1 = 4/10 mq. Sul P2/2 = 3/10 mq. Sul 1 posto ogni 25mq. di Sul				
			S.u.I. (mq.)	Minimo (mq.)	Progetto (mq.)	Minimo (n°)	Progetto (n°)
<i>Uffici</i>	<i>seminterrato</i>	U1	60,70	42,49		2	
	<i>seminterrato</i>	U2	161,70	113,19		6	
	<i>terra</i>	U1	319,57	223,70		13	
	<i>primo</i>	U1	155,90	109,13		6	
DOTAZIONE MINIMA			488,51	≤	1.153,93	28	≤ 41
			VERIFICATO		VERIFICATO		

TOTALE SUPERFICI E NUMERO PARCHEGGI MINIMI

1.163,82 mq.

57 posti auto





UFFICIO



ABITAZIONE

(PROGETTO DI CAMBIO USO)

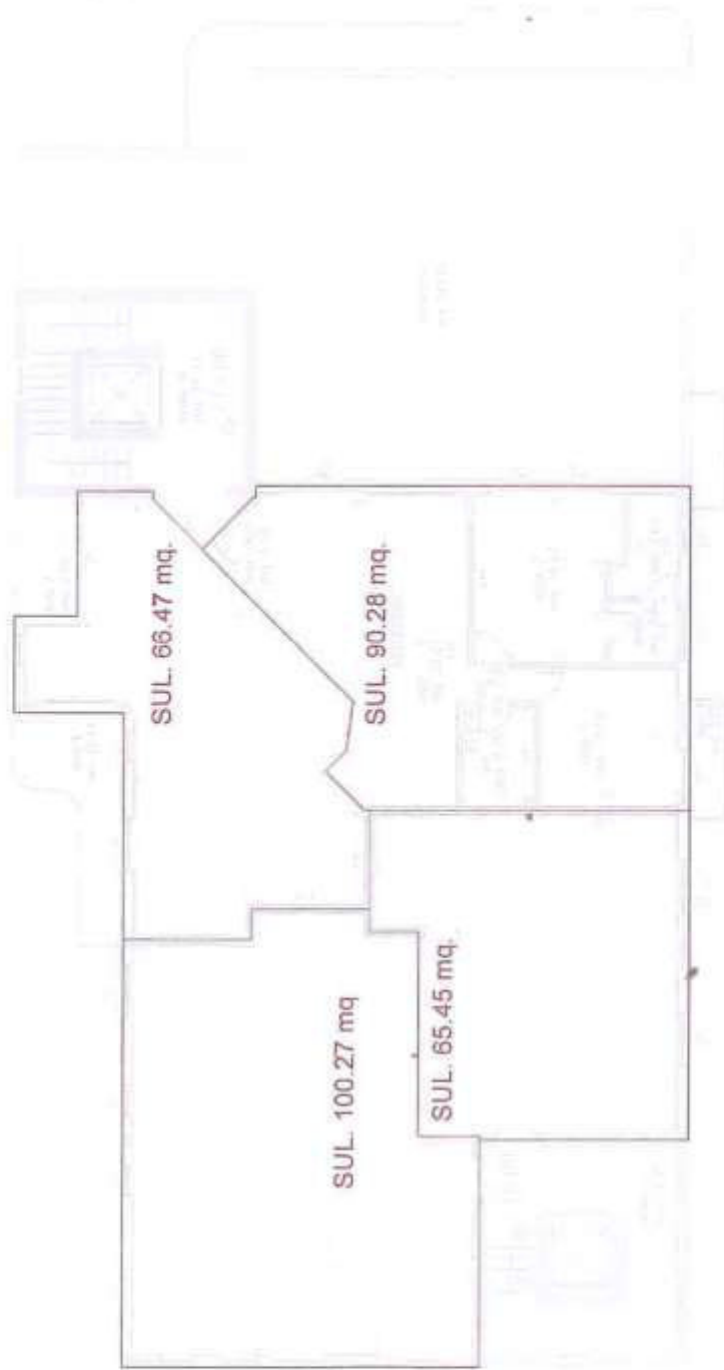
VERIFICA PREVALENZA RESIDENZIALITA'

RIEPILOGO SUPERFICI UTILI LORDE E VOLUMETRIA

	COMPLESSIVA			ABITAZIONE		
	SUL (MQ.)	H	VOLUME (MC.)	SUL (MQ.)	H	VOLUME (MC.)
IANO INTERRATO	-	-	-	-	-	-
IANO SEMINTERRATO	893,22	3,00	2679,66	488,09	3,00	1464,27
IANO TERRA	861,54	3,00	2584,62	525,64	3,00	1576,92
VELLO I	478,41	3,30	1578,75	320,48	3,30	1057,58
VELLO II	478,41	3,00	1435,23	478,41	3,00	1435,23
VELLO III	478,41	3,00	1435,23	478,41	3,00	1435,23
VELLO IV	329,18	3,00	987,54	329,18	3,00	987,54
VELLO V	134,73	3,00	404,19	134,73	3,00	404,19
VELLO VI	-	-	-	-	-	-
TOTALE	3653,9		11105,22	2754,94		8360,96

VERIFICA PREVALENZA RESIDENZIALITA'

Volume complessivo (VOLC)	=	11105,22 mc.
Volume min.ad abitazione (VOLM) = x 70%(VOLC)	=	7773,66 mc.
	^	VERIFICATO
Volume ad abitazione (VOLA)	=	8360,96 mc.



ABITAZIONE

CITTÀ DI POTENZA
Ufficio di Piano

Pratica n. 49808
allegato al P.D. n. 48 del 8-7-2015
È fatto obbligo di osservare le
prescrizioni riportate nel titolo autorizzativo

COMUNE DI POTENZA

PROGETTO PER IL PARZIALE CAMBIO D'USO DI UN IMMOBILE

Ubicazione: località Gallitello

POTENZA, Giugno 2015

PROGETTO APPROVATO PIANTA PIANO QUARTO

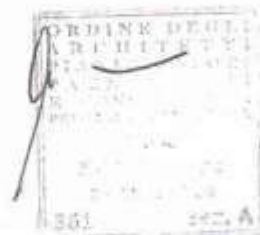
scala 1:100

Il committente:

sig. CIUFFREDA Angelo
amm.re Building Center s.r.l.

Il progettista:

arch. CANIO SANTARSIERO



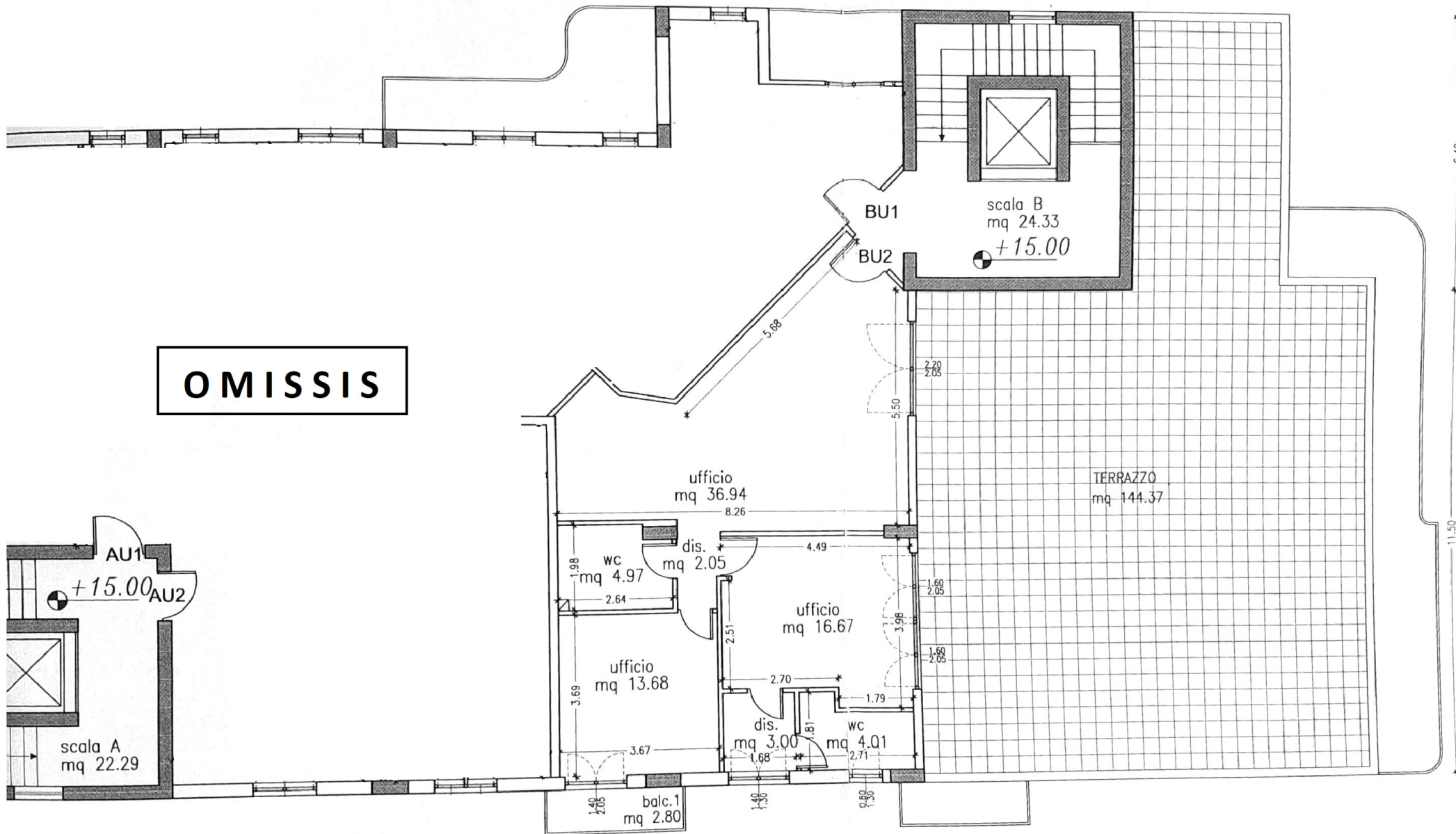
REV.00

Progetto e illustrazione
STUDIO

DAU

ARCH. CANIO SANTARSIERO, VIA TEATRO F. STABILE 7, 85100 POTENZA
P.I. 01 028 310 769 TEL. 0971/410378 FAX. e-mail: info@daustudio.it

6.10 5.20 5.85 5.70 5.40 3.70



OMISSIS

6.40 11.50

34.05

CITTÀ DI POTENZA
Unità di Direzione "Edilizia e Urbanistica"
Servizio Urbanistica
Pratica numero 43808
allegata al permesso di costruire
n. 67 del 8-7-2015
È fatto obbligo di osservare
prescrizioni riportate nel titolo autorizzatorio

COMUNE DI POTENZA

PROGETTO PER IL PARZIALE CAMBIO D'USO DI UN IMMOBILE

Ubicazione: località Gallitello

PROGETTO APPROVATO
SEZIONI

POTENZA, Giugno 2015

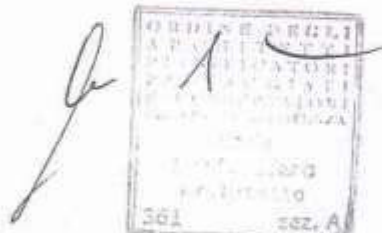
scala 1:100

Il committente:

sig. CIUFFREDA Angelo
amm.re Building Center s.r.l.

Il progettista:

arch. CANIO SANTARSIERO

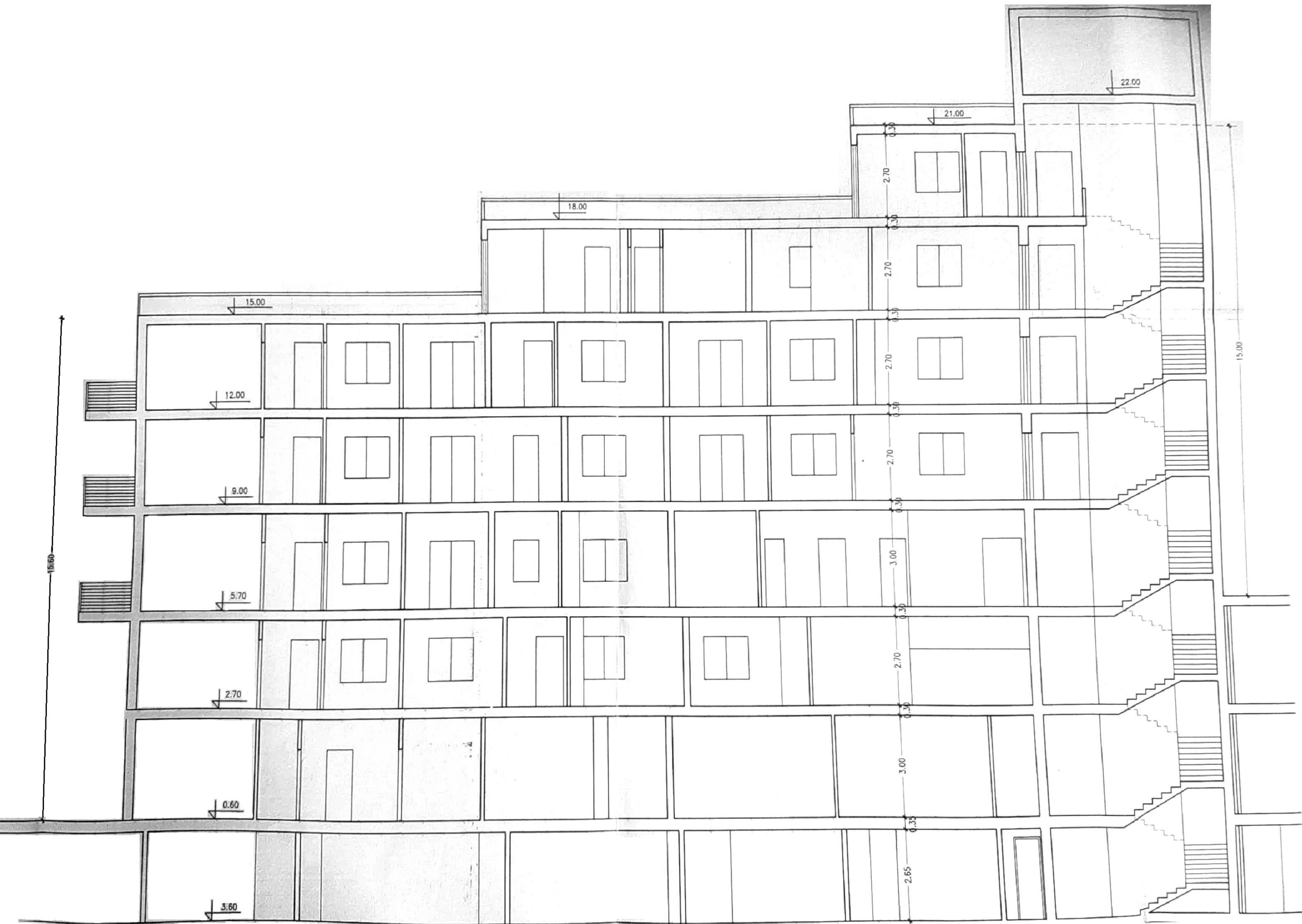


REV.00

Progetto e illustrazione

STUDIO **DAU**

ARCH. CANIO SANTARSIERO, VIA TEATRO F. STABILE 7, 85100 POTENZA
P.I. 01 028 310 769 TEL. 0971/410378 FAX. e-mail: info@daustudio.it



CITTÀ DI POTENZA
Unità di Direzione Provinciale
Sottalea

Pratica numero 49808
allegato al permesso di costruire
n. 47 del 8-8-2015
È fatto obbligo di osservare tutte le
prescrizioni riportate nel testo e planimetrie

COMUNE DI POTENZA

PROGETTO PER IL PARZIALE CAMBIO D'USO DI UN IMMOBILE

Ubicazione: località Gallitello

integrazione, Agosto 2017
POTENZA, Giugno 2015

PROGETTO C.USO PIANTA PIANO QUARTO

scala 1:100

Il committente:

sig. CIUFFREDA Angelo
amm.re Building Center s.r.l.

Il progettista:

arch. CANIO SANTARSIERO

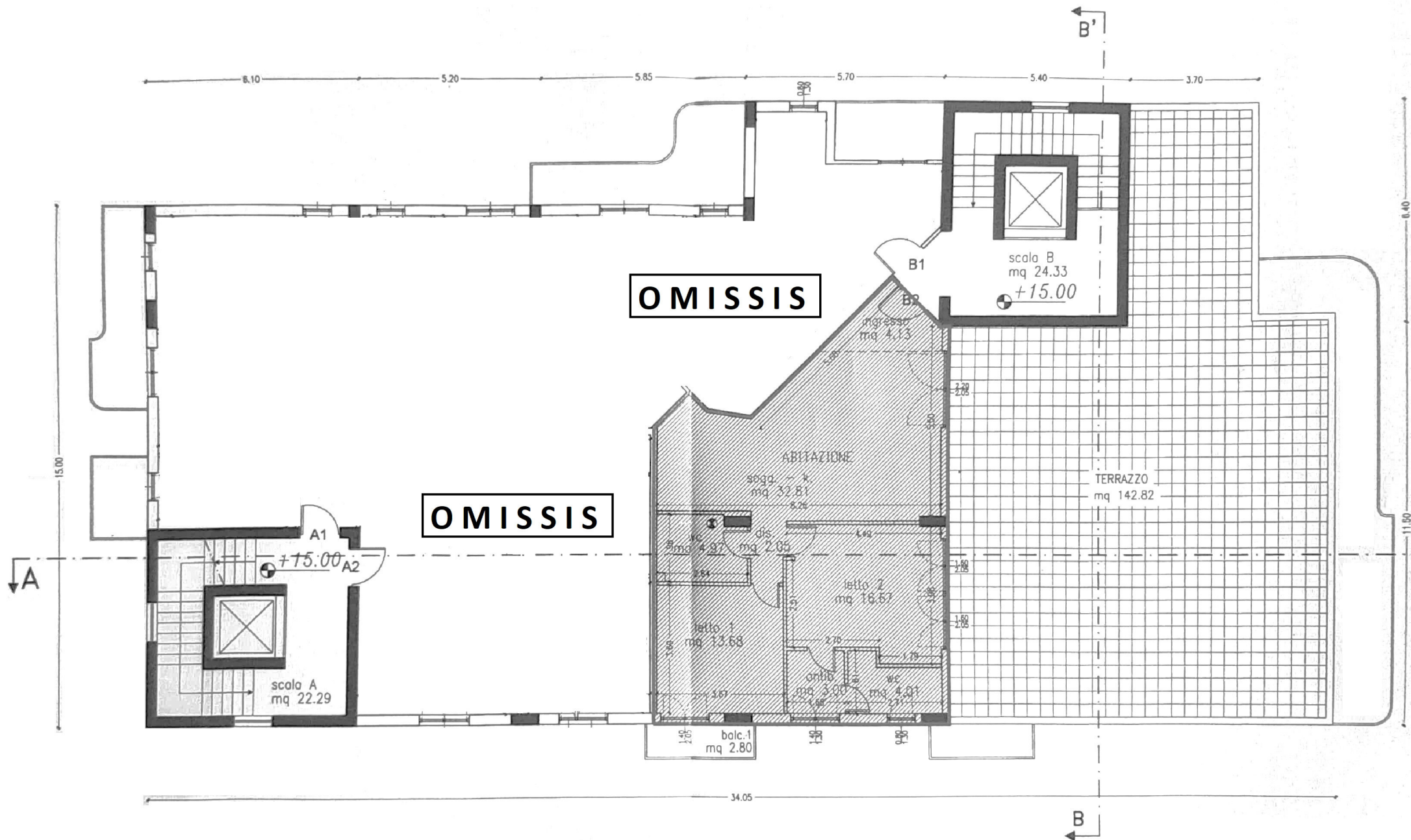


REV.00

Progetto e Illustrazione
STUDIO

DAU

ARCH. CANIO SANTARSIERO, VIA TEATRO F. STABILE 7, 85100 POTENZA
P.I. 01 028 310 769 TEL. 0971/410378 e-mail: info@doustudio.it



NON ADERENTI
A CAMBIO D'USO

Geom. SILEO Rocco

Consulente Tecnico d'Ufficio

Via Adriatico n. 10, 85100 Potenza – Pec: rocco.sileo@geopec.it – E-mail: roccosileo@virgilio.it – Cell. 3476268954

TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 87/2024 R.G.E.

Allegato n. 10

Documentazione Usi Civici

Regione Basilicata



REGIONE BASILICATA

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

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

r_basili.AOO_Giunta.REGISTRO
UFFICIALE.U.0185436.06-08-2025.14BB.h.11:19

Geom. **SILEO Rocco**
Via Adriatico, n. 10
85100 **POTENZA** (PZ)

Pec rocco.sileo@geopec.it

Oggetto: Usi Civici.

IL DIRIGENTE

VISTA la nota con cui si chiede di conoscere la natura giuridica degli immobili di cui a:

foglio n° **47**: particella **2255**; 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 *estranei* al Demanio Civico Comunale.

S.E.e O.

La P.O.

Dott. Donato SABIA

SABIA DONATO
2025.08.04 09:48:09

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
05.08.2025 12:43:29 GMT+02:00

Geom. SILEO Rocco

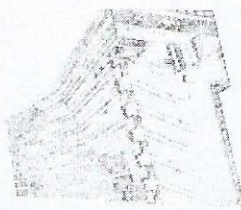
Consulente Tecnico d'Ufficio

Via Adriatico n. 10, 85100 Potenza – Pec: rocco.sileo@geopec.it – E-mail: roccosileo@virgilio.it – Cell. 3476268954

TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 87/2024 R.G.E.

Allegato n. 13

Spese condominiali



Acampora Maria Grazia
Amministratore Immobiliare Professionista

Via Anzio 27 - 85100 Potenza

PEC: mariagrazia.acampora@pec.basilicatanet.it

cell 3394485110

SILEO Geom Rocco – esperto stimatore
Via Adriatico, 10 - 85100 Potenza

PEC: rocco.sileo@geopec.it

CASULLI Avv Antonio
Custode Giudiziario

OGGETTO: RISPOSTA a PEC di richiesta "Tribunale di Potenza – Ufficio Esecuzione Immobiliare n.87/2024 RGE promossa da [REDACTED]"

La scrivente **ACAMPORA Maria Grazia** – Amministratore Immobiliare Professionista – Amm.re p t del condominio Palazzo Ciuffreda sito in Potenza alla Via Isca degli Antichi 12/18 – CF 96022770760 – in riferimento a quanto riportato in oggetto

comunica

che ad oggi il **debito maturato** sulla Unità Immobiliare di proprietà di [REDACTED] – identificata al catasto fabbricati comune di Potenza (G942) - foglio 47 – particella 2255 – sub 63, per le spese afferenti alla gestione ordinaria di manutenzione del condominio, quelle afferenti alla gestione straordinaria del condominio e le spese personali ammontano ad **€ 10.976,57 (euro diecimilanovecentosettantasei/57) e**

precisa

che tutte le spese sono state approvate con giusta delibera assembleare.

Allegati: Regolamento di condominio – Specifica delle spese divise per attività ordinaria, straordinaria e personali sostenute.

Potenza, 22.09.2025


Amministratore
Maria Grazia Acampora

NOTA A SPECIFICA DELLE SPESE CONDOMINIALI

affidenti all'UI di
POTENZA

— al Foglio 47 – Particella 2255 – Sub 63 – CT

a) ATTIVITA' ORDINARIA:

- 1- debito al 31.12.2024 - € 4.855,76 (quattromilaottocentocinquantacinque/76);
- 2- quota dovuta anno 2025 - € 808,28 (ottocentotto/28) - bilancio di previsione anno 2025 approvato;
- 3- quota dovuta anno 2026 - € 808,28 (ottocentotto/28) - approvato con specifico odg;

TOTALE € 6.472,32 (euro seimilaquattrocentosettantadue/32)

b) ATTIVITA' STRAORDINARIA:

- 1- Studio DAU srl competenze tecniche per attività pratica di abusi edilizi - € 440,00;
- 2- Rifacimento manto stradale piazzale ingresso civico n. 18 - come da CM - € 2.203,99;
- 3- Metalmeccanica Sud – ringhiera condominiale - € 242,44;
- 4- Impresa 2M accordo saldo e stralcio – rifacimento impermeabilizzazione terrazzo/copertura - € 484,88;
- 5- Rifacimento parte facciata condominiale con rivestimento simile a quello esistente - € 349,56 ;
- 6- Compenso straordinario Amm.re per attività di cui al punto 5 - € 36,86;

TOTALE € 3.757,73 (euro tremilasettecentocinquantasette/73)

c) ATTIVITA' PERSONALI:

- 1- Solleciti pagamento anno - € 150,00;
- 2- Attività di ricerca dati personali, catastali ecc anno 2025 - € 196,00;
- 3- Diritti di segreteria Comune di Potenza per certificato Situazione di famiglia e residenza – € 0,52;
- 4- Spese postali forfettario anno 2024 e 2025 - € 100,00;
- 5- Attività straordinaria amministrativa per istanza procedura n.87/2024 - € 300,00

TOTALE € 746,52 (euro settecentoquarantasei/52)

TOTALE (a+b+c) € 10.976,57 (euro diecimilanovecentosettantasei/57)

Conto corrente condominiale presso Bper banca
intestato a Condominio Palazzo Ciuffreda 12/18
Via Isca degli Antichi
Codice Iban IT 15 V 053 8704 2030 0000 3025754

Potenza, 22.9.2025

Italiana Amministratore
l'Amministratore
Maria Grazia Acampora
PZ 00390

R E G O L A M E N T O D I C O N D O M I N I O
FABBRICATO , CONDOMINIALE SITO IN VIA VACCARO DENOMINATO
"PALAZZO CIUFFREDA" -POTENZA

ARTICOLO 1

Il presente regolamento riferito al condominio di cui in epigrafe, è stato redatto al fine di regolamentare la vita stessa dell'istituto condominiale, pertanto il presente dovrà essere approvato dall'assemblea dei condomini dopo la sottoscrizione delle tabelle dei valori millesimali allegate, da parte di ciascun condomino.

Il presente regolamento è stato desunto dalle norme che regolano l'istituto del condominio di cui all'art. 1101, 1103, 1117, 1118, 1123, 1136 del c.c. e art. 63 e 68 delle disposizioni attuative del c.c.

ARTICOLO 2 -SUDDIVISIONE MILLESIMALE

I valori proporzionali delle proprietà individuali, ragguagliati a quello dell'intero edificio, sono quelli

di cui alle tabelle allegate al presente regolamento. Dette tabelle dovranno essere approvate, da ciascun condomino nessuno escluso; in ogni caso le tabelle non potranno essere approvate a maggioranza dall'assemblea.

ARTICOLO 3 -RIPARAZIONI A CARICO DEL CONDOMINIO

Ogni condomino deve provvedere a propria cura e spese, nei locali di sua esclusiva proprietà, a tutte quelle opere e riparazioni che si rendessero necessarie al fine di evitare danni alle parti comuni dell'edificio o a quelle di proprietà esclusiva degli altri condomini.

ARTICOLO 4 -ACCESSO ALLE UNITA'

Gli inquilini sono tenuti a consentire l'accesso, nelle rispettive unità, del personale incaricato di procedere a controlli o riparazioni concernenti le parti comuni, deliberati dall'assemblea, con diritto dell'indennizzo per gli eventuali danni prodotti da queste operazioni.

ARTICOLO 5 - CONTRIBUTI CONDOMINIALI

I contributi condominiali ordinari, devono essere pagati al domicilio dell'amministratore entro il giorno 10 di ogni mese, mentre quelli straordinari devono essere pagati entro 10 giorni dalla richiesta avanzata dall'amministratore.

Il condomino moroso è tenuto al pagamento degli interessi legali, fermo restando la possibilità, per l'amministratore, di agire ai sensi di legge per il recupero delle somme dovute.

ARTICOLO 6 - ESERCIZIO FINANZIARIO E RENDICONTO

L'esercizio finanziario del condominio va dal 1 gennaio al 31 dicembre.

Almeno dieci giorni prima di quello fissato per l'assemblea che lo deve approvare, l'amministratore deve rimettere a ciascun condomino, sia la copia del rendiconto concernente il decorso esercizio, che copia del preventivo riguardante l'esercizio a venire.

ARTICOLO 7 - ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

L'assemblea ordinaria dei condomini deve essere convocata dall'amministratore entro due mesi dalla chiusura dell'esercizio, mediante avviso portato a conoscenza dei condomini, a mezzo lettera raccomandata, almeno cinque giorni prima di quello della riunione (ai condomini residenti nel fabbricato l'avviso potrà essere recapitato a mano).

L'assemblea straordinaria viene convocata, seguendo le stesse modalità, dall'amministratore nei casi in cui questi ne ravvisi la opportunità o quando gli viene fatta richiesta da almeno quattro condomini in rappresentanza di almeno un sesto del valore dell'edificio.

L'assemblea, sia essa ordinaria che straordinaria, è diretta da un presidente designato dall'assemblea a maggioranza degli intervenuti, assistito da un segretario da lui nominato.

Delle assemblee deve essere redatto processo verbale, sottoscritto dal presidente e dal segretario.

Il condomino può farsi rappresentare in assemblea anche da persona estranea al condominio. Una stessa persona non può rappresentare più di due condomini. In ogni caso la delega deve essere rilasciata per iscritto.

ARTICOLO 8 - ASCENSORI

L'uso degli ascensori è vietato ai bambini di età inferiore ai dodici anni che non siano accompagnati da persona adulta.

Esso è inoltre vietato per il trasporto di masserizie.

ARTICOLO 9 - ANIMALI

E' fatto divieto agli inquilini di tenere negli uffici cani, gatti, rettili e comunque animali pericolosi o nocivi.

ARTICOLO 10 - TARGHE, CARTELLI, INSEGNE

E' fatto divieto agli inquilini di apporre sui muri perimetrali dell'edificio targhe, cartelli e insegne se non in zone stabilite dall'assemblea dei condomini.

In ogni caso le insegne non dovranno essere del tipo a bandiera.

ARTICOLO 11 - ALTRI DIVIETI

E' fatto divieto agli inquilini di:

- depositare sui balconi oggetti quali scope, scale, bottiglie, e qualsiasi altra masserizia che danneggi il decoro dell'edificio;
- sciorinare biancheria dalle finestre;
- gettare rifiuti dalle finestre e dai balconi;
- collocare vasi sui davanzali delle finestre;
- annaffiare piante e fiori in modo da provocare stillicidio;
- occupare l'androne, i pianerottoli, i corridoi interni comuni e tutte le altre parti condominiali dell'edificio con biciclette, motocicli, carrozzine, mobili ed altri oggetti, tranne che per il tempo necessario all'effettuazione di traslochi, lavori ed altre analoghe operazioni;
- collocare sulle finestre e sui balconi piante rampicanti o comunque tali da pregiudicare le facciate esterne condominiali;
- tenere in deposito sostanze infiammabili ovvero sostanze producenti esalazioni moleste.

ARTICOLO 12 - SANZIONI

Per le infrazioni al presente regolamento, l'amministratore può comminare ai trasgressori una sanzione pecuniaria di £ 50.000 elevabile a £ 200.000 nei casi più gravi di recidiva.

Il gettito di dette sanzioni verrà impiegato dall'amministratore a integrazione delle spese richieste dalla gestione condomuniale.

ARTICOLO 13 - RECLAMI

Eventuali reclami attinenti l'inosservanza del presente regolamento dovranno essere presentati per iscritto all'amministratore, impegnandosi negli altri casi a riferire nella prima assemblea.

ARTICOLO 14 - RINVIO ALLA LEGGE

Per quanto non disposto dal presente regolamento si rivia alle disposizioni di legge.

ARTICOLO 15 - OBBLIGATORIETA' DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento, firmato per approvazione da tutti i condomini, obbliga anche i loro eredi o aventi causa e, nelle parti che li riguardano.

Il presente viene letto, approvato e sottoscritto.