N. 47/2023

AUTORITA' GIUDIZIARIA

UDIENZA 10/07/2024

TRIBUNALE DI POTENZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice designato: Dott. Davide VISCONTI

Debitore [redacted]

[redacted]

Creditore procedente [redacted]

Difensore creditore procedent [redacted]

Custode Giudiziario: Monica Dea DE LUCA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati:

- Relazione Tecnica d'Ufficio;
- Allegato 1 Stampe fotografiche;
- Allegato 2 Mappe e Planimetrie catastali;
- Allegato 3 Rilievi metrici con stato di fatto;
- Allegato 4 Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5 Visure storiche;
- Allegato 6 Documentazione Atti di Provenienza;
- Allegato 7 Documentazione CCIAA;
- Allegato 8 Documentazione Ufficio Tecnico;
- Allegato 9 Documentazione Regione Basilicata (Usi Civici);
- Allegato 10 Elementi di riscontro;
- Allegato 11 Verbali di sopralluogo;
- Allegato 12 nomina e quesiti del G.E.;
- Allegato 13 Spese Documentate;
- Allegato 14 Parcella Professionale.

IL Perito Estimatore
- Geom. MURO Liliana -

Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone n.9
85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Relazione Tecnica d'Ufficio

Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone n.9
85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

47/2023 R.G.E.

Al Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott. Davide Visconti
TRIBUNALE DI POTENZA

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n. 47/2023 RGE promossa d[redacted]

* * *

Con provvedimento del 06/09/2023, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza al n.1110, è stata nominata esperto stimatore al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico e giuramento del 11/09/2023.

Con atto notificato il **05/06/2023,** da cui è scaturita la procedura esecutiva **N. 47/2023,** trascritta il **26/06/2023** RG 10590 **RP8694** promossa dal creditore procedente [redacted]), sono stati pignorati i seguenti beni immobili in **Potenza (PZ)** di proprietà della [redacted]

1) Piena Proprietà (quota 1/1) del fabbricato commerciale **NCEU foglio 52 particelle 226 sub 1**, cat D/8.
2) Piena Proprietà (quota 1/1) del locale **NCEU foglio 48 part.2 sub 7 graffata part. 3 sub 89** Cat C/1;
3) Piena Proprietà (quota 1/1) del locale **NCEU foglio 48 particella 2 sub 8** Cat C/2;

Acquisita la documentazione ipo-catastale depositata agli atti del procedimento, in esecuzione dell'incarico ricevuto, in data **3/11/2023** è stato fissato un sopralluogo, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni indicati nell'atto di pignoramento.

All'incontro fissato con PEC del 04/10/2023, eseguito congiuntamente con il custode giudiziario avv. Monica Dea De Luca, intervenivano:

1) [redacted]

Dall'accesso eseguito è stato, altresì, effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico dei cespiti pignorati ubicati in Potenza (PZ) NCEU foglio 48 part.2 sub 7 graffata part. 3 sub 89 Cat C/1, foglio 48 particella 2 sub 8 Cat C/2, mentre per il cespite foglio 52 particelle 226, cat D/8 le operazioni peritali sono terminate in data 04/11/2023 alla presenza de[redacted]

In seguito con istanza del 21/11/2023 veniva depositata relazione preliminare con il quale veniva evidenziato l'ulteriore esigenza di indagini geomorfologiche e strutturali.

Nella medesima istanza veniva, altresì, segnalato la presenza di pannelli di amianto in pessimo stato di manutenzione a copertura del capannone in Potenza foglio 52 part. 226/1, con conseguente esigenza di smontaggio, sostituzione e smaltimento, prevedendo una spesa di €344.556,20.

Con disposizione del 22/118/2023 veniva concesso al creditore procedente il termine di 7 giorni affinché dichiarasse se intendeva anticipare le spese così come indicate.

Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Successivamente in data 29/11/2023 veniva acquisita la risposta del creditore precedente con delle osservazioni alla relazione preliminare della CTU.

A riguardo la scrivente perito estimatore della procedura in epigrafe, in risposta a quanto asserito ritiene di effettuare la valutazione dei compendi pignorati.

Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la scrivente ha effettuato la verifica della documentazione ipo-catastale depositata, quella catastale e ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza Sezione Territorio (Catasto) e anche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Potenza, della documentazione tecnico–amministrativa presso l'ufficio CCIAA della Basilicata e l'ufficio tecnico del Comune di Potenza (PZ), nonché presso il preposto ufficio della Regione Basilicata Dipartimento Politiche Agricole e Forestali, Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, Infrastrutture Rurali e allo Sviluppo della Proprietà.

Detta documentazione è stata consultata, acquisita in copia ed allegata alla presente relazione.

Tutto ciò premesso, si espone e si determina quanto appresso.
Per comodità di esposizione la presente relazione è stata suddivisa in 14 capitolo come meglio specificati da seguente schema:

Quesiti	Descrizione	da pag.	a pag.
Verifiche al controllo preliminare	Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	3	3
Quesito n. 1	Identificazione dei diritti reali dei beni oggetto di stima e formazione dei lotti di vendita	4	5
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	6	7
Quesito n. 3	Identificazione catastale dei beni pignorati	18	19
Quesito n. 4	Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	20	24
Quesito n. 5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	25	25
Quesito n. 6	Verifica della regolarità dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	25	25
Quesito n. 7	Indicazione dello stato di possesso attuale degli immobili	26	26
Quesito n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	26	28
Quesito n. 9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	28	28
Quesito n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	28	28
Quesito n. 11	Informazioni utile sulle spese di gestione dei cespiti e su eventuali procedimenti in corso	28	28
Quesito n. 12	Valutazione dei beni	29	31
Quesito n. 13	Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	31	31
Quesito n. 14	Acquisizione delle certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe con precisazione del regime patrimoniale.	31	31

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

VERIFICHE AL CONTROLLO PRELIMINARE:

Verificare la **completezza** della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dalla verifica della documentazione in atti, è emerso che nella proc. Esec. N. 47/2023, il creditore procedente ha optato per il deposito della ***certificazione notarile sostitutiva*** del 13/07/2023 e 28/08/2023 del Notaio Giulia Massina VITRANO iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Corleone (PA), da cui emerge che i cespiti pignorati i risultano pervenuti alla società debitrice:

- Gli immobili pignorati sono pervenuti all[redacted] per atto di trasformazione di società del 19/10/2004, Notaio Bianchini Francesco di Potenza, rep. 41735 trascritto l'8/11/2004 NN 20714/12340 contr[redacted].
- Alla [redacted]l terreno su cui insiste l'immobile in Potenza foglio 52 particella 226 sub 1 era pervenuto per acquisto fattone con atto del 18/12/1973, Notaio Pierluigi Giuliani di Genzano di Lucania, trascritto il 29/12/1973 ai NN268400/24608 contro la [redacted]
- Con riferimento alla provenienza degli immobili in Potenza foglio 48 particelle 2 sub 7 e particella due sub 89 graffate e particella 2 sub 8 (entrambi ex particella 2 sub 1 e particella 3 sub 7 graffate) erano pervenuti alla [redacted] per acquisto fattone con atto del 17/09/1969, del notaio Pierluigi Giuliani di Genzano di Lucania, trascritto il 23/12/1969 ai NN 29043/76534 contro [redacted]

  avente ad *oggetto porzione di fabbricato costruita costituita da un unico locale…… Costruito dai venditori sul terreno particella 2/a, nonché sul suolo residuato particelle 3/1, 3/2, 3/3, 3/4 ….. ubicato al piano primo al di sotto del livello della via Mazzini.*

In conclusione, si precisa che dalla documentazione acquisita, è stato possibile eseguire le verifiche richieste ovvero si è potuto dedurre quanto segue:

- Dall'esame della certificazione per tutti i cespiti pignorati **si risale ad un titolo trascritto anteriore al ventennio** rispetto alla trascrizione del pignoramento.
- In secondo luogo**,** si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati **sono indicati** nella certificazione del Notaio Giulia Massina VITRANO.
- In terzo luogo, il creditore procedente **non ha depositato la visura camerale della Camera di Commercio** della società esecutata, precisando che la scrivente ha proceduto nell'acquisire tutta la documentazione mancante e allegata alla presente relazione.

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

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

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quello in titolarità della [redacted] ovvero:

- Piena Proprietà (quota 1/1) del locale in Potenza (PZ) NCEU foglio 48 part.2 sub 7 graffata part. 3 sub 89 Cat C/1;
- Piena Proprietà (quota 1/1) del locale in Potenza (PZ) NCEU foglio 48 particella 2 sub 8 Cat C/2;
- Piena Proprietà (quota 1/1) del fabbricato commerciale in Potenza (PZ) NCEU foglio 52 particelle 226 sub 1, cat D/8.

All'uopo si riporta l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento con la **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI di Potenza (PZ) NCEU foglio 52 particelle 226 sub 1.



si riporta l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento con la **sovrapposizione delle orto-foto** mappa catastale elaborata dalla SOGEI di Potenza (PZ) NCEU foglio 48 particelle part.2 sub 7 graffata part. 3 e particella 2 sub 8.



Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Riguardo al quesito formulato (sub 1) al fine di procedere alla formazione dei lotti di vendita, considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica e dei servizi di comunicazione deli cespiti sopra descritti, gli stessi vengono da me Perito Estimatore individuati in **TRE LOTTI** di vendita, in modo rendere agevole la stessa vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore.

LOTTO PRIMO:
La piena proprietà (quota 1/1) del fabbricato commerciale comprensivo dei locali annessi di servizio e la palazzina uffici, **Potenza** (PZ) Via Delle Primule snc riportato al NCEU **foglio 52 particelle 226 sub 1**, cat D/8, confinante per un lato con proprietà [redacted], confinante per un lato con la superstrada n. E847 "Basentana", letto del fiume Basento, strada via della Fisica, via Contrada Bucaletto, salvo altri.

LOTTO SECONDO:
La piena proprietà (quota 1/1) del locale commerciale in **Potenza** (PZ) in Via Angilla Vecchia n.1 riportato al NCEU **foglio 48 part.2 sub 7 graffata part. 3 sub 89** Cat C/1, confinante con stessa proprietà, per un lato con la strada Via Angilla Vecchia, sottostante alla Via Mazzini, sovrastante con [redacted], salvo altri.

LOTTO TERZO:
La piena proprietà (quota 1/1) del locale in **Potenza** (PZ) in Via Angilla Vecchia n.3 riportato al NCEU **foglio 48 particella 2 sub 8** Cat C/2, confinante con stessa proprietà, per un lato con la strada Via Angilla Vecchia, sottostante alla Via Mazzini, sovrastante con [redacted].

Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

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

LOTTO PRIMO:

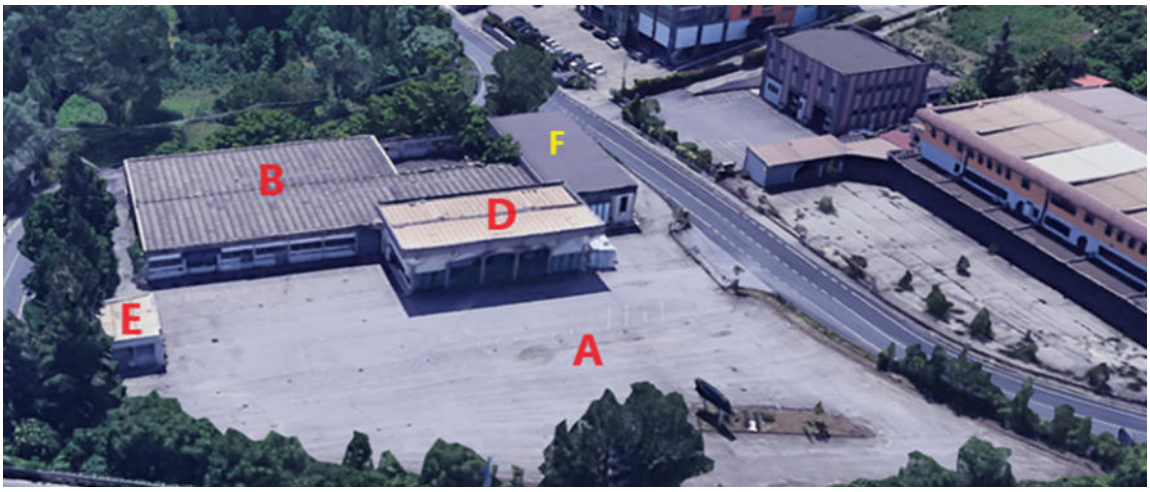
La piena proprietà (quota 1/1) del fabbricato commerciale comprensivo dei locali di servizio e palazzina uffici, in **Potenza (PZ)** Via Delle Primule snc riportato al NCEU **foglio 52 part.226 sub 1**, cat D/8.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta nel centro della zona industriale e commerciale del Comune di Potenza, in prossimità di attività artigianali di servizio, studi professionali, attività di ristorazione-somministrazione, attività sportive, centri commerciali, distributori di carburanti ecc.

La contrada ivi è ubicato il cespite, rientra nella zona ASI di Potenza (PZ), ove sono presenti tutte le opere per l'urbanizzazione di tipo primario idrico, elettrico, fognario e gas metano.

Si accede al complesso pignorato percorrendo la strada Via Contrada Bucaletto ad appena 1,2 km dall'uscita della Strada Statale Basentana E847.

Essenzialmente il compendio è costituito da ampio piazzale che consente la manovra e il parcheggio di mezzi pesanti con un accesso che immette sulla strada Comunale via Contrada Bucaletto(corpo A), da un capannone posto al piano terra (corpo B), da locali tecnici e di servizio al capannone principale che si sviluppano su due livelli al piano seminterrato (corpo C), dalla palazzina uffici che si sviluppa su due livelli piano terra e piano 1°(corpo D), da un deposito adibito a magazzino posto al piano terra (E) e, accessibili anche da Via della Fisica.





Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Il **piazzale che consente la manovra e il parcheggio (corpo A)** è accessibile direttamente dalla strada pubblica che a mezzo un ampio cancello metallico motorizzato, ma non funzionante immette all'interno del piazzale consentendo l'accesso alle strutture del fabbricato commerciale, nonché al fabbricato contiguo di proprietà di terzi (CORPO F).

La superficie complessiva del piazzale al netto dell'area di sedime delle strutture che ivi insistono di 8160 mq.

Esso è completamente recintato con un muretto in CLS sormontato da un'inferriata metallica, i marciapiedi, perimetrali ai corpi di fabbrica, sono stati realizzati in CLS e in parte rivestiti con piastrelle, mentre i parcheggi e il piazzale che consente la manovra dei mezzi è asfaltato, la restante parte dell'area non pavimentata a ridosso dei muri perimetrali di contenimento, presenta una vegetazione spontanea arborea e arbustiva.

Il sottosuolo della corte è interessato dall'attraversamento dei sottoservizi idrici, elettrici e fognari.





La parte del piazzale, retrostante del capannone principale (CORPO B) presenta degli avvallamenti, delle deformazioni e dei cedimenti della pavimentazione.

Il muro di contenimento del piazzale retrostante al capannone presenta delle crepe e delle fessurazioni.

La natura morfologica dei cedimenti, le deformazioni e gli avvallamenti potranno essere meglio specificate da opportune indagini geomorfologiche e geognostiche che permettono lo studio dell'azione delle forze geodinamiche esogene sulla costituzione geologica e la struttura tettonica del suolo, stimando una spesa per le specifiche figure professionali di circa € 14.000.





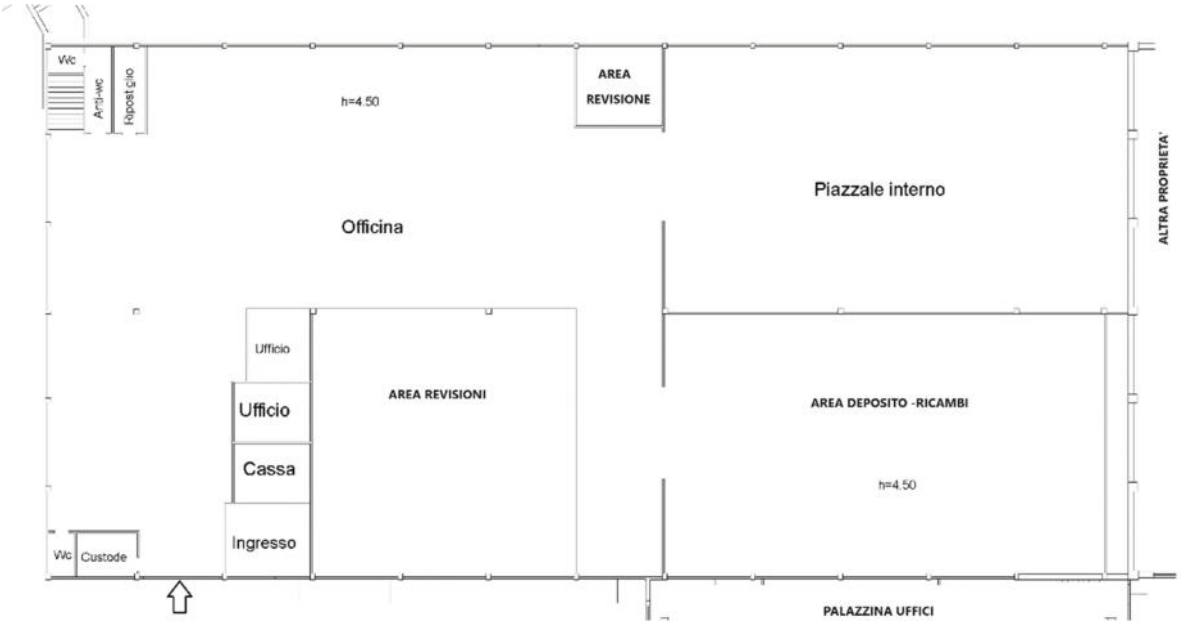
Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

<u>Il capannone posto al piano terra (corpo B)</u> dalla forma ad "***L***" ha una superficie lorda di circa 1.500 mq, accessibile direttamente dal piazzale antistante.
La tamponatura esterna è stata realizzato con pannelli prefabbricati, mentre la tamponatura interna è stata realizzata con intelaiature metalliche e lastra in vetro e anche con laterizi forati adeguatamente intonacati e imbiancati.
La pavimentazione interna in cemento frattazzato lisciato e verniciato, presenta dei cedimenti avvallamenti e deformazioni.
La travi e le pareti perimetrali del capannone presentano dei cedimenti e degli abbassamenti.
La natura morfologica e statica dei cedimenti e abbassamenti potranno essere meglio specificate da opportune indagini strutturali, geomorfologiche e geognostiche.
La copertura del capannone è rivestita con pannelli in amianto **in pessimo stato di manutenzione e conservazione**, difatti si presentano sgretolati e sfilacciati.
I costi per la bonifica della copertura con pannelli in amianto sono stimabili per un importo di € 3.58792,68.





L'opificio **in pessimo stato di manutenzione e conservazione** attualmente è libero e veniva utilizzato come officina meccanica di autovetture.
Esso è composto da un'area officina che accede all'area revisione, al piazzale interno, all'area deposito ricambi, gabbiotto custode con WC, area uffici delimitata con pannelli in alluminio e vetro, una scala interna che conduce ai locali di servizio posti al piano inferiore.



Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

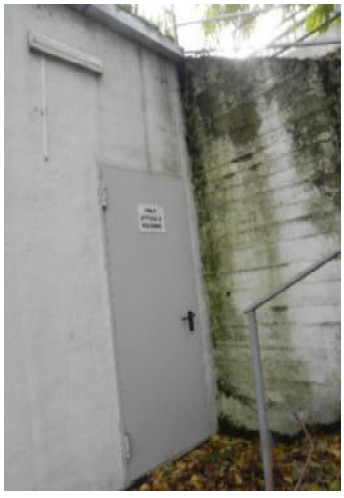
Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Locali di servizio al capannone piano sotto strada (corpo C) da un'area di sedime di circa 140 mq + 415 mq, si sviluppa su due livelli.
La struttura portante dei locali di servizio è del tipo in c. a., con solai di tipo misto con travetti e pignatte.
Le tamponature esterne sono del tipo a cassa vuota in laterizio, la tamponatura interna è in laterizio, mentre la copertura piana a terrazzo è rivestita con fogli di guaina bituminosa che si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione con crepe e fessurazioni.
La copertura terrazzata con parapetto in ferro è accessibile dal piazzale esterno al capannone posto al piano superiore.






Il primo livello sotto strada dalla superficie lorda di 140 mq è accessibile scendendo una scala interna al capannone che presenta crepe e sfaldamenti e da una scala esterna in c.a. che presenta crepe ricoperta da arbusti e rovi di spine che si diparte dal piazzale retrostante al capannone raggiunge una porta in ferro al livello sottostante.


Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Esso è composto da un salone che veniva utilizzato come sala mensa che permette di appressarsi al locale spogliatoio che ccede ai bagni e alle docce.
I pavimenti sono in piastrelle ceramicate di colore scuro, i bagni i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, le porte interne in legno, gli infissi esterni, la porta d'accesso esterna sono in alluminio.
Sulla muratura esterna, e sul soffitto sono presenti estesi aloni e macchie di umidità con distaccamento della pitturazione e degli intonaci.

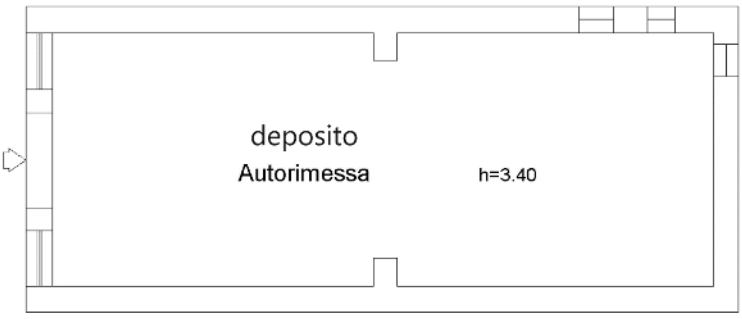








Al livello sotto strada a servizio del capannone è altresì presente un locale deposito dalla superficie lorda di 415 mq accessibile da una rampa che si diparte dal piazzale retrostante al capannone.





Detto deposito si sviluppa in unico ambiente accessibile da una porta in ferro.
Nel complesso il primo livello sotto strada si presenta in **pessimo stato di stato di conservazione e manutenzione**.

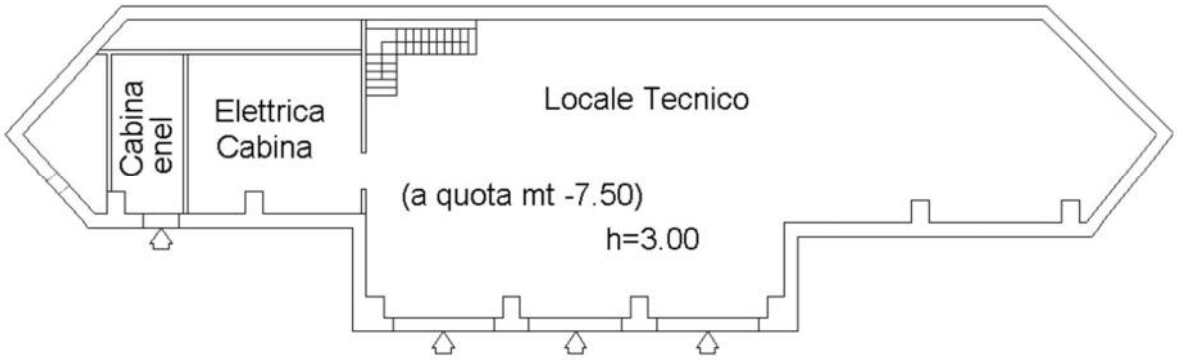
Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Il secondo livello sotto strada dalla superficie lorda di 140 mq è accessibile da una scala interna in ferro che conduce al piano superiore, dalla strada pubblica via della Fisica a mezzo n. 3 portoni con serrande avvolgibili e n.2 porte in ferro.




Il secondo livello sotto strada è composto da un locale tecnico che immette al locale cabina elettrica e cabina enel son accesso esterno.







I locali a causa della vicinanza dell'alveo del fiume Basento vengono spessi inondati di acqua e detriti; infatti, i pavimenti sono ricoperti da uno strato compatto di fango secco.
Sulla muratura esterna, e sul soffitto sono presenti estesi aloni e macchie di umidità le serrande metalliche di accesso si presentano scardinate e sfondate.
Nel complesso il secondo livello sotto strada si presenta in **pessimo stato di stato di conservazione e manutenzione**.

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

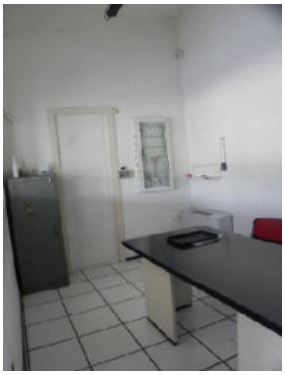
La palazzina uffici (corpo D), che si sviluppa su due livelli non è collegata all'opificio.
Ha una struttura portante del tipo in c. a., con solai di tipo misto con travetti e pignatte.
Le tamponature esterne al piano terra sono perimetrate con ampie vetrate, mentre al piano primo è perimetrata con una muratura del tipo a cassa vuota in laterizio.
La tamponatura interna al piano terra e piano primo è in laterizio, mentre la copertura a terrazzo è ricoperta con pannelli in lamiera grecata zincati completa di canali di gronda, e discendenti.




Il piano terra della palazzina uffici (corpo D) dalla superficie lorda di 330 mq, è completo di tutte le rifiniture interne ed è composto da una sala esposizione a tutt'altezza che accede a n.1 ufficio, n.1 bagno e n.2 scale interne che conducono al piano superiore.
La centrale termica contigua al bagno è un accesso indipendente raggiungibile direttamente dal piazzale esterno.



I pavimenti nei locali al piano terra sono in gres porcellanato di colore chiaro, i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica, le porte interne, gli infissi esterni, la porta d'accesso e l'uscita d'emergenza sono in alluminio a taglio termico ad eccezione del bagno che è in legno tamburato.
Il piano terra della palazzina uffici è dotato dell'impianti idrico, elettrico e fognario.
L'impianto di riscaldamento anche se presente non è collegato alla rete pubblica del gas metano.
Sul soffitto della sala esposizione è ricoperto da aloni e macchie di umidità di colore verde e nero.
Nel complesso il piano terra si presenta in **mediocre stato di stato di conservazione e manutenzione**.


Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

<u>Il piano primo</u> della palazzina uffici (corpo D) dalla superficie lorda di 223 mq, è completo di tutte le rifiniture interne ed è composto da un ballatoio/corridoio che affaccia al piano inferiore che accede a n.2 uffici, n.1 bagno, n.1 sala riunioni e n.2 scale interne che conducono al piano inferiore.



I pavimenti nei locali al piano primo sono in gres porcellanato di colore chiaro, i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno laccato scardinate dall'umidità, gli infissi esterni, sono in alluminio a taglio termico ad eccezione del bagno che è in legno tamburato.







Il piano primo della palazzina uffici è dotato dell'impianti idrico, elettrico e fognario collegato al piano terra.
L'impianto di riscaldamento anche se presente non è collegato alla rete pubblica del gas metano.
Sul soffitto della sala riunione, degli uffici e del bagno è ricoperto da aloni e macchie di umidità di colore verde e nero.
Nel complesso il piano primo si presenta in **pessimo stato di stato di conservazione e manutenzione.**

Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

<u>Il capannone (corpo E)</u> che veniva utilizzato per il lavaggio delle vetture, dalla superficie lorda di 90 mq, è accessibile dal piazzale antistante al corpo principale a mezzo n. 4 porte d'ingresso con serranda avvolgibile in alluminio.

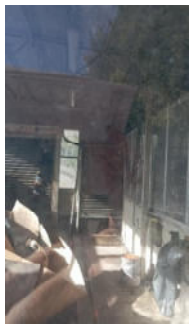



La tamponatura esterna è stata realizzato con pannelli in lamiera grecata fissata ad una struttura portante con profili in acciaio.

La pavimentazione interna è in piastrelle ceramicate, mentre gli infissi esterni sono in alluminio.

La copertura ad una falda è stata impermeabilizzata con pannelli con lamiera grecata.




Il capannone (corpo E) è dotato dell'impianti idrico, elettrico e fognario, obsoleto e in disuso, è collegato al capannone principale.

Nel complesso si presenta in **pessimo stato di stato di conservazione e manutenzione.**

Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

LOTTO SECONDO:

La piena proprietà (quota 1/1) del locale commerciale in **Potenza (PZ)** in Via Angilla Vecchia n.1 riportato al NCEU **foglio 48 part.2 sub 7 graffata part. 3 sub 89** Cat C/1.

Il fabbricato dove insiste il cespite pignorato è posto nel centro urbano della cittadina dove sono situati gli uffici pubblici, attività commerciali, studi professionali, scuole, ristoranti, distributori di carburanti, strutture ospedaliere, negozi ecc.

La struttura portante del fabbricato è del tipo in cemento armato con solai in latero-cementizi e copertura con manto di tegole completa di canali di gronda, discendenti e scossaline.

Il fabbricato è distribuito su n.6 livelli ad uso residenziale, studi professionali e attività commerciali con balconi aggettanti.

Gli appartamenti e i locali ad uso commerciale posti a piano terra rialzato sono accessibili dalla Via Mazzini, mentre i locali ad uso commerciale e depositi sono posti al piano terra accessibili da via Angilla Vecchia.





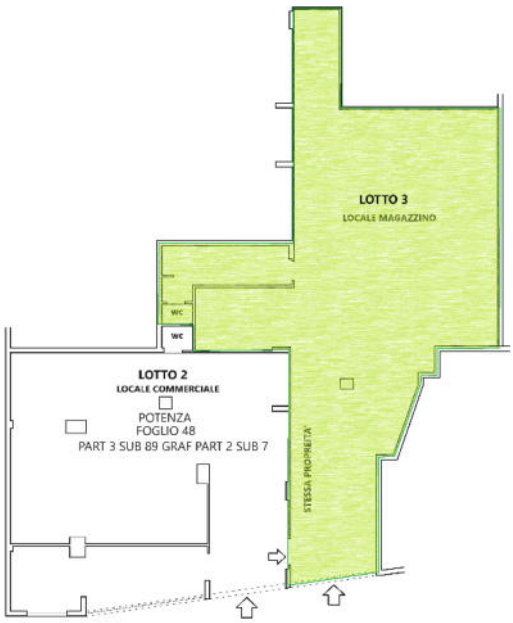
Il locale commerciale in Potenza (PZ) riportato al NCEU foglio 48 particella 2 sub 7 graffata alla particella 3 sub 89 insiste nello stesso fabbricato prima descritto accessibile direttamente dalla strada via Via Angilla Vecchia al civico n.1.



Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Il locale commerciale in Potenza (PZ) via Angilla Vecchia al civico n.1 riportato al NCEU foglio 48 particella 2 sub 7 graffata alla particella 3 sub 89, Cat C/1, dalla superficie commerciale di 180 mq è composto da due ambienti e un piccolo bagno.









Il locale commerciale è dotato delle utenze idriche elettriche e fognario, mentre l'impianto di riscaldamento autonomo anche se presente non è collegato alla rete pubblica.

A riguardo si specifica che una porta interna rende comunicante il lotto 2 e il lotto 3, i costi per la separazione fisica dei suddetti lotti comprese le utenze sono stimabili per un importo di circa € 500,00.

L'immobile è completo delle rifiniture ed esterne in **mediocre stato di conservazione e manutenzione**, la pavimentazione è con piastrelle, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno è rivestito con piastrelle di ceramicate, gli infissi esterni sono in ferro con grate esterne.

Parte della muratura e del solaio sottostante al marciapiede di Via Mazzini è interessato da aloni e macchie di umidità.

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

LOTTO TERZO:

La piena proprietà (quota 1/1) del locale in **Potenza (PZ)** in Via Angilla Vecchia n.3 del locale in Potenza (PZ) NCEU **foglio 48 particella 2 sub 8** Cat C/2.

Il locale in Potenza (PZ) riportato al NCEU foglio 48 particella 2 sub 8 insiste nello stesso fabbricate prima descritto accessibile direttamente dalla strada Via Angilla Vecchia al civico n.3.

Il locale in Potenza (PZ) dalla superficie commerciale di 225 mq è composto da due ambienti e un piccolo bagno.











Il locale è dotato delle utenze idriche elettriche e fognario, mentre l'impianto di riscaldamento autonomo anche se presente non è collegato alla rete pubblica.

A riguardo si specifica che una porta interna rende comunicante il lotto 2 e il lotto 3, i costi per la separazione fisica dei suddetti lotti comprese le utenze sono stimabili per un importo di circa € 500,00.

L'immobile è completo delle rifiniture ed esterne in **mediocre stato di conservazione e manutenzione**, la pavimentazione è con piastrelle rivestito con parquet laminato, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno è rivestito con piastrelle ceramicate, gli infissi esterni sono in ferro con grate esterne.

Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

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

I dati **catastali** del bene pignorato sono i seguenti:

LOTTO PRIMO:

La piena proprietà (quota 1/1) del fabbricato commerciale comprensivo dei locali annessi di servizio e la palazzina uffici, in **Potenza (PZ)** Via Delle Primule snc riportato al NCEU

- **foglio 52 particelle 226 sub 1**, cat D/8, rendita €14.389,40.

LOTTO SECONDO:

La piena proprietà (quota 1/1) del locale commerciale in **Potenza (PZ)** in Via Angilla Vecchia n.1 riportato al NCEU

- **foglio 48 part.2 sub 7 graffata part. 3 sub 89** Cat C/1, classe 11, Consistenza 164 m², Superficie catastale 180 m², Rendita 4.158,72.

LOTTO TERZO:

La piena proprietà (quota 1/1) del locale in **Potenza (PZ)** in Via Angilla Vecchia n.3 del locale in Potenza (PZ) NCEU

- **foglio 48 particella 2 sub 8** Cat C/2, classe 7, Consistenza 210 m², Superficie catastale 225 m², Rendita 813,42.

Di seguito si riporta uno schema riepilogativo con la attuale identificazione catastale del bene:

Lotti	Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
lotto 1°	F	POTENZA(PZ) VIA DELLE PRIMULE n. SNC Piano S1 - S2 - T-1	52	226	1	Cat.D/8			Euro: 14389,40
lotto 2°	F	POTENZA(PZ) VIA ANGILLA VECCHIA n. 1 Piano T	48	2	7	Cat.C/1	11	164 m2	Euro: 4158,72
				3	89				
lotto 3°	F	POTENZA(PZ) VIA ANGILLA VECCHIA n. 3 Piano T	48	2	8	Cat.C/2	7	210 m2	Euro: 813,42

Si evidenzia, altresì, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione il 26/06/2023 RG 10590 RP8694 promossa dal creditore procedent[redacted]

In merito alla storia catastale dell'unità immobiliare **lotto 1** in Potenza (PZ) NCEU foglio 52 particelle 226 sub 1, deriva dalla particella 226 che a seguito variazione del 24/03/2009 Pratica n. PZ0083741 in atti dal 24/03/2009 per divisione e cambio destinazione uso (n.2791.1/2009) è stata soppressa generando l'attuale particella 226 sub 1.

L'originaria unità immobiliare particella 226 foglio 52 in Potenza (PZ) è stato oggetto di variazione nel classamento del 09/03/2010 Pratica n. PZ0063210 in atti dal 09/03/2010 passando dalla Categoria D/7 alla categoria attuale D/8

La stessa è stato oggetto di variazione per ampliamento-demolizione parziale diversa distribuzione degli spazi interni il 30/07/2004 pratica n. PZ0123753 in atti dal 30/07/2004 (n. 4450.1/2004).

L'unità immobiliare particella 226 foglio 52 in Potenza (PZ) è stato oggetto di variazione della destinazione del 07/09/1993 in atti dal 10/09/1993 D.M. DEL 20 GENNAIO 1990.- (n. 581.1/1993) passando dalla rendita di Euro 7.746,85 all'attuale rendita Euro 14.526,00.

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite in lotto 1 in Potenza (PZ) NCEU foglio 52 particelle 226 sub 1 (corpo A, B, C, D E) **non sono conformi** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza.

Si evidenzia che il corpo E (deposito che veniva utilizzato per il lavaggio delle vetture) **non è censito** catastalmente.

I costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo di € 2.000.

In merito alla storia catastale dell'unità immobiliare **lotto 2 e 3** in Potenza (PZ) NCEU foglio 48 part.2 sub 7 graffata part. 3 sub 89, nonché NCEU foglio 48 particella 2 sub 8 venivano censite con gli attuali identificativi dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Le stesse sono state oggetto di variazione del 22/03/1997 in atti dal 22/03/1997 per divisione diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione variazione toponomastica fabbr. (n. b00494.1/1997)

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite in lotto 2 e 3 in Potenza (PZ) Potenza (PZ) NCEU foglio 48 part.2 sub 7 graffata part. 3 sub 89, nonché NCEU foglio 48 particella 2 sub 8 **non sono conformi** rispetto alle planimetrie catastali acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza.

Difatti nelle medesime planimetrie catastali non viene riportato l'accesso che rende comunicanti le due unità immobiliari.

I costi per la separazione fisica dei suddetti lotti con chiusura della porta che rende comunicanti le due unità immobiliari, compreso le utenze sono stimabili per un importo complessivo di circa € 1.000,00.

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

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

Del lotto individuato e descritto in precedenza viene riportato il seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO PRIMO:

La piena proprietà (quota 1/1) del fabbricato commerciale comprensivo dei locali annessi di servizio e la palazzina uffici, in **Potenza (PZ)** Via Delle Primule snc riportato al NCEU **foglio 52 particelle 226 sub 1**, cat D/8.

Essenzialmente il compendio è costituito da ampio piazzale che consente la manovra e il parcheggio di mezzi pesanti con un accesso che immette sulla strada pubblica (corpo A), da un capannone posto al piano terra (corpo B), da locali tecnici e di servizio al capannone principale che si sviluppano su due livelli al piano seminterrato (corpo C), dalla palazzina uffici che si sviluppa su due livelli piano terra e piano 1°(corpo D), da un deposito adibito a magazzino posto al piano terra (E), accessibili anche da Via della Fisica.

Il **piazzale che consente la manovra e il parcheggio (corpo A)** è accessibile direttamente dalla strada pubblica che a mezzo un ampio cancello metallico motorizzato, ma non funzionante immette all'interno del piazzale consentendo l'accesso alle strutture del fabbricato commerciale, nonché al fabbricato contiguo di proprietà di terzi (CORPO F). La superficie complessiva del piazzale al netto dell'area di sedime delle strutture che ivi insistono di 8160 mq. Esso è completamente recintato con un muretto in CLS sormontato da un'inferriata metallica, i marciapiedi, perimetrali ai corpi di fabbrica, sono stati realizzati in CLS e in parte rivestiti con piastrelle, mentre i parcheggi e il piazzale che consente la manovra dei mezzi è asfaltato, la restante parte dell'area non pavimentata a ridosso dei muri perimetrali di contenimento, presenta una vegetazione spontanea arborea e arbustiva. Il sottosuolo della corte è interessato dall'attraversamento dei sottoservizi idrici, elettrici e fognari. La parte del piazzale, retrostante del capannone principale (CORPO B) presenta degli avvallamenti, delle deformazioni e dei cedimenti della pavimentazione. Il muro di contenimento del piazzale retrostante al capannone presenta delle crepe e delle fessurazioni. La natura morfologica dei cedimenti, le deformazioni e gli avvallamenti potranno essere meglio specificate da opportune indagini geomorfologiche e geognostiche che permettono lo studio dell'azione delle forze geodinamiche esogene sulla costituzione geologica e la struttura tettonica del suolo, stimando una spesa per le specifiche figure professionali di circa € 14.000.

Il capannone posto al piano terra (corpo B) dalla forma ad "***L***" ha una superficie lorda di circa 1.500 mq, accessibile direttamente dal piazzale antistante.

La tamponatura esterna è stata realizzato con pannelli prefabbricati, mentre la tamponatura interna è stata realizzata con intelaiature metalliche e lastra in vetro e anche con laterizi forati adeguatamente intonacati e imbiancati. La pavimentazione interna in cemento frattazzato lisciato e verniciato, presenta dei cedimenti avvallamenti e deformazioni. La travi e le pareti perimetrali del capannone presentano dei cedimenti e degli abbassamenti. La natura morfologica e statica dei cedimenti e abbassamenti potranno essere meglio specificate da opportune indagini strutturali, geomorfologiche e geognostiche.La copertura del capannone è rivestita con pannelli in amianto **in pessimo stato di manutenzione e conservazione**, difatti si presentano sgretolati e sfilacciati. I costi per la bonifica della copertura con pannelli in amianto sono stimabili per un importo di € 3.58792,68.

L'opificio **in pessimo stato di manutenzione e conservazione** attualmente è libero e veniva utilizzato come officina meccanica di autovetture. Esso è composto da un'area officina che accede all'area revisione, al piazzale interno, all'area deposito ricambi, gabbiotto custode con WC, area uffici delimitata con pannelli in alluminio e vetro, una scala interna che conduce ai locali di servizio posti al piano inferiore.

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Locali di servizio al capannone piano sotto strada (corpo C) da un'area di sedime di circa 140 mq+415 mq, si sviluppa su due livelli. La struttura portante dei locali di servizio è del tipo in c. a., con solai di tipo misto con travetti e pignatte.
Le tamponature esterne sono del tipo a cassa vuota in laterizio, la tamponatura interna è in laterizio, mentre la copertura piana a terrazzo è rivestita con fogli di guaina bituminosa che si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione con crepe e fessurazioni.
La copertura terrazzata con parapetto in ferro è accessibile dal piazzale esterno al capannone posto al piano superiore.
Il primo livello sotto strada dalla superficie lorda di 140 mq è accessibile scendendo una scala interna al capannone che presenta crepe e sfaldamenti e da una scala esterna in c.a. che presenta crepe ricoperta da arbusti e rovi di spine che si diparte dal piazzale retrostante al capannone raggiunge una porta in ferro al livello sottostante.
Il primo livello sotto strada è composto da un salone che veniva utilizzato come sala mensa che permette di appressarsi al locale spogliatoio che ccede ai bagni e alle docce.
I pavimenti sono in piastrelle ceramicate di colore scuro, i bagni i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, le porte interne in legno, gli infissi esterni, la porta d'accesso esterna sono in alluminio.
Sulla muratura esterna, e sul soffitto sono presenti estesi aloni e macchie di umidità con distaccamento della pitturazione e degli intonaci.
Al livello sotto strada a servizio del capannone è altresì presente un locale deposito dalla superficie lorda di 415 mq accessibile da una rampa che si diparte dal piazzale retrostante al capannone.
Detto deposito si sviluppa in unico ambiente accessibile da una porta in ferro.
Nel complesso il primo livello sotto strada si presenta in **pessimo stato di stato di conservazione e manutenzione.**
Il secondo livello sotto strada dalla superficie lorda di 140 mq è accessibile da una scala interna in ferro che conduce al piano superiore, dalla strada pubblica via della Fisica a mezzo n. 3 portoni con serrande avvolgibili e n.2 porte in ferro.
Il secondo livello sotto strada è composto da un locale tecnico che immette al locale cabina elettrica e cabina enel son accesso estreno.
I locali a causa della vicinanza dell'alveo del fiume Basento vengono spessi inondati di acqua e detriti; infatti, i pavimenti sono ricoperti da uno strato compatto di fango secco. Sulla muratura esterna, e sul soffitto sono presenti estesi aloni e macchie di umidità le serrande metalliche di accesso si presentano scardinate e sfondate. Nel complesso il secondo livello sotto strada si presenta in **pessimo stato di stato di conservazione e manutenzione**.

La palazzina uffici (corpo D), che si sviluppa su due livelli non è collegata all'opificio. Ha una struttura portante del tipo in c. a., con solai di tipo misto con travetti e pignatte.
Le tamponature esterne al piano terra sono perimetrate con ampie vetrate, mentre al piano primo è perimetrata con una muratura del tipo a cassa vuota in laterizio.
La tamponatura interna al piano terra e piano primo è in laterizio, mentre la copertura a terrazzo è ricoperta con pannelli in lamiera grecata zincati completa di canali di gronda, e discendenti.
Il piano terra della palazzina uffici (corpo D) dalla superficie lorda di 330 mq, è completo di tutte le rifiniture interne ed è composto da una sala esposizione a tutt'altezza che accede a n.1 ufficio, n.1 bagno e n.2 scale interne che conducono al piano superiore.
La centrale termica contigua al bagno è un accesso indipendente raggiungibile direttamente dal piazzale esterno.
I pavimenti nei locali al piano terra sono in gres porcellanato di colore chiaro, i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica, le porte interne, gli infissi esterni, la porta d'accesso e l'uscita

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

d'emergenza sono in alluminio a taglio termico ad eccezione del bagno che è in legno tamburato. Il piano terra della palazzina uffici è dotato dell'impianti idrico, elettrico e fognario.
L'impianto di riscaldamento anche se presente non è collegato alla rete pubblica del gas metano.
Sul soffitto della sala esposizione è ricoperto da aloni e macchie di umidità di colore verde e nero.
Nel complesso il piano terra si presenta in **mediocre stato di stato di conservazione e manutenzione**.
Il piano primo della palazzina uffici (corpo D) dalla superficie lorda di 223 mq, è completo di tutte le rifiniture interne ed è composto da un ballatoio/corridoio che affaccia al piano inferiore che accede a n.2 uffici, n.1 bagno, n.1 sala riunioni e n.2 scale interne che conducono al piano inferiore.
I pavimenti nei locali al piano primo sono in gres porcellanato di colore chiaro, i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno laccato scardinate dall'umidità, gli infissi esterni, sono in alluminio a taglio termico ad eccezione del bagno che è in legno tamburato.
Il piano primo della palazzina uffici è dotato dell'impianti idrico, elettrico e fognario collegato al piano terra. L'impianto di riscaldamento anche se presente non è collegato alla rete pubblica del gas metano.
Sul soffitto della sala riunione, degli uffici e del bagno è ricoperto da aloni e macchie di umidità di colore verde e nero. Nel complesso il piano primo si presenta in **pessimo stato di stato di conservazione e manutenzione.**

Il capannone (corpo E) che veniva utilizzato per il lavaggio delle vetture, dalla superficie lorda di 90 mq, è accessibile dal piazzale antistante al corpo principale a mezzo n. 4 porte d'ingresso con serranda avvolgibile in alluminio.
La tamponatura esterna è stata realizzato con pannelli in lamiera grecata fissata ad una struttura portante con profili in acciaio.
La pavimentazione interna è in piastrelle ceramicate, mentre gli infissi esterni sono in alluminio. La copertura ad una falda è stata impermeabilizzata con pannelli con lamiera grecata. Il capannone (corpo E) è dotato dell'impianti idrico, elettrico e fognario, obsoleto e in disuso, è collegato al capannone principale. Nel complesso si presenta in **pessimo stato di stato di conservazione e manutenzione.**

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite in lotto 1 in Potenza (PZ) NCEU foglio 52 particelle 226 sub 1 (corpo A, B, C, D E) **non sono conformi** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza. Si evidenzia che il corpo E (deposito che veniva utilizzato per il lavaggio delle vetture) **non è censito** catastalmente. I costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo di € 2.000.

La costruzione ove insiste il complesso è stata realizzata con Licenzia Edilizia n.322209 del 03/07/1973 e successiva Licenzia Edilizia n.29027 del 15/02/1974.
Con la Concessione Edilizia n.580/1982 del 30/12/1982 prot. 24211 vengono eseguiti i lavori di demolizione di parte del capannone e costruzione nuovo corpo di fabbrica (Legge n.219/1981).
Con la concessione Edilizia n. 141/98 del 01/08/1988 vengono eseguiti dei lavori di variante per la riparazione e ricostruzione del capannone.
In data 04/12/1998 viene rilasciata concessione n.167/1991 di proroga.
Lo stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi è difforme per una diversa disposizione degli spazi interni, precisando che per il corpo E non è stato prodotto dall'ente competente alcun titolo abilitativo. I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di €20.000

Piena proprietà (quota 1/1)
PREZZO BASE € 552.089

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

LOTTO SECONDO:

La piena proprietà (quota 1/1) del locale commerciale in **Potenza (PZ)** in Via Angilla Vecchia n.1 riportato al NCEU **foglio 48 part.2 sub 7 graffata part. 3 sub 89** Cat C/1.

Il fabbricato dove insiste il cespite pignorato è posto nel centro urbano della cittadina dove sono situati gli uffici pubblici, attività commerciali, studi professionali, scuole, ristoranti, distributori di carburanti, strutture ospedaliere, negozi ecc.

La struttura portante del fabbricato è del tipo in cemento armato con solai in latero-cementizi e copertura con manto di tegole completa di canali di gronda, discendenti e scossaline.

Il fabbricato è distribuito su n.6 livelli ad uso residenziale, studi professionali e attività commerciali con balconi aggettanti.

Gli appartamenti e i locali ad uso commerciale posti a piano terra rialzato sono accessibili dalla Via Mazzini, mentre i locali ad uso commerciale e depositi sono posti al piano terra accessibili da via Angilla Vecchia.

Il locale commerciale in Potenza (PZ) riportato al NCEU foglio 48 particella 2 sub 7 graffata alla particella 3 sub 89 insiste nello stesso fabbricato prima descritto accessibile direttamente dalla strada via Angilla Vecchia al civico n.1, è composto da due ambienti e un piccolo bagno, dalla superficie commerciale di 180 mq.

Il locale commerciale è dotato delle utenze idriche elettriche e fognario, mentre l'impianto di riscaldamento autonomo anche se presente non è collegato alla rete pubblica.

A riguardo si specifica che una porta interna rende comunicante il lotto 2 e il lotto 3, i costi per la separazione fisica dei suddetti lotti comprese le utenze sono stimabili per un importo di circa € 500,00.

L'immobile è completo delle rifiniture ed esterne in **mediocre stato di conservazione e manutenzione**, la pavimentazione è con piastrelle, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno è rivestito con piastrelle di ceramicate, gli infissi esterni sono in ferro con grate esterne.

Parte della muratura e del solaio sottostante al marciapiede di Via Mazzini è interessato da aloni e macchie di umidità.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite lotto 2 in Potenza (PZ) NCEU foglio 48 part.2 sub 7 graffata part. 3 sub 89, **non è conforme** rispetto alle planimetrie catastali acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza, non viene riportato l'accesso che rende comunicanti le due unità immobiliari lotto 2 e lotto 3.

I costi per la separazione fisica dei suddetti lotti con chiusura della porta che rende comunicanti le due unità immobiliari, compreso le utenze sono stimabili per un importo complessivo di circa € 1.000,00.

La costruzione ove insiste il complesso residenziale lotto 2 è stata realizzata con Licenzia Edilizia n.36583 del 15/07/1965 e successive Licenzia Edilizia n.34526 del 25/1/1976, n.1425 del 16/02/1968 e licenza d'uso n.11346 del 24/10/1968.

In data 10/01/1969 è stata rilasciato autorizzazione di abitabilità e usabilità n.370/1969.

Piena proprietà (quota 1/1)
PREZZO BASE € 210.600

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

LOTTO TERZO:

La piena proprietà (quota 1/1) del locale in **Potenza (PZ)** in Via Angilla Vecchia n.3 del locale in Potenza (PZ) NCEU **foglio 48 particella 2 sub 8** Cat C/2.

Il fabbricato dove insiste il cespite pignorato è posto nel centro urbano della cittadina dove sono situati gli uffici pubblici, attività commerciali, studi professionali, scuole, ristoranti, distributori di carburanti, strutture ospedaliere, negozi ecc.

La struttura portante del fabbricato è del tipo in cemento armato con solai in latero-cementizi e copertura con manto di tegole completa di canali di gronda, discendenti e scossaline.

Il fabbricato è distribuito su n.6 livelli ad uso residenziale, studi professionali e attività commerciali con balconi aggettanti.

Il locale in Potenza (PZ) riportato al NCEU foglio 48 particella 2 sub 8 insiste nello stesso fabbricate prima descritto accessibile direttamente dalla strada Via Angilla Vecchia al civico n.3.

Il locale dalla superficie commerciale di 225 mq è composto da due ambienti e un piccolo bagno.

Il locale è dotato delle utenze idriche elettriche e fognario, mentre l'impianto di riscaldamento autonomo anche se presente non è collegato alla rete pubblica.

L'immobile è completo delle rifiniture ed esterne in **mediocre stato di conservazione e manutenzione**, la pavimentazione è con piastrelle rivestito con parquet laminato, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno è rivestito con piastrelle ceramicate, gli infissi esterni sono in ferro con grate esterne.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite lotto 3 in Potenza (PZ) NCEU foglio 48 part.2 sub 8, **non è conforme** rispetto alle planimetrie catastali acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza, non viene riportato l'accesso che rende comunicanti le due unità immobiliari lotto 2 e lotto 3.

I costi per la separazione fisica dei suddetti lotti con chiusura della porta che rende comunicanti le due unità immobiliari, compreso le utenze sono stimabili per un importo complessivo di circa € 1.000,00.

La costruzione ove insiste il complesso residenziale lotto 3 è stata realizzata con Licenzia Edilizia n.36583 del 15/07/1965 e successive Licenzia Edilizia n.34526 del 25/1/1976, n.1425 del 16/02/1968 e licenza d'uso n.11346 del 24/10/1968.

In data 10/01/1969 è stata rilasciato autorizzazione di abitabilità e usabilità n.370/1969.

Piena proprietà (quota 1/1)

PREZZO BASE € 151.875

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

QUESITO n. 5:

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

Riguardo alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà**, intervenuti dalla trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento,** si precisa che

- Gli immobili pignorati sono pervenuti alla [redacted]ncesco per atto di trasformazione di società del 19/10/2004, Notaio Bianchini Francesco di Potenza, rep. 41735 trascritto l'8/11/2004 NN 20714/123[redacted] con sede in Potenza.
- Alla [redacted] cui insiste l'immobile in Potenza foglio 52 particella 226 sub 1 era pervenuto per acquisto fattone con atto del 18/12/1973, Notaio Pierluigi Giuliani di Genzano di Lucania, trascritto il 29/12/1973 ai NN268400/24608 contro la [redacted]
- Con riferimento alla provenienza degli immobili in Potenza foglio 48 particelle 2 sub 7 e particella due sub 89 graffate e particella 2 sub 8 (entrambi ex particella 2 sub 1 e particella 3 sub 7 graffate) erano pervenuti alla [redacted] fattone con atto del 17/09/1969, del notaio Pierluigi Giuliani di Genzano di Lucania, trascritto il 23/12/1969 ai NN 29043/76534 contro [redacted]

  avente ad *oggetto porzione di fabbricato costruita costituita da un unico locale…… Costruito dai venditori sul terreno particella 2/a, nonché sul suolo residuato particelle 3/1, 3/2, 3/3, 3/4 ….. ubicato al piano primo al di sotto del livello della via Mazzini.*

QUESITO n. 6:

verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

La costruzione del complesso ove insiste il 1° lotto in Potenza (PZ) Via Delle Primule snc riportato al NCEU foglio 52 particelle 226 sub 1, cat D/8 è stata realizzata con Licenzia Edilizia n.322209 del 03/07/1973 e successiva Licenzia Edilizia n.29027 del 15/02/1974.
Con la Concessione Edilizia n.580/1982 del 30/12/1982 prot. 24211 vengono eseguiti i lavori di demolizione di parte del capannone e costruzione nuovo corpo di fabbrica (Legge n.219/1981).
Con la concessione Edilizia n. 141/98 del 01/08/1988 vengono eseguiti dei lavori di variante per la riparazione e ricostruzione del capannone.
In data 04/12/1998 viene rilasciata concessione n.167/1991 di proroga.
Lo stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi è difforme per una diversa disposizione degli spazi interni, precisando che per il corpo E non è stato prodotto dall'ente competente alcun titolo abilitativo. I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di €20.000

La costruzione ove insiste il complesso residenziale lotto 2 e 3, del locale commerciale in Potenza (PZ) in Via Angilla Vecchia n.1 riportato al NCEU foglio 48 part.2 sub 7 graffata part. 3 sub 89 Cat C/1 e locale in Potenza (PZ) in Via Angilla Vecchia n.3 NCEU foglio 48 particella 2 sub 8 Cat C/2, sono stati realizzati con Licenzia Edilizia n.36583 del 15/07/1965 e successive Licenzia Edilizia n.34526 del 25/1/1976, n.1425 del 16/02/1968 e licenza d'uso n.11346 del 24/10/1968.
In data 10/01/1969 è stata rilasciato autorizzazione di abitabilità e usabilità n.370/1969.
In data 10/01/1969 è stata rilasciato autorizzazione di abitabilità e usabilità n.370/1969 a tutto il complesso edilizio.

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

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

Riguardo a quanto richiesto si precisa che in fase di sopralluogo è stato accertato quanto segue:

- Il lotto 1° in Potenza (PZ) Via Delle Primule snc riportato al NCEU foglio 52 particelle 226 sub 1, cat D/8 sono nella disponibilità dell[redacted]zzato come deposito per una superficie di circa 200 mq.
- I lotti 2° e 3°, del locale commerciale in Potenza (PZ) in Via Angilla Vecchia n.1 riportato al NCEU foglio 48 part.2 sub 7 graffata part. 3 sub 89 Cat C/1 e locale in Potenza (PZ) in Via Angilla Vecchia n.3 NCEU foglio 48 particella 2 sub 8 Cat C/2, attualmente sono liberi.

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

Riguardo ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** è stato accertato quanto segue:

1) Sui cespiti pignorati e stimati insiste la procedura n.47/2023 R.G.E specificando che insiste la trascrizione di pignoramento diverso da quell'originato dalle precedenti – ovvero insiste l'atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili trascritto il 07/08/2014 - RP 10033 a favore della [redacted]piti in Potenza foglio 48 particella due subalterno 7 graffata foglio 48 particella 3 subalterno 89, Potenza foglio 48 particella 2 sub 8 , Potenza foglio 52 particella 226 sub 1.

2) Non insiste **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge**.

3) Dalla consultazione della documentazione acquisita presso i pubblici uffici comunali e regionali, emerge che non insistono sui cespiti pignorati provvedimenti impositivi di **vincoli storico, artistici**;

4) In particolare, non risultano che sui beni siano stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale**, anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

In particolare:
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
Non si segnalano in linea di principio Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano le seguenti Trascrizioni / Iscrizioni pregiudizievoli a carico società debitrice [redacted]

1) ISCRIZIONE CONTRO del **15/03/2005 - Registro Particolare 1214** Registro Generale 5832
Pubblico ufficiale BIANCHINI FRANCESCO Repertorio 44565/3936 del 1[redacted]
[redacted]
Immobili siti in POTENZA (PZ)
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1881 del 12/06/2007 (ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE)
2 - Iscrizione n. 160 del 21/02/2012
3 - Annotazione n. 262 del 05/03/2012 (RICOGNIZIONE DI DEBITO E QUIETANZA)
4 - Annotazione n. 263 del 05/03/2012 (PROROGA DELLA DURATA DELLA LINEA DI CREDITO)

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso D[redacted].P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

5 - Annotazione n. 264 del 05/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

2) ISCRIZIONE CONTRO del **13/06/2005 - Registro Particolare** 2489 Registro Generale 10900
Pubblico ufficiale BIANCHINI FRANCESCO Repertorio 44565/39[redacted]

Documenti successivi correlati:
1 - Iscrizione n. 161 del 21/02/2012
2- Annotazione n. 265 del 05/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

3) ISCRIZIONE CONTRO del 21/02/2012 - Registro Particolare 160 Registro Generale 2916
Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 88964/19705 del [redacted]

4) ISCRIZIONE CONTRO del 21/02/2012 - Registro Particolare 161 Registro Generale 2917
Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Rep[redacted]

5) TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2014 - Registro Particolare 10033 Registro Generale 11779
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 131/2014 del 04/08/201[redacted]IGNORAMENTO IMMOBILI

6) TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/2023 - Registro Par[redacted]
Pubblico ufficiale GIUD. CORTE D'APPELLO DI POTENZA Repertorio 948 del 03/06/202[redacted] PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sul cespite pignorato non insistono sequestri conservativi; ecc.

1) <u>Difformità urbanistico-edilizie:</u>

La costruzione del complesso ove insiste il 1° lotto in Potenza (PZ) Via Delle Primule snc riportato al NCEU foglio 52 particelle 226 sub 1, cat D/8 è stata realizzata con Licenzia Edilizia n.322209 del 03/07/1973 e successiva Licenzia Edilizia n.29027 del 15/02/1974.
Con la Concessione Edilizia n.580/1982 del 30/12/1982 prot. 24211 vengono eseguiti i lavori di demolizione di parte del capannone e costruzione nuovo corpo di fabbrica (Legge n.219/1981).
Con la concessione Edilizia n. 141/98 del 01/08/1988 vengono eseguiti dei lavori di variante per la riparazione e ricostruzione del capannone.
In data 04/12/1998 viene rilasciata concessione n.167/1991 di proroga.
Lo stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi è difforme per una diversa disposizione degli spazi interni, precisando che per il corpo E non è stato prodotto dall'ente competente alcun titolo abilitativo. I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di €20.000
La costruzione ove insiste il complesso residenziale lotto 2 e 3, del locale commerciale in Potenza (PZ) in Via Angilla Vecchia n.1 riportato al NCEU foglio 48 part.2 sub 7 graffata part. 3 sub 89 Cat C/1 e locale in Potenza (PZ) in Via Angilla Vecchia n.3 NCEU foglio 48 particella 2 sub 8 Cat C/2, sono stati realizzati con Licenzia Edilizia n.36583 del 15/07/1965 e successive Licenzia Edilizia n.34526 del 25/1/1976, n.1425 del 16/02/1968 e licenza d'uso n.11346 del 24/10/1968.
In data 10/01/1969 è stata rilasciato autorizzazione di abitabilità e usabilità n.370/1969.
In data 10/01/1969 è stata rilasciato autorizzazione di abitabilità e usabilità n.370/1969 a tutto il complesso edilizio.

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

2) Difformità Catastali:

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite in lotto 1 in Potenza (PZ) NCEU foglio 52 particelle 226 sub 1 (corpo A, B, C, D E) non sono conformi rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza.

Si evidenzia che il corpo E (deposito che veniva utilizzato per il lavaggio delle vetture) non è censito catastalmente.

I costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo di € 2.000.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite in lotto 2 e 3 in Potenza (PZ) Potenza (PZ) NCEU foglio 48 part.2 sub 7 graffata part. 3 sub 89, nonché NCEU foglio 48 particella 2 sub 8 non sono conformi rispetto alle planimetrie catastali acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza.

Difatti nelle medesime planimetrie catastali non viene riportato l'accesso che rende comunicanti le due unità immobiliari.

I costi per la separazione fisica dei suddetti lotti con chiusura della porta che rende comunicanti le due unità immobiliari, compreso le utenze sono stimabili per un importo complessivo di circa € 1.000,00.

QUESITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Basilicata in data 29/11/2023 prot. 0249944, si precisa che il suolo dei beni pignorati alla Potenza al NCEU al foglio 52 particella 226 e foglio 48 particelle 2 e 3, sono da ritenersi estranei al demanio civico comunale, non sono menzionati.

(Vedasi allegato Documentazione Regione Basilicata)

QUESITO n. 10:

verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e comunali è emerso che il bene pignorato NON è gravato da censo, livello o uso civico (estranei al demanio civico comunale).

Si evidenzia inoltre che i diritti sui beni dei debitori pignorati non è di natura concessoria.

– i titoli costitutivi e la natura dei soggetti a favore del quale è stato costituito il diritto sono ***soggetti privati*** ovvero persone fisiche.

RISPOSTA AL QUESITO n. 11:

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

In riferimento a quanto richiesto si precisa:

1) Per i cespiti lotto 1 non sussiste amministratore di condominio;
2) Per i cespiti lotto 2 e 3 sussiste amministratore di condominio denominato "VIA MAZZINI 225" l'amministratore di condominio attualmente è il sig. Colucci Giovanni della Domus Condominio;
3) non insistono spese condominiali scadute non pagate così come dichiarato a verbale dal [redacted] ata.

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

RISPOSTA AL QUESITO n. 12:
procedere alla valutazione dei beni
RISPOSTA AL QUESITO n. 13:
procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Ai fini di individuare il valore di mercato dei cespiti pignorati; nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie commerciale di tutte le unità immobiliari.

Calcolo superficie commerciale:
Determinata dalle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso Comune o con altre unità immobiliare).

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 pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Detta superficie è stata ragguagliata a dei coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche e della destinazione del bene, considerando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", in base alla definizione dettata dall'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed Agenzia delle Entrate), nonché meglio individuata dalla seguente tabella:
Detta superficie determinata come sopra esposto, corrisponde alla superficie commerciale ovvero:

- Per il 1° lotto in Potenza (PZ) foglio 52 part 226 sub 1, la superficie commerciale è di **2.308 mq**;
- Per il 2° lotto in Potenza (PZ) foglio 48 part. 2 part 7 graf part 3 sub 89, la superficie commerciale è di **180 mq**;
- Per il 3° lotto in Potenza (PZ) foglio 48 part. 2 part 8, la superficie commerciale è di **225 mq**;

più adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di calcolo:

	Descrizione cespiti in Potenza (PZ)		superficie lorda *mq*	coefficiente di ponderazione	superficie commerciale *mq*
lotto 1°	CORPO ***A*** piazzale piano T		8.160	10% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	139
	CORPO ***B*** capannone piano T		1.500	100%	1.500
	CORPO ***C*** locali di servizio al capannone	piano S1	555	35%	194
		piano S2	140	35%	49
	CORPO ***D*** Palazzina uffici	piano T	330	100%	330
		piano 1	223	100%	223
	CORPO ***E*** deposito piano T		90	20%	18
	Totale superfice commerciale lotto 1° foglio 52 part 226 sub 1				**2.454**
lotto 2°	locale commerciale piano T		180	100%	180
	Totale superfice commerciale lotto 2° foglio 48 part. 2 part 7 graf part 3 sub 89				**180**
lotto 3°	locale piano T		225	100%	225
	Totale superfice deposito lotto 3° foglio 48 part. 2 part 8				**225**

Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Si precisa, inoltre, che si è tenuto conto, dopo alcuni anni di una sostanziale decrescita del mercato immobiliare, dell'attuale tendenza, anche per l'effetto spopolamento ha prodotto una diminuzione delle valutazioni immobiliari rispetto ai valori degli anni precedenti.

Rispetto a quanto sopra stabilito, si precisa che esaminati i beni da stimare sono stati confrontati con altri beni simili ubicati nella stessa zona considerando lo stato di vetustà, lo stato di manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere il valore, prendendo come riferimento i prezzi con i quali mediamente sono contratti immobili similari.

Le caratteristiche estrinseche riguardano l'ubicazione degli immobili, l'inserimento nel tessuto urbanistico, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza del servizio pubblico, l'attività commerciali ecc..

Le caratteristiche intrinseche riguardano le finiture, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e dei piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, la vetustà, lo stato di locazione, ecc..

I valori determinati, sono stati, raffrontati con i valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che viene determinato con sondaggio trimestrale, realizzato in collaborazione con Banca d'Italia e Tecnoborsa, mentre nonché dalle pubblicazioni delle agenzie di vendite immobiliari della zona. (vedasi allegato elementi di riscontro)

Fatte queste doverose premesse, sono stati fissati i valori unitari dei beni, legati alle molteplici e varie componenti che consentono di assicurare con la minore approssimazione possibile il valore di un bene.

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per l'immobile oggetto della perizia estimativa ubicato in Potenza (PZ) il più probabile valore unitario di mercato individuato per un importo di **€ 250 per il lotto 1°, €1300 per il lotto 2° e €750 per il lotto 3°**.

Di conseguenza moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario corrispondente si ottiene che il suo giusto valore di mercato, come segue:

Descrizione cespiti in Potenza (PZ)		**superficie commerciale *mq***	**Valore €/mq**	**Valore di Mercato €**
lotto 1°	foglio 52 part 226 sub 1	2.454	€ 250,00	**€ 613.433**
lotto 2°	foglio 48 part. 2 part 7 graf part 3 sub 89	180	€ 1.300,00	**€ 234.000**
lotto 3°	foglio 48 part. 2 part 8	225	€ 750,00	**€ 168.750**

In definitiva

- Il valore di mercato del 1° lotto in Potenza NCEU foglio 52 part 226 sub 1 è di **€ 613.433;**
- Il valore di mercato del 2° lotto in Potenza NCEU foglio 48 part. 2 part 7 graf part 3 sub 89 è di **€ 234.000;**
- Il valore di mercato del 3° lotto in Potenza NCEU foglio 48 part. 2 part 8 è di **€ 168.750;**

Sulla scorta del valore di mercato di determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei cespiti, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, come seguente tabella di calcolo:

Descrizione cespiti in Potenza (PZ)		Valore di Mercato €	Riduzione Base d'Asta	Valore Base d'Asta €
lotto 1°	foglio 52 part 226 sub 1	**€ 613.433**	**10%**	**€ 552.089**
lotto 2°	foglio 48 part. 2 part 7 graf part 3 sub 89	**€ 234.000**	**10%**	**€ 210.600**
lotto 3°	foglio 48 part. 2 part 8	**€ 168.750**	**10%**	**€ 151.875**

In conclusione,

- il Valore Base d'Asta del 1° lotto in Potenza NCEU foglio 52 part 226 sub 1 è di **€ 552.089**;
- Il valore di mercato del 2° lotto in Potenza NCEU foglio 48 part. 2 part 7 graf part 3 sub 89 è di **€ 210.600**;
- Il valore di mercato del 3° lotto in Potenza NCEU foglio 48 part. 2 part 8 è di **€ 151.875.**

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

In riferimento a quanto richiesto si precisa che il pignoramento ha interessato l'intera quota dei cespiti pignorati.

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.

[redacted]

(vedasi allegato 7 [redacted]

Tanto relaziona la sottoscritta alla S.V.I., con evasione all'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità.

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

Pietragalla (PZ), 09/12/2023

Il C.T.U.

– Liliana Muro –

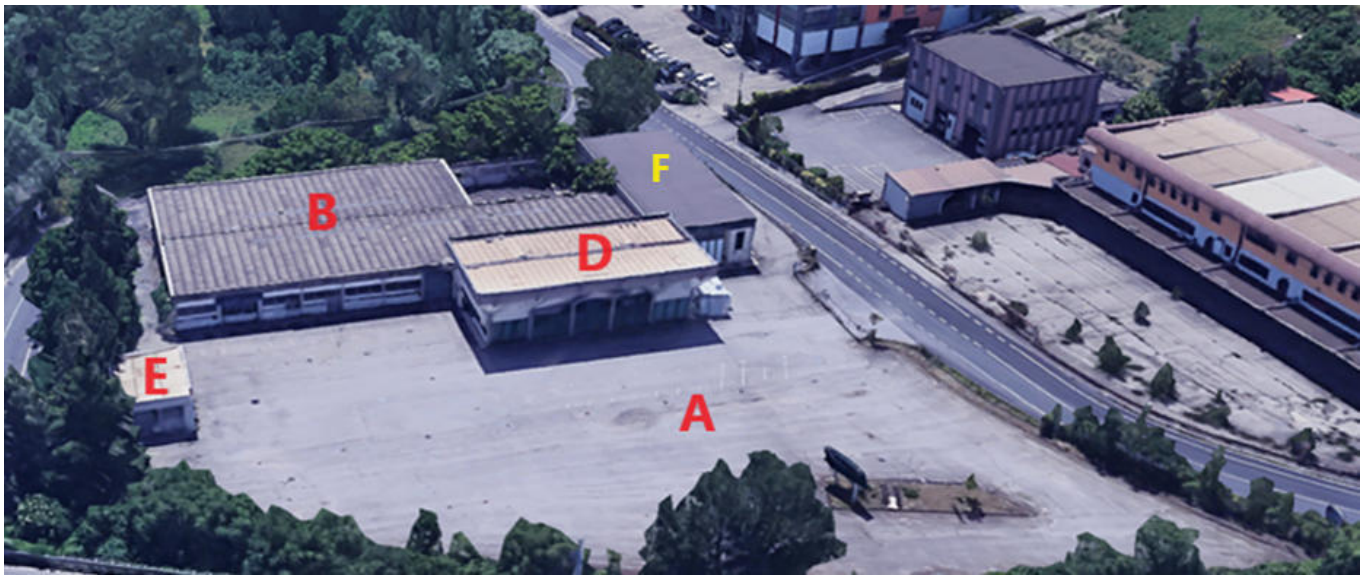
Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Allegato 1
Stampe fotografiche

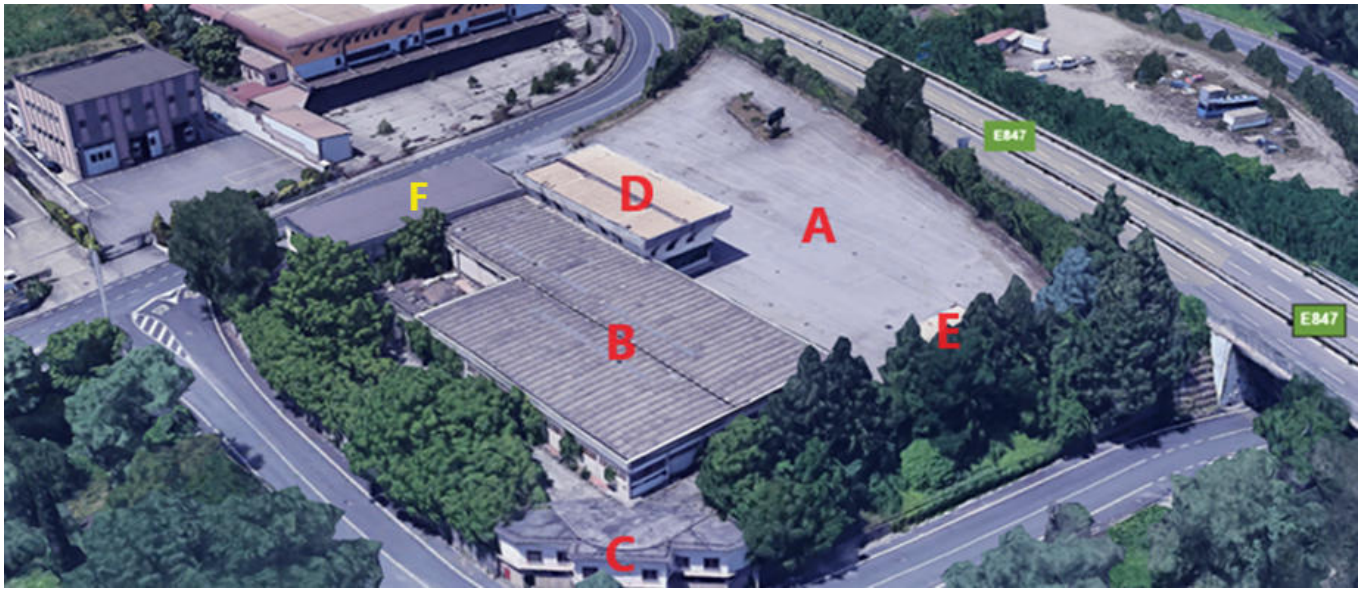
Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone n.9
85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735



LOTTO PRIMO:

La piena proprietà (quota 1/1) del fabbricato commerciale comprensivo dei locali annessi di servizio e la palazzina uffici, in **Potenza (PZ)** Via Delle Primule snc riportato al NCEU **foglio 52 particelle 226 sub 1**, cat D/8.



Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

LOTTO PRIMO:

La piena proprietà (quota 1/1) del fabbricato commerciale comprensivo dei locali annessi di servizio e la palazzina uffici, in **Potenza (PZ)** Via Delle Primule snc riportato al NCEU **foglio 52 particelle 226 sub 1**, cat D/8.





Il **piazzale che consente la manovra e il parcheggio (corpo A)**





Il **piazzale che consente la manovra e il parcheggio (corpo A)**



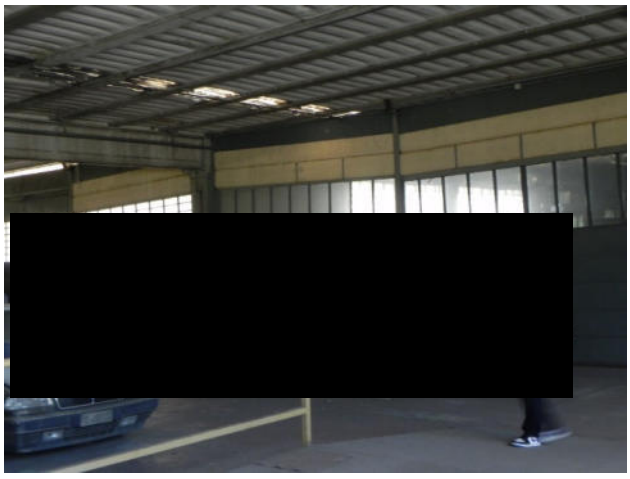


Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

LOTTO PRIMO:

La piena proprietà (quota 1/1) del fabbricato commerciale comprensivo dei locali annessi di servizio e la palazzina uffici, in **Potenza (PZ)** Via Delle Primule snc riportato al NCEU **foglio 52 particelle 226 sub 1**, cat D/8.





Il capannone posto al piano terra (corpo B)





Il capannone posto al piano terra (corpo B)





Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

LOTTO PRIMO:

La piena proprietà (quota 1/1) del fabbricato commerciale comprensivo dei locali annessi di servizio e la palazzina uffici, in **Potenza (PZ)** Via Delle Primule snc riportato al NCEU **foglio 52 particelle 226 sub 1**, cat D/8.




Locali di servizio al capannone piano s[redacted]





Locali di servizio al capannone piano sotto strada (corpo C)




Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

LOTTO PRIMO:

La piena proprietà (quota 1/1) del fabbricato commerciale comprensivo dei locali annessi di servizio e la palazzina uffici, in **Potenza (PZ)** Via Delle Primule snc riportato al NCEU **foglio 52 particelle 226 sub 1**, cat D/8.





Locali di servizio al capannone piano sotto strada (corpo C)











Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

LOTTO PRIMO:

La piena proprietà (quota 1/1) del fabbricato commerciale comprensivo dei locali annessi di servizio e la palazzina uffici, in **Potenza (PZ)** Via Delle Primule snc riportato al NCEU **foglio 52 particelle 226 sub 1**, cat D/8.



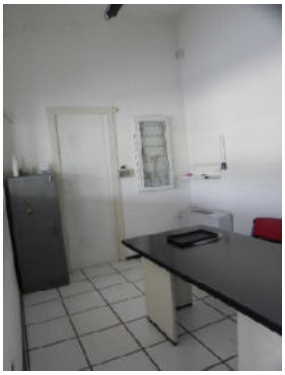
Palazzina uffici (corpo D)





Palazzina uffici (corpo D)







Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

LOTTO PRIMO:

La piena proprietà (quota 1/1) del fabbricato commerciale comprensivo dei locali annessi di servizio e la palazzina uffici, in **Potenza (PZ)** Via Delle Primule snc riportato al NCEU **foglio 52 particelle 226 sub 1**, cat D/8.





Palazzina uffici (corpo D)





Palazzina uffici (corpo D)





Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

LOTTO PRIMO:

La piena proprietà (quota 1/1) del fabbricato commerciale comprensivo dei locali annessi di servizio e la palazzina uffici, in **Potenza (PZ)** Via Delle Primule snc riportato al NCEU **foglio 52 particelle 226 sub 1**, cat D/8.





Il capannone (corpo E)





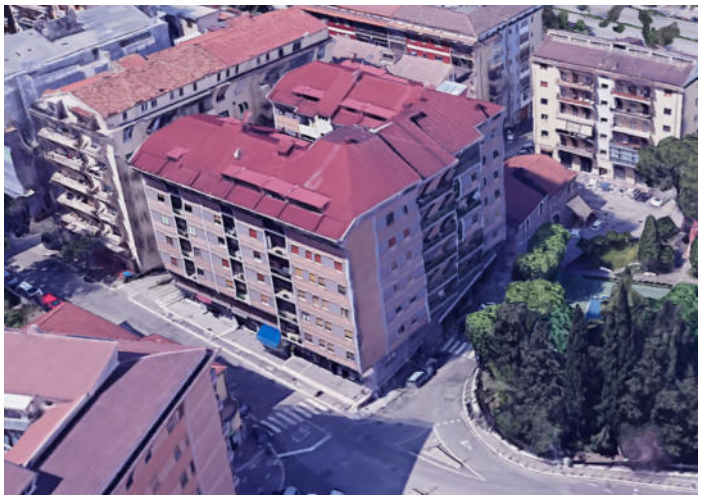


Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

LOTTO SECONDO:

La piena proprietà (quota 1/1) del locale commerciale in **Potenza (PZ)** in Via Angilla Vecchia n.1 riportato al NCEU **foglio 48 part.2 sub 7 graffata part. 3 sub 89** Cat C/1.













Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

LOTTO TERZO:

La piena proprietà (quota 1/1) del locale in **Potenza (PZ)** in Via Angilla Vecchia n.3 del locale in Potenza (PZ) NCEU **foglio 48 particella 2 sub 8** Cat C/2.









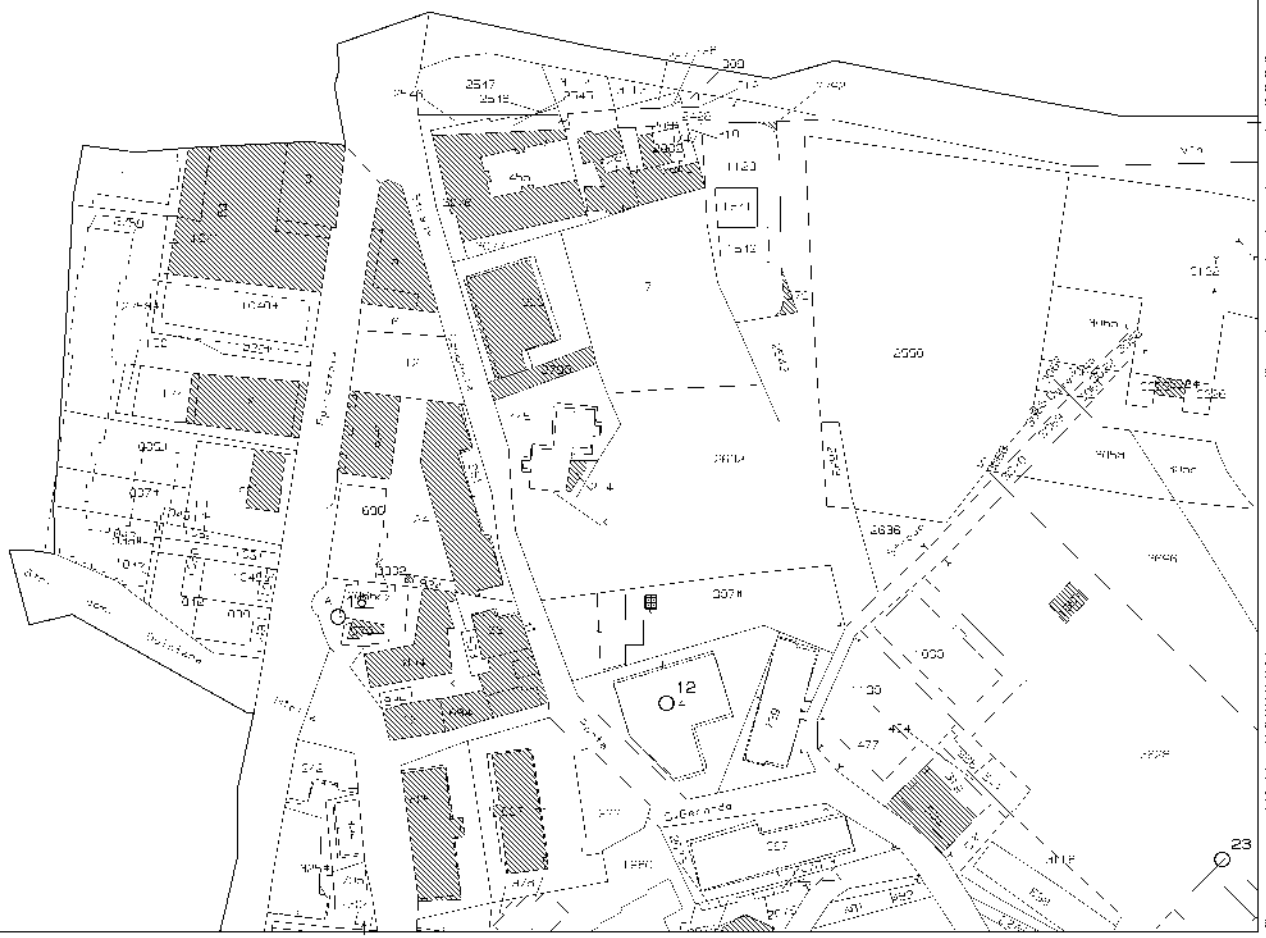
Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Allegato 2
Mappe e Planimetrie catastali

Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone n.9
85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735



3-Ott-2023 2:52:56
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri Protocollo pratica T4190/2023
Comune: (PZ) POTENZA
Foglio: 46

Y -1100

X 3000

1 Particella: 2

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Ultima planimetria in atti
Data: 03/10/2023 - n. T4124 - Richiedente: MRULLN69M70G942J
Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 03/10/2023 - n. T4124 - Richiedente: MRULLN69M70G942J

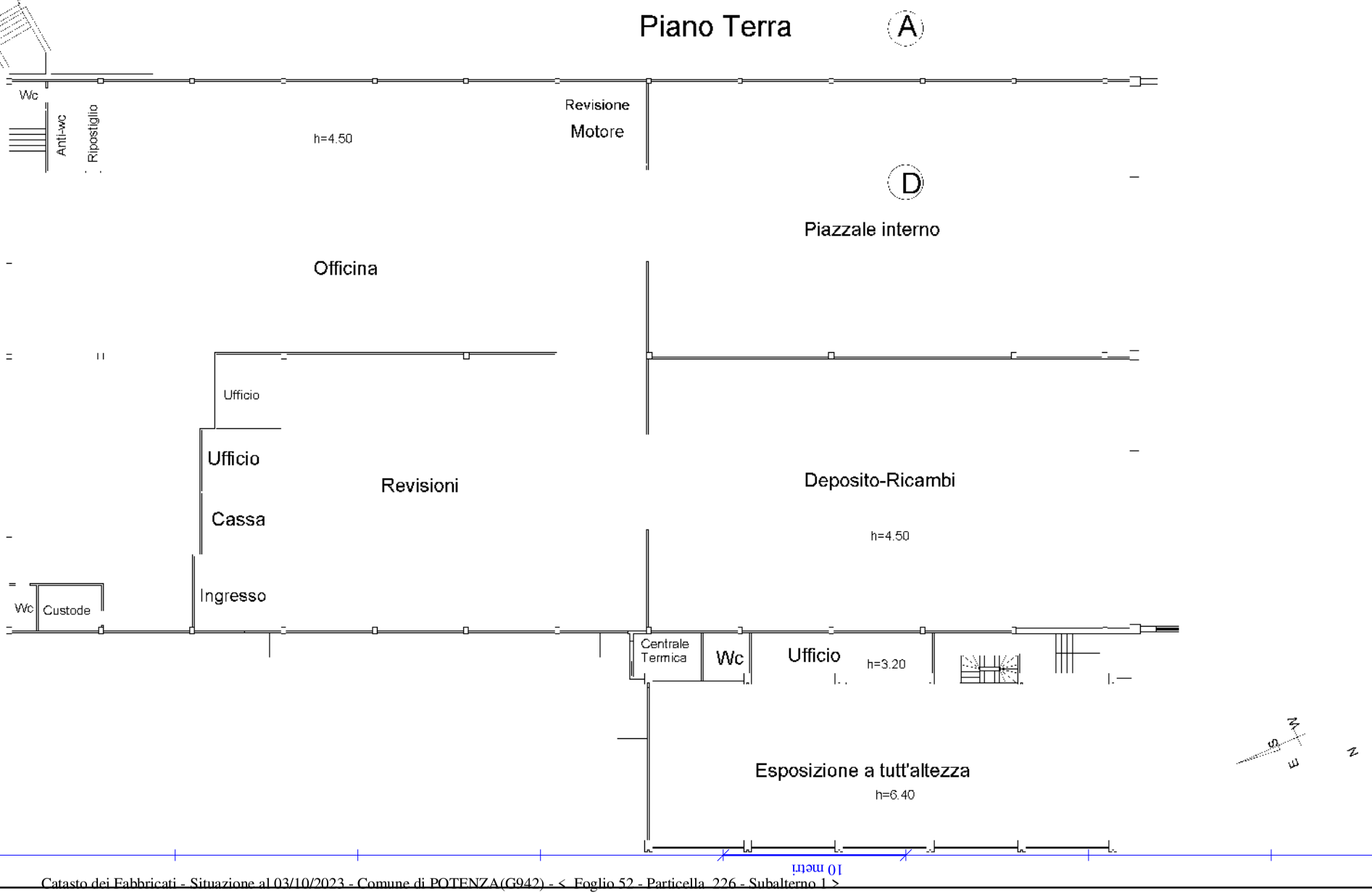
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0083741 del 24/03/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di Potenza
Contrada Bucaletto civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 52
Particella: 226
Subalterno: 1

Compilata da:
Telesca Donato
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Potenza N. 1993

Scheda 1 Scala 1: 200



Firmato Da: MURULLI ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Data: 03/10/2023 - n. T4124 - Richiedente: MRULLN69M70G942J

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0083741 del 24/03/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Potenza

Contrada Bucaletto civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 52
Particella: 226
Subalterno: 1

Compilata da:
Telesca Donato

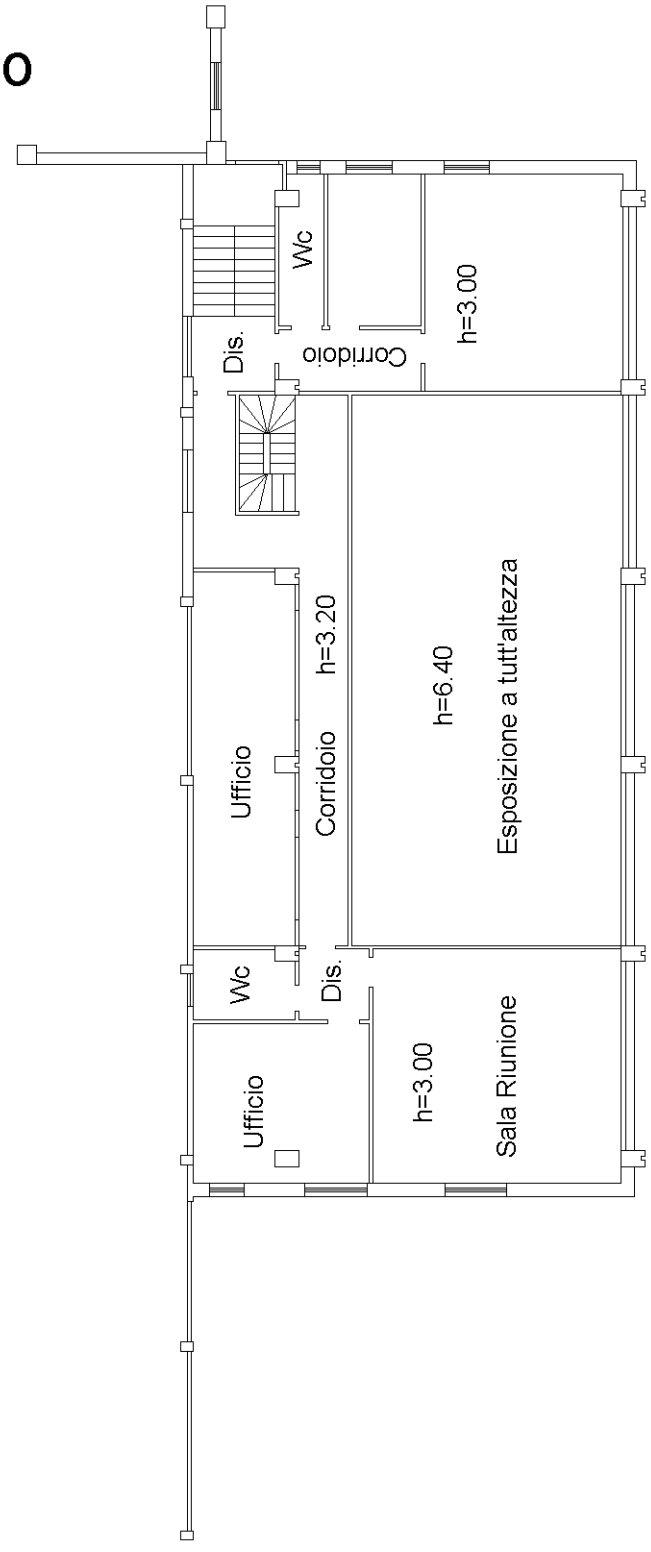
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Potenza N. 1993

Scheda n. 2 Scala 1:200

Piano Primo

A



Ultima planimetria in atti

Data: 03/10/2023 - n. T4124 - Richiedente: MRULLN69M70G942J
Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/10/2023 - Comune di POTENZA(G942) - < Foglio 52 - Particella 226 - Subalterno 1 >
Firmato Da: MRULLN69M70G942J Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0083741 del 24/03/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Potenza

Contrada Bucaletto civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 52
Particella: 226
Subalterno: 1

Compilata da:
Telesca Donato

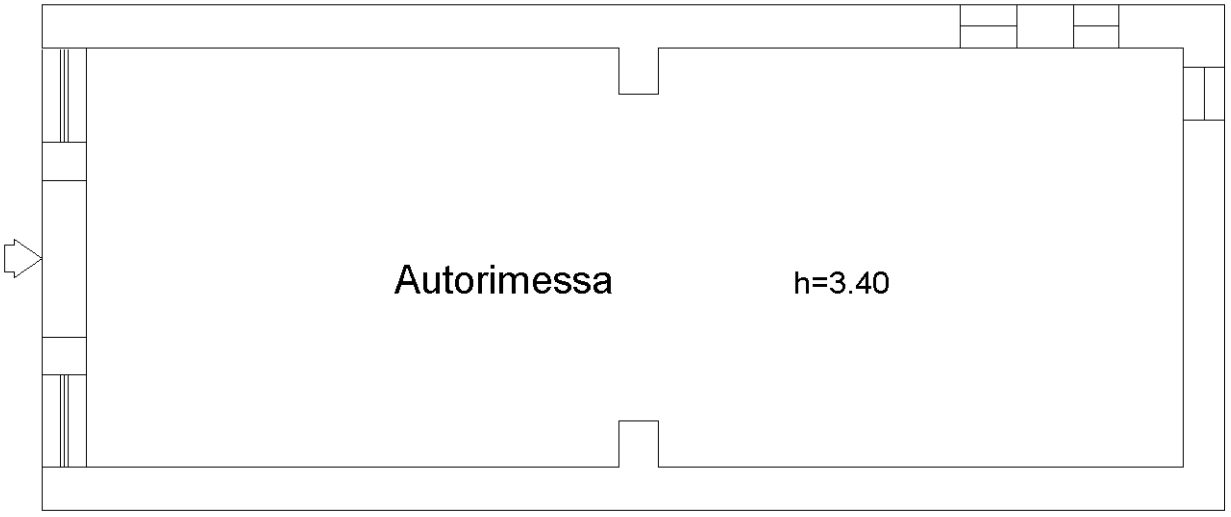
Iscritto all'albo:
Geometri

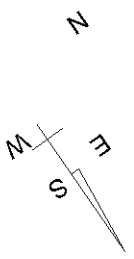
Prov. Potenza N. 1993

Scheda n. 3 Scala 1:200

Piano Sottostrada

A





10 mm

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/10/2023 - Comune di POTENZA(G942) - < Foglio 52 - Particella 226 - Subalterno 1 >
Firmato Da: MRULLN69M70G942J CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0083741 del 24/03/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Potenza

Contrada Bucaletto civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 52
Particella: 226
Subalterno: 1

Compilata da:
Telesca Donato

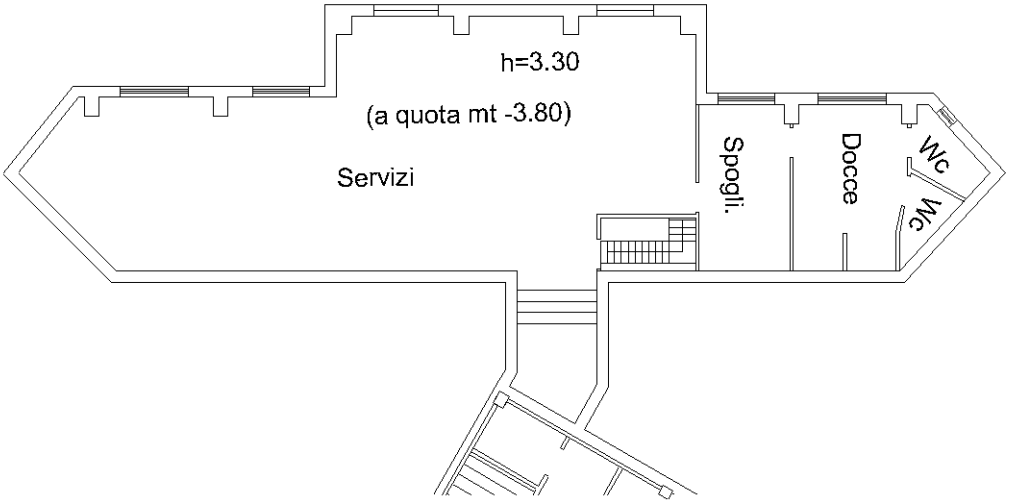
Iscritto all'albo:
Geometri

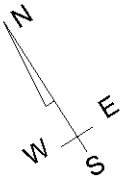
Prov. Potenza N. 1993

Scheda n. 4 Scala 1:200

Piano Sottostrada1

B





10 metri

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/10/2023 - Comune di POTENZA(G942) - < Foglio 52 - Particella 226 - Subalterno 1 >
Firmato Da: MRULLN69M70G942J Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0083741 del 24/03/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Potenza

Contrada Bucaletto civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 52
Particella: 226
Subalterno: 1

Compilata da:
Telesca Donato

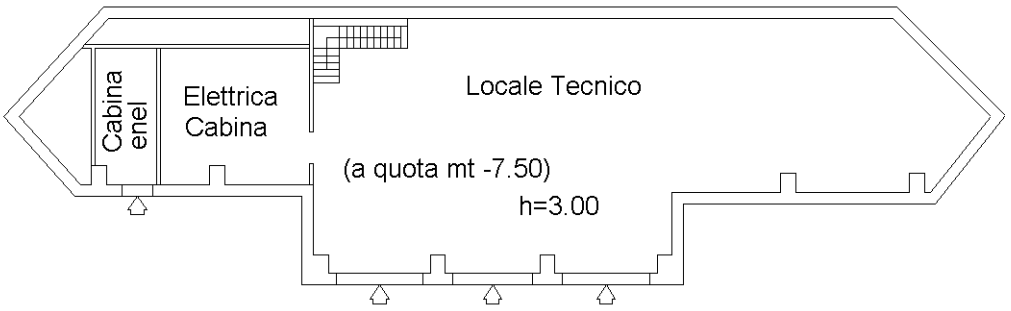
Iscritto all'albo:
Geometri

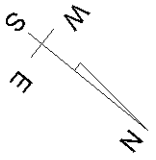
Prov. Potenza N. 1993

Scheda n. 5 Scala 1:200

Piano Sottostrada 2

B





Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/10/2023 - Comune di POTENZA(G942) - < Foglio 52 - Particella 226 - Subalterno 1 >
Firmato Da: MRULLN69M70G942J Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 22/03/1997 - Data: 03/10/2023 - n. T4122 - Richiedente: MRULLN69M70G942I
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 22/03/1997 - Data: 03/10/2023 - n. T4122 - Richiedente: MRULLN69M70G942I

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

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

MOD. **AN** (CEU)
LIRE 400

Planimetria di u.i.u. in Comune di ... via **ANGILLA VECCHIA** civ. **1**

H = 3.45

W.C.

PIANO TERRA

ALTRE U.I. STESSA DITTA

ORIENTAMENTO

N

SCALA DI 1:100

10 metri

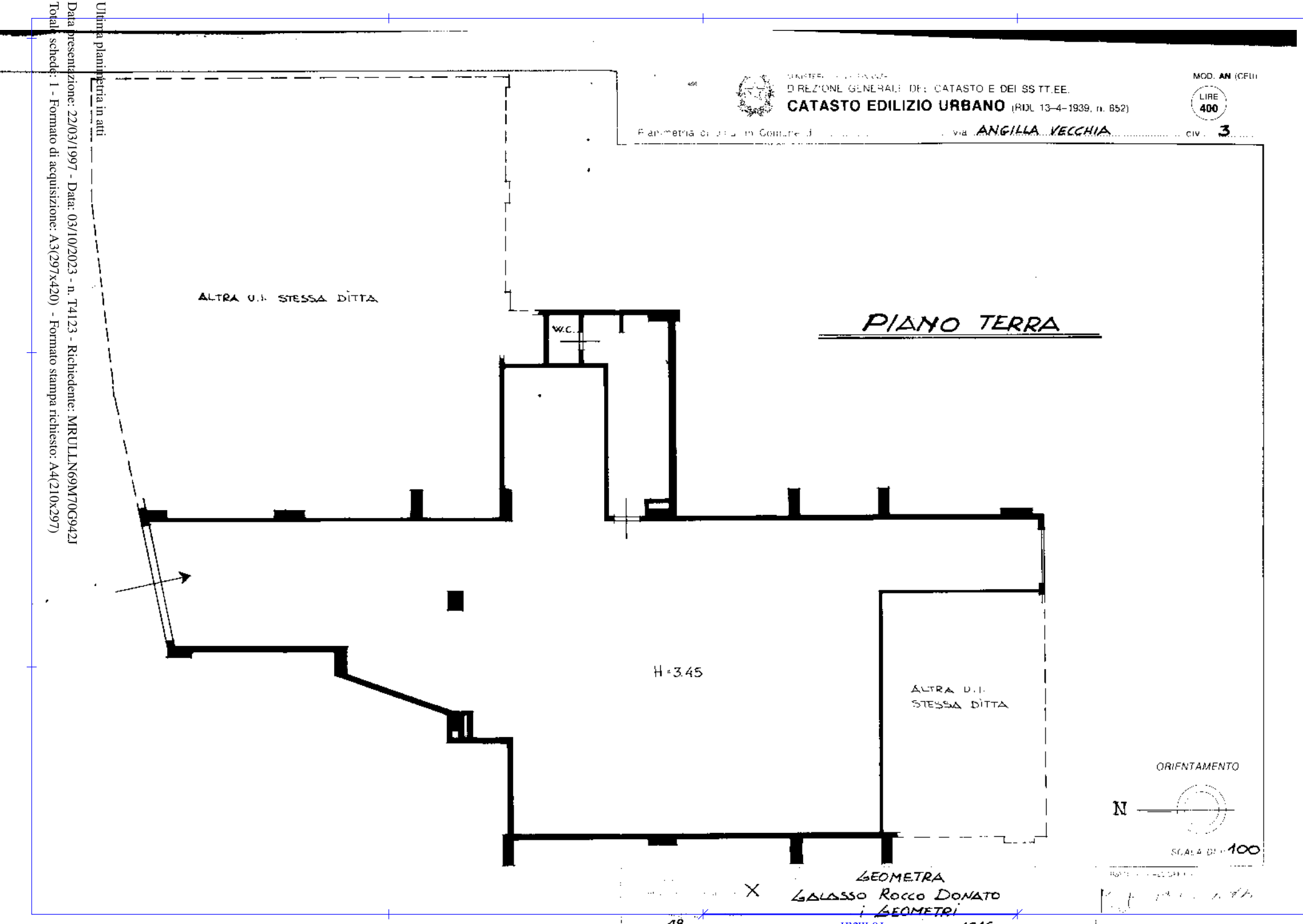
GEOMETRA
GALASSO ROCCO DONATO
GEOMETRI

1916

48 / 3 / 89

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/10/2023 - Comune di POTENZA(G942) - < Foglio 48 - Particella 3 - Subalterno 89 > - Uiu graffata
Firmato Da: VINCENZO GIULIANO VECCHIA Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Data presentazione: 22/03/1997 - Data: 03/10/2023 - n. T4123 - Richiedente: MRULLN69M70G942J



Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 22/03/1997 - Data: 03/10/2023 - n. T4123 - Richiedente: MRULLN69M70G942J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: MARGILLANA ERCHIA Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

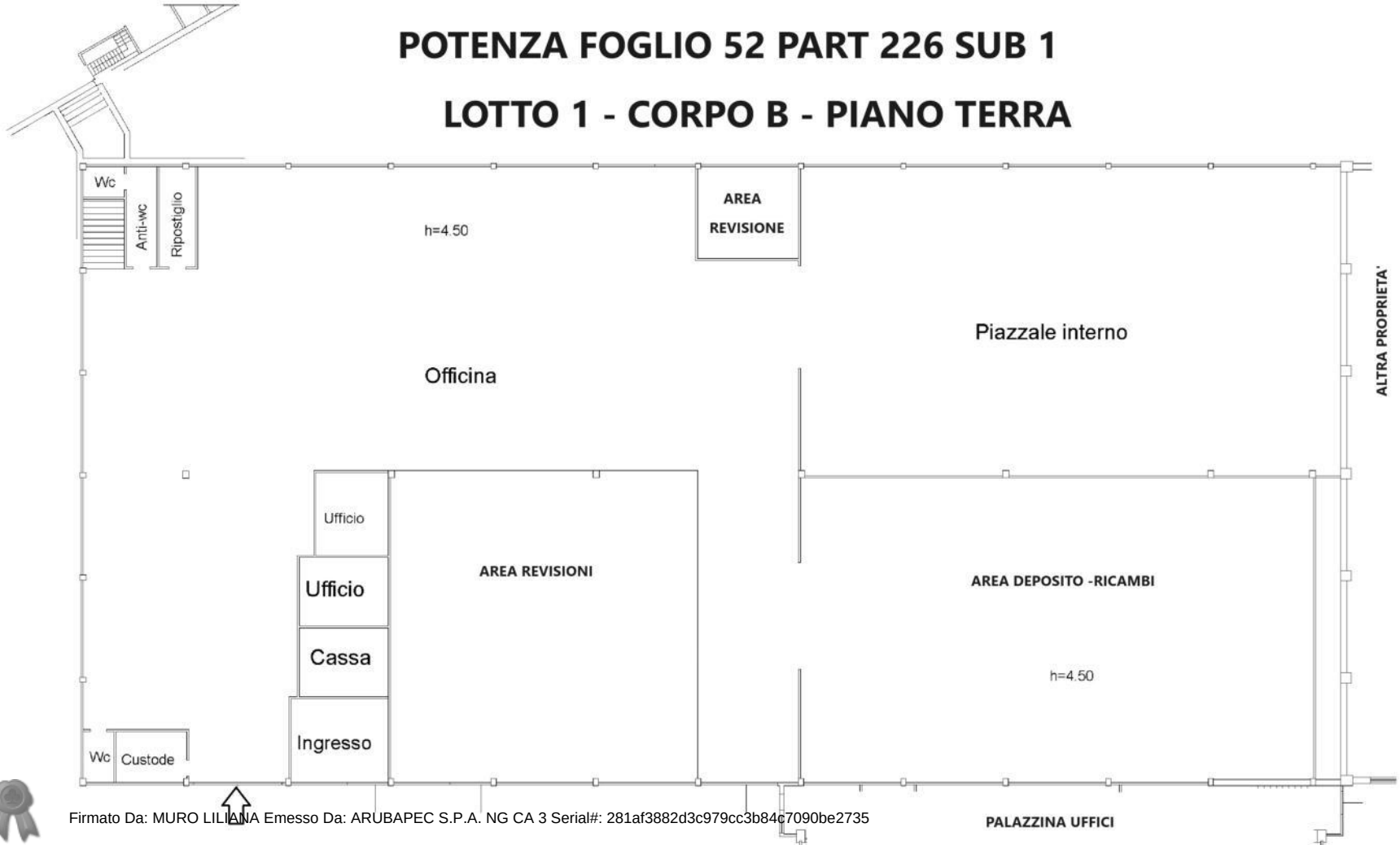
Allegato 3
Rilievi metrici con stato di fatto

Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone n.9
85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

POTENZA FOGLIO 52 PART 226 SUB 1

LOTTO 1 - CORPO B - PIANO TERRA

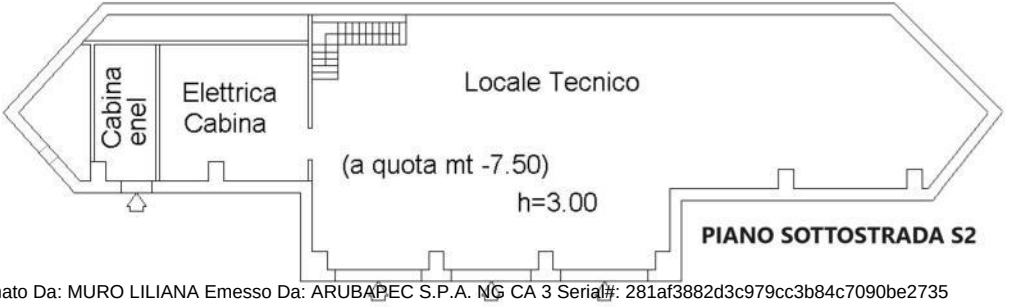


Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

POTENZA FOGLIO 52 PART 226 SUB 1

LOTTO 1- CORPO C - PIANO S1-S2

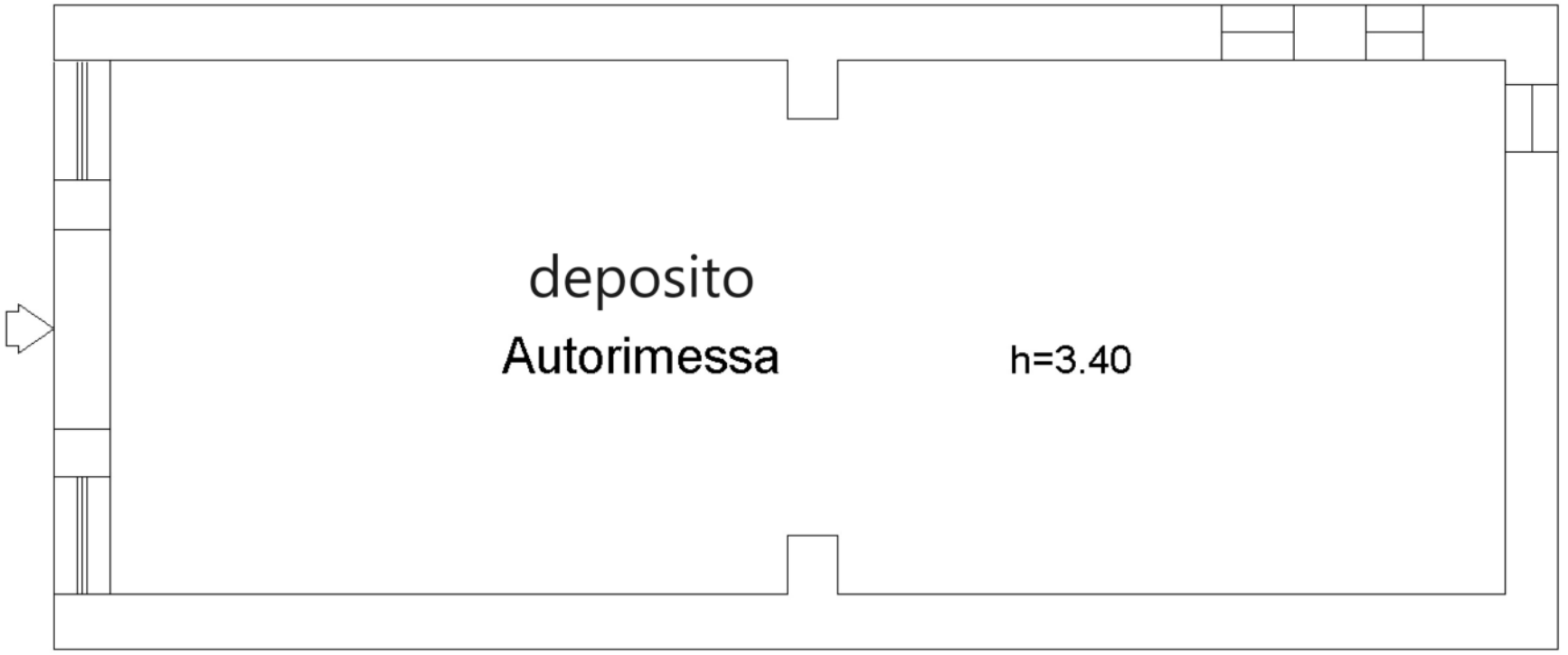




Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

POTENZA FOGLIO 52 PART 226 SUB 1

LOTTO 1 - CORPO C - PIANO SOTTO STRADA



Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

POTENZA FOGLIO 52 PART 226 SUB 1

LOTTO 1 - CORPO D - PIANO T- 1





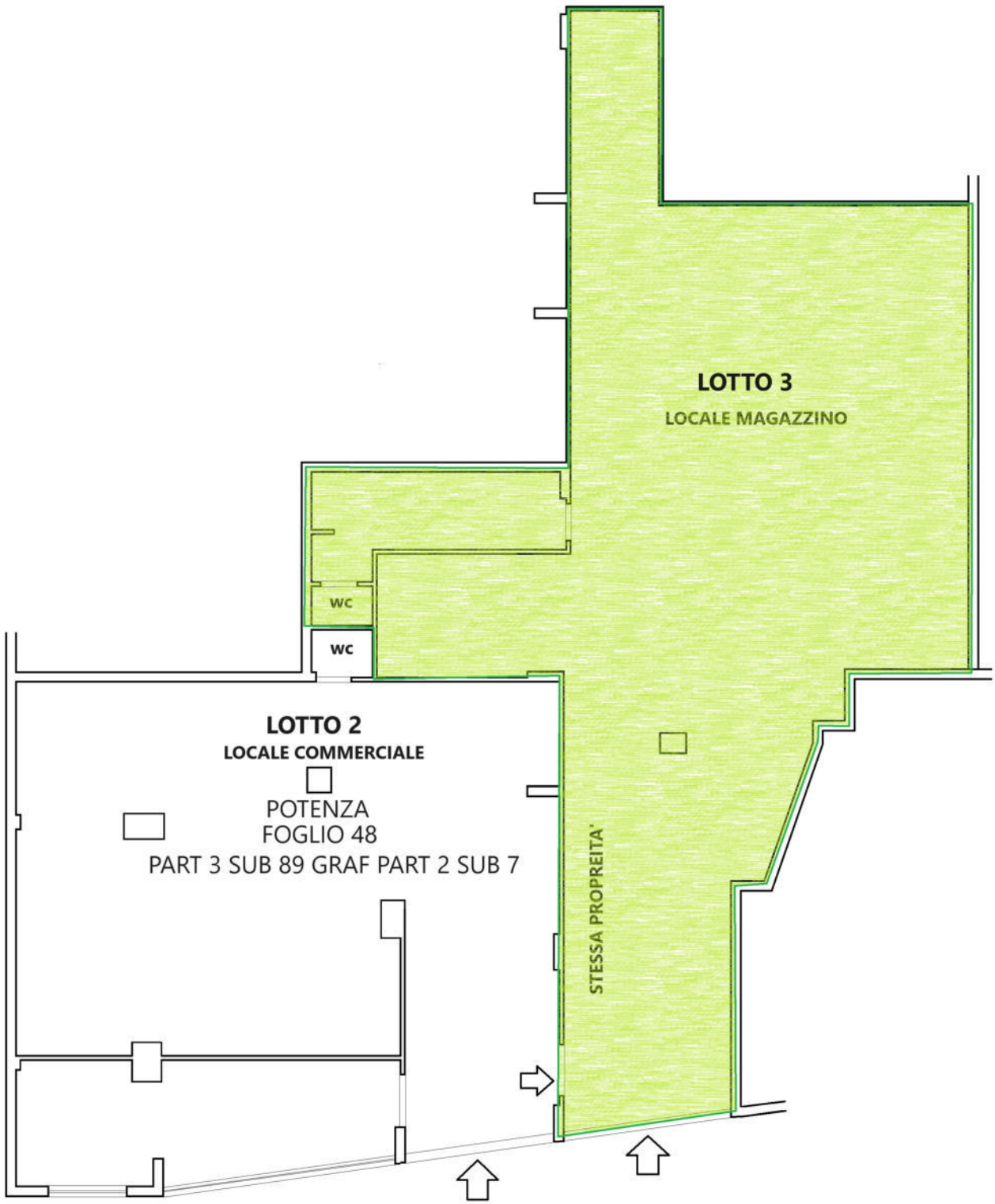
Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

POTENZA FOGLIO 52 PART 226 SUB 1

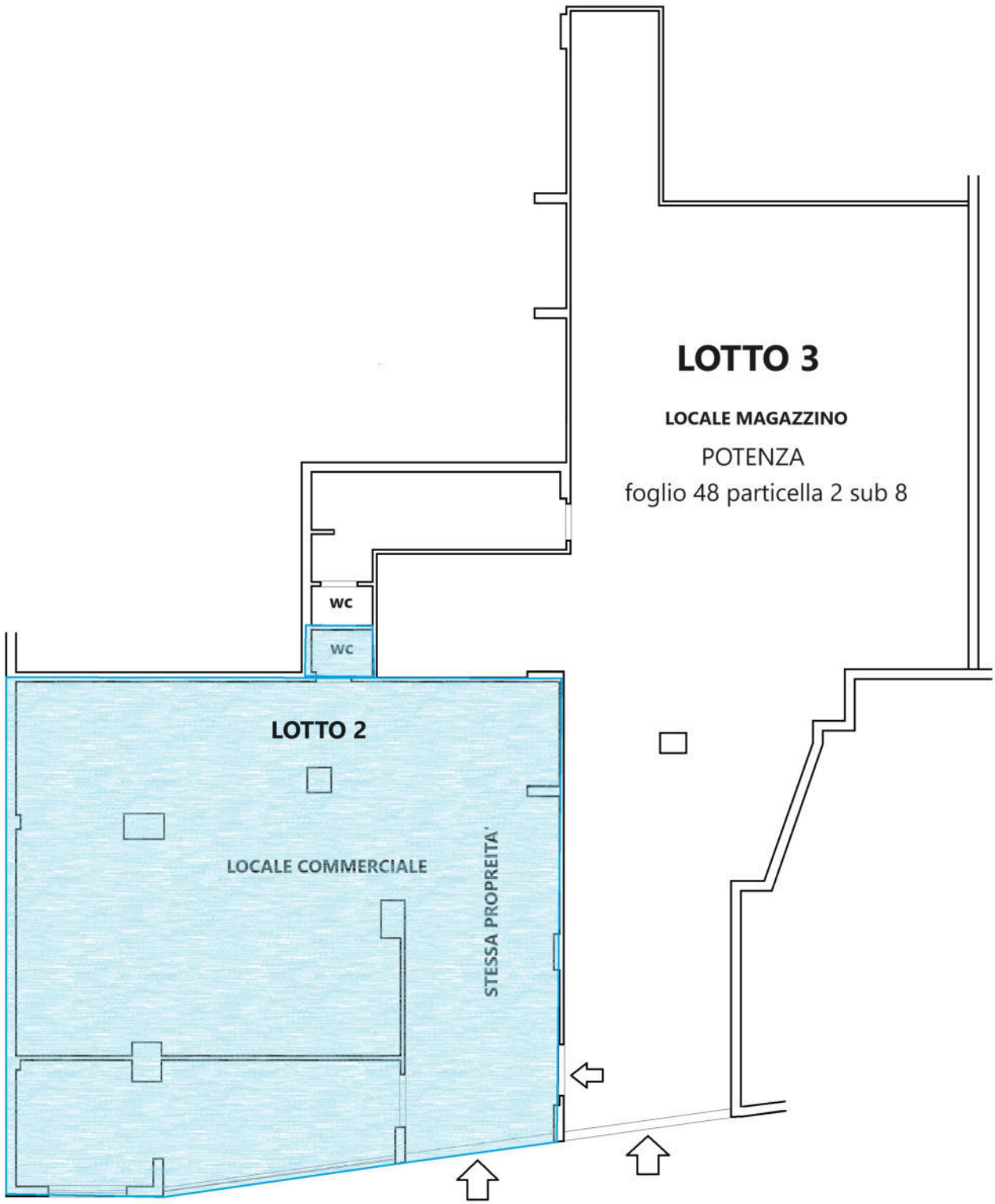
LOTTO 1 - CORPO E - PIANO TERRA



Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735



Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735



Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Allegato 8
Documentazione Ufficio Tecnico

Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone n.9
85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Città di Potenza

Unità di Direzione "Assetto del Territorio"

Potenza, 30/11/2023

DICHIARAZIONE

Oggetto: Istanza di accesso atti prot. 110291 del 17/10/23 Dichiarazione ritiro documentazione.

Il sottoscritto Mario Libera nato a _____ il _____, residente a Picerno in via Falcone n. 9 in riferimento all'istanza per l'esercizio del diritto di accesso agli atti presentata in data 17/10/23 al n. _____ di protocollo, con la quale si chiedeva, ai sensi dell'art. 5, comma 2, del d.lgs. n. 33/2013, la visione/l'estrazione di copia di do[redacted]a

S80/[redacted]4

X Di aver preso visione della documentazione oggetto della richiesta di accesso;

NON Di aver ritirato in formato cartaceo la documentazione oggetto della richiesta di accesso e precisamente: \

X Di aver ritirato in formato digitale la documentazione oggetto della richiesta di accesso e precisamente: _____

Potenza lì 30/11/2023

Il richiedente

Il delegato

_____

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Scansionato con CamScanner

COMUNE DI POTENZA
PROVINCIA DI POTENZA

MINUTA
Div. 5ª

N. 370/69 di Reg.

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' / USABILITA'

IL SINDACO

Vista la domanda in data 2 gennaio 1969 presentata da C

Sig [redacted]

Vista la relazione dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale da cui risulta che la costruzione (1) del fabbricato urbano di proprietà (sito in Via Maffini - Angilla Vecchia N. – di questo Comune, è stata eseguita in conformità del progetto approvato con permesso N. 36583, 34526 e 1425 in data 15-7-65, 25-11-66 e 16-2-68, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause manifeste di insalubrità.

Visto il certificato prevenzione incendi in data 30-12-68

Constatato il pagamento della tassa di concessione governativa come al n. 35 lett. a-b della tabella di cui alla legge 10 dicembre 1954 n. 1164 modificata con legge 7-2-1958, n. 29 (bolletta n. 74 in data 3-1-69 di L. 212.000 =).

Visto l'articolo 221 del T. U. delle Leggi Sanitarie approvato con D. 27 luglio 1934 n. 1265 e l'art. 63 del Regolamento Comunale di Igiene;

Vista la licenza d'uso n. 11346/Div. 4ª del 24-10-68;

AUTORIZZA

l'abitabilità e l'usabilità dei locali come sotto indicato:

Piani	Appartamenti	Vani	Stanze	Locali	Accessori	DESTINAZIONE
1° Seminat.	–	1,33	–	1	1	Deposito
2° Seminat.	–	5,66	–	5	2	Deposito
P.T.	5	28,00	20	6	2	Negozi ed abitazioni
1° P.	7	37,00	30	–	20	Abitazioni
2° P.	7	36,33	30	–	19	"
3° P.	7	37,00	30	–	21	"
4° P.	7	36,66	30	–	20	"
5° P.	7	36,33	30	–	19	"
6° P.	8	36,33	30	–	19	"
Sottotetto	–	11,75	–	–	47	Deposito

MUNICIPIO DI POTENZA
21 OTT. 1994

Gli ambienti per i quali è riconosciuta l'usabilità (negozi, laboratori, magazzini, cantine, ripostigli, ecc.) non possono essere adibiti ad uso abitazione in quanto non possiedono i requisiti a tale scopo prescritti dalle vigenti disposizioni.

L'usabilità dei locali destinati a negozi, laboratori, magazzini, ecc., non esime gli interessati dall'obbligo di provvedersi delle speciali licenze od autorizzazioni previste dalle apposite Leggi e dai regolamenti comunali per l'esercizio delle singole attività.

VISTA
Div. 5ª

li 10 gennaio 1969

MUNICIPIO DI POTENZA – UFFICIO TECNICO

IL SINDACO

(1) Costruzione, ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione, modificazione

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

CITTÀ DI POTENZA

LICENZA PER OPERE EDILIZIE

Prat. n. 382 Prot. n. 29027 Potenza, 15.2.74

IL SINDACO

— Vista la domanda in data 22.11.1973 della Soc.S.N.C. [redacted]

[redacted] in Potenza Via Mazzini, 89

per variare il progetto approvato con licenza N°32209 del 3.7.73 in questo Comune, alla xxx Località Bucaletto

— Visti i disegni di progetto allegati alla domanda stessa e redatti dal Ing. Antonio Marella

— Sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 20.11.73 /

— Sentito il parere della Commissione Edilizia in data 4.2.1974, n. 19 del verbale

— Vista la domanda per l'ispezione delle opere in cemento armato in data /

— Vista la ricevuta del versamento alla Cassa Previdenza ed Assistenza Ingegneri ed Arehitetti; N°079 del 13.10.73

— Vista la superficie impegnata mq.7866 foglio di mappa N°52 particelle 401-402-403-404-405-226-245

— Visto il nulla osta del Comando dei Vigili del Fuoco di Potenza in data 13.12.73 N° 3[redacted]

CONCEDE al Signor [redacted]

domiciliato in Potenza, alla Via Mazzini, 89

LICENZA

di esecuzione delle opere di cui all'istanza in data 22.11.73

prot. n. 29027 alle seguenti condizioni:

1) osservare le condizioni fissate dall'ANAS con nota N°91 del 9.1.73, per il distacco della Basentana;

1/bis- Osservare le condizioni fissate dall'ufficiale Sanitario il 20.11.73

RELAZIONE DI NOTIFICA

Potenza, 21-2-74

Il sottoscritto messo comunale dichiara di aver oggi notificato la controestesa ingiunzione mediante [redacted]

IL MESSO COMUNALE

Potenza,

1) Alla spedizione per notifica.

~~2) All'Ufficio Tecnico per visita di constatazione.~~

3) All'Ufficio Tecnico per visita di constatazione.

22 FEB 1974

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

2) Dovranno osservarsi tutte le vigenti prescrizioni di edilizia, di igiene, di polizia, di imposta sui materiali e di fognatura;

3) Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono tenuti a dare tempestivo avviso dell'inizio dei lavori e chiedere la verifica del tracciamento planimetrico del fabbricato ed i punti di livello all'Ufficio Tecnico del Comune;

4) Di massima non devono mai ingombrarsi le vie e gli spazi pubblici adiacenti al luogo dei lavori e devono essere osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone ed a cose;

5) Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta la apposita autorizzazione all'Ufficio Tecnico del Comune. - Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, nel caso che i lavori venissero abbandonati o sospesi oltre un certo tempo;

6) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse impianti di servizi pubblici, deve essere usata ogni cautela per non danneggiarli e essere dato subito avviso per i provvedimenti del caso;

7) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assitto lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici. - Gli assitti od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza, devono essere muniti pure gli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonte al levar del sole, secondo l'intero orario della illuminazione stradale. - Questa lanterna deve avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui è collocata;

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

8) Che siano salvi e riservati i diritti di terzi.

Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Quando l'opera venga iniziata od eseguita in contrasto con la presente licenza, hanno applicazioni i provvedimenti previsti dagli artt. 13 e 15 della legge 6-7-1967 - 765.

La presente licenza è valida per l'inizio dei lavori entro un anno

Si allega un esemplare vistato di ciascuno dei disegni presentati.

Dalla Residenza Municipale, li 15.2.74.

IL SINDACO

GC/pd

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

CITTA' DI POTENZA

Progetto presentato in data 22.11.73

Esaminato dalla Commissione Edilizia in data 4.2.74

Allegato alla licenza edilizia n° 29027/14

del 15.2.74, con l'obbligo di osservare le prescrizioni di cui alla licenza edilizia stessa.-

IL SINDACO

Esaminato dalla Commissione Edilizia.

Potenza, li 4 FEB 1974 IL COMMISSARIO DELEGATO

studio tecnico **ing. ANTONIO MARELLA**

PROGETTO DI VARIANTE

LAVORI di COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE DA ADIBIRSI A DEPOSITO DI MACCHINE AGRICOLE DA REALIZZARSI IN CONTRADA BUCALETTO IN POTENZA.

PROPRIETARIO : [redacted]

tav 1- planimetrie

IL CALCOLATORE E PROGETTISTA
— ing. antonio marella —

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI POTENZA
DOTT. ING. MARELLA ANTONIO
N° 168

L'IMPRESA

IL DIRETTORE DEI LAVORI
ing. Antonio Marella

materiali da adottare :

calcestruzzo R'_{bk}

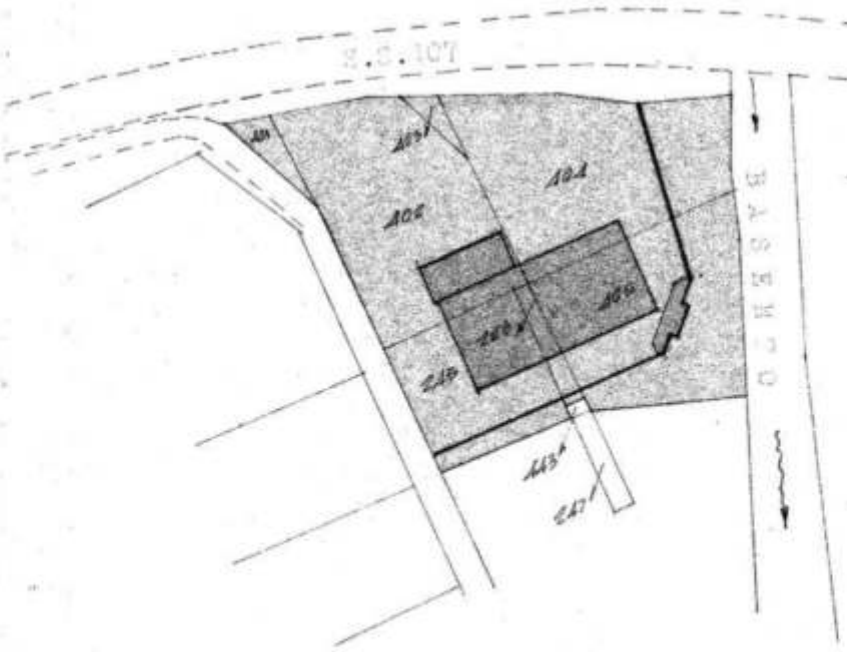
ferro

POTENZA li 20 NOV 1973

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

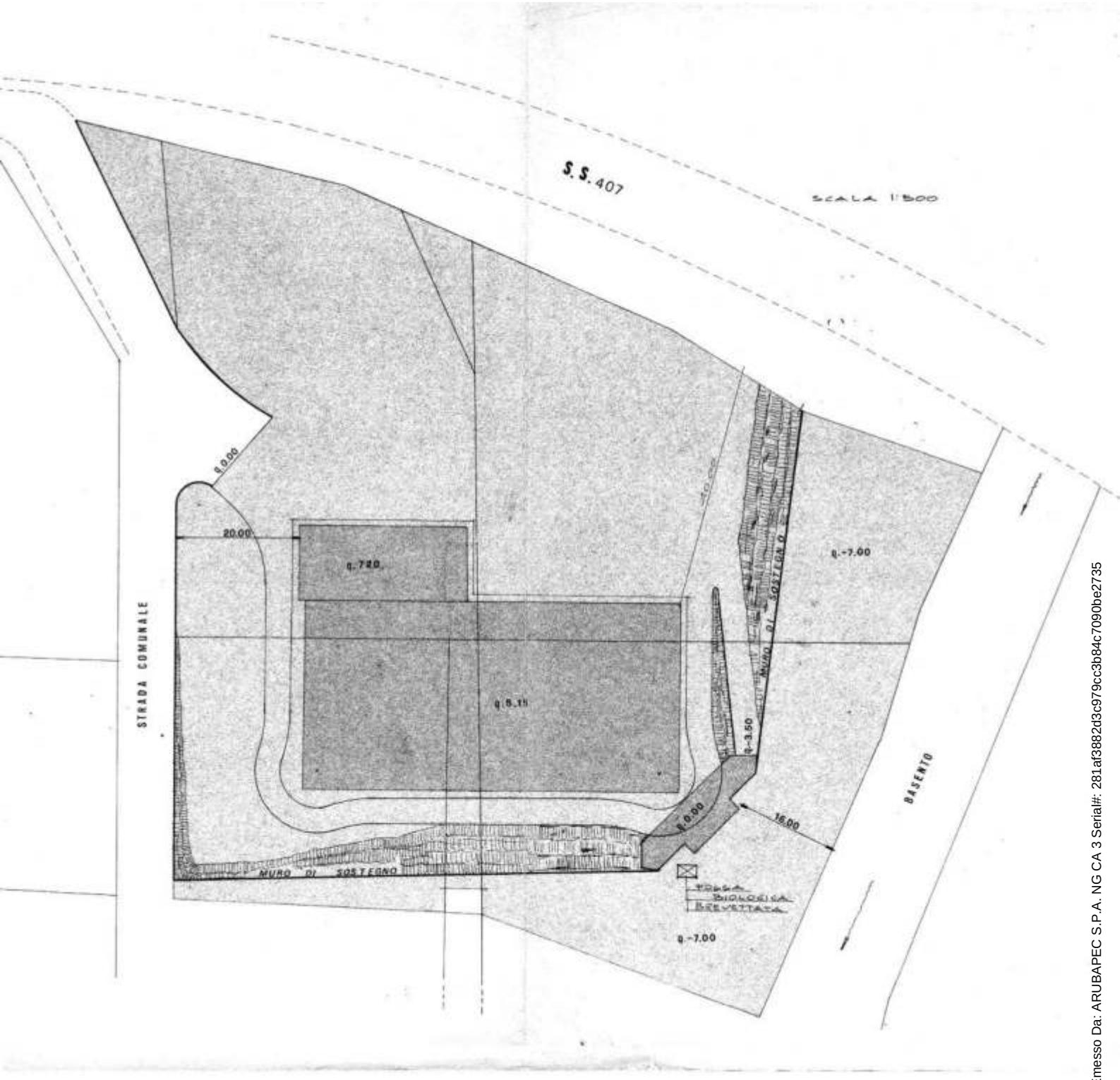
F.52 DEL COMUNE DI POTENZA

SCALA 1:2000



part. 401	mq.	600
" 402	"	3.980
" 403	"	100
" 404	"	2.640
" 405	"	1.306
" 226	"	200
" 245	"	1.139
TOTALE	"	9.669

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735



Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

CITTA' DI POTENZA

Progetto presentato in data 22.11.73

Esaminato dalla Commissione Edil. in data 4.2.74

Allegato alla licenza edilizia n° 29027/A

del 15.9.74, con l'obbligo di osservare le prescrizioni di cui alla licenza edilizia stessa.-

IL SINDACO

Esaminato dalla Commissione Edilizia.

Potenza, lì 4 FEB 1974

studio tecnico ing. ANTONIO MARELLA

PROGETTO DI VARIANTE

LAVORI di COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE DA ADIBIRSI A DEPOSITO DI MACCHINE AGRICOLE DA REALIZZARSI IN CONTRADA BUCALETTO IN POTENZA.

PROPRIETARIO : [redacted]

tav 2- piante e sezioni scala 1:100

materiali da adottare :

calcestruzzo R'bk

ferro

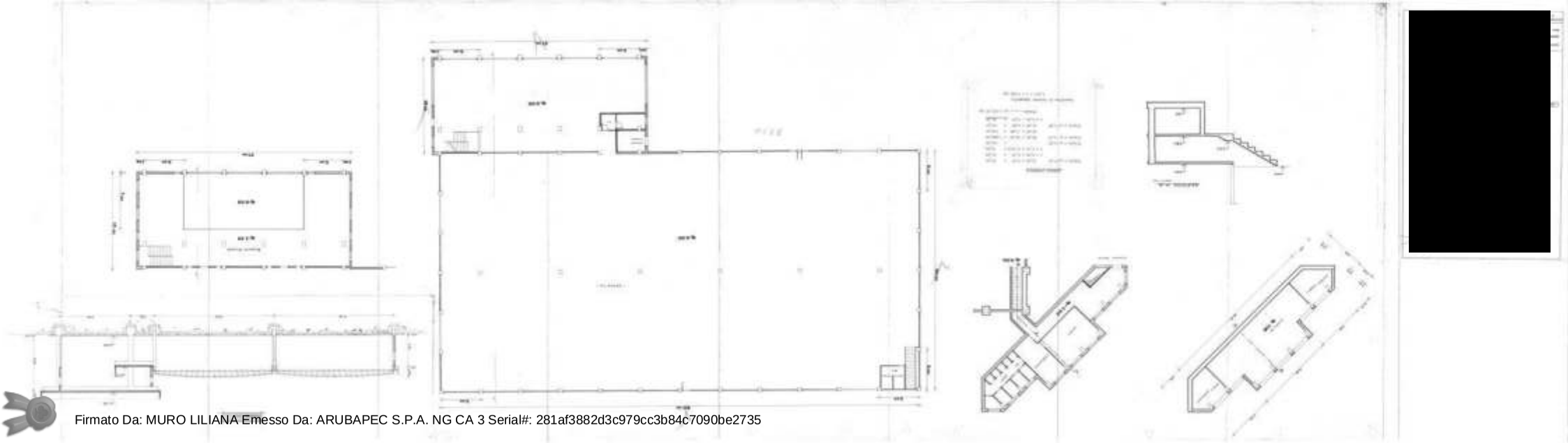
POTENZA
li 20 NOV. 1973

IL CALCOLATORE E PROGETTISTA
— ing. antonio marella —

L'IMPRESA

IL DIRETTORE DEI LAVORI
ing. Antonio Marella

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735



Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Rel. n. 1-83 del 18-1-83

All. 4

COMUNE DI POTENZA

PROVINCIA DI POTENZA

AVVISO DI RILASCIO CONCESSIONE EDILIZIA

IL SINDACO

In conformità a quanto disposto dall'art. 10 della Legge 6 agosto 1967 n. 765

dà notizia

che in data 27.XII.1982 è stata rilasciata

al Sig. [redacted] ICCHIO

abitante a [redacted] Via [redacted] n. [redacted]

licenza n. 24211 per (1) demolire parte di un capannone e costruire

fabbricato ad uso un nuovo corpo di fabbrica.

in località "Bucaletto"

Via = = = = al civico n. = nell'area

distinta al catasto: Sezione = Foglio n. = mappale n. =

ed avverte che

Chiunque può prendere visione della stessa e dei relativi atti di progetto presso l'Ufficio Tecnico Comunale e ricorrere contro il rilascio della medesima in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, regolamenti e con le prescrizioni del piano regolatore generale

il 29/XII/1982

IL SINDACO
Prof. Gaetano PIERRO

GG/sm

(1) costruire, ampliare, modificare, demolire - eseguire opere di urbanizzazione del terreno (descriverle) (in quest'ultimo caso depennare le parole «fabbricato ad uso»).

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Copia del presente avviso all'Albo Pretorio del 4-1-1983

al 19-1-1983

Potenza, li 24 GEN 1983

IL SEGRETARIO GENERALE

Art. 5

(Termini di inizio e di ultimazione dei lavori)

I lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data 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 sopravvengano 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 sopraluogo 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 d'opere in economia regolarmente registrati;

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

Potenza addì 27-dicembre 1982

IL SINDACO

=Prof. Gaetano PIERRO=

DS/em

COMUNE DI POTENZA

CONCESSIONE A TITOLO GRATUITO PER LA ESECUZIONE DI OPERE

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

(Legge 14.5.1981,n°219,art.56)

RELAZIONE DI NOTIFICA

Potenza 30 DIC. 1982

Anno 1982 Prat. n. 550 Prot. Gen. 24911

IL SINDACO

— Vista la domanda in data 23 dicembre 1982

[redacted]

nato a Potenza il 14.6.1939

residente in Potenza

Via Mazzini n°255

registrata il 23.12.1982 al prot. Generale n. 24911

corrispondente al n. 550 di prot. del Registro Pratiche Edilizie con la quale viene richiesta la concessione per la esecuzione dei lavori di demolizione di parte del fabbricato e costruzione di nuovo corpo di fabbrica in località "Bucaletto", (legge n°219/1981).

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

particella n. —;

— Visto il progetto dei lavori allegato alla domanda stessa;

— Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario n. —

in data —;

Visto il parere espresso dal Comando Provinciale VV.FF. con nota n. — dei —;

— [redacted];

— Visto il parere n. 12 della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 24.XII.1982;

-Visto il nulla-osta del Consorzio ASI con nota n°3159 del 24.XII.1982;

Potenza, 30 DIC. 1982

1) Alla spedizione per notifica.

2) Al Comando Vigili Urbani, Rurali

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

4) Ufficio GENIO CIVILE (PZ)

5) Al Consorzio ASI

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

— Preso atto che il richiedente dichiara di essere proprietario del suolo (o dell'immobile) ovvero di avere il necessario titolo alla concessione;

- Visto il titolo al godimento dell'immobile [redacted] rilasciato da [redacted] (1);

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Vista la legge 14.5.1981,n°219;Art.58;

Art. 1

(Oggetto della concessione)

[redacted]

Art. 2

(Contributo di concessione)

Concessione a titolo gratuito.

La presente concessione è rilasciata a titolo gratuito trattandosi di caso previsto dall'art. 9, 1° comma, lettera a), c), d), e), f), g), della legge 28-1-1977, n. 10.

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

Art. 3

(Obblighi e modalità esecutive)

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 dovranno essere eseguiti nei modi e nelle modalità indicate nel progetto approvato;

Il concessionario deve depositare [illegible] concessione nel cantiere di lavoro sino all'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 o la indicazione della pubblica amministrazione dalla [illegible] 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) i lavori da eseguire;

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 dei pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua) a cui si fa richiesta per allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

Art. 4

(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. 2 - 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 e il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera a cui si riferisce la presente concessione non sono state affatto strutture in cemento armato.

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

N. 10033 Vol. — Mod. 9

Visto per il bollo da L. 100

Il Procuratore Superiore del Registro

CITTA' DI POTENZA

IL SINDACO

Esaminati gli atti di ufficio ~~[illegible]~~

CERTIFICA

[redacted]

ne
io",
um.
ca-
io-
ret

Potenza, li 02 ottobre ..... 1957.

IL SINDACO

GGr/pi

Tipolitografia Ottia - Potenza tel. 52 73 [illegible]

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

C O M U N E D I P O T E N Z A

(Legge n° 219 del 14/05/1981 e s.m.i.)

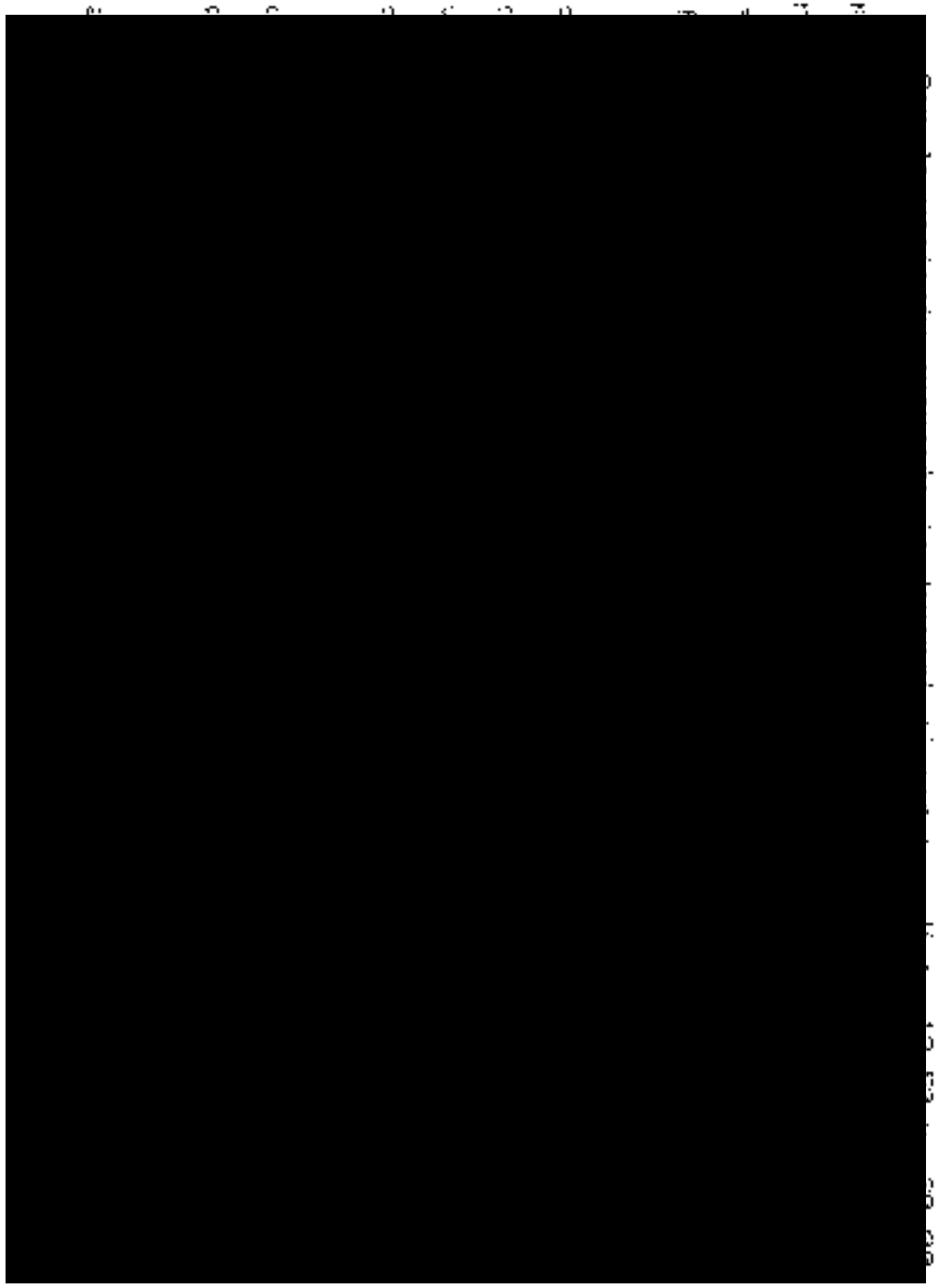


Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

RELAZIONE

[redacted]

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735



Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

COMUNE DI POTENZA

Legge n° 219 del 14.5.'81 ex art. 21

[redacted]

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

RELAZIONE TECNICA

1- STATO DI FATTO

[redacted]

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Tale struttura ha un comportamento statico assimilabile ad un portale incastrato alla base e con travi incernierate alla sommità dei pilastri.

2- DANNI SUBITI

In seguito all'evento sismico si sono localizzati su due fronti dei cedimenti che hanno provocato il dissesto di parte delle fondazioni e delle relative strutture portanti.
In particolare si è verificato la rottura in testa di alcuni pilastri(forcella di appoggio trave-pilastro) e lo spostamento dalla verticale dei pilastri terminali lato posteriore.
Il cedimento delle fondazioni ha provocato il dissesto della pavimentazione e dei cannelli di tamponamento.

-Palazzina uffici

I danni subiti dalla palazzina uffici sono localizzati sulle strutture secondarie.In particolare si sono verificate lesioni alle tamponature dei locali adibiti a centrale termica,vano scala,locale custode e sulle tamponature comuni all'adiacente capannone.
Le strutture portanti risultano generalmente integre fatta eccezione per otto pilastri due su entrambi gli impalcati si sono verificate lesioni per taglio alla quota intradosso travi.
Altri danni si sono localizzati nel solaio adiacente il capannone con lesioni in corrispondenza del condotto di chiusura ed in copertura con

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

[redacted]

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

CAPANNONE DA DEMOLIRE & RICOSTRUIRE

CAPANNONE DA DEMOLIRE

CAPANNONE DA COSTRUIRE

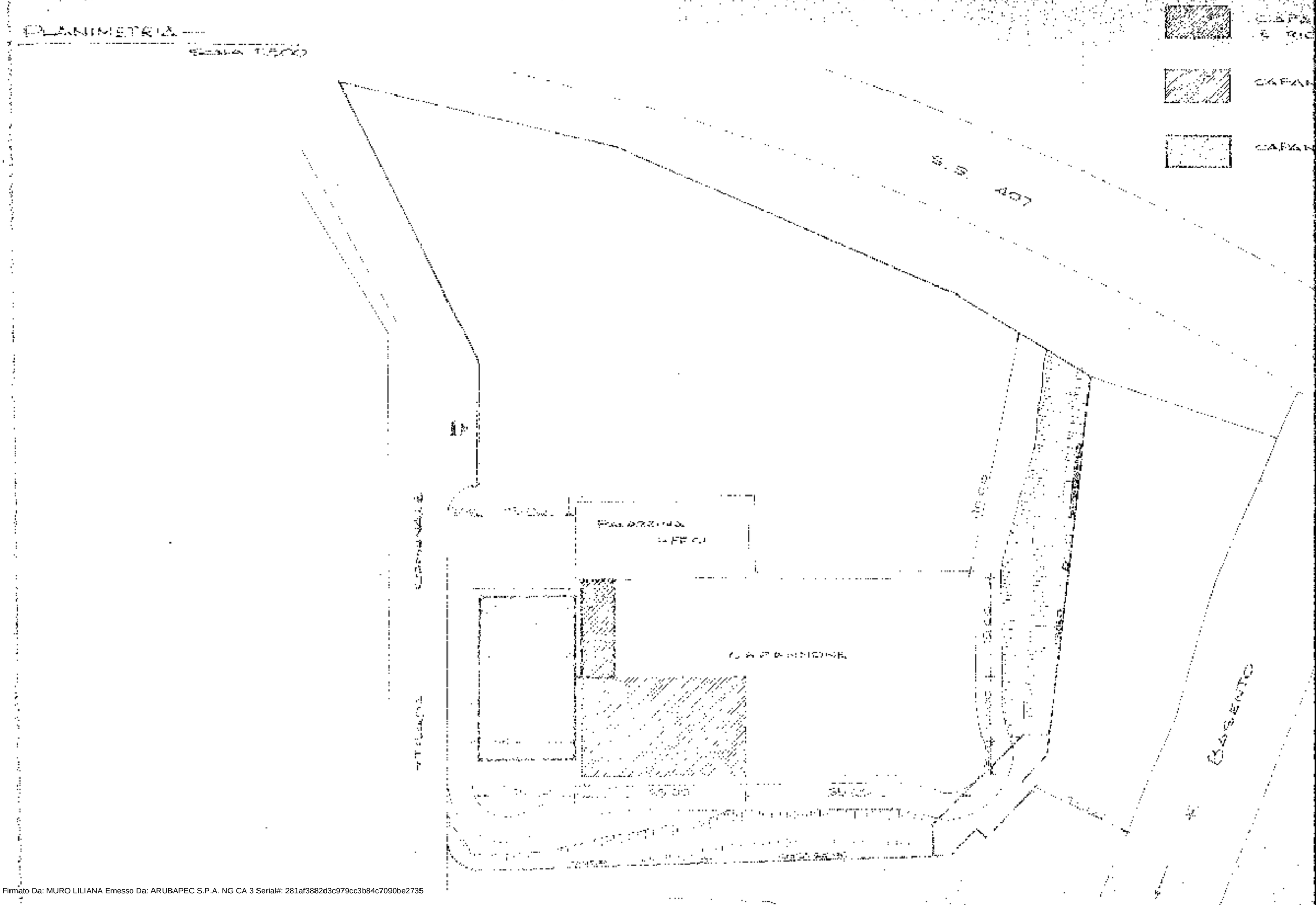
S.S. 457

CAPANNONE

OLIVETO

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

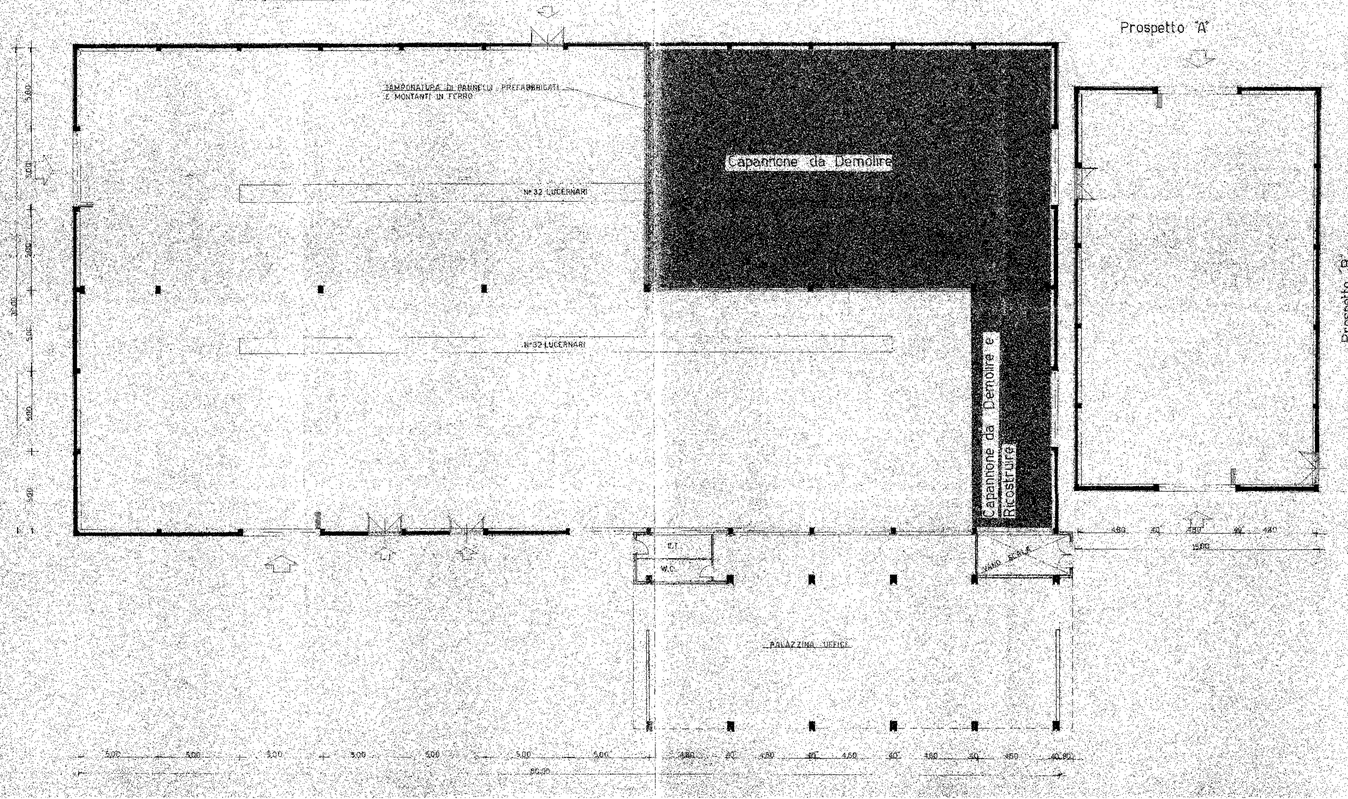
PLANIMETRIA



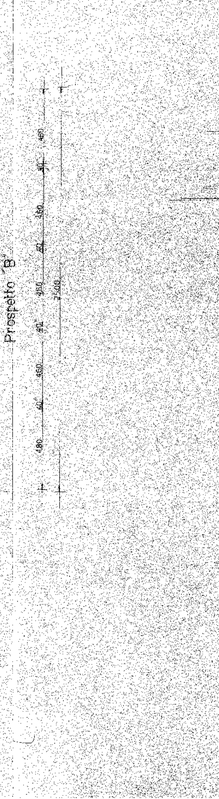
Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

[redacted]

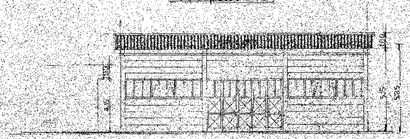
PIANTA CAPANNONE ESISTENTE



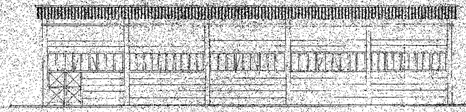
PIANTA CAPANNONE DA REALIZZARE



Prospetto A

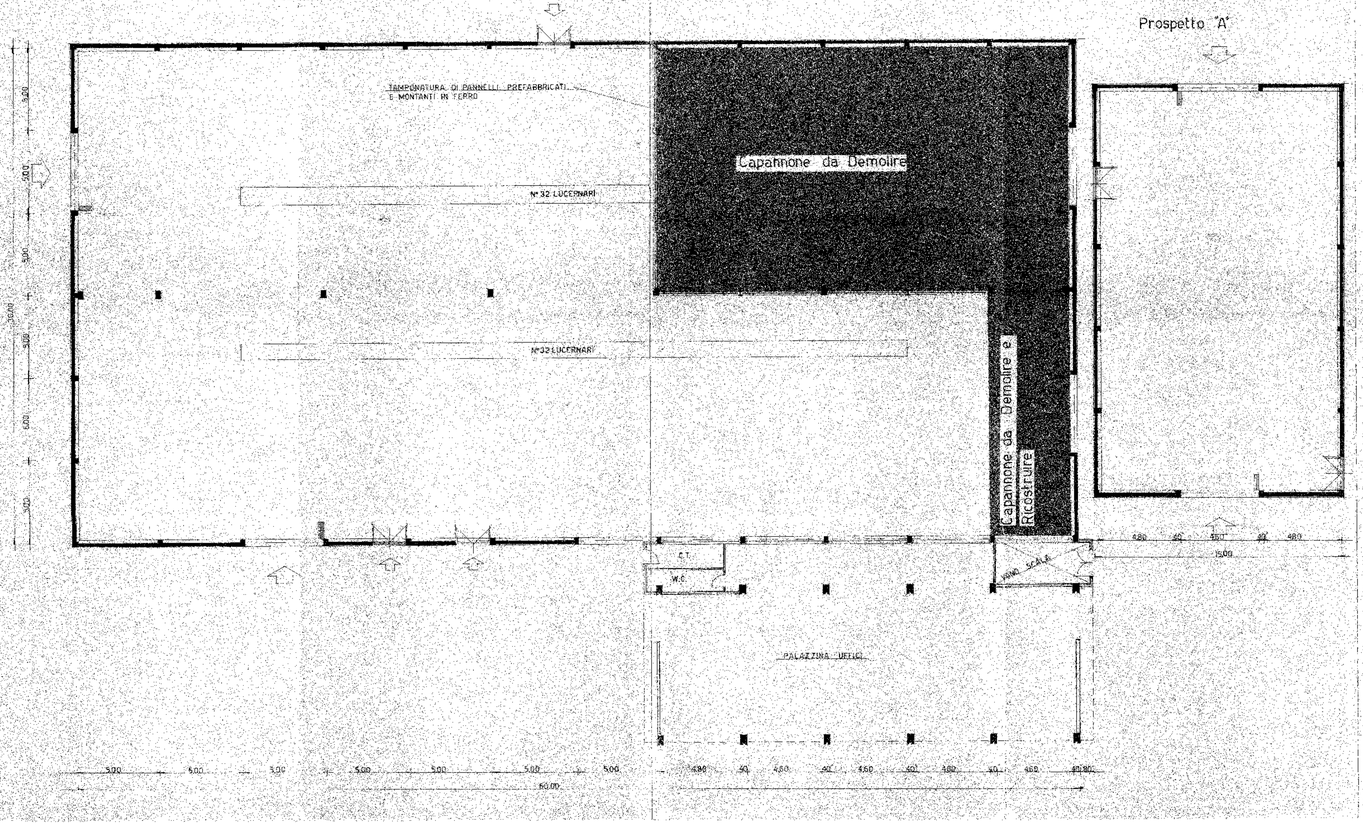


Prospetto B



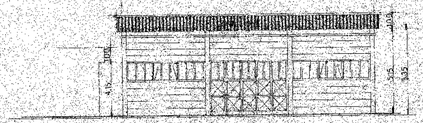
[redacted]

PIANTA CAPANNONE ESISTENTE



PIANTA CAPANNONE DA REALIZZARE

Prospetto A



Prospetto B



Art. 5
(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 sopravvengano 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 4/7/1988

IL SINDACO
-Prof. Gaetano Fierro-

10/01

COMUNE DI POTENZA

CONCESSIONE A TITOLO GRATUITO PER LA ESECUZIONE DI OPERE

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

AI SENSI DELLA LEGGE 219/81

RELAZIONE DI NOTIFICA

Anno 1988 Prat. n. 141 Prot. Gen. 4343

[redacted]

Potenza.

1) Alla spedizione per notifica.

2) Al Comando Vigili Urbani / Rurali

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

4) All'Ufficio del Genio Civile POTENZA

5) Al Consorzio ASI

— Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario Medico di Igiene e Sanità Pubblica in data 29/4/1988;

— Visto il parere n. 17 della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 1/7/1988;

— Visto il nulla - osta del CASI in data 15/3/1988 n°487;

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

— 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;

— Visto il titolo al godimento dell'immobile.....

rilasciato da .....(1);

— Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Art. 1
(Oggetto della concessione)
AI SENSI DELLA LEGGE 219/81

[redacted]

è concessa, alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, la facoltà di eseguire lavori di variante per la riparazione e ricostruzione coperture in località Recalcatro.

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

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

- Impermeabilizzare/sistemare le rese 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 d'abitabilità.

Art. 2
(Contributo di concessione)

Concessione a titolo gratuito.

La presente concessione è rilasciata a titolo gratuito trattandosi di caso previsto dall'art. 9, 1° comma, lettera a), c), d), e), f), g, della legge 28 - 1 - 1977, n. 10.

La vendita degli edifici realizzati con concessione gratuita a soggetti privi dei requisiti, - ovvero effettuata indipendentemente dalla vendita del fondo, - nei dieci anni successivi alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, costituisce modificazione della destinazione di uso ai sensi e per gli effetti della disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 10 della citata Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

(1) Tale titolo deve sussistere per gli immobili di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici cui la concessione (secondo comma art. 4 della legge n. 10/1977).

Art. 3
(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 non possono essere iniziati senza la preventiva denuncia all'Ufficio del Genio Civile ai sensi della Legge 5/11/1971, n. 1086 e legge Regionale 29/11/1982, n. 40;

— I lavori devono essere eseguiti nei modi e nelle quantità indicate nel progetto approvato;

— rilascio dell'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, previa specifica istanza, per l'accesso e/o attraversamento della strada pubblica e per allacciamenti alle reti idrica, fognante, elettrica, gas etc.;

— Il concessionario deve depositare l'atto di concessione nel cantiere di lavoro 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) i lavori da eseguire;

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 allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

Art. 4
(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 suddetta 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 o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera a cui si riferisce la presente concessione non sono state attuate strutture in cemento armato.

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

C O M [redacted]

(Legge n° 2[redacted]

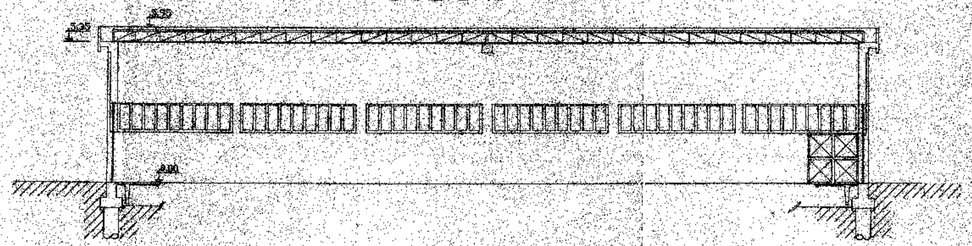
PROGET[redacted]

ALLEGATO: -4[redacted]

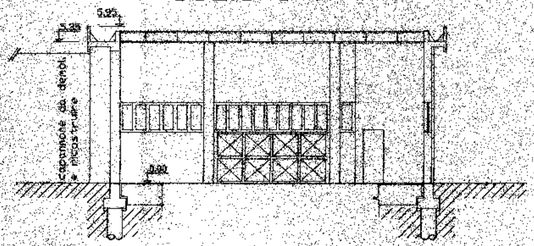
-Potenza lì febbraio 1988

Il Direttore dei Lavori
ing. Michele di Lorenzo

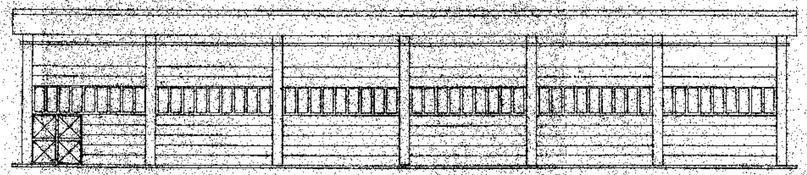
Sezione Y-Y



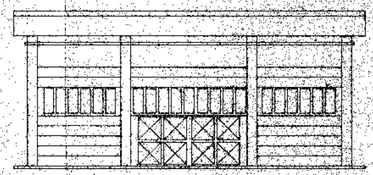
Sezione X-X



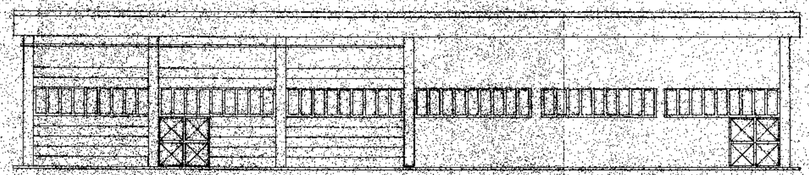
Prospetto C



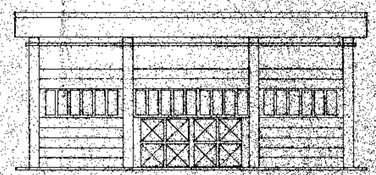
Prospetto D



Prospetto A



Prospetto B



C O M U N E D I P O T E N Z A

(Legge n° 219 del 14/05/1981 ex art. 21)

PROGETTO DI VARIANTE PER LA RIPRESA [redacted]

IN LOCALITA' BUCALETTO

ALLEGATO: -2> Planimetria scala 1:500

-Potenza, 17 febbraio 1988

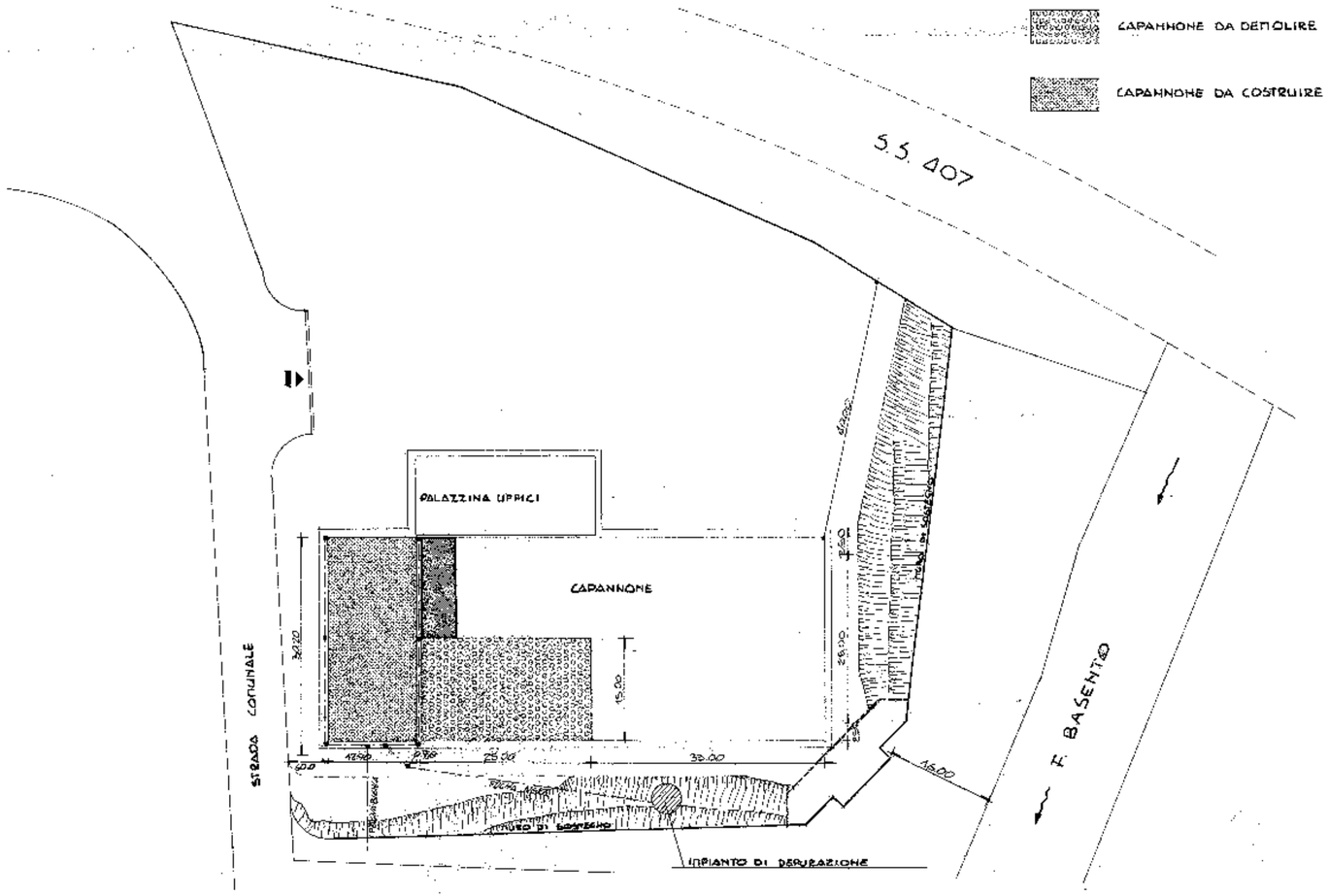
Il Direttore dei Lavori
ing. Domenico Di Lorenzo

PLANIMETRIA scala 1:500

CAPANNONE DA DEMOLIRE E RICOSTRUIRE

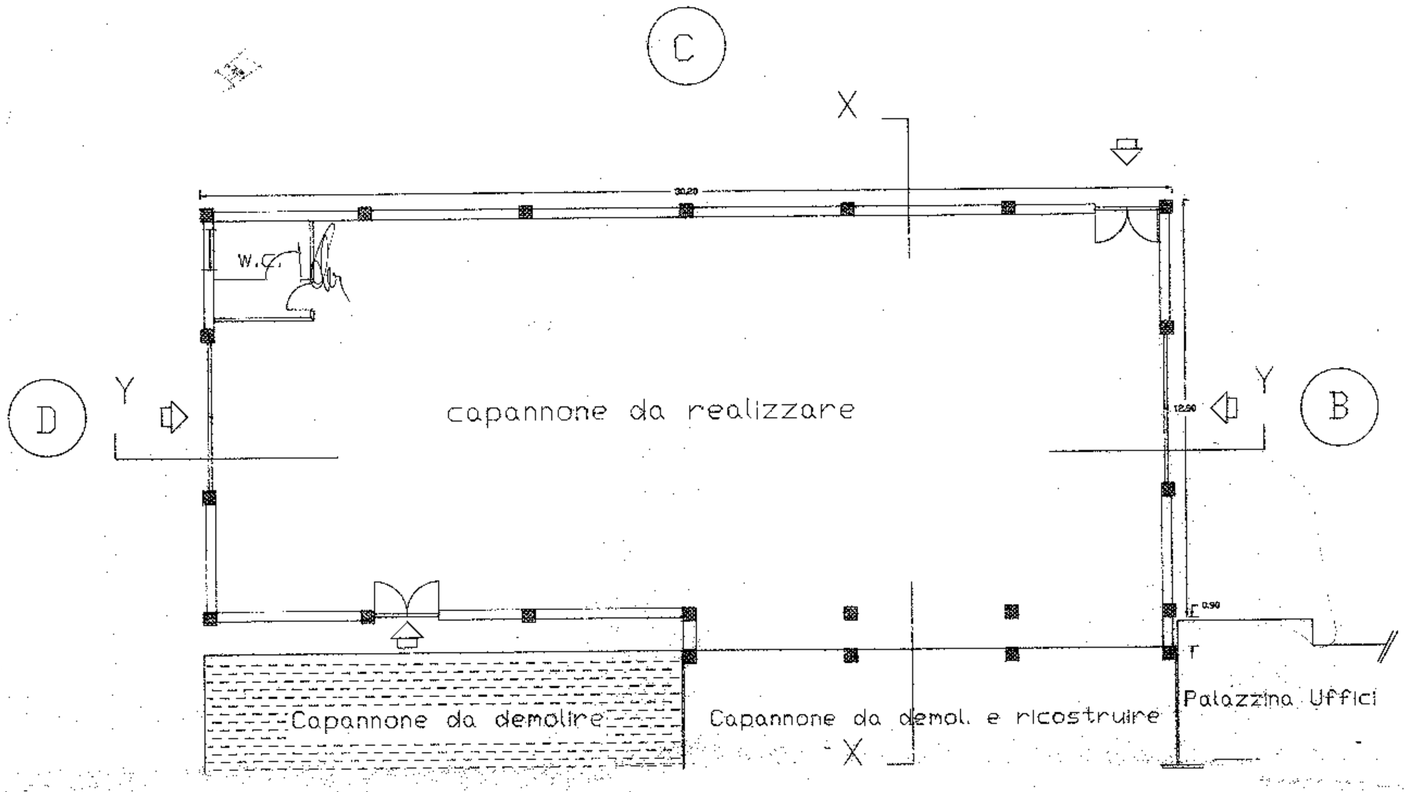
CAPANNONE DA DEMOLIRE

CAPANNONE DA COSTRUIRE



Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Pianta



CITTA' DI POTENZA

Progetto vidimato dalla Commissione Edilizia

nella seduta del 22 APR 1988

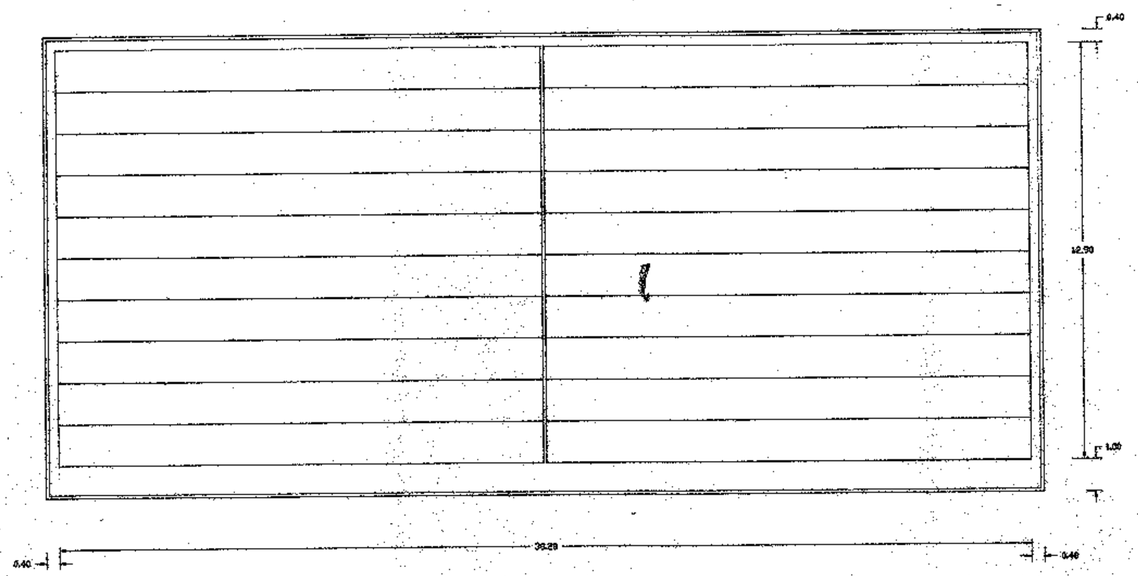
[redacted]

-Potenza li' febbraio 1988

Il Direttore dei Lavori

Ing. [illegible]

Pianta Copertura



Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

C O M U N E D I P O T E N Z A

(Legge n° 219 del 14/05/1981 ex art. 21)

PROGETTO DI VARIANTE PER LA RIPARA-

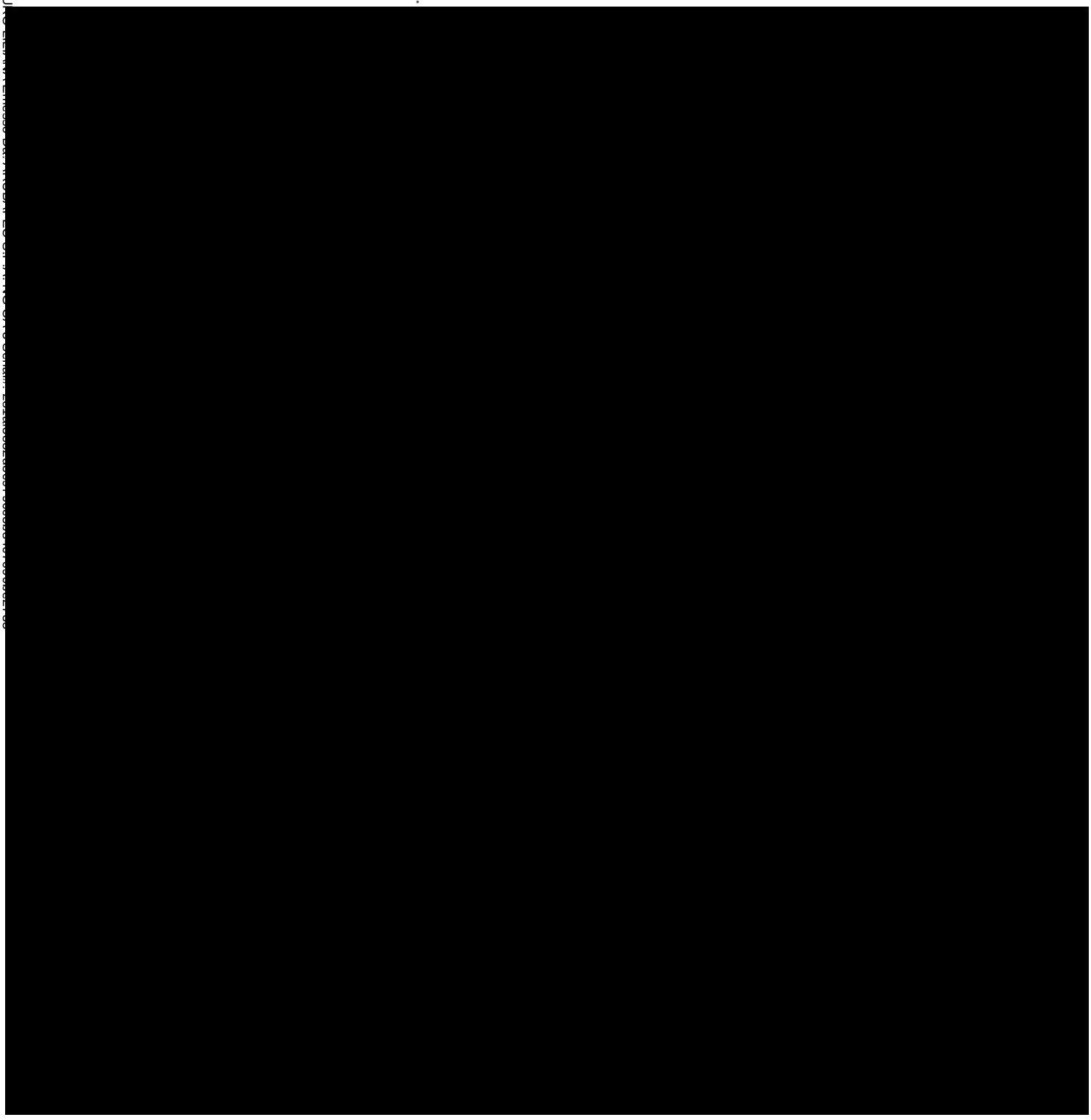
[redacted]

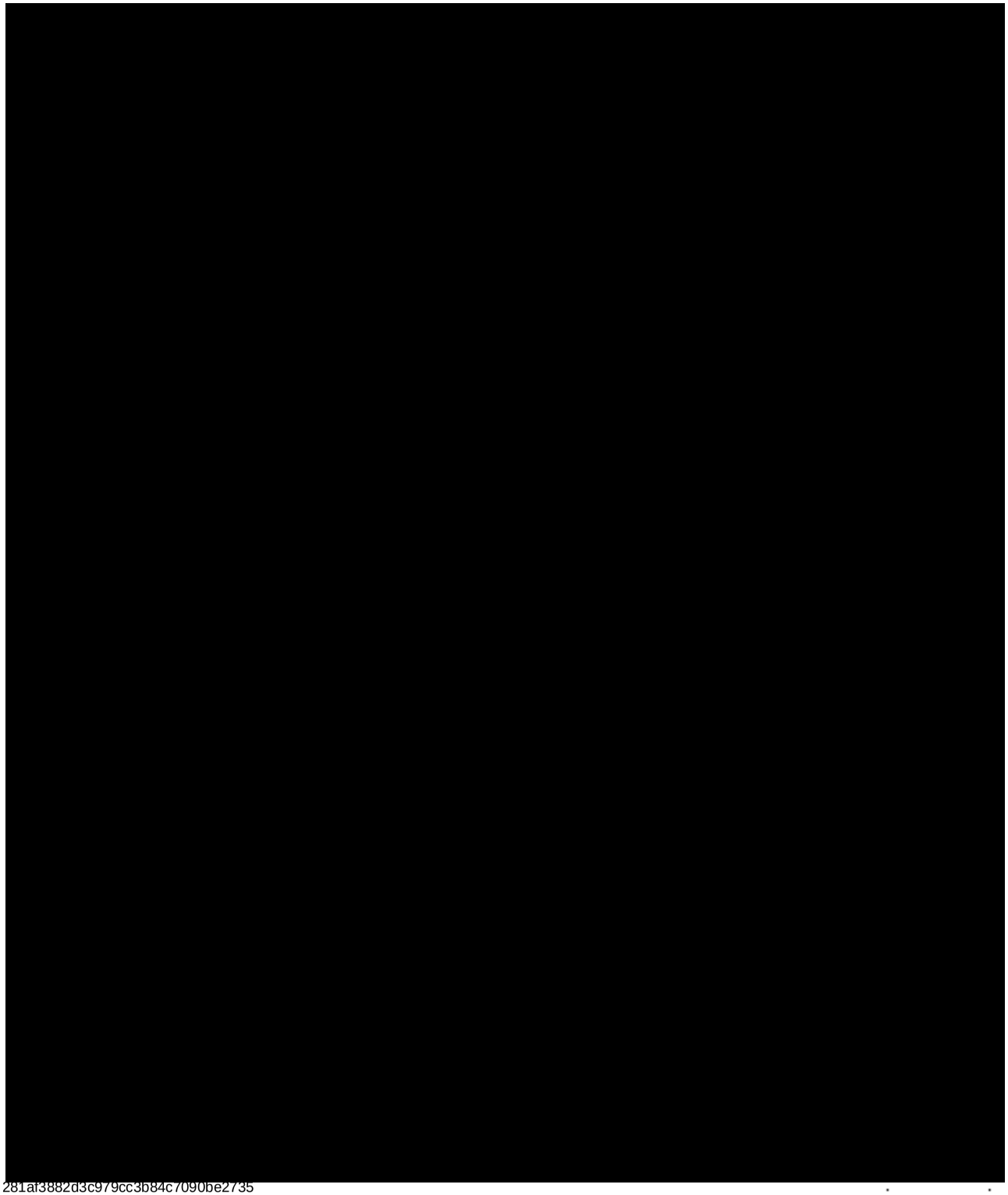
ALLEGATO: -1)

-Potenza 1:

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Firmato Da: MU





Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Art. 5

(Termini di inizio e di ultimazione dei lavori)

I lavori devono essere ultimati entro il 31/12/1991 [redacted]

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

Anche l'entrata in vigore di nuove provisioni 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 sopravvengano 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, di 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 14/10/1991

IL SINDACO
-Rocco Sarpegna-

AQ/al

[redacted]

COMUNE DI POTENZA

CONCESSIONE A TITOLO GRATUITO PER LA ESECUZIONE DI OPERE

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

AI SENSI DELLA LEGGE 219/81

RELAZIONE DI NOTIFICA

Anno 1991 Prat. n. 167 Prot. Gen. 8762

[redacted]

1) Alla spedizione per notifica

2) Al Comando Vigili Urbani / Rurali

3) All'Ufficio Tecnico - Sezione Urbanistica per visita di contestazione.

4) All'Ufficio del Genio Civile POTENZA

5) .....

In data .....

— Visto il parere n. 22 della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 10/7/1991;

— Visto .....

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

— 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;

— Visto il titolo al godimento dell'immobile _____ rilasciato da _____ (1);

— Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Art. 1

(Oggetto della concessione)

[redacted]

Via Aegilia Vecchia n. 1

è concessa, alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, la ~~[illegible]~~ proroga per il completamento dei lavori di ripristino e ricostruzione in località Bucalette (D.S. precedente n°4343 del 4/7/1968).

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

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

- Osservare le prescrizioni imposte con la suindicata concessione e che qui si intendono per integralmente trascritte.

Art. 2

(Contributo di concessione)

Concessione a titolo gratuito.

La presente concessione è rilasciata a titolo gratuito trattandosi di caso previsto dall'art. 9, 1° comma lettera a), c), d), e), f), g), della legge 28-1-1977, n. 10.

La vendita degli edifici realizzati con concessione gratuita e soggetti privi dei requisiti, – ovvero effettuata indipendentemente dalla vendita del fondo, – nei dieci anni successivi alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, costituisce modificazione della destinazione di uso ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 10 della citata Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

(1) Tale titolo deve sussistere per gli immobili di proprietà dello Stato (e di altri enti pubblici) dalla concessione (secondo quanto art. 4 della legge n. 10-1977).

Art. 3

(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 non possono essere iniziati senza la preventiva denuncia all'Ufficio del Genio Civile ai sensi della legge 5-11-1971, n. 1086 e legge Regionale 29-11-1982, n. 40;

— i lavori devono essere eseguiti nei modi e nelle quantità indicate nel progetto approvato;

— rilascio dell'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, previa specifica istanza, per l'accesso e/o attraversamento della strada pubblica e per allacciamenti alle reti idrica fognante, elettrica, gas etc.;

— il concessionario deve depositare l'atto di concessione nel cantiere di lavoro 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 della 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) i lavori da eseguire;

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 allacciamenti anche provvisori o riferimenti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

Art. 4

(Opere in cemento armato)

Qualora si intenda fare 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 o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera a cui si riferisce la presente concessione non sono state attuate strutture in cemento armato.

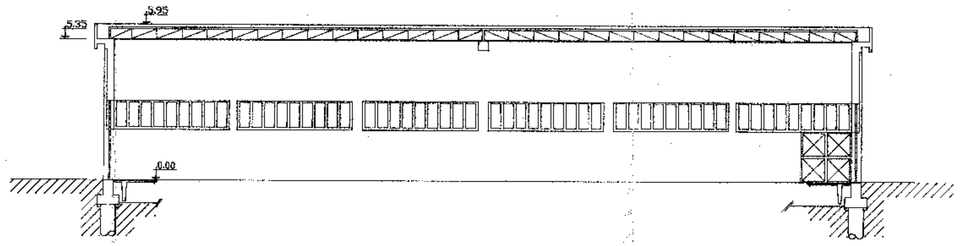
Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Firmato Da: MARIO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial: 281403882D3C97BCE8B4C7090BC2725

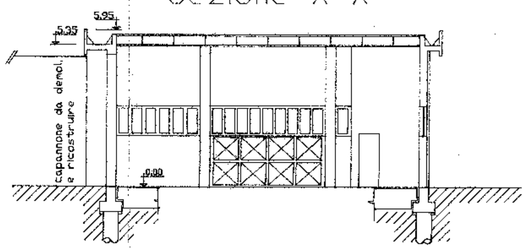
COMUNE DI POTENZA

[redacted]

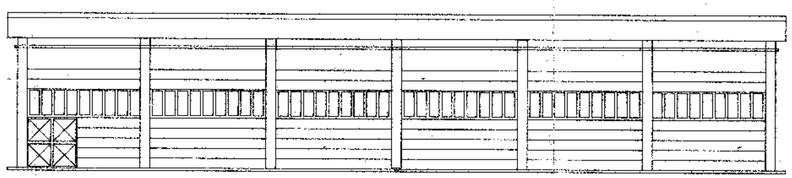
Sezione Y-Y



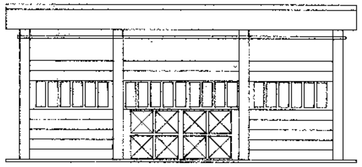
Sezione X-X



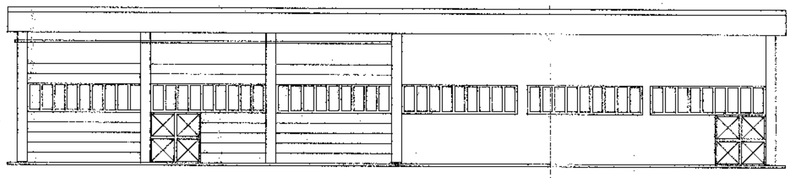
Prospetto C



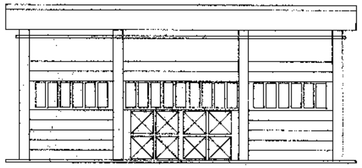
Prospetto D



Prospetto A



Prospetto B



C O M U N E D I P O T E N Z A

(Legge n° 219 del 14/05/1981 e' art. 21)

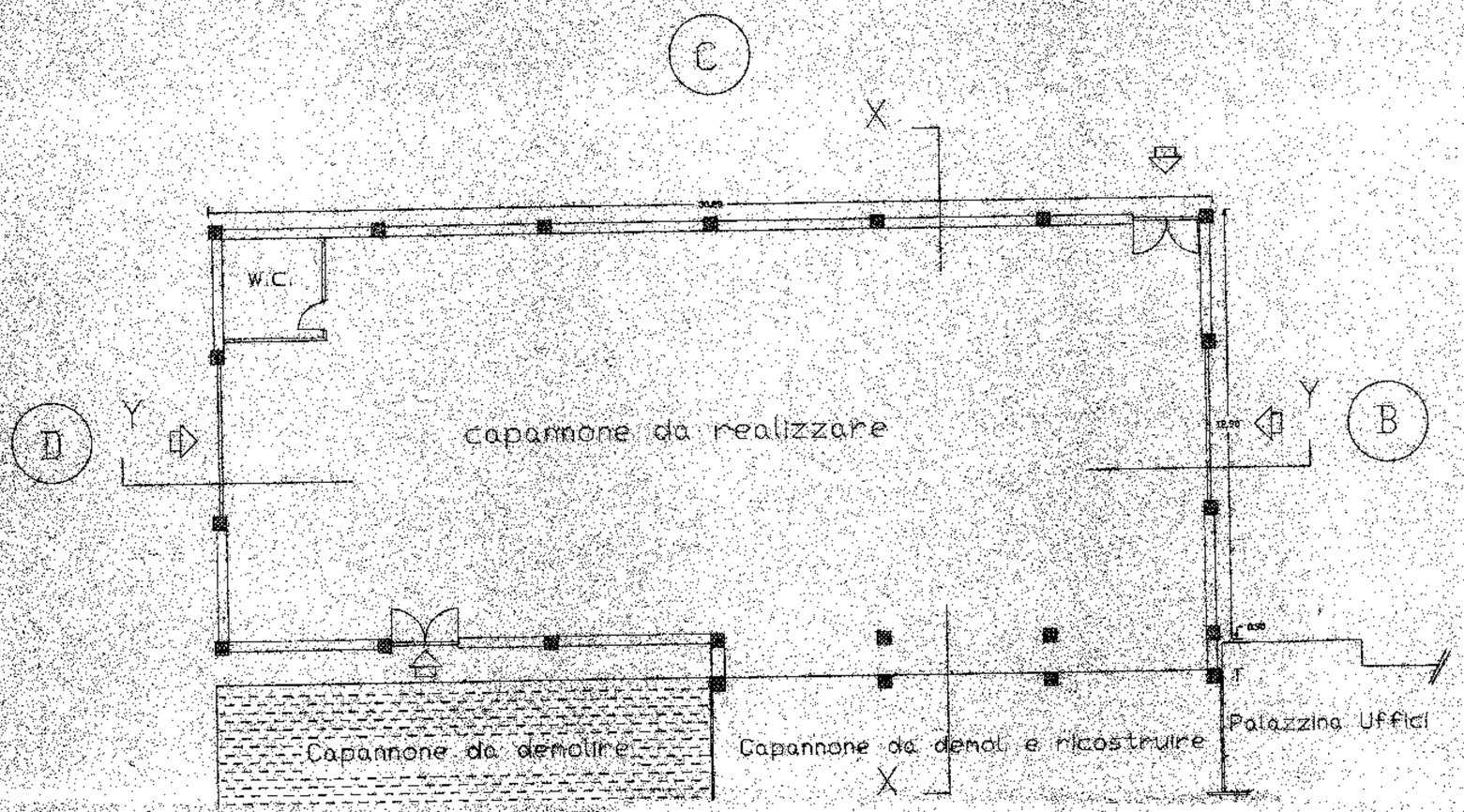
PROGETTO DI VARIANTE PER LA RIPARA-
ZIONE E RICOSTRUZIONE DELLO
[redacted]
IN LOCALITA' BUCALETTO

ALLEGATO: -S) Piante scala 1:100

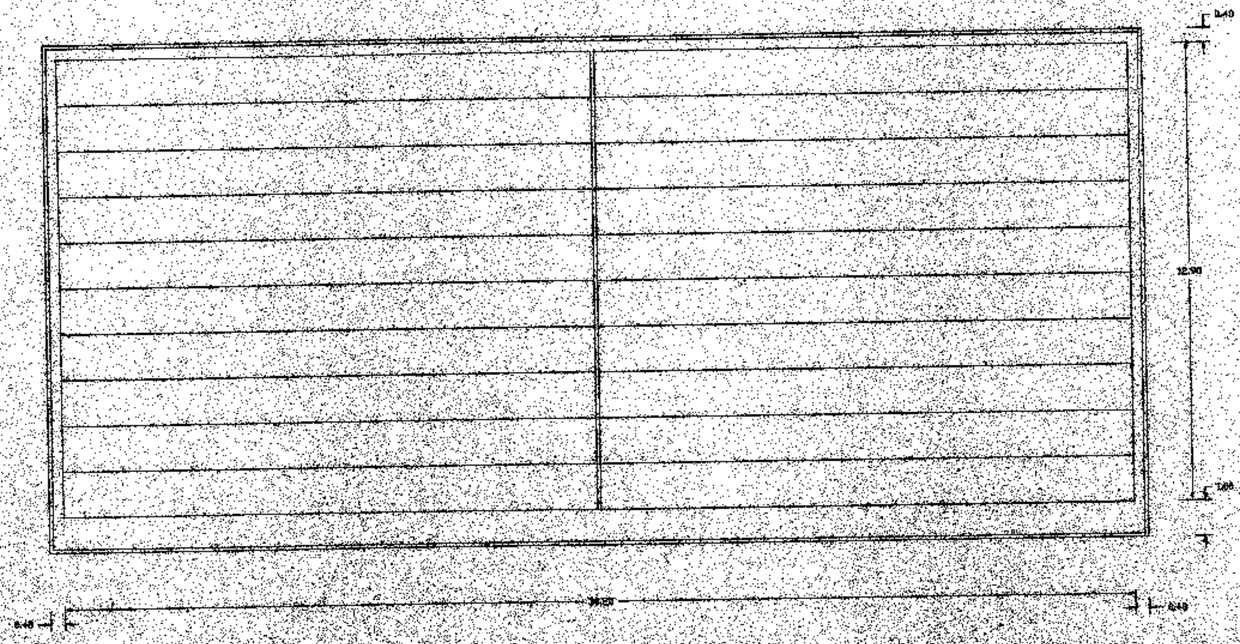
-Potenza li' febbraio 1998

Il Direttore dei Lavori
Ing. Domenico Di Lorenzo

Pianta



Pianta Copertura



Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Allegato 9
Documentazione Regione Basilicata
(Usi Civici)

Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone n.9
85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

DIREZIONE GENERALE PER LE POLITICHE AGRICOLE, ALIMENTARI E FORESTALI

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

r_basili.AOO_Giunta.REGISTRO UFFICIALE.0249944.U.29-11-2023.h.16:08.14BB

Geom. **MURO Liliana**
Via G. Falcone, 9
85016 **Pietragalla** (PZ)

email liliana_muro@libero.it

Oggetto: Usi Civici – Certificazione.

IL DIRIGENTE

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

Foglio n° **48**: particella/e **2** particella/e **3:**
Foglio n° **52**: particella/e **226;** tutti in Agro del Comune di **Potenza** (Pz);

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

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

CERTIFICA

Che gli Immobili di cui in premessa sono da ritenersi *estranei* al Demanio Civico Comunale

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

SABIA DONATO
2023.11.28.14:47:09
CN=SABIA DONATO
C=IT
2.5.4.4=SABIA
2.5.4.42=DONATO

IL DIRIGENTE GENERALE
Dott.ssa Emilia Piemontese

Emilia Piemontese
28.11.2023 16:22:17
GMT+01:00

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

47/2023 R.G.E.

Al Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott. VISCONTI Davide
TRIBUNALE DI POTENZA

OGGETT[redacted]

La scrivente Geom. MURO Liliana, nominata Perito Estimatore nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, promossa ad istanza di[redacted] seguito alle relazioni già depositate in data 14/11/2023, 21/11/2023, 09/12/2023, 26/06/2024 e 26/06/2026,

considerato che in data 16/09/2026 il Giudice dell'Esecuzione disponeva quanto segue:

DISPOSIZIONE DEL 16/09/2026

"aggiornare la perizia di stima indicando il valore dei singoli lotti da porre eventualmente in vendita, calcolati sottraendo al loro valore di stima i costi necessari per la bonifica dei cespiti stessi dall'amianto, che resteranno, pertanto, a carico dei potenziali aggiudicatari".

considerato che, con la perizia di stima depositata in data 09/12/2023, per i cespiti pignorati venivano individuati n. 3 lotti di vendita, con i relativi prezzi base e le relative superfici commerciali, di seguito riportati:

LOTTO PRIMO:
La piena proprietà (quota 1/1) del fabbricato commerciale comprensivo dei locali annessi di servizio e della palazzina uffici, in **Potenza (PZ)** Via Delle Primule snc riportato al NCEU **foglio 52 particelle 226 subalterno 1, cat D/8** dalla superficie commerciale pari a 2454 mq.
PREZZO BASE € 552.089

LOTTO SECONDO:
La piena proprietà (quota 1/1) del locale commerciale in **Potenza (PZ)** in Via Angilla Vecchia n.1 riportato al NCEU **foglio 48 part.2 subalterno 7 graffata part. 3 subalterno 89 Cat C/1** dalla superficie commerciale pari a 180 mq.
PREZZO BASE € 210.600

LOTTO TERZO:
La piena proprietà (quota 1/1) del locale in **Potenza (PZ)** in Via Angilla Vecchia n.3 del locale in **NCEU foglio 48 particella 2 subalterno 8 Cat C/2** dalla superficie commerciale pari a 225 mq.
PREZZO BASE € 151.875

VERIFICA DELLE QUOTAZIONI OMI

Considerato che, per il primo lotto, dall'esame delle quotazioni OMI relative alla zona di riferimento e alla tipologia immobiliare considerata, si rileva che il valore unitario di mercato è rimasto invariato, passando da € 570,00/m² nell'anno 2023 a € 570,00/m² nell'anno 2025, senza evidenziare alcuna riduzione, con una variazione percentuale pari allo 0,00%;

considerato, altresì, che per il primo lotto devono essere sostenuti i costi necessari per la bonifica dei manufatti contenenti amianto, preventivati in un importo compreso tra € 188.700,00 ed € 235.500,00, da detrarre dal valore di stima ai fini della determinazione del prezzo base aggiornato;

Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: LILIANA MURO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e57ec30421c90d8bf1dee9cd664cde6

considerato che, per il secondo lotto, dall'esame delle quotazioni OMI relative alla zona di riferimento e alla tipologia immobiliare considerata, si rileva che il valore unitario di mercato è passato da € 1.300,00/m² nell'anno 2023 a € 1.150,00/m² nell'anno 2025, evidenziando una riduzione di € 150,00/m², corrispondente ad una diminuzione percentuale dell'11,54%;

considerato che, per il terzo lotto, dall'esame delle quotazioni OMI relative alla zona di riferimento e alla tipologia immobiliare considerata, si rileva che il valore unitario di mercato è passato da € 750,00/m² nell'anno 2023 a € 570,00/m² nell'anno 2025, evidenziando una riduzione di € 180,00/m², corrispondente ad una diminuzione percentuale del 24,00%.

Il tutto come seguente tabella riepilogativa di Verifica dei calcoli:

Lotto	OMI 2023 €/m²	OMI 2025 €/m²	Riduzione €/m²	Diminuzione %
1°	€ 570,00	€ 570,00	€ 0,00	**0,00%**
2°	€ 1.300,00	€ 1.150,00	€ 150,00	**11,54%**
3°	€ 750,00	€ 570,00	€ 180,00	**24,00%**

Il calcolo del secondo lotto è: **150 / 1.300 × 100 = 11,54%**.

Il calcolo relativo al terzo lotto è: € 180,00 / € 750,00 × 100 = 24,00%

Ciò premesso

In ottemperanza alla disposizione impartita dal Giudice dell'Esecuzione in data 16/09/2026, la scrivente procede all'aggiornamento dei valori attribuiti ai lotti di vendita, mediante l'applicazione, per ciascun cespite, della variazione percentuale desunta dal confronto tra le quotazioni OMI dell'anno 2023 e quelle relative al secondo semestre dell'anno 2025, quest'ultimo assunto quale periodo di riferimento più recente disponibile alla data del presente aggiornamento.

Con riferimento al primo lotto, il valore aggiornato viene inoltre decurtato dell'importo corrispondente ai costi stimati per gli interventi di bonifica, rimozione e smaltimento dei manufatti contenenti amianto, in conformità a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione.

LOTTO PRIMO

La piena proprietà (quota 1/1) del fabbricato commerciale comprensivo dei locali annessi di servizio e della palazzina uffici, sito in **Potenza (PZ),** Via delle Primule s.n.c., censito al **N.C.E.U. al foglio 52, particella 226, subalterno 1, categoria catastale D/8**, della superficie commerciale pari a 2.454 m².
Dall'esame delle quotazioni OMI relative alla zona e alla tipologia immobiliare di riferimento è emerso che il valore unitario è rimasto invariato, passando da € 570,00/m² nell'anno 2023 a € 570,00/m² nell'anno 2025, con una variazione percentuale pari allo 0,00%.
Il precedente prezzo base di vendita, pari a € 552.089,00, viene pertanto confermato sotto il profilo della variazione delle quotazioni di mercato.
Considerato che i costi di bonifica sono stati preventivati in un importo compreso tra € 188.700,00 ed € 235.500,00, ai fini della presente determinazione si assume, quale scelta estimativa del costo di bonifica da portare in detrazione, il valore medio aritmetico dei due importi, pari ad € 212.100,00.
Tale importo è determinato come segue:

(€ 188.700,00 + € 235.500,00) / 2 = € 212.100,00

Ne consegue che il valore da porre a base della vendita, al netto dei costi di bonifica, risulta pari a

€ 552.089,00 − = € 212.100,00 = € 339.989,00

PREZZO BASE AGGIORNATO PRIMO LOTTO : € 339.989

Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: LILIANA MURO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e57ec30421c90d8bf1dee9cd664cde6

LOTTO SECONDO

La piena proprietà (quota 1/1) del locale commerciale sito in **Potenza (PZ),** Via Angilla Vecchia n. 1, censito al **N.C.E.U. al foglio 48, particella 2, subalterno 7, graffata alla particella 3, subalterno 89**, **categoria catastale C/1**, della superficie commerciale pari a 180,00 m².

La quotazione OMI è passata da € 1.300,00/m² nell'anno 2023 a € 1.150,00/m² nell'anno 2025, con una riduzione di € 150,00/m², pari all'11,54%.

Applicando la medesima variazione percentuale al precedente prezzo base di € 210.600,00, il valore aggiornato risulta pari a:

€ 210.600,00 × (1.150 / 1.300) = € 186.300,00

PREZZO BASE AGGIORNATO LOTTO SECONDO : € 186.300,00

LOTTO TERZO

La piena proprietà (quota 1/1) del locale sito in **Potenza (PZ),** Via Angilla Vecchia n. 3, censito al N.C.E.U. al **foglio 48, particella 2, subalterno 8, categoria catastale C/2**, della superficie commerciale pari a 225,00 m².

La quotazione OMI è passata da € 750,00/m² nell'anno 2023 a € 570,00/m² nell'anno 2025, con una riduzione di € 180,00/m², pari al 24,00%.

Applicando tale variazione al precedente prezzo base di € 151.875, il valore aggiornato risulta pari a

€ 151.875,00 × 76% = € 115.425,00

PREZZO BASE AGGIORNATO LOTTO TERZO: € 115.425,00

PROSPETTO FINALE DEI VALORI AGGIORNATI

Lotto	Prezzo base precedente	Variazione OMI	Aggiornamento	Bonifica amianto	Prezzo base aggiornato
1°	€ 552.089,00	0,00%	€ 552.089,00	€ 212.100,00	**€ 339.989**
2°	€ 210.600,00	−11,54%	—	—	**€ 186.300**
3°	€ 151.875,00	−24,00%	—	—	**€ 115.425**

Tanto si relaziona alla S.V.I., in adempimento dell'incarico ricevuto e della disposizione del 16/09/2026, per quanto di competenza della scrivente.

Si resta a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti, precisazioni o integrazioni che si rendessero necessari.

Si allega alla presente:

Allegato 1 – Aggiornamento degli elementi di riscontro.

Pietragalla (PZ), 17/09/2026

Perito Estimatore/ C.T.U.
– Liliana Muro –

Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Firmato Da: LILIANA MURO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e57ec30421c90d8bf1dee9cd664cde6

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

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

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	750	900	L	2,4	3	L
Negozi	NORMALE	950	1550	L	7,3	10,3	L
Negozi	Ottimo	2000	3200	L	13,4	21,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Semicentrale/VIALE DEL BASENTO - VIA DELLA EDILIZIA - VIA DELLA CHIMICA - VIA DELLA FISICA - VIA DELLA SIDERURGICA -

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	570	680	L	1,9	2,4	L
Negozi	NORMALE	1300	1500	L	4,4	6,2	L
Negozi	Ottimo	1600	1900	L	6	8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Mercato Immobiliare

Osservatorio del mercato immobiliare a Potenza

Quotazioni, notizie e valutazioni immobiliari a Potenza

Italia / Basilicata / Potenza / Potenza / Zona

CERCA CASA A POTENZA | OMI | WIKIPEDIA | GMAPS

Mercato Immobiliare a Potenza

ultimo aggiornamento mercoledì 16 settembre 2026

Potenza, con una popolazione di 64.470 abitanti, è il capoluogo della regione Basilicata oltreché dell'omonima provincia.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in temini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Macchia Romana, Gallitello, Rione Francioso, Rione Centro, Rione San Rocco, Rione Risorgimento.
In assoluto la zona più presente negli annunci immobilari è **Macchia Romana** con oltre 110 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Come è ragionevole aspettarsi, si tratta di una città estremamente importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 27% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

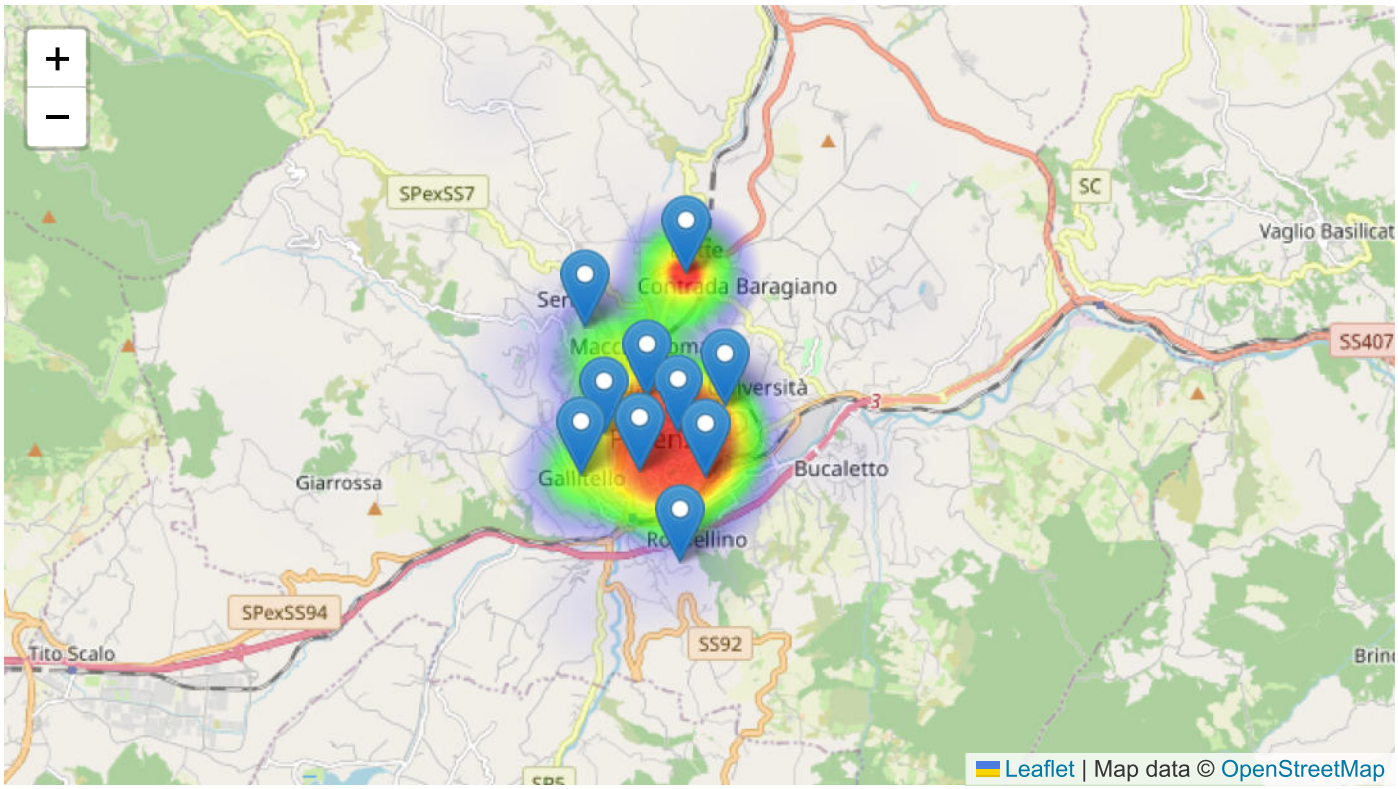
In totale sono presenti in città 1.008 annunci immobiliari, di cui 817 in vendita e 191 in affitto, con un indice complessivo di 15 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (11) zone a Potenza è compreso in tutta la città tra **770 €/m²** e **1.830 €/m²** per la compravendita e tra **2,2 €/m² mese** e **6,4 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.330 €/m²) è di circa il 3% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.380 €/m² ed è invece di circa il 25% superiore alla quotazione media provinciale (1.065 €/m²).
Il prezzo degli appartamenti a Potenza è relativamente disomogeneo in tutta la città, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 895 €/m² e 1.720 €/m².

Potenza ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.330 €/m², quindi circa il 65% in meno rispetto ai prezzi medi a Viareggio (LU) e circa il 104% in più rispetto ai prezzi medi a Caltanissetta, che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 50.000 e 100.000 abitanti.

Densità degli annunci immobiliari nelle diverse zone



News Immobiliari

Ospitalità, 16 hotel italiani nei 100 migliori al mondo

Passalacqua si conferma miglior hotel in Europa. L'Asia domina i vertici della classifica internazionale

Leggi

Acquirenti dagli Usa a caccia di castelli italiani

Oltre il 90% di chi è interessato a questi immobili proviene dall'estero. Toscana, Piemonte, Umbria ed Emilia Romagna le destinazioni più richieste

Leggi

A Londra, RH apre una galleria nel palazzo palladiano del '700

La nuova sede, a Mayfair, segue le aperture di RH Parigi sugli Champs-Élysées e di RH Milano in Corso Venezia nello storico palazzo del principe di Piombino. Restoration Hardware è stata fondata nel 1979 da Stephen Godon in California e negli anni si...

Leggi

Grandi città, meno famiglie e più single spingono il mercato della casa

L'analisi del Gruppo Tecnocasa fotografa lo stato del mercato residenziale nel 2025. Maggiore attenzione all'efficienza energetica e crescita dei contratti d'affitto flessibili

Caasa.it
1518 follower
Segui la Pagina

Le singole zone

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Rione Francioso (1.150 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Gallitello (1.840 €/m²).

Secondo l' **OMI**, per le compravendite la zona D6 (VIA DEI MOLINARI - VIA ANZIO - VIA MAR EGEO - VIA UNITA' D'ITALIA - VIA LONDR...) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 1.830 €/m²), mentre al contrario la zona R (AGRICOLA - C.DA GIULIANO, C.DA CERRETA, C.DA CORTESE, C.DA LAVANGONE, C.DA GI...) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 770 €/m²).

zona ▲	vendita	affitto	ricerca
Gallitello	1.800	6,6	appartamenti
Macchia Romana	1.550	6,9	appartamenti
Rione Centro	1.150	7,7	appartamenti
Rione Francioso	1.150	7	appartamenti
Rione Risorgimento	1.250	7,8	appartamenti
Rione San Rocco	1.150	7,1	appartamenti

Dinamica dei prezzi a Potenza e quotazioni immobiliari per tipologia

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Potenza mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in calo (-2,55%). Questo calo delle quotazioni è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Potenza, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **locali commerciali**: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 6% negli ultimi 3 mesi.
La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **trivani**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 6% negli ultimi 3 mesi.

tipologia ▲	vendita	affitto	var. % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.300 /m²	€ 6,9 /m² mese	-2,60% ↓	appartamenti
attico	€ 1.300 /m²	-	-2,38% ↓	attici
bivano	€ 1.450 /m²	-	-4,20% ↓	bivani
casa indipendente	€ 1.200 /m²	€ 6 /m² mese	-4,32% ↓	case indipendenti
locale commerciale	€ 1.150 /m²	€ 9,9 /m² mese	+6,89% ↑	locali commerciali
pentavano	€ 1.200 /m²	-	+3,95% ↑	pentavani
quadrivano	€ 1.300 /m²	€ 5,7 /m² mese	-5,69% ↓	quadrivani
trivano	€ 1.200 /m²	€ 6,8 /m² mese	-6,26% ↓	trivani
ufficio	€ 1.550 /m²	€ 9,3 /m² mese	+4,19% ↑	uffici
villa	€ 1.200 /m²	-	-5,05% ↓	ville