



Tribunale di Potenza
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 46/2025 R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Creditore procedente: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Annachiara Di PAOLO

Indice degli atti depositati:

Relazione tecnica d'ufficio

Allegato 1 - Nomina e quesiti;

Allegato 2 - Verbali 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 - Atti 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 - Documenti condominiali;

Allegato 14 - Spese documentate;

Allegato 15 - Parcella.

Il C.T.U.

Geom. Rocco SILEO



Geom. SILEO Rocco

Consulente Tecnico d'Ufficio

Via Adriatico, 10 – 85100 Potenza – rocco.sileo@geopec.it – roccosileo@virgilio.it – cell.3476268954

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 46/2025 R.G.E.

Creditore procedente: [REDACTED]
Esecutata: [REDACTED]

**Al Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale di POTENZA**
Dott.ssa Annachiara Di PAOLO

Ill.mo Sig.ra 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 14/12/2025, ha accettato l'incarico il 20/12/2025 e ha giurato di redige 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 13/05/2025 Rep [REDACTED], da cui è derivata la procedura esecutiva n. **46/2025**, trascritta il 23/05/2025 al n. 8267 Reg. Gen. e al n. 7003 Reg. Part., [REDACTED] ha pignorato i diritti di proprietà sui seguenti beni immobili:

Dati catastali degli immobili pignorati		
Catasto	Fabbricati	Terreni
Comune	Potenza (PZ)	Pignola (PZ)
Indirizzo	Viale dell'Unicef	C.da Tora
Foglio	47	6
Particella	2256	659
Sub.	134	

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)



- Il creditore procedente è la [REDACTED]
- L'esecutata è la società [REDACTED] per il diritto di 1/1 della piena proprietà degli immobili pignorati siti nel Comune di Potenza e Pignola della provincia di Potenza.

Acquisito la documentazione ipotecaria e catastale depositata agli atti del procedimento e, in esecuzione dell'incarico, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni pignorati, il sottoscritto ha fissato il primo sopralluogo per il giorno 26/01/2026 alle ore 9:30 presso gli immobili siti nel Comune di Potenza (PZ).

All'appuntamento, oltre al sottoscritto C.T.U., sono intervenuti i sigg.:

- 1) Avv. Monica Dea DELUCA, custode giudiziario;
- 2) [REDACTED]

Completate le operazioni peritali sugli immobili siti nel Comune di Potenza, e redatto il primo verbale di sopralluogo, le attività sono proseguite sugli immobili siti nel Comune di Pignola.

L'attività ha avuto inizio alle ore 10:40 alla presenza del sottoscritto e del custode giudiziario Avv. Monica Dea DELUCA e si è concluso alle ore 10:50 con la redazione del secondo verbale di sopralluogo.

In entrambi i sopralluoghi non è intervenuto nessun rappresentante della società debitrice.

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 dei comuni di Potenza e Pignola (PZ), 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 dei beni pignorati ubicati nel comune di Potenza (F. 47, Part. 2256, sub. 134) e nel comune di Pignola (F. 6, part. 659). Tutti i beni pignorati non sono soggetti 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: Lotto n. 1 – Ufficio sito nel Comune di Potenza, Viale dell'Unicef, 4; Lotto n. 2 – Terreno agricolo sito nel Comune di Pignola, Via Campo di Giorgio. Risposta analitica al quesito n. 2	Pag. 6
Quesito n. 3: Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati. Risposta sintetica: I beni pignorati sono censiti nel Catasto Fabbricati e Catasto Terreni: Lotto n. 1 – N.C.E.U. del Comune di Potenza al Fg. 47, Part. 2256, Sub. 134; Lotto n. 2 – C.T. del Comune di Pignola (PZ) al Foglio 6, Part. 659; Sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e stato di fatto (Lotto n.1) Risposta analitica al quesito n. 3	Pag. 11



Quesito n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti. Risposta analitica al quesito n. 4	Pag. 12
Quesito n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. Risposta analitica al quesito n. 5	Pag. 13
Quesito n. 6: Verificare la regolarità dei beni o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Risposta sintetica: I beni pignorati del lotto n. 1 presentano difformità urbanistiche sanabili. Risposta analitica al quesito n. 6	Pag. 14
Quesito n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. Risposta sintetica: Il bene relativo al Lotto n. 1 è occupato, mentre il bene del lotto n. 2 è libero Risposta analitica al quesito n. 7	Pag. 15
Quesito n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. Risposta sintetica: Sui cespiti di entrambi i lotti non sono stati rinvenuti vincoli o pesi gravanti sui beni pignorati. Sui beni del lotto n. 1 sono state riscontrate difformità urbanistiche e difformità catastali sanabili non regolarizzate nel contesto della procedura. Risposta analitica al quesito n. 8	Pag. 15
Quesito n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. Risposta sintetica: I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimenti di declassamento. Risposta analitica al quesito n. 9	Pag. 16
Quesito n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. Risposta sintetica: I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi. La società debitrice ha il diritto di piena proprietà (1/1) e tale diritto non è di natura concessoria. Risposta analitica al quesito 10	Pag. 16
Quesito n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. Risposta sintetica: Solo il bene pignorato del Lotto 1 fa parte di un condominio con amministratore esterno, il quale in fase di sopralluogo ha comunicato un importo di spese ordinarie annuo pari a € 50,00. Nessuna informazione di procedimenti giudiziari su entrambi i beni della procedura Risposta analitica al quesito n. 11	Pag. 17
Quesito n. 12: Procedere alla valutazione dei beni. Risposta sintetica: Il prezzo a base d'asta divisi per lotti è: Il prezzo a base d'asta del lotto n. 1 è di € 95.100,00; Il prezzo a base d'asta del lotto n. 2 è di € 12.800,00. Risposta analitica al quesito n. 12	Pag. 17
Quesito n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. Risposta sintetica: Gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intero e, quindi, non vi sono quote indivise da valutare. Risposta analitica al quesito n. 13	Pag. 21
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: La società debitrice ha sede in Potenza all' [REDACTED] Risposta analitica al quesito 14	Pag. 21



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 telematico si rileva che il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati, e ha depositato i certificati ipotecari speciali nn. PZ25934 e PZ25942 rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Potenza in data 26/05/2025.

La certificazione risale fino all'atto d'acquisto derivativo e originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento solo per l'immobile ricadente nel comune di Pignola, mentre non viene riportato nessuna trascrizione dell'atto di acquisto dell'immobile, nel comune di Potenza, stipulato in data 29/12/1995 e trascritto il 19/01/1996.

Si rileva che il creditore procedente non ha depositato il certificato di iscrizione alla Camera di Commercio della Basilicata della società debitrice.

Il sottoscritto ha acquisito gli estratti catastali, le ispezioni ipotecarie e la visura ordinaria della Camera di Commercio della Basilicata, dalla quale risulta che [REDACTED]

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 8 - Certificati anagrafici e allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

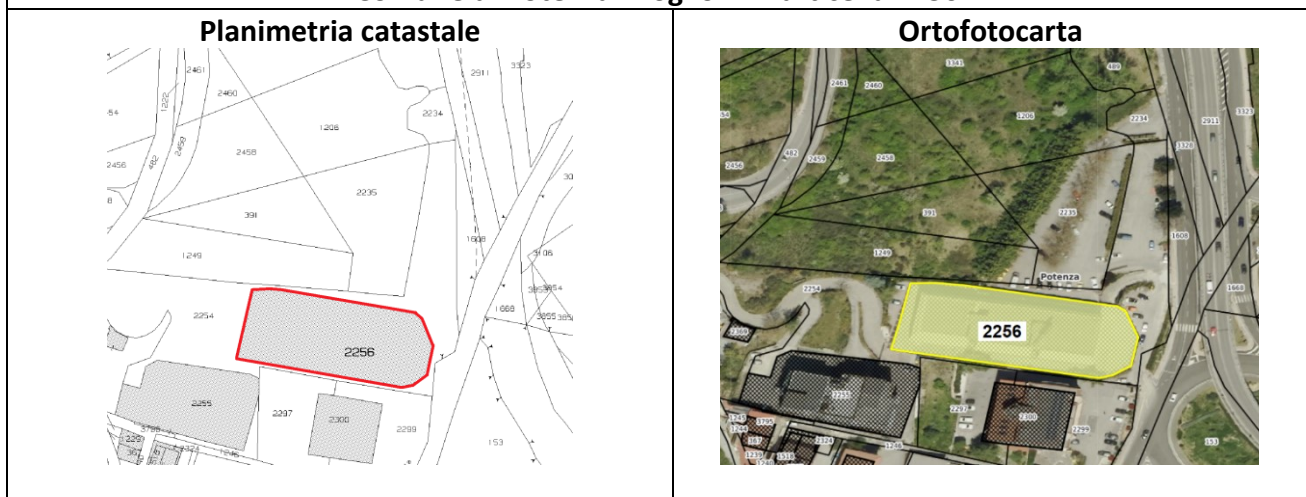
RISPOSTA AL QUESITO N. 1**Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

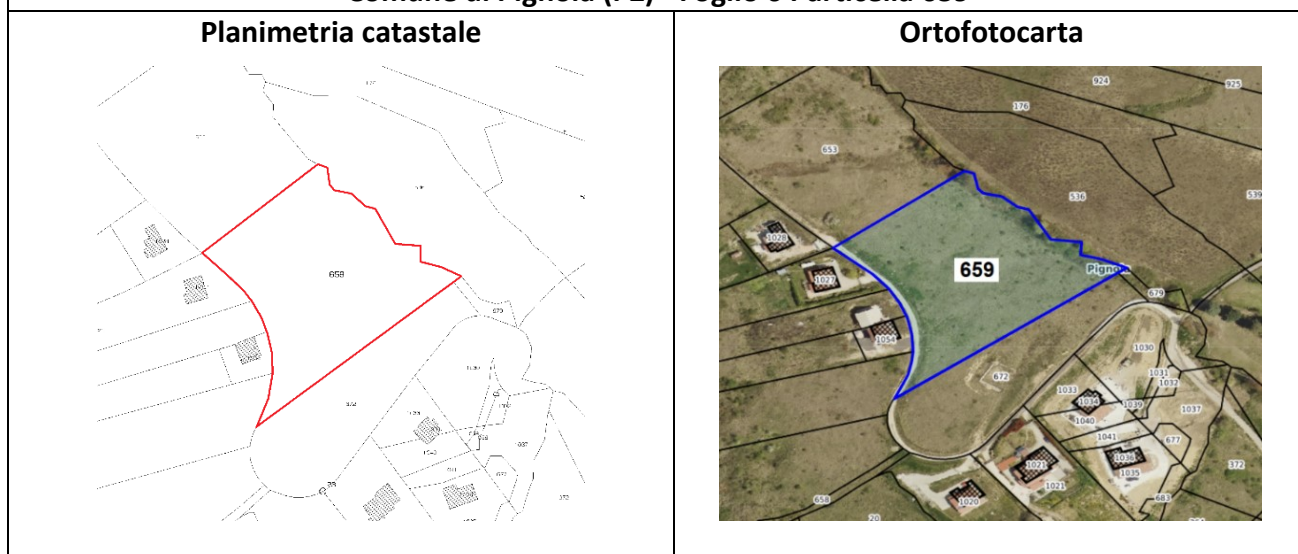
Dalla consultazione degli atti catastali, presso i competenti uffici, risulta che i beni immobili pignorati corrispondono a quelli nella titolarità della società debitrice, in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

I beni pignorati sono i seguenti:

Dati catastali degli immobili pignorati		
Catasto	Fabbricati	Terreni
Comune	Potenza (PZ)	Pignola (PZ)
Indirizzo	Viale dell'Unicef	C.da Tora
Foglio	47	6
Particella	2256	659
Sub.	134	

I beni oggetto di pignoramento siti nei Comuni di Potenza e Pignola (PZ) sono riportati sulla mappa catastale e sulla corrispondente ortofotocarta.

LOTTO n. 1 - Sovrapposizione della planimetria catastale all'ortofotocarta**Comune di Potenza - Foglio 47 Particella 2256**

LOTTO n. 2 - Sovrapposizione della planimetria catastale all'ortofotocarta**Comune di Pignola (PZ) - Foglio 6 Particella 659**

(Cfr. Allegato 5 - Mappa catastale e ortofotocarta)

I beni pignorati sopra descritti, siti nei comuni di Potenza e di Pignola, sono intestati alla società debitrice per il diritto della piena ed intera proprietà (1/1).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della società in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

I beni oggetto di pignoramento non sono soggetti ad esproprio per pubblica utilità.

Esaminate le caratteristiche dei beni pignorati il sottoscritto ha verificato la possibilità della divisione in lotti, pertanto, al fine di rendere appetibile i beni pignorati è stata prevista la formazione di due lotti così come di seguito descritti:

Tabella della suddivisione in lotti dei beni pignorati	
Lotto 1	Ufficio sito nel Comune di Potenza in Viale dell'Unicef n. 4, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 47 Particella 2256 Sub. 134. L'ufficio confina con vano scala e corridoio condominiale, prospetto esterno su corte condominiale, proprietà [REDACTED], salvo altri.
Lotto 2	Terreno agricolo sito nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Campo d Giorgio censito nel Catasto Terreni al Foglio 6, Particella 659. Il terreno confina con strada privata, propriet[REDACTED]

Il lotto n.1 non ha accesso diretto dalla strada pubblica, ma ad esso si accede, sia a piedi sia con mezzi meccanici, attraverso l'attuale strada che insiste su particelle non oggetto di tale procedura.

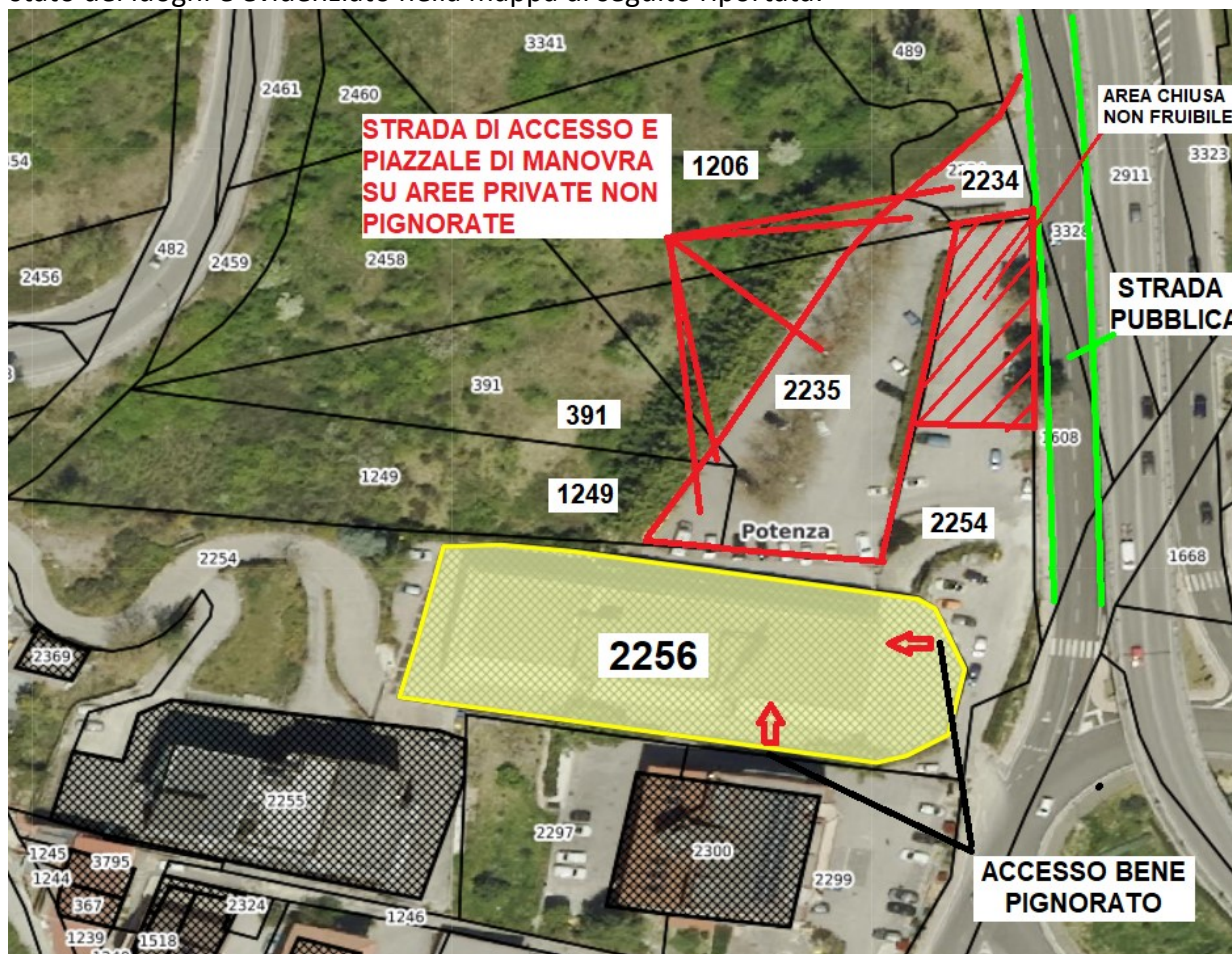
L'attuale accesso al centro commerciale avviene liberamente dalla strada pubblica comunale denominata Viale dell'Unicef.

Si precisa che l'accesso al centro commerciale avviene attraverso le particelle nn. 2234, 1206, 2235, 391, 1249 e 2254 del foglio 47; le prime cinque 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 (b.c.n.c.) al cui interno insiste l'immobile pignorato.

La corte (part. 2254) è divisa in 2 subalterni: il sub. 1 e un b.c.n.c. al fabbricato, mentre il sub. 2 è un'area urbana di proprietà dell'impresa costruttrice del centro commerciale, ma di quest'ultima

non è presente l'elaborato planimetrico negli atti catastali, per cui è stata fatta regolare istanza di acquisizione all'Ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate, ma la richiesta è rimasta inevasa.

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



RISPOSTA AL QUESITO N. 2

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

I beni pignorati sono ubicati in due distinti comuni e sono stati suddivisi in due lotti così come riportato nella seguente tabella:

Lotto	Indirizzo	Dati catastali			
Lotto n. 1	Ufficio sito nel Comune di Potenza in Viale dell'Unicef n. 4	Catasto Fabbricati	Foglio 47	Part. 2256	Sub. 134
Lotto n. 2	Terreno agricolo sito nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Campo di Giorgio	Catasto Terreni	Foglio 6	Part. 659	

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

Descrizione generale e inquadramento territoriale

Il lotto n. 1 è ubicato 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 presente 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.

Il lotto n. 2 è ubicato nel comune di Pignola situato a 860 slm a breve distanza dalla riserva naturalistica del Lago Pantano e dista circa 6 Km dal capoluogo di provincia e circa 4 Km dal centro abitato di Pignola. La zona è abitata da poche famiglie, è scarsamente urbanizzata, ma tuttavia, per la breve distanza dal centro abitato di Pignola e da Potenza può usufruire di tutti i servizi.

Lotto n. 1 – Descrizione dell'ufficio

Il lotto n. 1 è costituito da un ufficio sito nel Comune di Potenza, in Viale dell'Unicef n. 4, ubicato al piano terzo, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 47, Part. 2256, sub. 134, e i dati catastali sono riportati nella tabella seguente:

Dati catastali dei beni pignorati								
Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Potenza Viale dell'Unicef	Fabbricati	47	2256	134	A/10	4	3 vani	€ 999,34

Si precisa che **il lotto è intercluso**, così come rappresentato nella planimetria sopra riportata, il bene pignorato non ha accesso diretto dalla strada pubblica ma solo attraverso le particelle nn. 2234, 1206, 2235, 391 e 1249 del foglio 47. Tali aree, su cui insistono la strada di accesso e lo spazio destinato a parcheggio, non sono state pignorate e sono di proprietà di terzi, pertanto occorre tenere conto della costituzione di una servitù prediale di passaggio, attraverso il fondo servente (aree non pignorate), che permette l'accesso all'intero centro commerciale in cui insiste l'immobile pignorato.

La superficie di tale fondo (non pignorato) necessario per l'accesso dell'intero condominio è di circa 1500 mq e la servitù prediale di passaggio, comprensiva di spese tecniche e atti necessari alla regolarizzazione viene stimata per un valore complessivo di € 55.000,00.

La quota della servitù a carico dell'unità pignorata, che incide per 14,176 millesimi di proprietà e' pari a € 780,00 e tale importo è stato detratto dalla stima del prezzo a base d'asta. - (Cfr. Risposta al quesito 12 - pag. 19)

L'immobile pignorato è ubicato in Viale dell'Unicef e fa parte di un complesso immobiliare consistente di un unico corpo di fabbrica denominato centro commerciale "Galassia", che si sviluppa su 5 livelli (piani) fuori terra destinati ad attività commerciale, uffici, depositi e due piani interrati destinati a parcheggio.

L'accesso dell'ufficio avviene dall'area di pertinenza del centro commerciale (corte) attraverso un ingresso esterno sulla facciata laterale del piano terra del complesso commerciale. Il vano scala ha accesso anche dall'interno del centro commerciale. L'area di pertinenza è destinata a parcheggi e spazi di manovra, tranne una porzione di area della corte (part. 2254) che non è fruibile in quanto chiusa con paletti collegati tra loro da una catena.

L'ufficio pignorato è ubicato al terzo piano del complesso commerciale e l'immobile è dotato di ascensori condominiali a servizio del vano scala oltre ad una scala mobile e un ascensore all'interno del complesso commerciale.

Il fabbricato è stato realizzato nel 1995 con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e copertura piana.

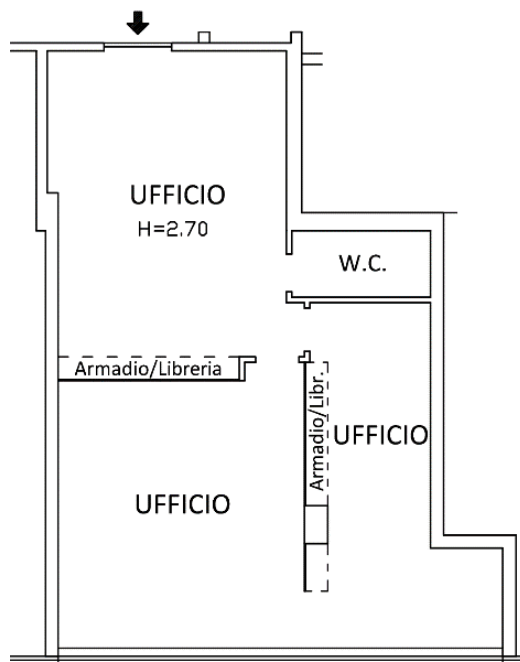
Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero edificio è mediocre.



Di seguito la planimetria dello stato di fatto dell'u.i.u. rilevata in fase di sopralluogo

Lotto n. 1 - Planimetria dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo

Ufficio sito nel Comune Potenza – N.C.E.U. - Foglio 47 Particella 2256 sub. 134

Terzo piano – Ufficio

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

L'unità immobiliare, presentante un discreto stato di manutenzione, è costituita da tre vani destinati ad ufficio e da un w.c.; le tramezzature interne sono state realizzate con pareti di cartongesso a lastra singola fissate direttamente sugli armadi per archivi; tranne le pareti che delimitano il w.c. e le pareti delle porte di accesso agli altri due vani, realizzate in muratura; la pavimentazione è costituita prevalentemente da listelli in legno con pareti tinteggiate, mentre i servizi igienici hanno pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica; l'unica parete esterna è realizzata in serramenti in metallo con vetrate, di cui alcune apribili; le porte interne sono in legno.

L'ufficio è dotato di tutti gli impianti: elettrico, idrico e fognario e impianto termico con caldaia autonoma; quest'ultimo, alla data del sopralluogo, risulta non funzionante così come dichiarato dall'occupante nel verbale di sopralluogo.

L'unità immobiliare 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'ufficio rilevato in sede di sopralluogo è di mq 68,89 con altezza interna di m 2,70. La superficie commerciale del lotto n. 1 è pari a mq 78,00 arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso ai sensi del D.P.R. 138/98.

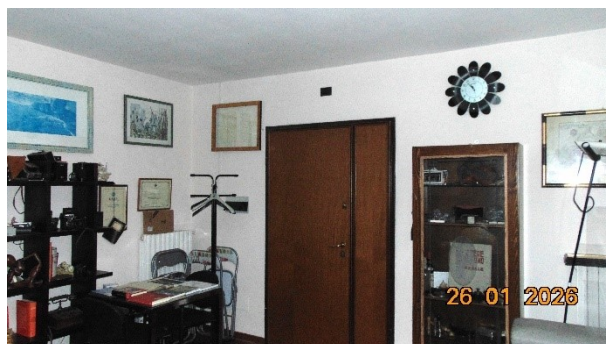
Di seguito la documentazione fotografica:

Lotto n. 1 – Documentazione fotografica

Ufficio - Comune Potenza – N.C.E.U. Fg. 47 Part. 2256 Sub. 134



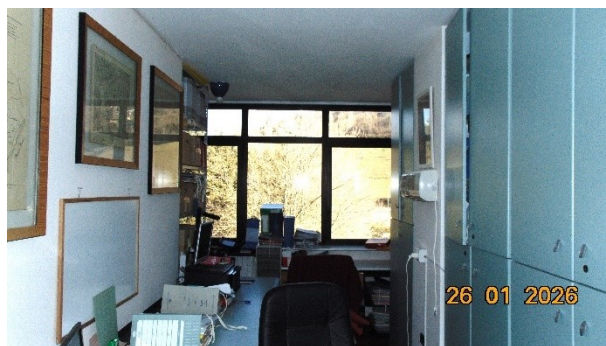
Ingresso ufficio da corridoio condominiale



Ingresso ufficio dall'interno



Vista interna ufficio



Vista interna ufficio/archivio

Lotto n. 2 – Descrizione del terreno agricolo

Il lotto n. 2 è costituito da Terreno agricolo sito nel Comune di Pignola alla Via Campo di Giorgio con qualità di pascolo, distinto nel Catasto Terreni al Foglio 6, Part. 659, avente i seguenti dati catastali:

Dati catastali del lotto n. 2 – Terreno siti nel Comune di Pignola								
Ubicazione	Catasto	Foglio	Part.	Qualità	Cl	Superficie	R.D.	R.A.
Comune di Pignola	Terreni	6	659	Pascolo	1	mq 10.133	€ 4,71	€ 2,62

Come risulta dall'ortofoto, il terreno ha accesso dalla strada pubblica attraverso una strada privata, in realtà trattasi di servitù di passaggio costituita con atto di compravendita del 3/10/2002 con repertorio n. 20050.

Al momento del sopralluogo il terreno era privo di recinzione, non era coltivato e presentava solo una vegetazione spontanea.

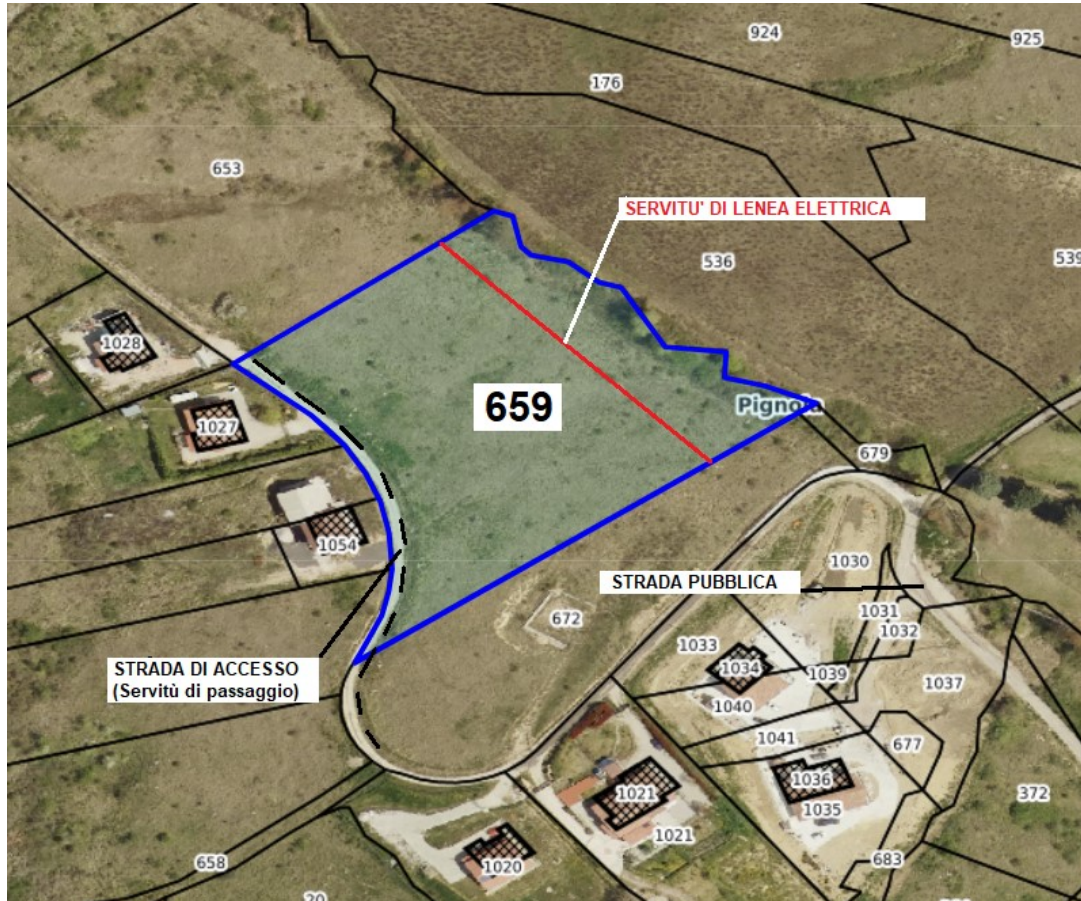
Il terreno, eccezion fatta per la parte adiacente la strada di accesso, presenta elevata pendenza ed è gravato da una servitù di linea elettrica.

La zona in cui ricade il terreno è limitrofa all'abitato del territorio comunale ed è caratterizzata da un'alta concentrazione di abitazioni private singole (ville).

Urbanisticamente, il terreno ricade in *Zona Territoriale Omogenea Agricola "E" – Ambito Extra Urbano – Regime Ordinario*, in cui è consentita la edificazione di fabbricati sul lotto minimo di mq. 10.000 con indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq per residenze e 0,07 mc/mq per strutture funzionali all'attività agricola, solo per le aziende agricole con distanza dai confini m.10,00 - distanze dalle strade m.10,00 e H max m.6,50.

La planimetria dello stato di fatto del terreno coincide con la planimetria catastale.

Comune di Pignola – C. T. Fg. 6, Part. 659



Di seguito la documentazione fotografica:

Terreno Comune di Pignola – C.T. Fg. 6, Part. 659



Vista panoramica e linea elettrica



Vista panoramica e linea elettrica

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

I beni pignorati sono identificati nelle seguenti tabelle:

lotto n. 1 – Dati catastali								
Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl	Consistenza	Rendita
Potenza – Viale Dell'Unicef	Fabbricati	47	2256	134	A/10	4	Vani 3	€ 999,34
lotto n. 2 – Dati catastali								
Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Qualità	Cl	Sup	R.D.	R.A.
Pignola – Via Campo di Giorgio	Terreni	6	659	Pascolo	1	10133	€ 4,71	€ 2,62

(Cfr. Allegato 2 – Verbal di sopralluogo e Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

Per entrambi i beni pignorati, si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di acquisto e i beni risultano intestati alla società debitrice.

Ricostruzione storico catastale dei beni pignorati

Di seguito la ricostruzione della storia catastale dei beni pignorati:

Lotto n. 1 – Ufficio censito nel N.C.E.U. del Comune di Potenza al Fg. 47, Part. 2256, Sub. 134
a) Variazione toponomastica del 27/08/2019 (Pratica n. PZ0065072) in atti dal 27/08/2019; b) Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015; c) Costituzione in atti dal 28/12/1995 (A04510.2/1995) del Sub. 134; d) 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. 2256 (<i>Ente urbano</i>); e) 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; f) Frazionamento (n. 5677.F05/1985) in atti dal 12/02/1991 - Soppressa la part. 344 e costituita la part. Part. 1204; g) Frazionamento (Pratica n. 620.1/1981) in atti dal 04/11/1994 – Costituzione della part. 344; h) Impianto meccanografico dal 25/11/1978 della part. 344.
Lotto n. 2 - Terreno censito nel C.T. al Foglio 6 Part. 659 del Comune di Pignola
a) Frazionamento del 22/02/2002 Pratica n. 34934 in atti dal 22/02/2002 (n. 456.1/2002) - Soppressa la part. 8 e costituita la part. Part. 659; b) Impianto meccanografico del 3/12/1970 della part. 8.

Di seguito sono riportate le difformità catastali

Difformità catastali rilevate**Il lotto n. 1 – Ufficio sito nel Comune di Potenza al Foglio 47, part. 2256, Sub. 134**

Dal confronto della planimetria catastali con quella dello stato di fatto sono state riscontrate difformità catastali consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni ed evidenziate in rosso nei grafici di seguito riportati.

Le difformità sono sanabile mediante presentazione di variazione catastale con nuova planimetria di aggiornamento dello stato di fatto.

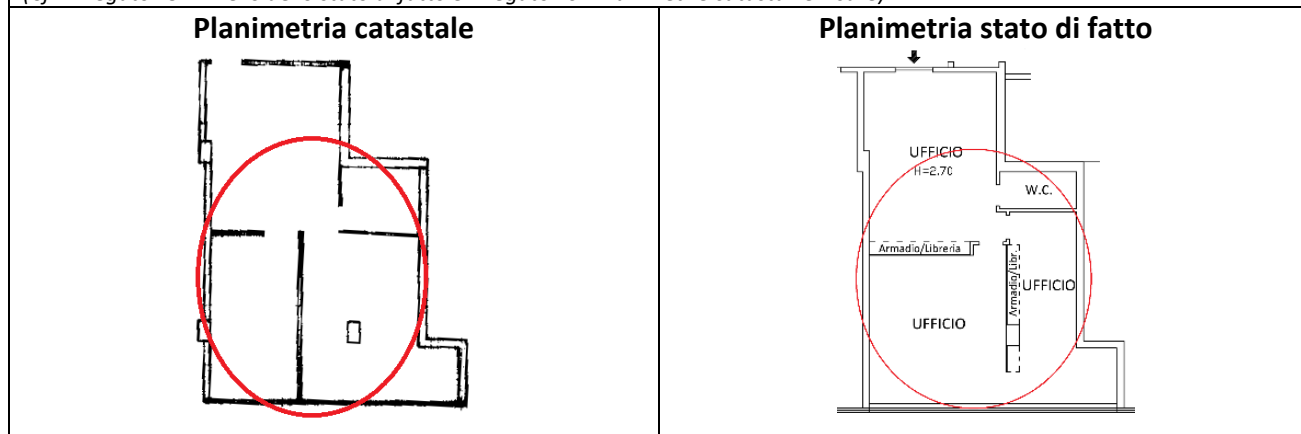
Il costo per sanare le difformità catastali rilevate ammonta a complessivi € 600,00.

L'importo è stato detratto dal prezzo a base d'asta.



Lotto n. 1 – Ufficio sito nel Comune di Potenza - Foglio 47, Part. 2256, Sub. 134
Raffronto tra planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)



Il lotto n. 2 – Terreno sito nel Comune di Pignola, Foglio 6, part. 659

Dalla sovrapposizione della mappa del catasto terreni con l'ortofoto che riporta lo stato di fatto, non sono presenti difformità catastali.

Sul lato est, parallelamente al fosso, è presente una servitù da elettrodotto.

Tale servitù non è presente in mappa e nemmeno negli atti ipo-catastali.

La planimetria catastale coincide con lo stato di fatto e la consistenza è rimasta invariata.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

Dei due lotti individuati, di seguito, viene riportato il seguente schema sintetico descrittivo:

Lotto n. 1 – Ufficio – Schema sintetico descrittivo

Piena ed intera proprietà (1/1) dell'ufficio ubicato a Potenza in Viale Dell'Unicef n. 4, piano terzo, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio 47 part. 2256 Sub 134. Tale immobile non è accessibile direttamente dalla strada pubblica, ma attraverso proprietà di terzi, pertanto risulta intercluso.

L'unità immobiliare è costituita da tre vani destinati ad ufficio e da un w.c.; le tramezzature interne sono state realizzate con pareti di cartongesso a lastra singola fissate direttamente sugli armadi per archivi; tranne le pareti che delimitano il w.c. e le pareti delle porte di accesso agli altri due vani, realizzate in muratura.

L'ufficio confina con vano scala e corridoio condominiale, prospetto esterno su corte condominiale, proprietà [REDACTED]

[REDACTED] salvo altri.

Lo stato dei luoghi del bene pignorato è conforme alla consistenza catastale, ma presenta una diversa distribuzione degli spazi interni. La difformità è sanabile mediante presentazione di variazione catastale con nuova planimetria di aggiornamento dello stato di fatto 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. 240/1992, prot. gen. 18146 rilasciata dal Comune di Potenza il 22/3/1993, successiva C.E. n. 361/1993 rilasciata il 16/6/1994 e ulteriore PDC in sanatoria – Pratica n. 1488/1995, Prot. Gen. 1202 rilasciato in data 18/02/2004.



Inoltre, per l'unità è stato rilasciato il 12/10/2004 prot. 47498 regolare certificato di agibilità. Lo stato dei luoghi presenta difformità urbanistiche dovute nella diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità sono sanabili mediante presentazione di CILA postuma e i costi per la regolarizzazione sono stati detratti dal prezzo a base d'asta.

Prezzo a base d'asta del Lotto n. 1 – Ufficio è di € 95.100,00.

Lotto n. 2 – Terreno agricolo – Schema sintetico descrittivo

Piena ed intera proprietà (1/1) del terreno sito nel Comune di Pignola alla Via Campo di Giorgio, censito nel Catasto Terreni al foglio 6, part. 659.

Il terreno confina con strada privata, propriet

Non sono state rilevate difformità catastali, e lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza

Il terreno, urbanisticamente, ricade in *Zona Territoriale Omogenea Agricola "E" – Ambito Extra Urbano – Regime Ordinario*, in cui è consentita la edificazione di fabbricati sul lotto minimo di mq. 10.000 con indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq per residenze e 0,07 mc/mq per strutture funzionali all'attività agricola, solo per le aziende agricole.

Il lotto ha una superficie catastale complessiva di mq 10.133 superiore al lotto minimo (mq. 10.000).

Sul terreno non insistono vincoli per volumi edificati, e dal certificato di destinazione urbanistica non risulta nessun asservimento urbanistico relativo al terreno pignorato.

Il terreno è gravato da una servitù di linea elettrica.

Prezzo a base d'asta del Lotto n. 2 – Terreno agricolo è di € 12.800,00.

RISPOSTA AL QUESITO n. 5

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

I passaggi di proprietà dei beni pignorati relativi al ventennio precedente la data di pignoramento, così come riportata negli atti, è il seguente:

Lotto n. 1 – Ufficio – Ricostruzione dei passaggi di proprietà		
Comune di Potenza - N.C.E.U Foglio 47, Part. 2256, Sub. 134		
N.	Acquirente e quota di proprietà	Controparte e atto
1	Società debitrice (Piena proprietà 1/1)	Atto di compravendita per PACE VITO da Avigliano (PZ) Rep. n.
2	Società debitrice (Piena proprietà 1/1)	Atto di compravendita per Notaio SIMONE da Potenza Rep. n.
Lotti n. 2 – Terreno agricolo – Ricostruzione dei passaggi di proprietà		
Comune di Pignola (PZ), C.T. foglio 6 part. 659.		
N.	Acquirente e quota di proprietà	Controparte e atto
1	Società debitrice (Piena proprietà 1/1)	Atto di compravendita per PACE VITO da Avigliano (PZ) Rep.
2	Società debitrice (Piena proprietà 1/1)	Atto di compravendita per notaio COVIELLO Incoronata da Potenza Rep.

Gli atti sono stati acquisiti e allegati alla presente - (Cfr. Allegato 7 - Atti di provenienza).



RISPOSTA AL QUESITO n. 6**Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico****Lotto n. 1 – Ufficio – Regolarità urbanistica**

La costruzione del complesso immobiliare in Viale dell'Unicef, ove insistono il bene pignorato è stato è avvenuta in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

- concessione edilizia n.240/1992 rilasciata dal Comune di Potenza il 22/3/1993;
- concessione edilizia in variante n.361/1993 rilasciata il 16/6/1994;
- concessione edilizia di completamento n.158/1996;
- permesso a costruire in sanatoria n.1488/1995 rilasciata il 18/02/2004;
- permesso a costruire in sanatoria n.1489/1995 rilasciata il 11/10/2004;
- permesso a costruire in sanatoria n.1899/1995 rilasciata il 11/10/2004;
- permesso a costruire in sanatoria n.1900/1995 rilasciata il 11/10/2004;
- permesso a costruire in sanatoria n.1901/1995 rilasciata il 11/10/2004.

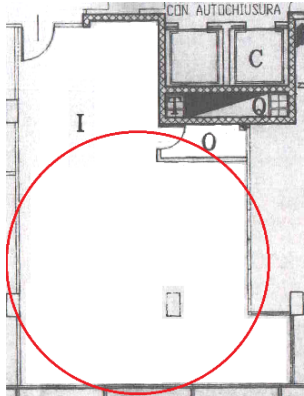
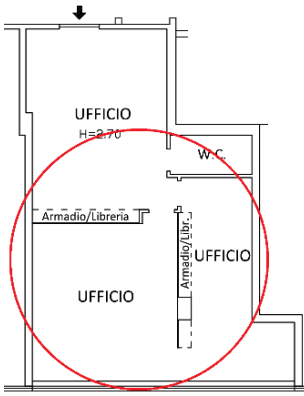
Si precisa che, tra i titoli autorizzativi, non è stata reperita la C.E. n. 361/1993 rilasciata il 16/6/1994 (Cfr. Attestato rilasciato dal comune nell'Allegato 9 – Documentazione urbanistica) e la C.E. n.158/1996 è stata sostituita dalla C.E. 110/1995 che, a sua volta, è stata sospesa per definizione dei successivi Permessi a costruire in sanatoria.

Tra le pratiche relative al permesso a costruire in sanatoria (Legge n. 724/1994), l'unità immobiliare è stata interessata dal PDC in sanatoria – Pratica n. 1488/1995, Prot. Gen. 1202 rilasciato in data 18/02/2004.

Per l'intero complesso commerciale è stato rilasciato il 12/10/2004 prot. 47498 regolare certificato di agibilità.

(Cfr. Allegato 9 – Documentazione urbanistica)

Di seguito il raffronto tra le planimetrie autorizzata e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo

Lotto n. 1 - Raffronto tra planimetria autorizzata e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo Comune di Potenza, foglio 47 part. 2256, sub. 134 – Viale dell'Unicef 4	
Planimetria autorizzata	Planimetria stato di fatto
	

Dal raffronto tra la planimetria autorizzata e la planimetria rilevata in sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità urbanistiche, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità sono evidenziate in rosso nei grafici riportati nel raffronto.



Le difformità sono sanabili mediante presentazione di CILA postuma, da presentare al comune di Potenza.

Il costo complessivo per la sanatoria delle variazioni urbanistiche eseguite ammonta a € 1.800,00 di cui € 1.000,00 per sanzione e tale importo è stato detratto dal valore a base d'asta del lotto n. 1.

Lotto n. 2 – Terreno agricolo – Regolarità urbanistica

Il lotto n. 2 è costituito da un terreno sul quale non insistono volumi edilizi edificati.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Pignola non dà conto dell'eventuale asservimento, quindi conserva l'indice edificatorio e, di conseguenza, la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Il bene pignorato sito nel Comune di Potenza, alla data del sopralluogo, era occupato dal sig. ■■■■■, amministratore del condominio in cui insiste l'immobile pignorato, mentre il bene pignorato sito nel Comune di Pignola, alla data del sopralluogo, non era occupato da nessuno.

(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 sui beni immobili pignorati si rileva che:

- a) Non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quella originata dalla procedura in narrativa;
- b) Non insistono trascrizioni di domande giudiziali, né procedimenti giudiziali civili, successivi alla data del pignoramento;
- c) Non insiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- d) Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici comunali e regionali, sul cespite pignorato, non gravano vincoli storico-artistici;
- e) Il lotto n. 1 fa parte di un condominio, con amministratore esterno, il quale non ha comunicato nessuna informazione;
- f) Il bene del lotto n. 1 non è gravato da servitù, mentre il terreno pignorato del lotto n. 2 è gravato da due servitù: una servitù di passaggio che consente l'accesso al bene, costituita contestualmente all'atto di acquisizione del terreno e una servitù di linea elettrica, che non risulta trascritta negli atti ipocatastali;

Sui cespiti di entrambi i lotti pignorati non è stato eseguito provvedimento di sequestro penale anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

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, tranne le due servitù esistenti relative al terreno costituente il lotto n. 2.



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:

Sui cespiti pignorati, nel contesto della procedura, non state cancellate o regolarizzate iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sui cespiti pignorati, nel contesto della procedura, non state cancellate o regolarizzate pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

3) Difformità Urbanistico-edilizio:

I cespiti pignorati presentano difformità urbanistiche, sanabili rispetto ai grafici autorizzati rilasciati dal comune di Potenza, relativamente al lotto n. 1, e l'importo di € 1.800,00, per la regolarizzazione, è stato detratto dal prezzo a base d'asta. - (Cfr. Risposta al quesito 12 - pag. 19).

Non sono presenti difformità urbanistiche per il lotto n. 2.

4) Difformità catastali:

Dal confronto tra le planimetrie dello stato di fatto dei cespiti pignorati con le planimetrie catastali sono state riscontrate difformità catastali per il solo lotto n. 1.

Il costo per la regolarizzazione delle difformità catastali del lotto n. 1 è di € 600,00 e tale importo è stato detratto dal prezzo a base d'asta. - (Cfr. Risposta al quesito 12 - pag. 19).

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, i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, né 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 i beni pignorati sono liberi da censo, livello o uso civico.

La società debitrice ha il diritto della piena proprietà sui beni pignorati e tale diritto non è di natura concessoria perché la proprietà di tali beni è pervenuta per atto *inter vivos* a carattere transattivo.

Il titolo di proprietà (*atto di compravendita*) è indicato in risposta al quesito n. 5 ed è stato allegato alla presente. Inoltre è stato acquisito l'atto di compravendita precedente quello dell'acquisizione della società, nel quale viene riportato la costituzione della servitù di passaggio per l'accesso al terreno pignorato costituente il lotto n. 2.

(Cfr. Allegato 7 – Atti di provenienza, Allegato 9 - Documentazione urbanistica, 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

Lotto n. 1 – Ufficio sito nel Comune di Potenza – Spese di gestione immobili

Il bene pignorato fa parte di un condominio amministrato da [REDACTED] con ufficio all'interno del locale oggetto della presente procedura. In fase di sopralluogo è stato comunicato solo l'ammontare delle spese ordinarie per un importo annuo pari a € 50,00, mentre alla richiesta sulle ulteriori spese condominiali, l'amministratore non ha comunicato nessuna spesa di gestione né straordinaria, né spese scadute e non pagate.

Lotto n. 2 – Terreno sito nel Comune di Pignola (PZ)

Nel sopralluogo non è intervenuto nessuno, per cui non si è stato possibile acquisire informazioni sulle spese di gestione.

Per entrambi i lotti non sono stati riscontrati procedimenti giudiziari in corso.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12

Procedere alla valutazione dei beni

Di seguito la stima per la determinazione del valore 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 degli immobili con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e altre indagini immobiliari riguardo alla zona degli immobili nelle stesse condizioni.

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.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale degli immobili 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 dell'ufficio è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La superficie commerciale del terreno corrisponde alla superficie catastale.

Stima dei beni pignorati

Dalla stima del valore di ciascun lotto, calcolata con le specifiche riportate nelle note alla tabella riepilogativa, sono detratti i costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali così come determinati in risposta ai quesiti n. 3 (pag. 11) e n. 6 (pag. 14).

Indagine di mercato

L'indagine di mercato per determinare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati 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 di vendita e di locazione per metro quadrato di superficie commerciale degli uffici sono riportati nella tabella seguente:

Valori di mercato e di locazione degli uffici siti in Viale dell'Unicef del Comune di Potenza (Euro/metro quadro di superficie lorda)					
N.	Banca dati consultata	Valori per vendita		Valori per affitto	
		minimo	massimo	minimo	massimo
1	Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate	€ 1.050,00	€ 1.500,00	€ 6,00	€ 8,60
2	Borsino immobiliare (in funzione della zona)	€ 967,00	€ 1.175,00	€ 3,84	€ 4,71
3	ReQuot	€ 1.325,00	€ 1.500,00	€ 4,50	€ 6,00
4	Valori medi degli immobili della zona (arrotondati)	€ 1.114,00	€ 1392,00	€ 4,60	€ 6,40
5	Media del valore di mercato per l'ufficio	€ 1.253,00		€ 5,50	

(Cfr. Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari)

Il più probabile valore del terreno, vista la sua potenzialità edificabile, dipende principalmente dal suo valore di trasformazione, definito come la differenza tra il valore di mercato dell'edificio realizzabile e i relativi costi di costruzione. Il valore dell'area incide per circa il 15-20% sul valore finale dell'immobile nella zona interessata e i valori di mercato per metro quadrato di superficie commerciale delle abitazioni sono riportati nella tabella seguente:

Valori di mercato delle abitazioni siti in Via Campo di Giorgio del Comune di Pignola			
N.	Banca dati consultata	Valore minimo	Valore massimo
1	Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate	€ 740,00	€ 930,00
2	Borsino immobiliare (in funzione della zona)	€ 636,00	€ 817,00
3	ReQuot	€ 740,00	€ 930,00
4	Valori medi degli immobili della zona (arrotondati)	€ 705,00	€ 892,00
	Media del valore di mercato per abitazioni	€ 798,50	



lotto n. 1 – Ufficio – Calcolo del valore a base d'asta

Il bene pignorato è ubicato nel comune di Potenza, Viale dell'Unicef, è costituito da un ufficio sito al terzo piano di un complesso commerciale.

Tenendo conto della zona in cui è ubicato l'immobile, della tipologia edilizia del fabbricato, della sua recente costruzione, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, dei materiali e delle finiture dell'unità immobiliare, 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 per il **Lotto n. 1** il prezzo di **€ 1.400,00/mq**.

Calcolo della superficie netta interna**Lotto n. 1 - Comune di Potenza - Viale dell'Unicef, Foglio 47, part. 2256, sub. 134**

n.	descrizione	Superficie	Coeff.	superficie netta	Annotazioni
1	Ingresso/Ufficio	mq 26,08	1,00	26,08	Superfici nette interne calcolate sulla base del rilievo dello stato di fatto.
2	Ufficio	mq 22,83	1,00	22,83	
3	Archivio/Ufficio	mq 16,83	1,00	16,83	
4	Bagno	mq 3,15	1,00	3,15	
5	Totale sup. netta interna mq			68,89	

Calcolo della superficie commerciale - Lotto 1

n.	descrizione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale
1	Superficie commerciale abitazione	mq 77,58	1,00	77,58
2	Totale superficie commerciale arrotond.	mq 78,00		78,00

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

La superficie commerciale arrotondata del lotto n. 1 è di mq 78,00.

Valore a base d'asta del lotto n. 1 – Ufficio

Il valore di mercato dell'ufficio è così calcolato:

Calcolo del valore di mercato e del prezzo a base d'asta				
N	Lotto n. 1 - Ufficio - Comune di Potenza, Viale dell'Unicef - Foglio 47, Part. 2256, sub. 134			
1	Valore di mercato	mq 78	X € 1.400,00	€ 109.200,00
2	Riduzione per vendita forzata	10%		€ -10.920,00
3	Costi per servitù di passaggio			€ -780,00
4	Costi per regolarizzazione catastale			€ -600,00
5	Costi per regolarizzazione urbanistica			€ -1.800,00
6	Prezzo a base d'asta			€ 95.100,00
	Prezzo a base d'asta in c.t.			€ 95.100,00

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 del Lotto n. 1 – Ufficio sito nel Comune di Potenza, Viale dell'Unicef n. 4 è di € 95.100,00 (diconsi Euro novantacinquemilacenti/00).

Determinazione del canone di locazione del lotto n. 1

Richiamate le considerazioni fatte per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili nella zona di interesse, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare e delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, per il calcolo del canone di affitto mensile si può adottare il valore di **€ 5,00** per metro quadrato di superficie locata.



Il calcolo del canone di locazione del lotto n. 1 è riportato nella seguente tabella:

Lotto n. 1 - Ufficio - Comune di Potenza, Viale dell'Unicef - Foglio 47, Part. 2256, sub. 134		
Superficie lorda commerciale	mq	78,00
Canone di unitario di locazione mensile	€/mq	5,00
Canone di locazione mensile	€	390,00
Canone di locazione annuale	€	4.680,00
Deprezzamento del canone	10%	468,00
Canone annuale stimato	€	4.212,00
Canone mensile arrotondato	€	350,00
Canone annuo arrotondato	€	4.200,00

Il canone di locazione annuo stimato ammonta a € 4.200,00 pari a € 350,00 mensili.

Lotto n. 2 – Terreno agricolo – Calcolo del Valore a base d'asta

Il bene pignorato che forma il lotto n. 2 è ubicato nel Comune di Pignola ed è un terreno agricolo censito in catasto terreni con la qualità di pascolo.

Tenendo conto della tipologia del terreno con la potenzialità di edificazione, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, della servitù gravante sul terreno, 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 di € 800,00/mq di superficie realizzabile. Considerando un coefficiente medio pari al 17,5% (incidenza dell'area su cui edificare) e una superficie realizzabile pari a mq. 101,33, scaturisce un valore unitario del terreno relativo al **Lotto 2** pari a **€ 1,40/mq**.

La superficie commerciale del lotto n. 2 è riportata nella seguente tabella

Lotto 2 - Terreno agricolo - Comune di Pignola - censito nel C.T. al foglio 6, part. 659					
n.	descrizione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Annotazioni
1	Superficie terreno	mq 10.133	1,00	10.133	Il terreno ha accesso diretto da strada pubblica attraverso una servitù di passaggio costituita con atto pubblico.
2	Totale superficie	mq 10.133		10.133	

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

La superficie commerciale del lotto n. 2 è di mq 10.133,00.

Valore a base d'asta del lotto n. 2 – Terreno agricolo

Il valore di mercato del terreno agricolo è così calcolato:

Calcolo del valore di mercato e del prezzo a base d'asta					
N	Lotto n. 2 - Terreno sito nel Comune di Pignola - censito nel C.T. al foglio 6, part. 659				
1	Valore di mercato	mq 10.133	X € 1,40	€	14.186,20
2	Riduzione per vendita forzata	10%		€	- 1.418,62
3	Prezzo a base d'asta			€	12.767,58
	Prezzo a base d'asta in c.t.				€ 12.800,00

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 del Lotto n. 2 – Terreno agricolo sito nel Comune di Pignola, Via Campo di Giorgio, è di € 12.800,00 (diconsi Euro dodicimilaottocento/00).



Valore complessivo dei cespiti pignorati

La tabella seguente riepiloga il valore dei beni pignorati suddivisi per lotto con indicazione del valore di mercato e del valore a base d'asta.

N.	Descrizione	Valore di mercato	Valore a base d'asta
1	Lotto n. 1 - Comune di Potenza - N.C.E.U. - F. 47, Part. 2256, Sub. 134	€ 109.200,00	€ 95.100,00
2	Lotto n. 2 - Comune di Pignola (PZ) - C.T. - F. 6, Part. 659	€ 14.186,20	€ 12.800,00
Totale generale		€ 123.386,20	€ 107.900,00

RISPOSTA AL QUESITO n. 13**Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

Gli immobili sono stati pignorati per l'intera quota 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 la visura della C.C.I.A.A. di Potenza dalla quale risulta che la società esecutata ha sede in [REDACTED]

Dal certificato della C.C.I.A.A., estratto in data 17/04/2026, si evince che la Società è stata costituita il [REDACTED] e alla data della certificazione risulta attiva.

Tanto ad assolvimento dell'incarico ricevuto ed 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, 28/05/2026

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 Esecuzioni Immobiliari
N. 46/2025 R.G.E.

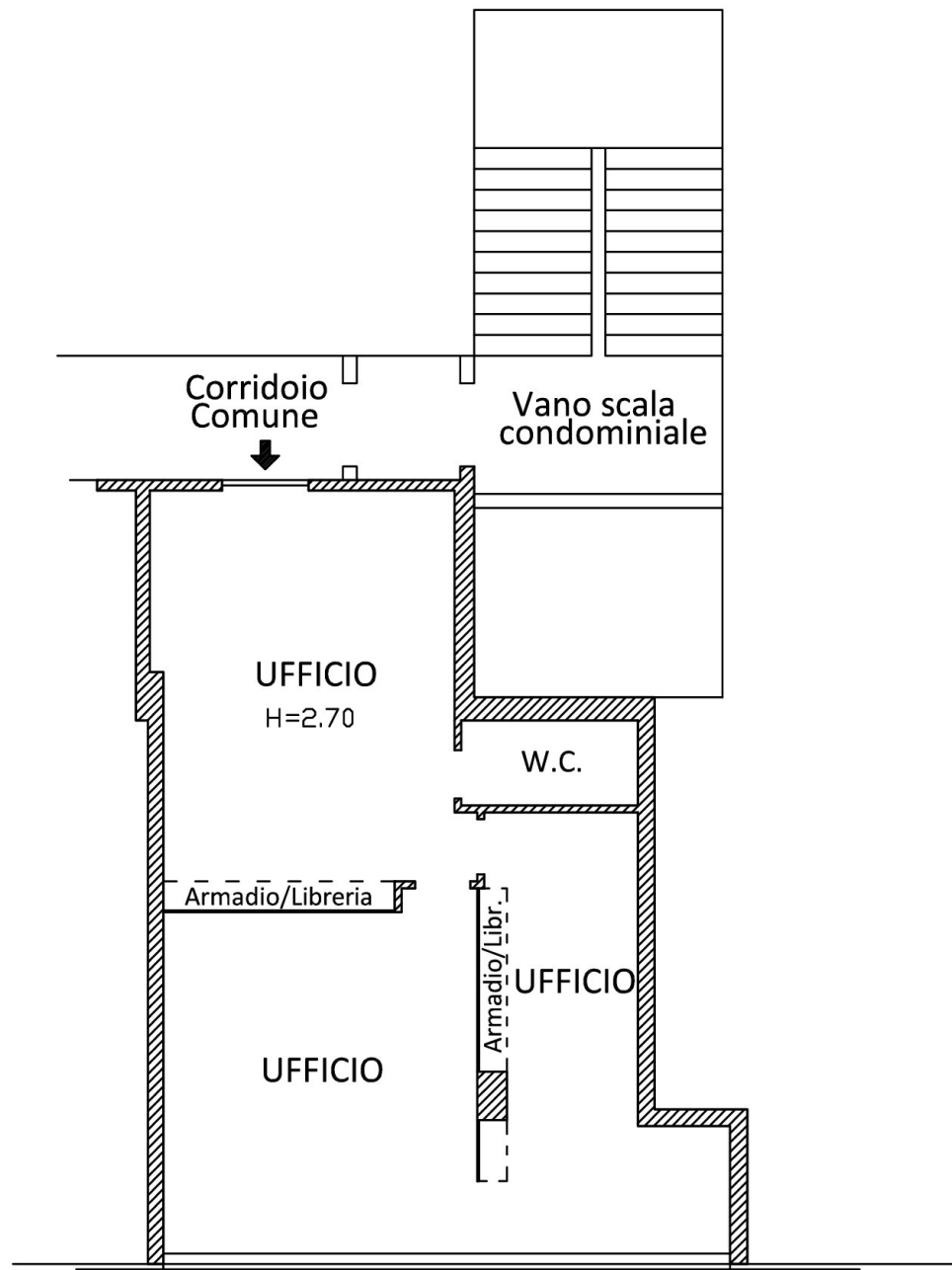
Allegato n. 3

Rilievo dello stato di fatto

TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzione Immobiliare N. 46/2025 R.G.

Comune di Potenza - Viale dell'Unicef, 4
Foglio 47 - Particella 2256 - Sub. 134

Rilievo dello stato di fatto
Ufficio - Piano Terzo



Rilievo eseguito dal Geom. Rocco SILEO il 26/01/2026

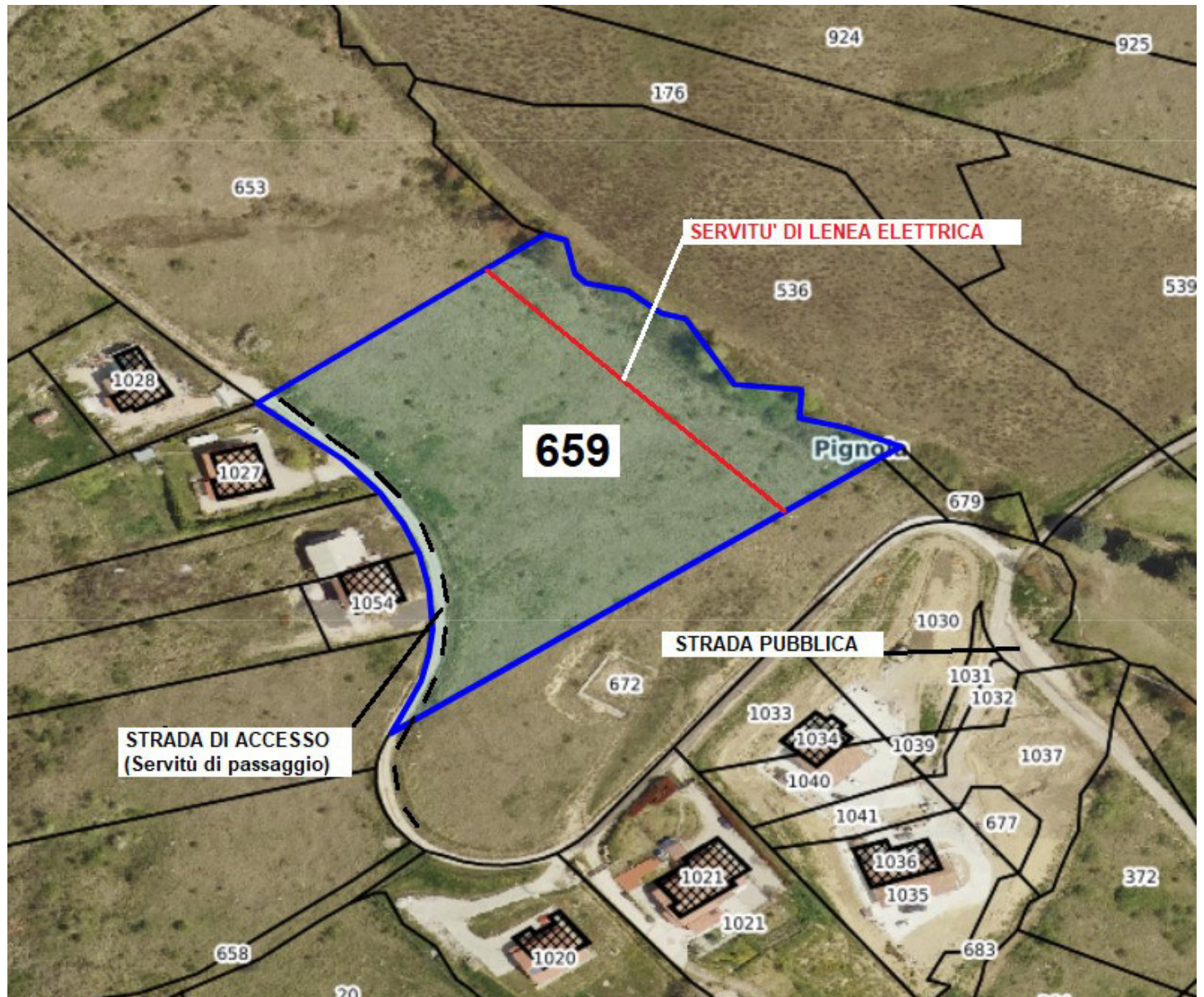


TRIBUNALE DI POTENZA

Ufficio Esecuzione Immobiliare N. 46/2025 R.G.

Comune di Pignola - Via Campo di Giorgio
Foglio 6 - Particella 659

Stato di fatto Terreno



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 Esecuzioni Immobiliari
N. 46/2025 R.G.E.

Allegato n. 4

Documentazione fotografica

Documentazione fotografica Lotto n. 1 – Ufficio
(N.C.E.U. - Comune di Potenza - Foglio 47, Part. 2256, Sub. 134)



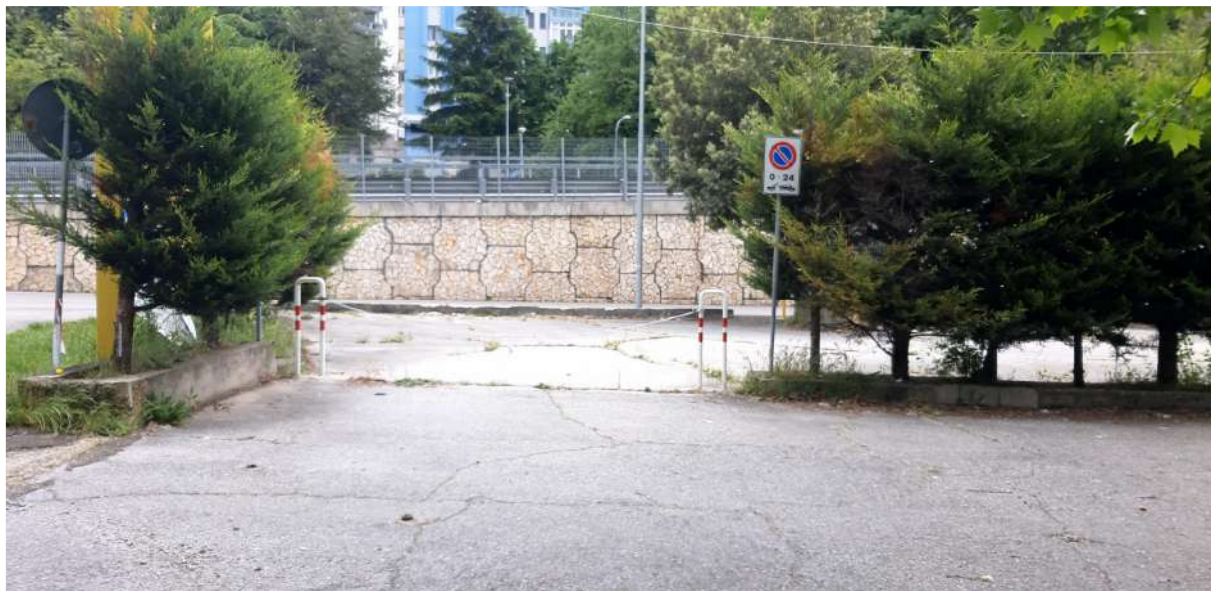
Lotto n. 1 – Accesso Centro commerciale



Lotto n. 1 – Accesso area parcheggi



Lotto n. 1 – Area parcheggi e spazi di manovra



Lotto n. 1 – Area chiusa (non fruibile)



Lotto n. 1 – Area chiusa (non fruibile)



Lotto n. 1 – Prospetto Centro commerciale



Lotto n. 1 – Ingresso Centro commerciale



Lotto n. 1 – Ingresso esterno vano scala



Lotto 1 – Particolare Portone ingresso vano scala



Lotto 1 – Particolare vano scala



Lotto 1 – Ingresso disimpegno da vano scala



Lotto 1 – Ingresso Ufficio da disimpegno condominiale



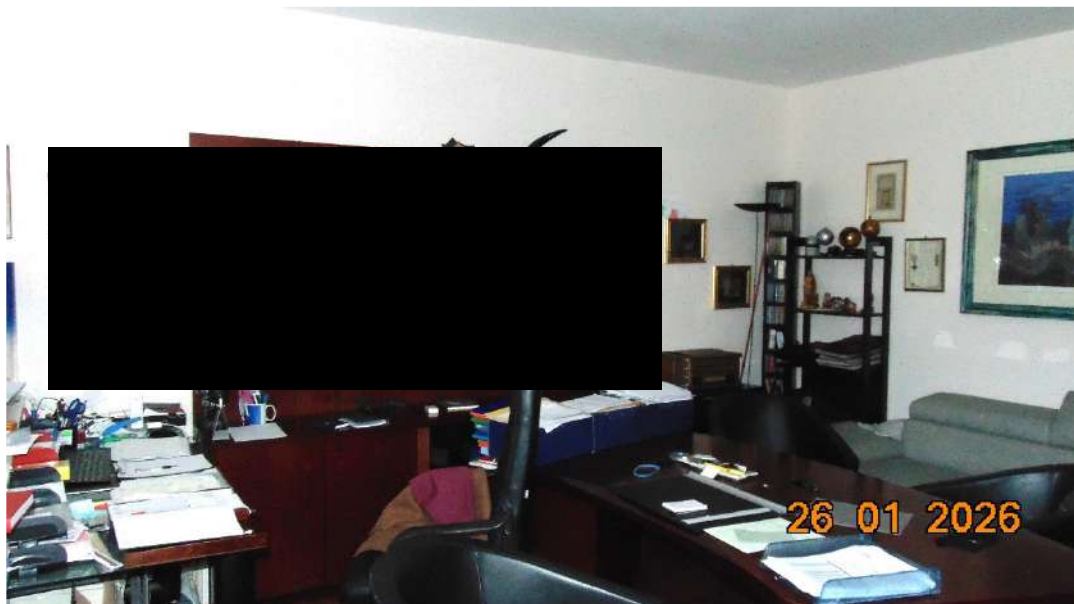
Lotto 1 – Portone ingresso (vista interna ufficio)



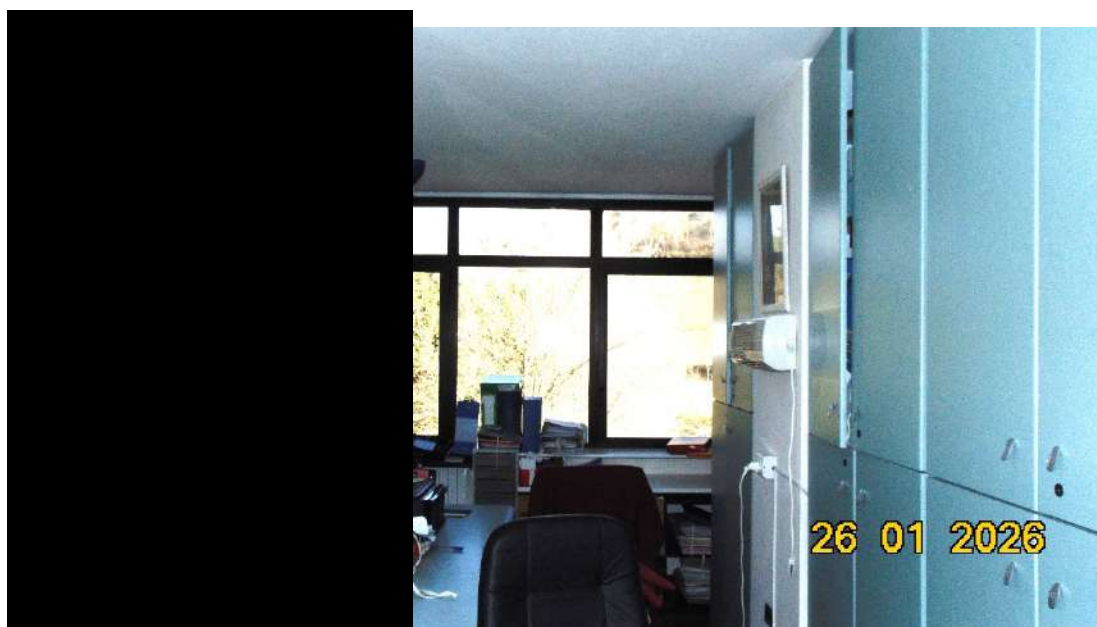
Lotto 1 – Porte interne accesso vani uffici



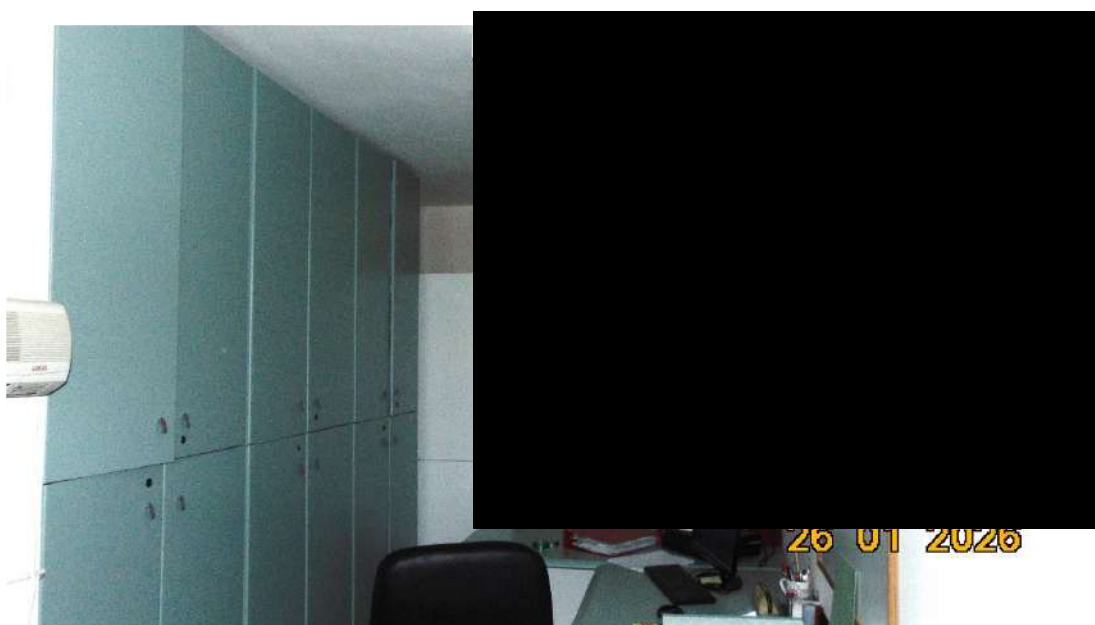
Lotto 1 – Porta vano ufficio principale



Lotto 1 – Vano principale



Lotto 1 – Vano secondario



Lotto 1 – Vano secondario



Lotto 1 – Particolare pavimento uffici



Lotto 1 – Particolare rivestimenti bagno

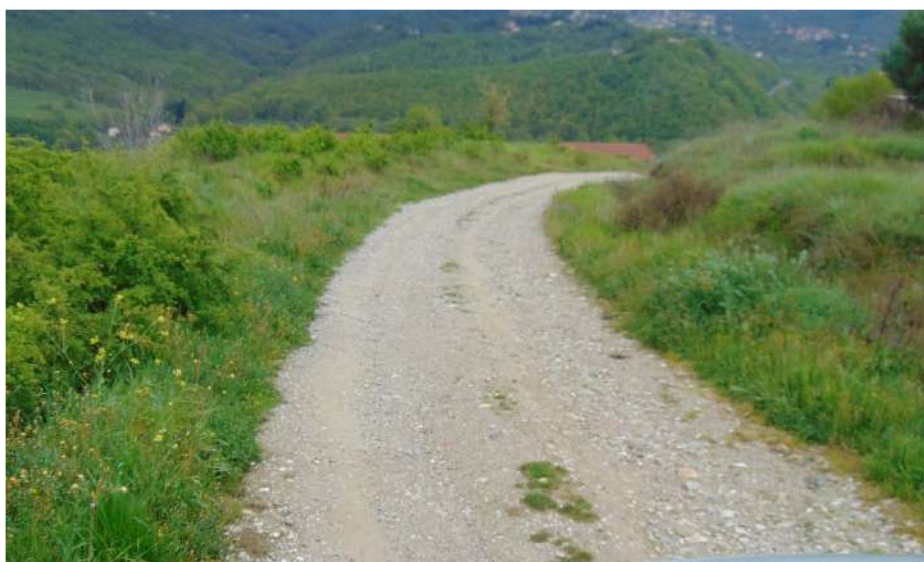
**Documentazione fotografica Lotto n. 2 – Terreno
(C.T. - Comune di Pignola - Foglio 6, Part. 659)**



Lotto n. 2 – Strada privata di accesso



Lotto n. 2 – Strada di accesso al terreno



Lotto n. 2 – Strada di accesso al terreno



Lotto n. 2 – Vista panoramica (Lato monte)



Lotto n. 2 – Vista panoramica (Lato valle)



Lotto n. 2 – Particolare linea elettrica

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

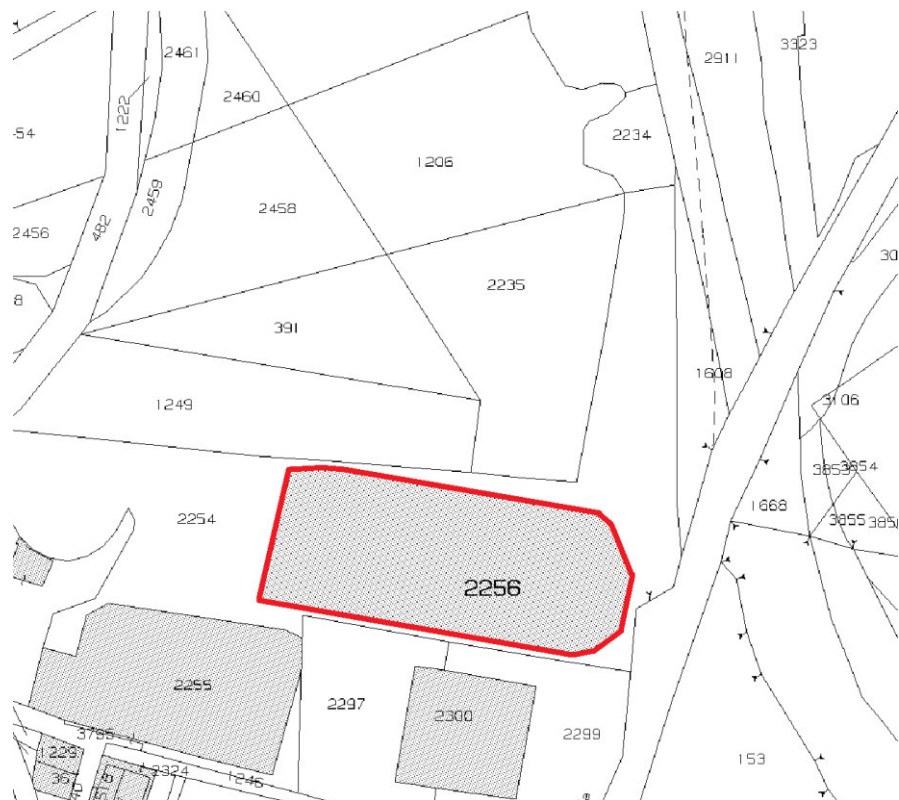
TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
N. 46/2025 R.G.E.

Allegato n. 5

Mappa catastale e ortofotocarta

CATASTALE E SOVRAPPOSIZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALL'ORTOFOTOCARTA
Comune di POTENZA – Foglio 47, Particella 2256

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE



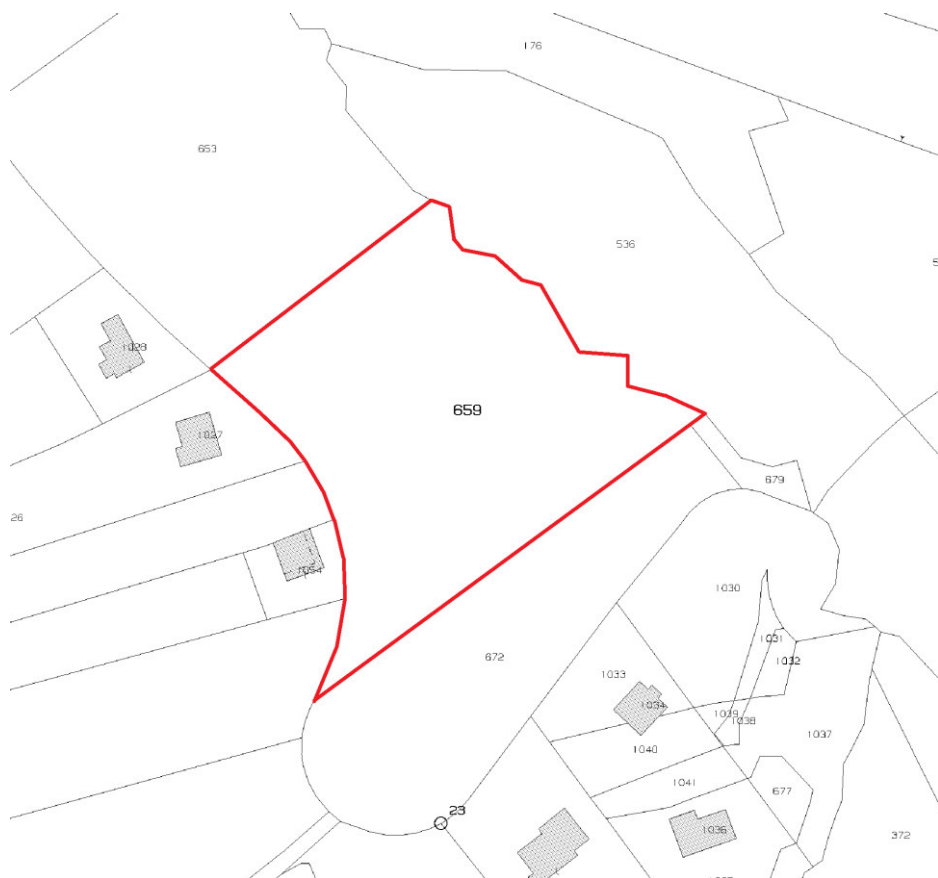
STRALCIO ORTOFOTOCARTA



CATASTALE E SOVRAPPOSIZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALL'ORTOFOTOCARTA

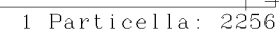
Comune di PIGNOLA – Foglio 6, Particella 659

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE



STRALCIO ORTOFOTOCARTA



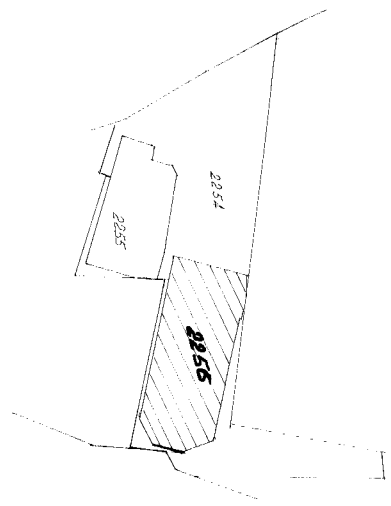


ELABORATO PLANIMETRICO

ELABORATO PLANIMETRICO

Comune di POTENZA - Foglio 47 Part. 2256
scala 1:2000

F. 47 Part. 2256

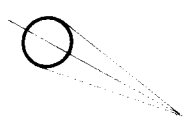


Rif. mappa n.° T.02.T.2257/d
21.12.1995

II TECNICO

Ing. G. G. G.

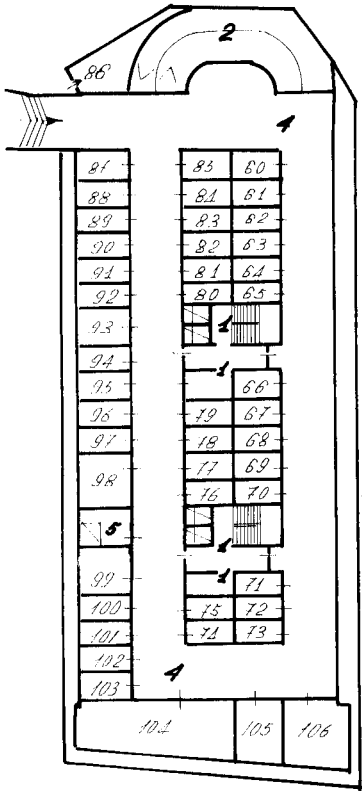
Ind. 4510



05289830

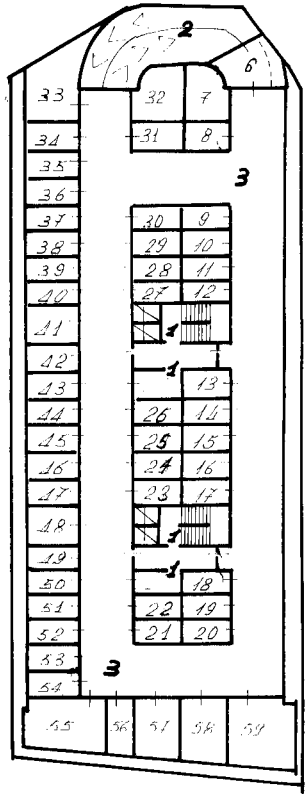
Planimetria non attuale

Scala 1:500

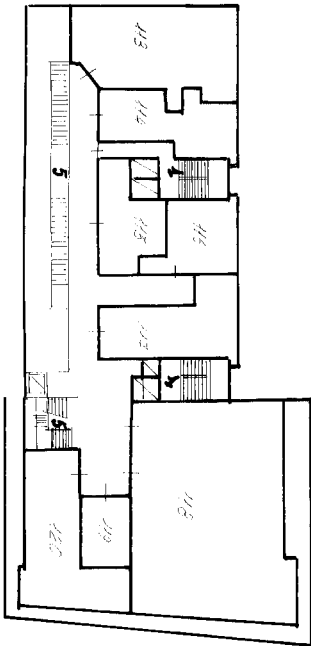


Piano S1

Piano S2

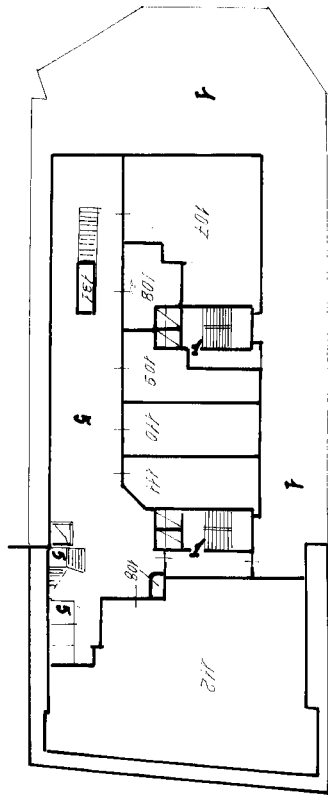


Scala 1:500

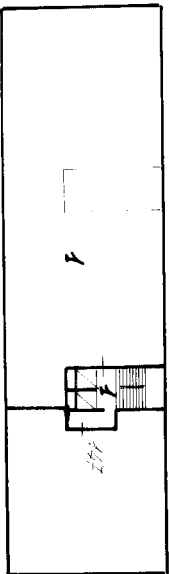
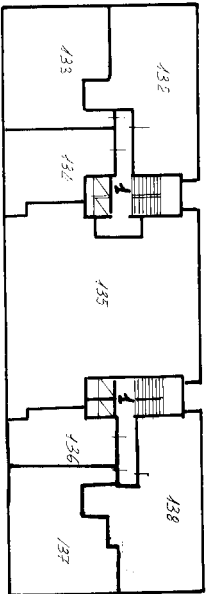
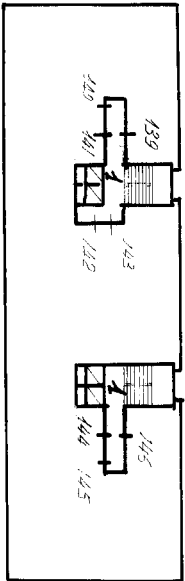
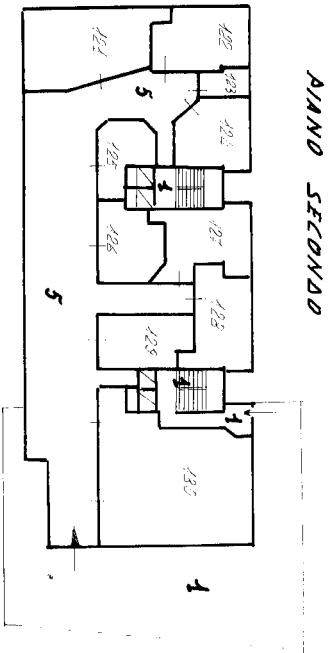


Piano PIANO

Piano TERRA



Planimetria non attuale



scala 1:500

scala 1:500

Planimetria non attuale

< 9626 la 14 - Foglio 47 - Particella 2256 >									
PART. 2254 - BENE COMUNE NON CENSIBILE ALLE PART. LLE 2255 e 2256					PART. 2256 sub 25 POSTO AUTO PIANO SS2				
"	2256-Sub.1	BENE COMUNE NON CENSIBILE (Scale-Terrazzo-Corte)	"	"	"	26	"	"	"
"	"	2 BENE COMUNE NON CENSIBILE-Rampe ai sub.6-106	"	"	"	27	"	"	"
"	"	3 BENE COMUNE NON CENSIBILE-Dismpegno SS2 box sub. 6-59	"	"	"	28	"	"	"
"	"	4 BENE COMUNE NON CENSIBILE-Dismpegno SS1 box.sub.60-106	"	"	"	29	"	"	"
"	"	5 BENE COMUNE NON CENSIBILE_Dism.ascen.PT-1°-2° sub.107-130	"	"	"	30	"	"	"
"	"	6 POSTO AUTO PIANO SS2	"	"	"	31	"	"	"
"	"	7 " " " "	"	"	"	32	"	"	"
"	"	8 " " " "	"	"	"	33	"	"	"
"	"	9 " " " "	"	"	"	34	"	"	"
"	"	10 " " " "	"	"	"	35	"	"	"
"	"	11 " " " "	"	"	"	36	"	"	"
"	"	12 " " " "	"	"	"	37	"	"	"
"	"	13 " " " "	"	"	"	38	"	"	"
"	"	14 " " " "	"	"	"	39	"	"	"
"	"	15 " " " "	"	"	"	40	"	"	"
"	"	16 " " " "	"	"	"	41	"	"	"
"	"	17 " " " "	"	"	"	42	"	"	"
"	"	18 " " " "	"	"	"	43	"	"	"
"	"	19 " " " "	"	"	"	44	"	"	"
"	"	20 " " " "	"	"	"	45	"	"	"
"	"	21 " " " "	"	"	"	46	"	"	"
"	"	22 " " " "	"	"	"	47	"	"	"
"	"	23 " " " "	"	"	"	48	"	"	"
"	"	24 " " " "	"	"	"	49	"	"	"
"	"	"	"	"	"	50	"	"	"

Planimetria non attuale

PART. 2256 sub 51 POSTO AUTO PIANO SS2									
"	"	"	52	"	"	"	"	"	"
"	"	"	53	"	"	"	"	"	"
"	"	"	54	"	"	"	"	"	"
"	"	"	55	"	"	"	"	"	"
"	"	"	56	"	"	"	"	"	"
"	"	"	57	"	"	"	"	"	"
"	"	"	58	"	"	"	"	"	"
"	"	"	59	"	"	"	"	"	"
"	"	"	60	POSTO AUTO PIANO SS1					
"	"	"	61	"	"	"	"	"	"
"	"	"	62	"	"	"	"	"	"
"	"	"	63	"	"	"	"	"	"
"	"	"	64	"	"	"	"	"	"
"	"	"	65	"	"	"	"	"	"
"	"	"	66	"	"	"	"	"	"
"	"	"	67	"	"	"	"	"	"
"	"	"	68	"	"	"	"	"	"
"	"	"	69	"	"	"	"	"	"
"	"	"	70	"	"	"	"	"	"
"	"	"	71	"	"	"	"	"	"
"	"	"	72	"	"	"	"	"	"
"	"	"	73	"	"	"	"	"	"
"	"	"	74	"	"	"	"	"	"
"	"	"	75	"	"	"	"	"	"
"	"	"	76	"	"	"	"	"	"
"	"	"	77	"	"	"	"	"	"
"	"	"	78	"	"	"	"	"	"

PART. 2256 sub 79 POSTO AUTO PIANO SS1									
"	"	"	80	"	"	"	"	"	"
"	"	"	81	"	"	"	"	"	"
"	"	"	82	"	"	"	"	"	"
"	"	"	83	"	"	"	"	"	"
"	"	"	84	"	"	"	"	"	"
"	"	"	85	"	"	"	"	"	"
"	"	"	86	CABINA E.N.F.L. PIANO SS1					
"	"	"	87	POSTO AUTO PIANO SS1					
"	"	"	88	"	"	"	"	"	"
"	"	"	89	"	"	"	"	"	"
"	"	"	90	"	"	"	"	"	"
"	"	"	91	"	"	"	"	"	"
"	"	"	92	"	"	"	"	"	"
"	"	"	93	"	"	"	"	"	"
"	"	"	94	"	"	"	"	"	"
"	"	"	95	"	"	"	"	"	"
"	"	"	96	"	"	"	"	"	"
"	"	"	97	"	"	"	"	"	"
"	"	"	98	"	"	"	"	"	"
"	"	"	99	"	"	"	"	"	"
"	"	"	100	"	"	"	"	"	"
"	"	"	101	"	"	"	"	"	"
"	"	"	102	"	"	"	"	"	"
"	"	"	103	"	"	"	"	"	"
"	"	"	104	DEPOSITO PIANO SS1					

Planimetria non attuale

Planimetria non attuale

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune POTENZA	Sezione	Foglio 47	Particella 2256	Tipo mappale	del:
-------------------	---------	--------------	--------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIALE DELL` UNICEF	2				Bene comune non censibile
2	VIALE DELL` UNICEF	2	S1 - S2			Bene comune non censibile
3	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			Bene comune non censibile
4	VIALE DELL` UNICEF	2	S1			Bene comune non censibile
5	VIALE DELL` UNICEF	2	1 - 2 - T			Bene comune non censibile
6	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
7	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
8	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
9	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
10	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
11	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
12	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
13	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
14	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
15	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
16	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
17	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
18	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
19	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
20	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
21	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
22	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
23	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

24	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
25	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
26	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
27	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
28	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
29	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
30	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
31	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
32	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
33	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
34	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
35	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
36	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
37	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
38	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
39	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
40	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
41	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
42	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
43	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
44	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
45	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
46	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
47	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
48	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
49	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
50	VIALE DELL` UNICEF	4	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

51	VIALE DELL` UNICEF	4	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
52	VIALE DELL` UNICEF	4	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
53	VIALE DELL` UNICEF	4	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
54	VIALE DELL` UNICEF	4	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
55	VIALE DELL` UNICEF	4	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
56	VIALE DELL` UNICEF	4	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
57	VIALE DELL` UNICEF	4	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
58	VIALE DELL` UNICEF	4	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
59	VIALE DELL` UNICEF	4	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
60	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
61	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
62	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
63	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
64	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
65	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
66	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
67	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
68	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
69	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
70	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
71	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
72	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
73	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
74	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
75	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
76	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
77	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

78	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
79	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
80	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
81	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
82	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
83	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
84	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
85	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
86	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			OPIFICI
87	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
88	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
89	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
90	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
91	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
92	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
93	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
94	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
95	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
96	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
97	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
98	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
99	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
100	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
101	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
102	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
103	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
104	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
105	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

106						Immobile Soppresso
107	VIALE DELL` UNICEF	4	T			NEGOZI E BOTTEGHE
108	VIALE DELL` UNICEF	4	T			NEGOZI E BOTTEGHE
109	VIALE DELL` UNICEF	4	T			NEGOZI E BOTTEGHE
110	VIALE DELL` UNICEF	4	T			NEGOZI E BOTTEGHE
111	VIALE DELL` UNICEF	4	T			NEGOZI E BOTTEGHE
112	VIALE DELL` UNICEF	4	T			NEGOZI E BOTTEGHE
113	VIALE DELL` UNICEF	4	1			NEGOZI E BOTTEGHE
114	VIALE DELL` UNICEF	4	1			NEGOZI E BOTTEGHE
115	VIALE DELL` UNICEF	4	1			NEGOZI E BOTTEGHE
116	VIALE DELL` UNICEF	4	1			NEGOZI E BOTTEGHE
117	VIALE DELL` UNICEF	4	1			NEGOZI E BOTTEGHE
118	VIALE DELL` UNICEF	4	1			NEGOZI E BOTTEGHE
119	VIALE DELL` UNICEF	4	1			NEGOZI E BOTTEGHE
120	VIALE DELL` UNICEF	4	1			NEGOZI E BOTTEGHE
121	VIALE DELL` UNICEF	4	2			NEGOZI E BOTTEGHE
122	VIALE DELL` UNICEF	4	2			NEGOZI E BOTTEGHE
123	VIALE DELL` UNICEF	4	2			NEGOZI E BOTTEGHE
124	VIALE DELL` UNICEF	4	2			NEGOZI E BOTTEGHE
125	VIALE DELL` UNICEF	4	2			NEGOZI E BOTTEGHE
126	VIALE DELL` UNICEF	4	2			NEGOZI E BOTTEGHE
127	VIALE DELL` UNICEF	4	2			NEGOZI E BOTTEGHE
128	VIALE DELL` UNICEF	4	2			NEGOZI E BOTTEGHE
129	VIALE DELL` UNICEF	4	2			NEGOZI E BOTTEGHE
130	VIALE DELL` UNICEF	4	2			NEGOZI E BOTTEGHE
131	VIALE DELL` UNICEF	4	T			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
132	VIALE DELL` UNICEF	4	3			UFFICI E STUDI PRIVATI
133	VIALE DELL` UNICEF	4	3			UFFICI E STUDI PRIVATI
134	VIALE DELL` UNICEF	4	3			UFFICI E STUDI PRIVATI
135	VIALE DELL` UNICEF	4	3			UFFICI E STUDI PRIVATI
136						Immobile Soppresso
137						Immobile Soppresso
138						Immobile Soppresso
139	VIALE DELL` UNICEF	4	4			UFFICI E STUDI PRIVATI
140	VIALE DELL` UNICEF	4	4			UFFICI E STUDI PRIVATI
141	VIALE DELL` UNICEF	4	4			UFFICI E STUDI PRIVATI
142	VIALE DELL` UNICEF	4	4			UFFICI E STUDI PRIVATI
143	VIALE DELL` UNICEF	4	4			UFFICI E STUDI PRIVATI
144	VIALE DELL` UNICEF	4	4			UFFICI E STUDI PRIVATI
145	VIALE DELL` UNICEF	4	4			UFFICI E STUDI PRIVATI
146	VIALE DELL` UNICEF	4	4			UFFICI E STUDI PRIVATI
147	VIALE DELL` UNICEF	4	5			UFFICI E STUDI PRIVATI
148	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **29/12/2025**
Ora: **11:03:22**
Numero Pratica: **T65358**
Pag: **6 - Fine**

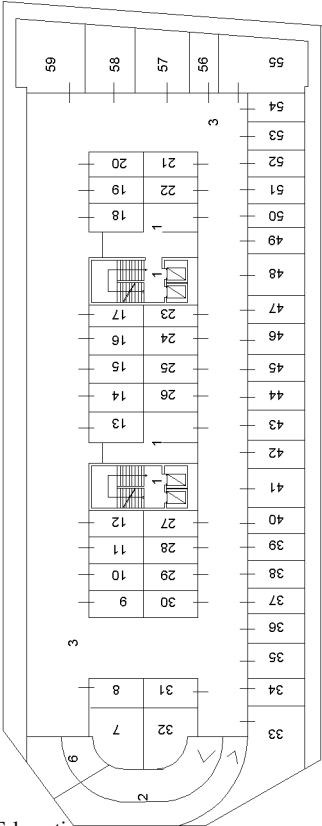
149	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
150	VIA DELL'UNICEF	4	3	B0		UFFICI E STUDI PRIVATI

Visura telematica

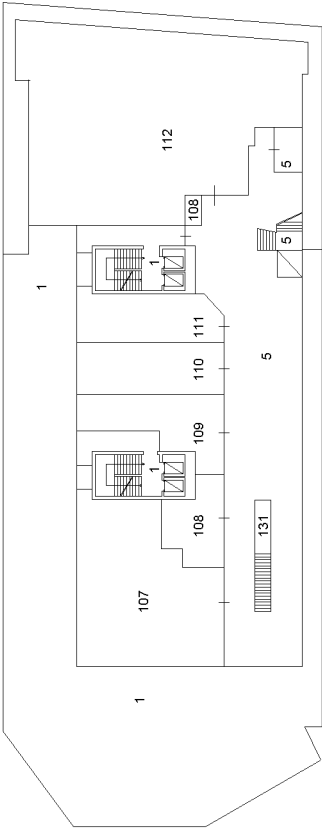
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Potenza

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Rofrano Rocco	Iscritto all'albo: Ingegneri	Prov. Potenza	N. 201/B
Comune di Potenza	Sezione:	Foglio: 47	Particella: 2256	Prp20002409 n. 10001/2025 del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n. del del Scala 1 : 500			

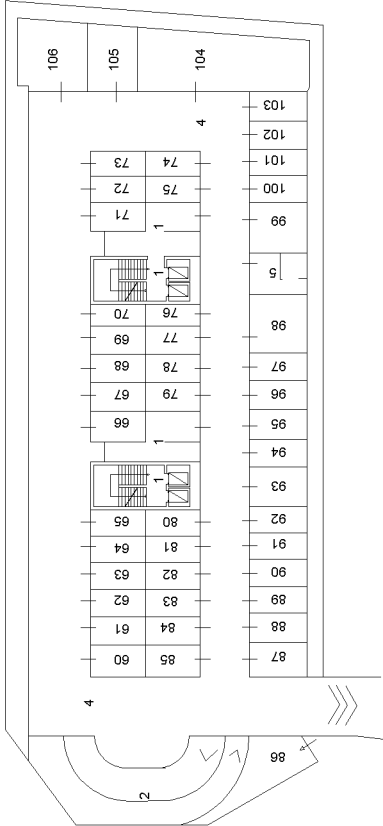
PIANO S2



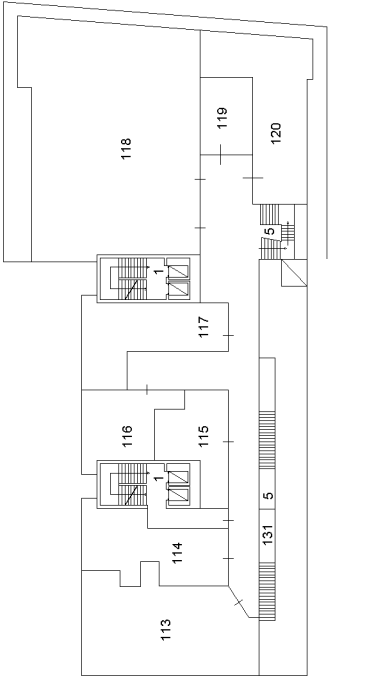
PIANO TERRA



PIANO S1



PIANO PRIMO



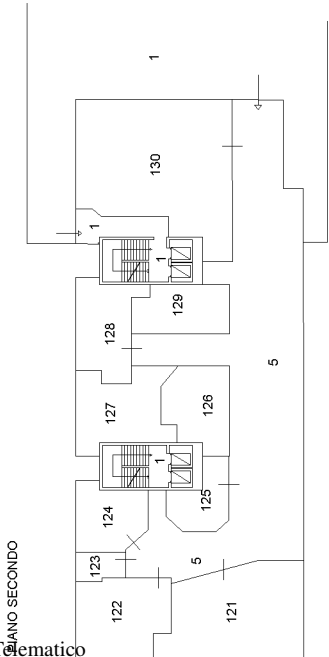
Ultima planimetria in atti

Data: 29/12/2025 - n. T66793 - Richiedente: Telematico

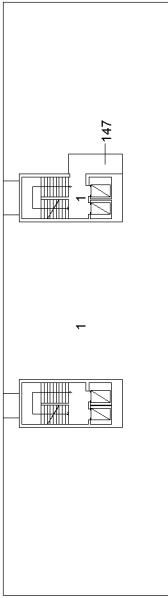
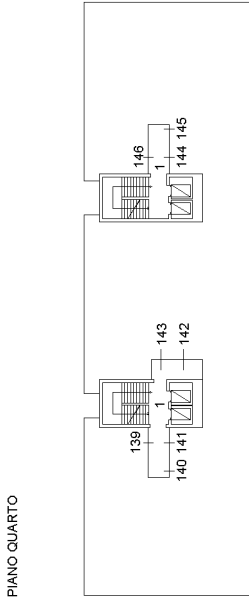
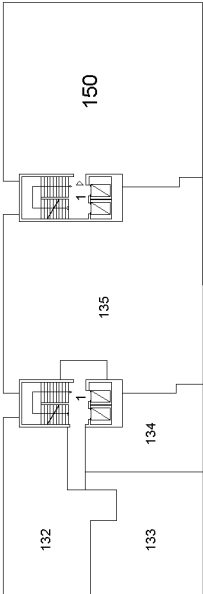
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Potenza

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Rofrano Rocco	Iscritto all'albo: Ingegneri	Prov. Potenza	N. 201/B
Comune di Potenza	Sezione:	Foglio: 47	Particella: 2256	Prp20002409 n. 10001/2025 del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500			



PIANO TERZO



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
POTENZA		47	2256		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIALE DELL` UNICEF	2				Bene comune non censibile
2	VIALE DELL` UNICEF	2	S1 - S2			Bene comune non censibile
3	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			Bene comune non censibile
4	VIALE DELL` UNICEF	2	S1			Bene comune non censibile
5	VIALE DELL` UNICEF	2	1 - 2 - T			Bene comune non censibile
6	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
7	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
8	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
9	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
10	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
11	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
12	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
13	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
14	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
15	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
16	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
17	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
18	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
19	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
20	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
21	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
22	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
23	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

24	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
25	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
26	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
27	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
28	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
29	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
30	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
31	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
32	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
33	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
34	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
35	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
36	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
37	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
38	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
39	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
40	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
41	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
42	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
43	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
44	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
45	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
46	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
47	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
48	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
49	VIALE DELL` UNICEF	2	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
50	VIALE DELL` UNICEF	4	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

51	VIALE DELL` UNICEF	4	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
52	VIALE DELL` UNICEF	4	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
53	VIALE DELL` UNICEF	4	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
54	VIALE DELL` UNICEF	4	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
55	VIALE DELL` UNICEF	4	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
56	VIALE DELL` UNICEF	4	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
57	VIALE DELL` UNICEF	4	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
58	VIALE DELL` UNICEF	4	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
59	VIALE DELL` UNICEF	4	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
60	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
61	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
62	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
63	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
64	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
65	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
66	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
67	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
68	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
69	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
70	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
71	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
72	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
73	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
74	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
75	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
76	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
77	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

78	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
79	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
80	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
81	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
82	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
83	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
84	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
85	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
86	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			OPIFICI
87	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
88	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
89	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
90	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
91	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
92	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
93	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
94	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
95	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
96	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
97	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
98	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
99	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
100	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
101	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
102	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
103	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
104	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
105	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

106						Immobile Soppresso
107	VIALE DELL` UNICEF	4	T			NEGOZI E BOTTEGHE
108	VIALE DELL` UNICEF	4	T			NEGOZI E BOTTEGHE
109	VIALE DELL` UNICEF	4	T			NEGOZI E BOTTEGHE
110	VIALE DELL` UNICEF	4	T			NEGOZI E BOTTEGHE
111	VIALE DELL` UNICEF	4	T			NEGOZI E BOTTEGHE
112	VIALE DELL` UNICEF	4	T			NEGOZI E BOTTEGHE
113	VIALE DELL` UNICEF	4	1			NEGOZI E BOTTEGHE
114	VIALE DELL` UNICEF	4	1			NEGOZI E BOTTEGHE
115	VIALE DELL` UNICEF	4	1			NEGOZI E BOTTEGHE
116	VIALE DELL` UNICEF	4	1			NEGOZI E BOTTEGHE
117	VIALE DELL` UNICEF	4	1			NEGOZI E BOTTEGHE
118	VIALE DELL` UNICEF	4	1			NEGOZI E BOTTEGHE
119	VIALE DELL` UNICEF	4	1			NEGOZI E BOTTEGHE
120	VIALE DELL` UNICEF	4	1			NEGOZI E BOTTEGHE
121	VIALE DELL` UNICEF	4	2			NEGOZI E BOTTEGHE
122	VIALE DELL` UNICEF	4	2			NEGOZI E BOTTEGHE
123	VIALE DELL` UNICEF	4	2			NEGOZI E BOTTEGHE
124	VIALE DELL` UNICEF	4	2			NEGOZI E BOTTEGHE
125	VIALE DELL` UNICEF	4	2			NEGOZI E BOTTEGHE
126	VIALE DELL` UNICEF	4	2			NEGOZI E BOTTEGHE
127	VIALE DELL` UNICEF	4	2			NEGOZI E BOTTEGHE
128	VIALE DELL` UNICEF	4	2			NEGOZI E BOTTEGHE
129	VIALE DELL` UNICEF	4	2			NEGOZI E BOTTEGHE
130	VIALE DELL` UNICEF	4	2			NEGOZI E BOTTEGHE
131	VIALE DELL` UNICEF	4	T			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
132	VIALE DELL` UNICEF	4	3			UFFICI E STUDI PRIVATI
133	VIALE DELL` UNICEF	4	3			UFFICI E STUDI PRIVATI
134	VIALE DELL` UNICEF	4	3			UFFICI E STUDI PRIVATI
135	VIALE DELL` UNICEF	4	3			UFFICI E STUDI PRIVATI
136						SOPPRESSO
137						SOPPRESSO
138						SOPPRESSO
139	VIALE DELL` UNICEF	4	4			UFFICI E STUDI PRIVATI
140	VIALE DELL` UNICEF	4	4			UFFICI E STUDI PRIVATI
141	VIALE DELL` UNICEF	4	4			UFFICI E STUDI PRIVATI
142	VIALE DELL` UNICEF	4	4			UFFICI E STUDI PRIVATI
143	VIALE DELL` UNICEF	4	4			UFFICI E STUDI PRIVATI
144	VIALE DELL` UNICEF	4	4			UFFICI E STUDI PRIVATI
145	VIALE DELL` UNICEF	4	4			UFFICI E STUDI PRIVATI
146	VIALE DELL` UNICEF	4	4			UFFICI E STUDI PRIVATI
147	VIALE DELL` UNICEF	4	5			UFFICI E STUDI PRIVATI
148	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **29/12/2025**
Ora: **11:06:14**
Numero Pratica: **T66795**
Pag: **6 - Fine**

149	VIALE DELL` UNICEF	4	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
150	VIA DELL'UNICEF	4	3	B		UFFICIO O STUDIO PRIVATO

Visura telematica

MODULARIO
F. - rig. rend. - 496



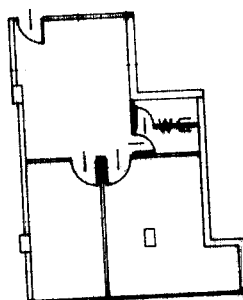
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Lire
300

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di POTENZA Via le UNICEF
Data 28 DIC 1995
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA

PIANTA TERZO LIVELLO

$h = 2.73$



05285721

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 28 DIC 1995
PROT. N° 4540

FOGLIO 47 PART. 2256/134

Compilata dal ROCCO SALVIA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iserito all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di POTENZA

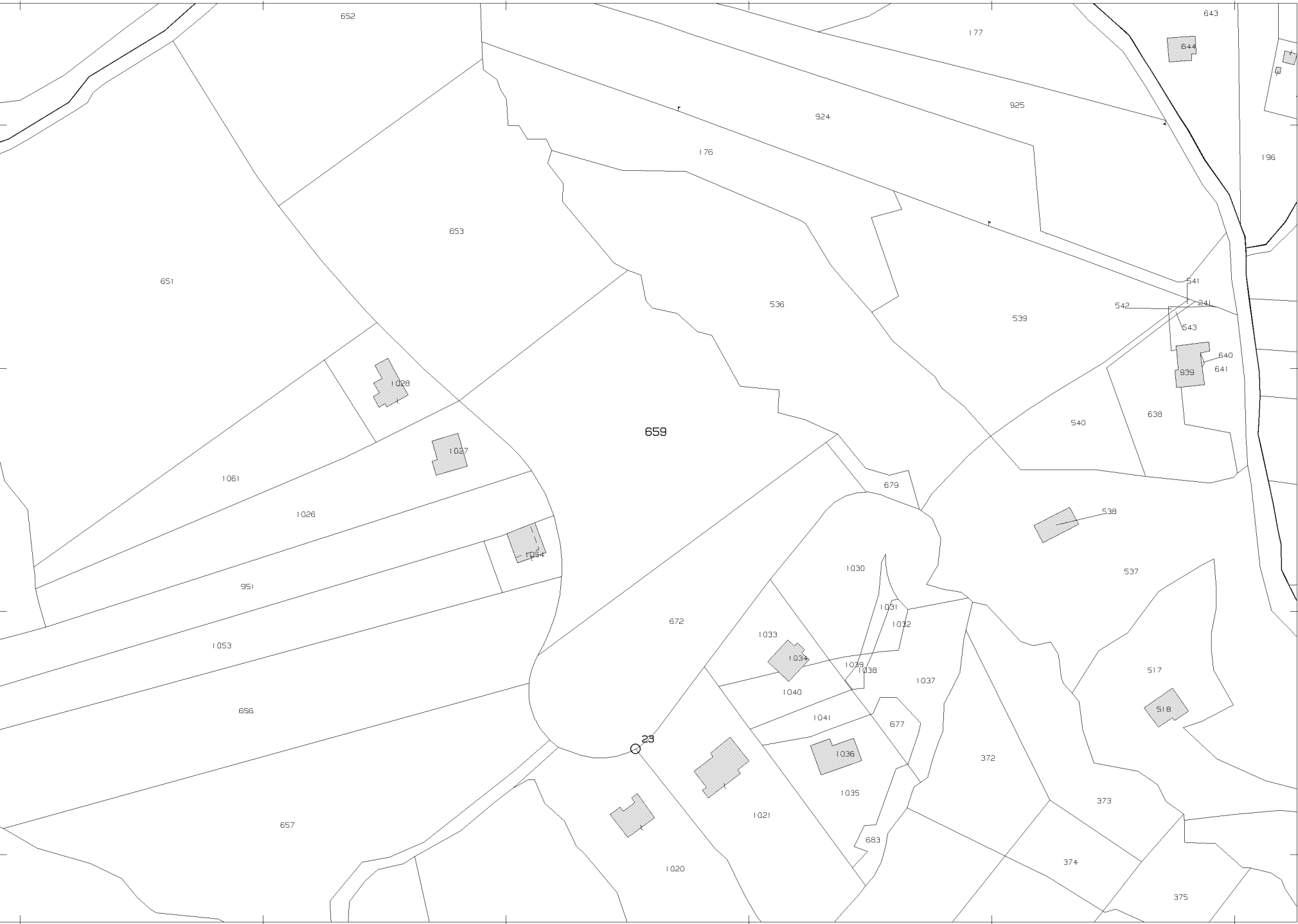
DATA

Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/12/1995 - Data: 23/01/2026 - n. T12826 - Richiedente: SLIRCC68D19G942Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



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 Esecuzioni Immobiliari
N. 46/2025 R.G.E.

Allegato n. 9

Documentazione urbanistica



COMUNE DI POTENZA

CONCESSIONE ONEROSA PER LA ESECUZIONE DI OPERE

(Legge 28-1-1977, n. 10)

RELAZIONE DI NOTIFICA

Potenza, 18-06-93

Il sottoscritto messo comunale, dichiara di aver oggi notificato la controestesa ingiunzione mediante consegna di altro originale della stessa, a mani del sig.

Anno 1992 Prat. n. 240 Prot. Gen. 18146

IL SINDACO

— Vista la domanda in data 1.7.1992

(N.ro C.F. 01101720761)

nato a

residente in Potenza

Via del Gallitello

registrata il 1.7.1992 al prot. Generale n. 18146

corrispondente al n. 240 di prot. del Registro Pratiche

Edilizie con la quale viene richiesta la concessione per la esecuzione dei lavori di nuova costruzione di un centro per attività commerciali in località Gallitello

IL MESSO COMUNALE

Rocco Sabie

sull'area (o sull'immobile), distinta in catasto al foglio n.

particella n. 735-1204-1247-1234-1231-1233-1232-1246-1202-1203

Via n.

— Visto il progetto dei lavori allegato alla domanda stessa;

— Visto il parere dell'Unità Sanitaria locale n°2

~~Ufficio Sanitario n.~~

in data 9.9.1992

Vista l'area di mq. da asservire alla costruzione

e di cui al foglio n. particella

— Visto il parere espresso dal Comando Provinciale VV.FF. con

nota n. 6834 del 14.9.1992

— Visto la nota n°7115 del 2.4.1993 con la quale sono stati trasmessi i calcoli relativi alle leggi 373/76 e 46/1990;

Potenza,

1) Alla spedizione per notifica.

2) Al Comando Vigili Urbani
Rurali

3) All'Ufficio Tecnico - Sez. Urbanistica - per visita di constatazione.

4) All'Ufficio Ragioneria.

5) All'Ufficio Genio Civile
Potenza.

- Vista la ricevuta del versamento alla Cassa Previdenza e Assistenza Ingegneri ed Architetti;
- Visto il parere n. della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 18.09.1992;
- Vista la deliberazione consiliare n. 353 del 22-9-1978 con la quale è stata stabilita l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 5 della legge 28-1-1977, n. 10;
- Vista la legge Regionale n. 28 del 6 luglio 1978 con la quale è stata determinata in percentuale la quota di contributo relativa al costo di costruzione, ai sensi dell'art. 6 della legge 28-1-1977 n. 10;
- Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;
- Preso atto che il richiedente dichiara di essere proprietario del suolo (o dell'immobile), ovvero di avere il necessario titolo alla concessione;
- Vista la documentazione prodotta ai fini del possesso della qualifica di imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 9 - 1° comma - lettera a) della legge 28-1-1977, n. 10;
- Visto il titolo al godimento dell'immobile (1);
- rilasciato da
- Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- Visto l'avviso per il versamento dei contributi n. 18146/21962n data 22.3.1993

Art. 1

(Oggetto della concessione)

Al Sig. la Società

residente a Potenza

Via del Gallitello

n.

è concessa, alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, la facoltà di eseguire lavori di nuova costruzione di un centro per attività commerciale in località Gallitello

in conformità al progetto che si allega quale parte integrante del presente atto.

I lavori dovranno essere eseguiti con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- I lavori non possono essere iniziati senza la preventiva denuncia ai sensi della legge 5/11/1971, n. 1086 e legge Regionale 29/11/1982, n. 40;
 - L'inizio dei lavori è subordinato al rilascio di autorizzazione dell'Amm/nc Com/le, previo specifica istanza, per l'accesso e/o attraversamento da strada pubblica e per allacciamenti idrici, fognanti, elettrici, gas, ecc..;
 - Osservare il D.M. 21/1/1981, che concerne indagini prove e verifiche geologiche e geotecniche sui suoli di imposte delle opere;
 - Impermeabilizzare/sistemare le aree di pertinenza della costruzione, al fine di limitare il percolamento delle acque di pioggia;
 - Le opere di presidio e di salvaguardia devono essere eseguite prima dell'ultimazione della costruzione;
 - Le unità immobiliari non potranno essere occupate prima del rilascio della licenza dell'abitabilità.
 - La galleria a vetro dovrà essere destinata ad uso pubblico;
 - Alberare il lotto in ragione di 1 albero ogni 40 mq. di terreno.
(Contributo di concessione)
 - I locali interrati dovranno essere adibiti a "posto macchina" come da dichiarazione datata 8.6.1993.
- Concessione onerosa

Il contributo per la presente concessione, riguardante:

a) - (Art. 9 lett. b, della legge n. 10/1977) lavori di restauro e risanamento conservativo, non comportanti aumento delle superfici utili di calpestio nè mutamento della destinazione di uso (quale concorso negli oneri di urbanizzazione); in tal caso il concessionario si impegna ad applicare i prezzi di vendita ed i canoni di locazione degli alloggi stabiliti nella convenzione approvata con deliberazione consiliare n. in data (ovvero nell'atto di obbligo sottoscritto in data) (2);

(1) Tale titolo deve sussistere per gli immobili di proprietà dello Stato (e di altri enti pubblici) dati in concessione (2° comma art. 4 della legge n. 10/1977).

(2) La convenzione o l'atto di obbligo deve essere trascritto a cura del Comune ed a spese del concessionario.

b) - (art. 9, 2° comma, della legge n. 10/1977) lavori da eseguire su aree demaniali da parte dei soggetti muniti di titolo di godimento di immobili dello Stato o di altri enti territoriali;

c) - (art. 7 della legge n. 10/1977) intervento di edilizia abitativa convenzionata in tal caso il concessionario si impegna ad applicare i prezzi di vendita ed i canoni di locazione stabiliti nella convenzione approvata con deliberazione consiliare n. del

(ovvero: nell'atto d'obbligo sottoscritto in data) (2);

d) - (art. 3 della legge n. 10/1977) lavori costruzione di un fabbricato di civile abitazione;

e) - (art. 10, 1° comma, della legge n. 10/1977) costruzione o impianti destinati ad attività industriali o artigianali;

f) - (art. 10, 2° comma, della legge n. 10/1977) costruzione di impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali;

è determinato nell'importo di L., secondo le modalità di realizzazione stabilita con delibera consiliare n. 353 del 22-9-1978.

Art. 3

(Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria)

Poichè il concessionario si è impegnato con atto di obbligo (allegato) sottoscritto in data ad eseguire le opere di urbanizzazione nei modi e con le garanzie indicate al successivo art. 4, nonchè a cedere le aree necessarie per le opere in parola il versamento contribuito è sostituito da tale impegno (ovvero: è sostituito da tale impegno fino alla concorrenza di L. e pertanto restano da versare L.).

Art. 4

(Modalità e garanzie per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione)

Ai fini della esecuzione diretta delle opere il concessionario dovrà osservare le prescrizioni sottoindicate:

a) Le opere saranno eseguite secondo il progetto allegato al presente atto;

b) le opere saranno eseguite contestualmente all'esecuzione dei lavori consentiti dalla presente e comunque nel rispetto dei tempi seguenti:

— inizio: entro un anno dalla data di rilascio della concessione;

— ultimazione: entro tre anni dall'inizio;

— collaudo: gg. 60 dalla ultimazione;

c) l'esecuzione delle opere avverrà sotto la diretta sorveglianza di tecnici comunali;

d) la cessione al Comune delle opere realizzate e delle aree previste (mq.) afferenti l'urbanizzazione primaria e mq. relativi all'urbanizzazione secondaria dovrà avvenire entro sei mesi dalla data di collaudo delle opere medesime;

e) a garanzia dell'adempimento dei suddetti oneri e all'atto del rilascio della presente concessione, il concessionario presta garanzia a mezzo di rilasciata in data per la somma di L., comprendente il contributo di concessione, maggiorato di un terzo pari a L.

Art. 5

(Versamento del contributo o cessione delle aree)

A) Il concessionario, all'atto della presente concessione, dimostra di aver versato alla Tesoreria comunale la somma di L. 128.342.500 relativa agli oneri di urbanizzazione, giusta bolletta d'incasso n. 1510 del 21.5.1993, e si obbliga a trasferire entro sei mesi in proprietà al Comune mq. corrispondenti alle aree necessarie all'urbanizzazione primaria e mq. afferenti l'urbanizzazione secondaria, indicate nell'allegata planimetria.

Il concessionario, inoltre, per effetto della rateizzazione, presta adeguata garanzia a mezzo di

n. del, per l'ammontare corrispondente all'importo delle somme dovute, maggiorate di un terzo.

Sulle dette somme dovute per effetto della rateizzazione e di cui all'avviso n. in data, dovrà essere corrisposto l'interesse legale.

B) La quota di contributo afferente il costo di costruzione sarà corrisposta nel corso dei lavori mediante versamento presso la tesoreria comunale e nel seguente modo:

— 30% entro 60 giorni dall'inizio dei lavori;

— 40% alla data di ultimazione dei lavori;

— 30% entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori.

(2) La convenzione o l'atto di obbligo deve essere trascritto a cura del Comune ed a spese del concessionario.

Il concessionario, contestualmente al rilascio della presente concessione, presta adeguata garanzia a mezzo di Polizza fideiussoria della Polaris Assicurazioni n. 0010063830 del 21.5.1993 per l'ammontare corrispondente all'importo totale delle somme dovute, maggiorate di un terzo.

Il mancato versamento del contributo, nonché il mancato trasferimento delle aree nei termini stabiliti, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15, 1° comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 6

(Obblighi e responsabilità del concessionario)

Oltre alle norme di legge e di regolamento ed alle modalità esecutive prescritte nella presente concessione, il concessionario è tenuto alla osservanza delle seguenti prescrizioni:

— i lavori devono essere eseguiti nei modi e nelle quantità indicate nel progetto approvato e nel rispetto delle destinazioni d'uso e delle unità immobiliari individuate nel progetto stesso;

Il concessionario è tenuto a chiedere, con apposita istanza, durante lo scavo di fondazione o, comunque, prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione, il tracciamento delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopralluogo è redatto apposito verbale contenente l'indicazione delle linee planimetriche ed altimetriche, che viene consegnato dal tecnico del Comune al concessionario;

— il concessionario deve depositare l'atto di concessione nel cantiere di lavori sino ad avvenuta ultimazione dell'opera, a disposizione degli organi di controllo;

— il concessionario deve affiggere nel cantiere, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

1) il nome e cognome del concessionario e la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;

2) il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;

3) la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori;

4) la data e il numero della concessione;

5) la destinazione d'uso e le unità immobiliari previste;

6) la data di inizio e di ultimazione dei lavori, come stabilito nella presente concessione;

— il concessionario ha l'obbligo di notificare gli estremi della concessione alle Aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua) a cui si fa richiesta per allacciamento anche provvisorio o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

Art. 7

(Opere in cemento armato)

Qualora si intenda dare esecuzione a strutture in cemento armato indicate dall'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1086 il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella menzionata legge ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4 - prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità, o di agibilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in cemento armato, deve essere presentata, unita alla domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori attesti che nella esecuzione dell'opera a cui si riferisce la presente concessione non sono state attuate strutture in cemento armato.

Art. 8

(Termini di inizio e di ultimazione dei lavori)

I lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data di notifica della presente concessione ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori medesimi.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione.

Anche l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, comporta decadenza della concessione salvo che i lavori siano stati iniziati e vengono completati entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine per l'ultimazione dei lavori potrà essere prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengono fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, ed eventualmente prorogato, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Comune dal titolare della concessione e constatato mediante sopralluogo da parte di un tecnico comunale che ne redige apposito verbale.

Deve, del pari, essere comunicata dal titolare la data dell'avvenuta ultimazione dei lavori.

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di richiedere tra l'altro i seguenti documenti:

— i contratti di appalto o di prestazione di opere in economia regolarmente registrati;

— le denunce all'Ufficio provinciale Inail da parte delle ditte esecutrici.

Potenza, addì 22 MAR. 1993



IL SINDACO

Rocco Sampogna



Città di POTENZA

Unità di Direzione "Urbanistica, Gestione del Territorio e Patrimonio"

Potenza, data protocollo

Prot. rif.: 19746/2026

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. 19746 del 03/03/2026, avente ad oggetto le pratiche edilizie intestate a *Building Center S.r.l.*, si comunica che la società SPIX Italia Srl ha comunicato, con nota del 09/04/2026, che il fascicolo relativo alla Con cessione edilizia n. 361/1993 risulta ad oggi irreperibile.

Cordiali saluti

Il Responsabile del Procedimento

dott.ssa Cinzia Siervo

SIERVO CINZIA

2026.05.08 10:28:25

CN=SIERVO CINZIA

C=IT

2.5.4.4=SIERVO

2.5.4.42=CINZIA

Il Dirigente

U.D. Urbanistica, Gestione del Territorio e Patrimonio

Ing. Alessandra SAPONARA

SAPONARA ALESSANDRA

2026.05.08 12:06:26

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 FEB. 2004

COMUNE DI POTENZA**PERMESSO DI COSTRUIRE****IN SANATORIA PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

□ Legge 28/2/1985 n° 47 - ■ Legge 23/12/1994 n° 724 - □ Legge 24/11/2003 n° 326

RELAZIONE DI NOTIFICA

Potenza, 20-02-04

Anno...1995.....Prat. n°.....1488.. Prot. Gen.1202.....

IL DIRIGENTE

Il sottoscritto Messo del
Comune di Potenza,
dichiara di aver oggi
notificato copia del presente

VISTA la domanda presentata il 1 marzo 1995 prot. al n° 1202.....

da...

in qu

C.F..

per rilascio del permesso di costruire in sanatoria relativo alla realizzazione di
maggior volume a piano terra, diversa distribuzione degli spazi interni, box ai
piani interrati, ballatoio al secondo livello ad ampliamento dell'attività
commerciale, sistemazione esterna;

eseguito in questo Comune sull'immobile (area od edificio) distinto in
Catasto al foglio n°...47.....particella n°.....2256.....

Viale dell'UNICEF

PRESO ATTO che il richiedente dichiara di essere proprietario.....

e dimostra di avere titolo per richiedere il permesso di costruire in sanatoria in
quanto ha presentato Mod. dell'Ufficio Tecnico Erariale - Catasto Urbano del
5 gennaio 1996 n. 169;

VISTA la legge 28.2.1985 n° 47 e successive mod. ed integ.;**VISTA** la legge 23.12.1994 n° 724 e successive mod. ed integ.;**VISTA** la legge 24.11.2003 n° 326;**VISTI** il progetto e gli atti allegati allo stesso ;**VISTI** ☐ il nulla-osta ☐ il parere ☐ la disponibilità;

.....//.....//.....

.....//.....//.....

VISTI i Decreti Legislativi n° 267 del 18 agosto 2000 e n. 380 del 6 giugno
2001;

CONSIDERATO che l'opera è condonabile e che il richiedente ha
provveduto al versamento dell'oblazione e degli oneri concessori dovuti;



Potenza,

- 1) Alla spedizione per
notifica
- 2) All'Unità di
Direzione Edilizia
- 3) All'Agenzia delle
Entrate
- 4) All'Ufficio
Controllo del
Territorio- Sede

RILASCIA

ART. 1

(Permesso di costruire in sanatoria)

al Sig. _____

residente _____

il permesso di costruire in sanatoria alle condizioni appresso indicate, per le opere realizzate di cui alle premesse e al progetto che si allega al presente atto.

All'atto del rilascio del presente permesso, il richiedente dimostra di aver versato l'oblazione ed i contributi concessori come di seguito riportato:

A. Oblazione: ricevuta n. 404 del 30.12.1994; n. 607 del 15.9.1995; n. 809 del 15.12.1995; n. 582 del 14.4.1995; n. 811 del 15.12.1995;

B. Contributi concessori: ricevuta n. 136 del 25.1.2002; n. 943 del 26.1.1998; n. 929 del 27.4.1998; n. 495 del 27.7.1998; n. 821 del 28.10.1998; n. 970 del 26.1.1999; n. 204 del 25.9.2002//.....//.....

ART. 2

(Destinazione e requisiti)

Il richiedente la sanatoria, per la destinazione dell'immobile e per i requisiti soggettivi di cui ha dimostrato di possedere, è titolare di:

- ☐ opera realizzata al fine di ovviare a situazione di estremo disagio abitativo;
- ☐ opera destinata a prima abitazione;
- ☐ opera oggetto di convenzione o di atto d'obbligo;
- ☐ opera destinata ad attività industriale o artigianale;
- ☒ opera destinata ad attività commerciale;
- ☐ opera destinata ad attività sportiva, culturale, sanitaria, religiosa o di culto;
- ☐ opera destinata ad attività turistico-ricettiva o agri-turistica;
- ☐ opera con destinazione agricola;
- ☐ opera destinata ad opere di urbanizzazione primaria, con riconoscimento dello scomputo pari a €
- ☐

La modifica della destinazione dell'immobile sanato in assenza di titolo autorizzativo comporta l'applicazione delle sanzioni di cui al Capo I della Legge n. 47 del 1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

La perdita di uno dei requisiti soggettivi comporta la variazione del titolo abilitativo edilizio, previa eventuale rideterminazione del contributo di costruzione e, ove dovuto, del conguaglio dell'oblazione.

Ove l'immobile sanato, ai sensi della L. 724/94 art. 39-comma 14, venga trasferito, con atto inter vivos a titolo oneroso a terzi, entro dieci anni a decorrere dalla data di entrata in vigore della richiamata legge, è dovuta differenza tra l'oblazione corrisposta in misura ridotta e l'oblazione come determinata ai sensi del comma 3 della stessa legge, maggiorata degli interessi nella misura legale. La ricevuta della somma eccedente deve essere allegata a pena di nullità all'atto di trasferimento dell'immobile.

ART. 3

(Prescrizioni particolari)

Il titolare del presente provvedimento dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

.....

.....

.....

.....

Il rilascio del presente permesso di costruire in sanatoria non comporta limitazione ai diritti dei terzi.

Potenza, li..... **18 FEB. 2004**



IL DIRIGENTE
DELL'UFFICIO DI DIREZIONE EDILIZIA
(*Guglielmo* GUGLIELMI)

Allegati

Copia del progetto approvato

CITTA DI POTENZA

LEGGE N. 724/94 - ART. 59

Primo progetto con domanda in data 1. 3. 1995

Prot 1202

Secondo progetto integrato in data 31. 10. 1997

Prot 19561

Esaminato dall'U.T.C. - Settore Urbanistica come da istruttoria
in data 17. 2. 2001

percorso di esame
Attestato di approvazione in senatoria n. 1202

del 18 FEB. 2001 di cui all'art. 39 Legge n. 724/94



IL DIRIGENTE
DELL'UNITA' DI DIREZIONE "EDILIZIA"
(Gianbattista GUGLIELMI)

RELAZIONE

Il fabbricato ubicato in Potenza in Viale dell'Unicef di cui alla C. E. n° 240 del 18-06.1993 ha subito in corso di costruzione alcune varianti che si riassumono in questa relazione:

- a) L 'altezza di gronda , per motivi tecnici causati da diversa sistemazione dell'area esterna, ha subito un aumento di cm 70;
- b) L'interno del fabbricato ha subito una diversa distribuzione consistente solo nella costruzione di tramezzi per una migliore funzionalità degli spazi;
- c) Nei piani interrati , nei quali erano previsti solo posti auto , sono state chiuse ,con tramezzi, alcune aree per ricavarne box;
- d) Al secondo livello del Centro commerciale è stato ricavato un ballatoio, con struttura portante in ferro e piano di calpestio in vetro stratificato antisfondamento, senza aumento di volume;
- e) A monte del fabbricato è stata realizzata una strada di accesso con sistemazione della scarpata a gradoni, per un più agevole accesso al fabbricato, ricavando aree a verde e parcheggi.

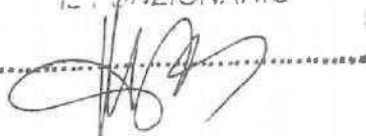
CITTA' DI POTENZA

L. 724 / 94

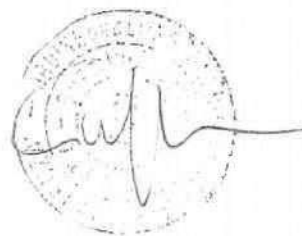
PROGETTO / LEGATO alla DOMANDA

Prot. 1202 data 1.3.1995

IL FUNZIONARIO



Il direttore dei lavori
- ing. VITO CIUFFREDA-



COMUNE DI POTENZA

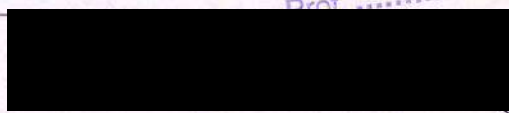
OGGETTO: *Costruzione di un centro per attività commerciali*

Sanatoria ai sensi della legge 23-12-94 n. 724

CITTA' DI POTENZA
L. 724 / 94

PROGETTO ALLEGATO alla DOMANDA
Prot. 1202 in data 1. 3. 1995

COMMITTENTE:



IL FINANZIARIO
[Signature]

ELABORATO: *pianta terzo livello scala 1:100*

LEGENDA

DS: disimpegno scala protetta	M: parcheggi disabili
A: corpo scala	N: deposito
B: scala di sicurezza	O: servizi igienici
C: ascensori	P: locali commerciali
D: filtro a prova di fumo	Q: cavedio
E: rampa a doppio senso di marcia	R: griglia di aerazione
F: autorimessa	S: ventilazione del tipo shunt
G: spazio calmo	T: camino di ventilazione
H: luogo sicuro	U: terrazzo
I: uffici	V: portico ad uso pubblico
☒ strutture REI	■ areazione forzata

IL DIRETTORE DEI LAVORI: *Ing. Vito Giuffreda*



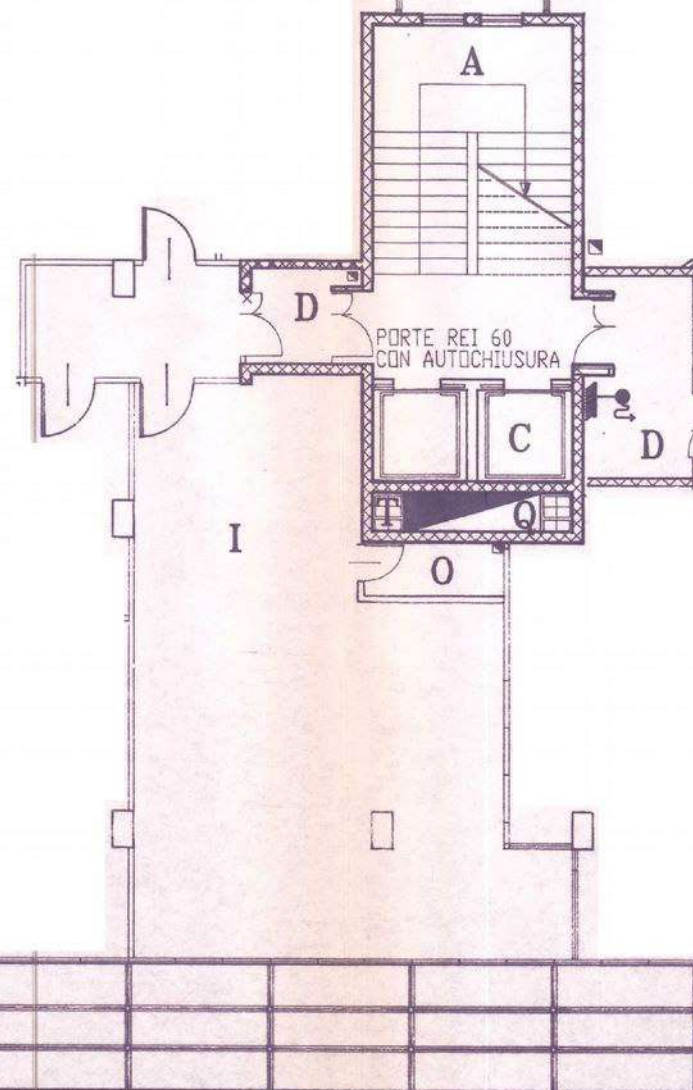
PIANTA TERZO LIVELLO

Tutti i TRAMEZZI

Uffa

OMISSIS

23.10



COMUNE DI POTENZA

OGGETTO: *Costruzione di un centro per attività commerciali*

SANATORIA ai sensi della legge 23-12-94 n° 724

COMMITTENTE:



CIT. L. 1202
PROGETTO ALLEGATO alla DOMANDA
1-3. IPPS
Prot. 1202

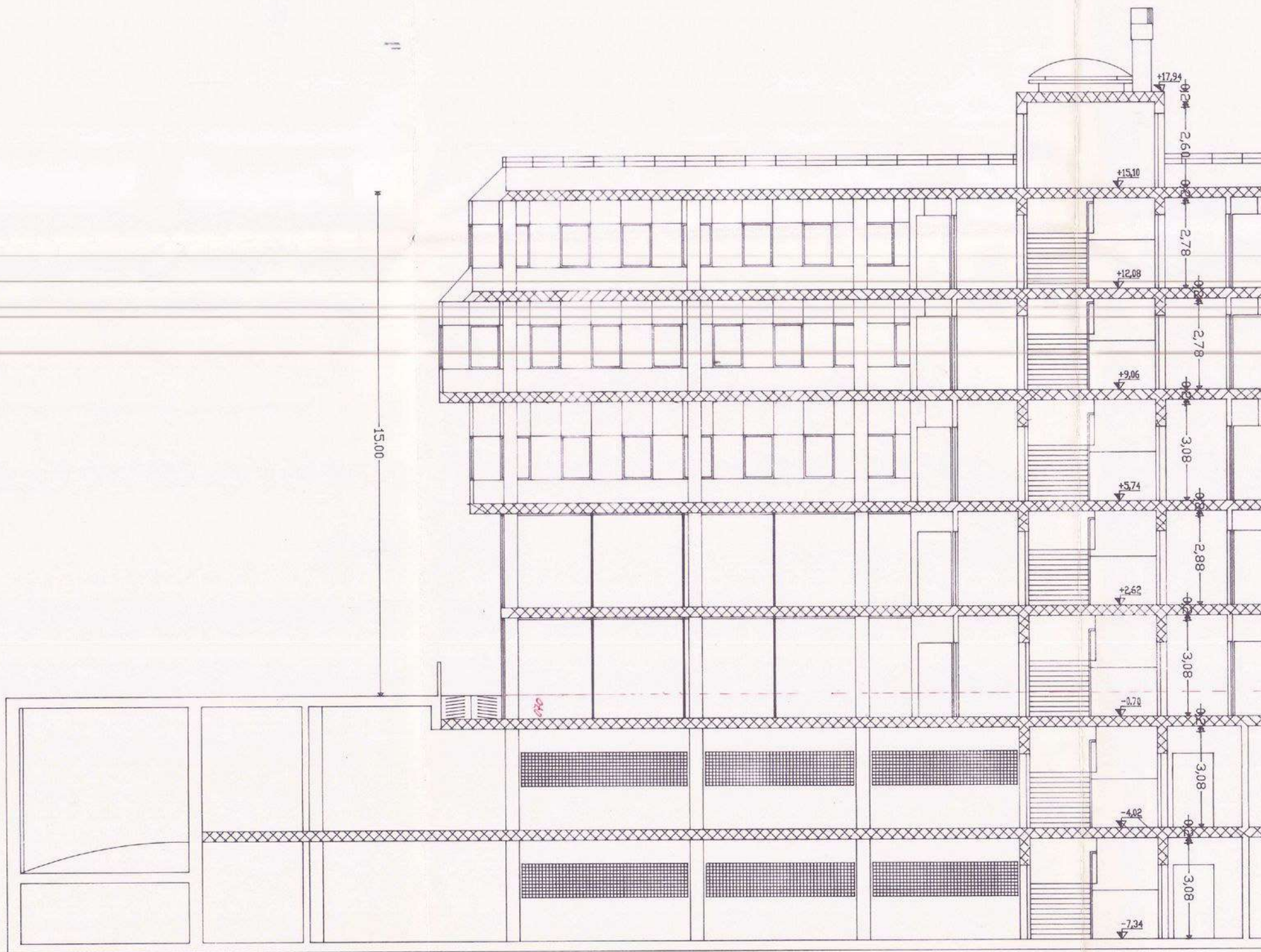
ELABORATO: *sezione a-a scala 1:100*

LEGENDA

DS: disimpegno scala protetta	☒ strutture REI
A: corpo scala	M: parcheggi disabili
B: scala di sicurezza	N: deposito
C: ascensori	O: servizi igienici
D: filtro a prova di fumo	P: locali commerciali
E: rampa a doppio senso di marcia	Q: cavedio
F: autorimessa	R: griglia di aerazione
G: spazio calmo	S: ventilazione del tipo shunt
H: luogo sicuro	T: camino di ventilazione
I: uffici	U: terrazzo
L: locali smaltimento rifiuti s. u.	V: portico ad uso pubblico
	☒ areazione forzata

IL DIRETTORE DEI LAVORI: *Ing. Vito Cluffreda*





CERTIFICATO DI AGIBILITA'



COMUNE DI POTENZA

Unità di Direzione "Edilizia"

bollo

Prot. Gen. n. 47498 -
(Rif. protocollo in entrata n. 44653)

Potenza, 12 ottobre 2004

IL DIRIGENTE

VISTA

• DATO ATTO

che la succitata costruzione è stata assentita con:

- concessione edilizia datata 122 marzo 1993, Prat. n. 240/1992, Prot. Gen. n. 18146;
- concessione edilizia in variante datata 16 giugno 1994, Prat. n. 361/1993, Prot. Gen. n. 17385;
- concessione edilizia di completamento datata 14 ottobre 1996 Prat. n. 158/1996, Prot. Gen. n. 158;
- permesso di costruire in sanatoria ai sensi della legge n. 724/94 in data 18 febbraio 2004 Prat. n. 1488/1995, Prot. Gen. n. 1202;
- permesso di costruire in sanatoria ai sensi della legge n. 724/94, in data 11 ottobre 2004 Prat. n. 1489/1995, Prot. Gen. n. 1203;
- permesso di costruire in sanatoria ai sensi della legge n. 724/94, in data 11 ottobre 2004 Prat. n. 1899/1995, Prot. Gen. n. 7250;
- permesso di costruire in sanatoria ai sensi della legge n. 724/94 in data 11 ottobre 2004 Prat. n. 1900/1995, Prot. Gen. n. 7251;
- permesso di costruire in sanatoria ai sensi della legge n. 724/94 in data 11 ottobre 2004 Prat. n. 1901/1995, Prot. Gen. n. 7252;

▪ DATO ATTO

che il fabbricato è censito al catasto dei fabbricati al foglio n. 47 particella n. 2256;

• VISTA

la dichiarazione del direttore dei lavori di conformità delle opere realizzate ai progetti approvati e che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause manifeste di insalubrità;

• VISTO

- il collaudo statico delle opere in c.a. depositato ai sensi dell'art. 7 della legge 5 novembre 1971, n. 1086 e dell'art. 5 a della legge regionale 6 agosto 1997, n. 38, al n. 23433/B in data 23 aprile 1999;
- la dichiarazione del direttore dei lavori di conformità delle opere eseguite al progetto depositato, ai sensi dell'art. 9 della legge Regionale n. 38/97;

VISTA

la dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46 - Norme sulla sicurezza degli impianti;

• VISTO

il deposito ai sensi della legge nr. 10/91 al n. 222 in data 11 aprile 1996;

• VISTA

la dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, di conformità dell'opera alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche;

• VISTO

il nulla osta all'esercizio provvisorio ai fini antincendio rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco in data 20 dicembre 2002, Prot. n. 16585;

• VISTA

la dichiarazione che le opere sanate non risultano in contrasto con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, di prevenzione incendi e degli infortuni;

• CONSIDERATO

che l'immobile è regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria della città;

• VISTE

la ricevuta del versamento dei diritti di segreteria;

la ricevuta del versamento dei diritti tecnici;

• VISTI

gli artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

CERTIFICA

L'agibilità riferita ai locali del fabbricato realizzato alla via Dell'Unicef destinato a centro commerciale / direzionale, come di seguito riportato:

Piani	Destinazione
1° interrato	autorimessa
2° interrato	autorimessa
terra	negozi
primo	negozi
secondo	negozi
terzo	uffici
quarto	uffici
quinto	uffici

a presente non esime l'interessato dal munirsi di ulteriori permessi, nulla osta o altro atto di consenso comunque enominato inerente l'attività da eseguirsi, previsti da leggi speciali.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AMM/VO
- Geom. Nicola GAGLIANO -



IL DIRIGENTE DELL'UNITA' DI DIREZIONE EDILIZIA
- Geom. Giambattista GUGLIELMI -

COMUNE di PIGNOLA

Provincia di Potenza

Ufficio Tecnico

Area N. 3 – Ambiente – Urbanistica – Edilizia

Prot. N.3875/26/91UT

Addi', 23/04/2026

Risposta a nota del 13/04/2026

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO – AREA N.3

- VISTA** la richiesta del tecnico Geom. Sileo Rocco in qualità di tecnico nominato CTU in procedimento di esecuzione immobiliare, tendente ad ottenere il **certificato di destinazione urbanistica della particelle n.659 del foglio di mappa n. 6;**
- VISTO** il R.U. approvato con D. di C.C. N. 59 e 60 del 22 e 26 Ottobre 2010;
- VISTO** il P.T.P. di Area Vasta "SELLATA – VULTURINO - MADONNA DI VIGGIANO", adottato con Delibera di Giunta Regionale n. 6211 del 14/11/1987 e successiva variante adottata con Delibera di Giunta Regionale n. 1362 del 18/09/2006;

C E R T I F I C A

per le particelle n.659 del foglio di mappa n. 6, la seguente destinazione urbanistica:

- 1) **INDIVIDUAZIONE NEL P.T.P.:** – la particella n.659 del foglio di mappa n. 6 ricade in Area - 2 - con elementi di pericolosità geologica di valore eccezionale, con assoluto divieto dell'uso insediativi di tipo residenziale, come indicato nella TAV.P.1. -**CARTA DELLE TRASFORMABILITA'**;
- 2) **INDIVIDUAZIONE NEL R.U.:** - la particella n.659 del foglio di mappa n. 6 ricade in Zona Territoriale Omogenea Agricola -E- Ambito Extra Urbano - Regime Ordinario -in cui è consentita la edificazione di fabbricati sul lotto minimo di mq.10.000 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,03 mc/mq per residenze e 0,07 mc/mq. per strutture funzionali all'attività agricola (solo per aziende agricole previa presentazione di piano agricolo aziendale) – distanza dai confini m.10,00 – distanze dalle strade m.10,00 – h max m.6,50; –
- 3) **STRUMENTO DI ATTUAZIONE:** Intervento diretto con rilascio di Permesso di Costruire;
- 4) **INDIVIDUAZIONE NEL P.A.I.:**
 - circa mq. 1.900 della p/lla n. 659 del foglio di mappa n. 6 ricadono in Area a rischio idrogeologico medio – R2-, così come stabilito nel Piano Stralcio per la difesa del rischio idrogeologico dell'Autorità Interregionale di Bacino della Basilicata;
 - circa mq. 5.500 della p/lla n. 659 del foglio di mappa n. 6 ricadono in Area a rischio idrogeologico moderato – R1-, così come stabilito nel Piano Stralcio per la difesa del rischio idrogeologico dell'Autorità Interregionale di Bacino della Basilicata.

Sono fatti salvi gli ulteriori eventuali vincoli sovraordinati (Asservimenti ,P.A.I Parco, Vincolo Idrogeologico, ecc)

La validità del presente certificato di destinazione urbanistica è di un anno a decorrere dalla data di oggi, salvo modifiche o varianti agli strumenti urbanistici vigenti.

“Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi”

Si rilascia in carta libera per uso cui non è prescritto il bollo.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Area N. 3 – Ambiente – Urbanistica – Edilizia
(Ing. ROSA Donato)



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 Esecuzioni Immobiliari
N. 46/2025 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.0053364.12-03-2026.14BB.h.12:40

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 **2256**; tutti in agro del Comune di **Potenza (PZ)**

foglio n° **06**: particella **659**; tutti in agro del Comune di **Pignola (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
2026.03.11 15:33:50
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
12.03.2026 08:08:04
GMT+01:00