

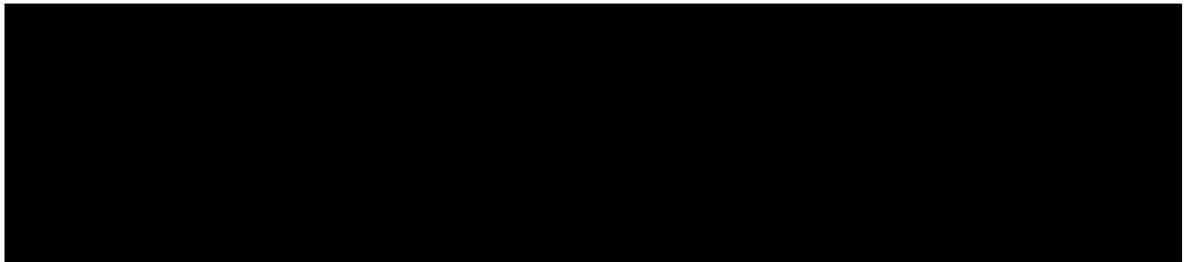
TRIBUNALE DI POTENZA

Sezione Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.12/2017 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Daniela Di Gennaro

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO DA



Il C.T.U.

Ing. Giorgio Maria Restaino

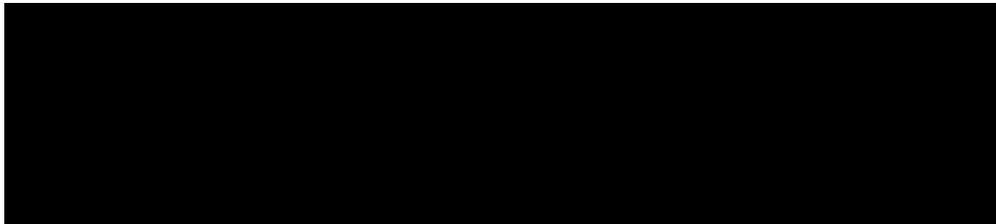


TRIBUNALE DI POTENZA
Sezione Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.12/2017 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott. Daniela di Gennaro

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO DA



POTENZA, li 8 maggio 2019

Il C.T.U.
Ing. Giorgio Maria Restaino



PREMESSA

Con provvedimento del 16 luglio 2018, il Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Daniela Di Gennaro, ha conferito all'ing. **Giorgio Maria Restaino**, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Potenza con il n°2954, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nell'ambito del Procedimento di Espropriazione Immobiliare R.G.E. n°12/2017, promosso

Oggetto di esecuzione sono i seguenti beni, ubicati nel comune di Pignola (PZ) alla località Belvedere:

- n°2 fabbricati in corso di costruzione identificati al Catasto Fabbricati al foglio 28 particelle 983 e 984;
- area urbana identificata al Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 1181;
- terreni identificati al Catasto Terreni al foglio 28 particelle 541, 542, 544, 546, 559, 560;
- appezzamenti di terreno identificati al Catasto Terreni al foglio 26 particelle 2528 e 2529.

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione delle iscrizioni** si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la **certificazione delle trascrizioni** (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

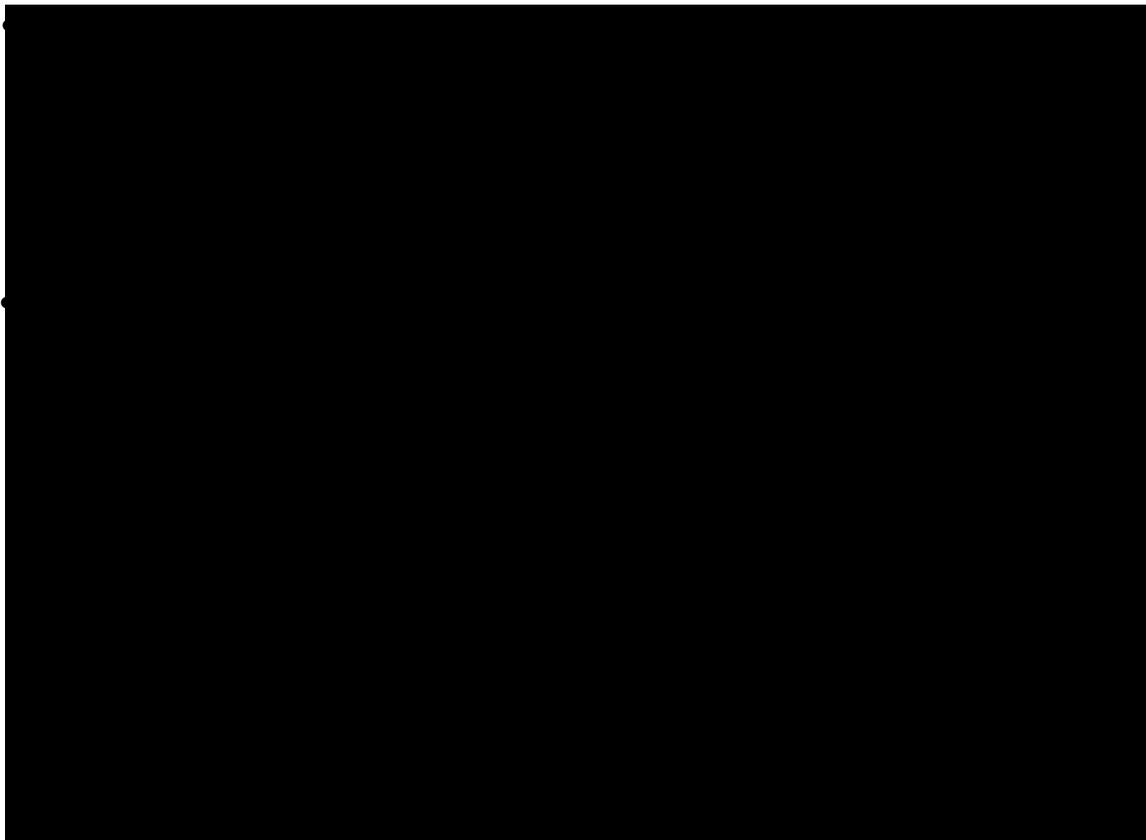
In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.



Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E..

RISPOSTA QUESITO PRELIMINARE

- Dall'esame del pignoramento e della nota di trascrizione dello stesso si evince che:
 - a. i terreni identificati al Catasto Terreni al foglio 28 particelle 541, 542, 544, 546, 559, 560 sono riportati nell'atto di pignoramento ma non nella nota di trascrizione dello stesso; tuttavia dette particelle sono state soppresse in data 24 luglio 2007 e hanno dato origine agli attuali fabbricati in catasto al foglio 28 particelle 983 e 984, indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
 - b. l'area urbana identificata al Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 1181 è riportata nell'atto di pignoramento ma non nella nota di trascrizione dello stesso.
- Dalla verifica della documentazione in atti si evince che la [REDACTED] per il tramite del suo legale Avv. Raffael [REDACTED]
 - Certificato notarile a firma del Notaio Salvatore Pantaleo di Putignano datato 12 aprile 2017.
- La certificazione depositata in atti si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento (2017-1997), e precisamente:



- **La certificazione non ha ad oggetto l'area urbana identificata al Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 1181.**
- **Il creditore procedente non ha depositato l'estratto di mappa catastale attuale e non ha depositato l'estratto catastale storico.** A tal proposito si è provveduto ad acquisire estratto di mappa catastale aggiornato e storico (allegato 2).
- **Il creditore procedente non ha depositato il certificato camerale della società esecutata.** A tal proposito si è provveduto ad acquisirlo, in data 17/10/2018, presso gli uffici della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Potenza al numero di protocollo NOV/3277/2018/CPZ0066 (allegato 7).

QUESITO n. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma



individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”.

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.



RISPOSTA QUESITO N.1

- L'atto di pignoramento ha ad oggetto la piena proprietà quota 1/1 dei seguenti beni:
- *“Immobili siti nel Comune di Pignola (PZ) Località Belvedere sn, riportati in catasto fabbricati al foglio 28 particella 983, categoria in fase di costruzione località Belvedere snc, lotto 35, foglio 28 particella 984, categoria in fase di costruzione località Belvedere snc lotto 36;*
 - *Immobili siti nel Comune di Pignola (PZ), identificati nel catasto terreni al foglio 26 particella 2528, seminativo classe 3 are 11 ca 92 reddito dominicale Euro 1,17 Agrario Euro 1,05, foglio 26 particella 2529, seminativo classe 3 are 02 ca 42 reddito dominicale, reddito agrario Euro 0,24 Euro 0,21”.*
- Non sono state rilevate “difformità formali” dei dati di identificazione catastale, e nello specifico i dati indicati nell’atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, ad eccezione dei terreni al foglio 28 particelle 541, 542, 544, 546, 559, 560 che sono riportati nell’atto di pignoramento ma non nella nota di trascrizione dello stesso; dette particelle sono state soppresse in data 24 luglio 2007 e hanno dato origine agli attuali fabbricati in catasto al foglio 28 particelle 983 e 984.
- **Si sono riscontrate le seguenti difformità sostanziali** tra la situazione rilevata dallo stato di fatto e i dati di identificazione catastale:
- Sulla particella 2528 del foglio 26 è presente un manufatto seminterrato in cemento armato di forma rettangolare con perimetro pari a circa 30mt, non presente nelle mappe catastali e del quale non si è rilevata la presenza di alcun titolo edilizio. Trattasi di un’opera di tipo impiantistico.



Figura 1 - Opera seminterrata non presente negli atti



- Al fine di poter correttamente individuare i beni oggetto di pignoramento, si allega stralcio di ortofoto e di mappa catastale con sovrapposizione dei beni. Si allega inoltre stralcio della sovrapposizione tra l'ortofoto e le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, tramite il Geoportale della Regione Basilicata (RSDI-Basilicata) quale canale ufficiale di diffusione delle informazioni territoriali della Infrastruttura Regionale dei Dati Spaziali della Regione Basilicata.



Figura 2 - Ortofoto dell'area comprendente le particelle interessate, con evidenza dei fabbricati in corso di costruzione

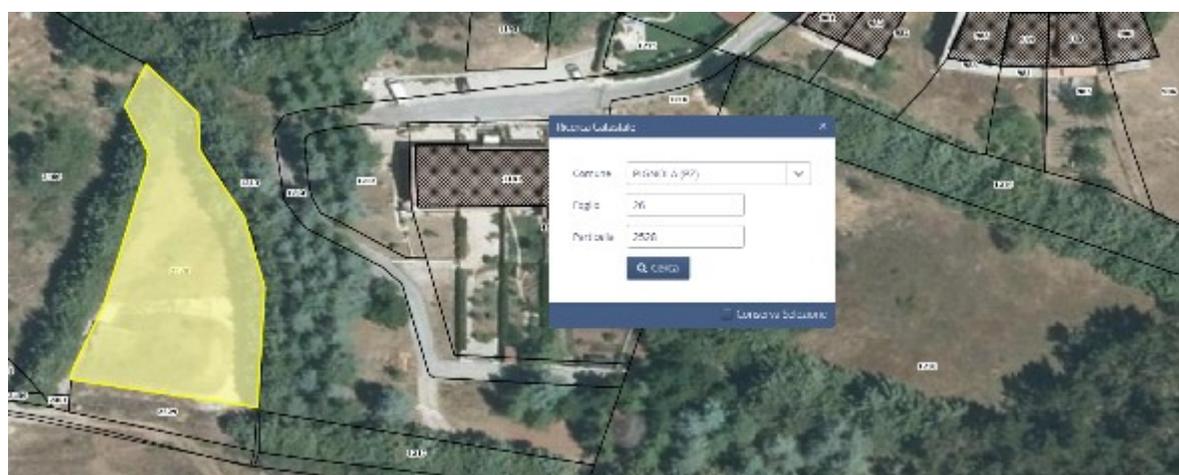


Figura 3 - Ortofoto con evidenza della particella 2528 foglio 26 interessata (RSDI - Basilicata)





Figura 4 - - Ortofoto con evidenza della particella 2529 foglio 26 interessata (RSDI – Basilicata)

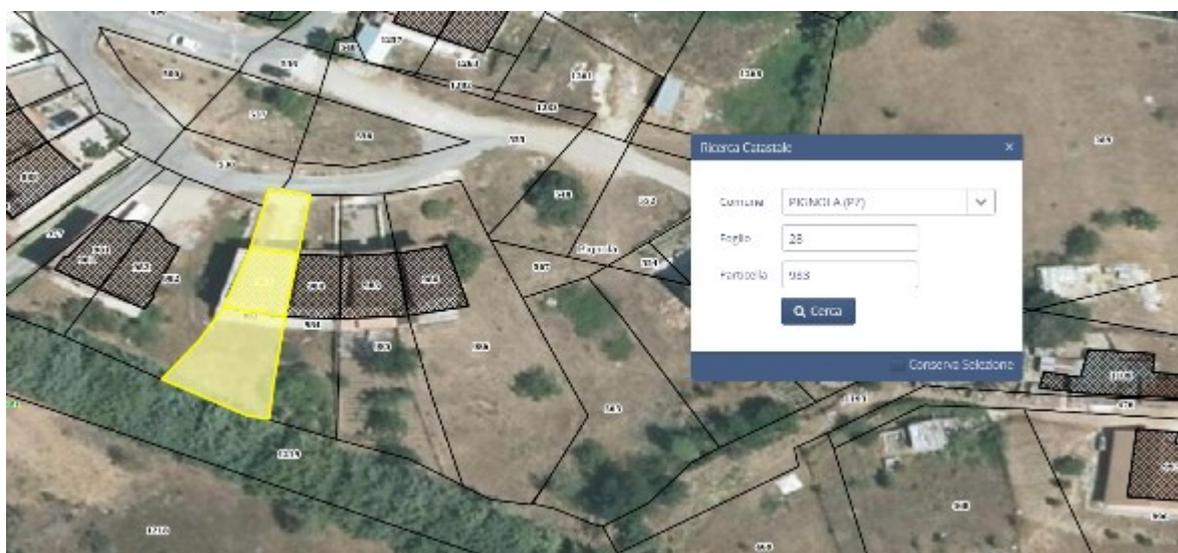


Figura 5 - - Ortofoto con evidenza della particella p83 foglio 28 interessata (RSDI – Basilicata)



Figura 6 - Ortofoto con evidenza della particella 984 foglio 28 interessata (RSDI – Basilicata)



- In merito alla possibile formazione di uno o più lotti per la vendita, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si è proceduto alla formazione di tre lotti, così identificati:
 - LOTTO 1: piena proprietà quota 1/1 di un fabbricato in corso di costruzione ubicato nel Comune di Pignola (PZ) località Belvedere sn, riportato al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 28 particella 983, confinante con terreno foglio 28 particella 1219, altro fabbricato identificato alla particella 984 foglio 28, viabilità pubblica;
 - LOTTO 2: piena proprietà quota 1/1 di un fabbricato in corso di costruzione ubicato nel Comune di Pignola (PZ) località Belvedere sn, riportato al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 28 particella 984, confinante con terreno foglio 28 particella 1219, altro fabbricato identificato alla particella 983 foglio 28 e viabilità pubblica;
 - LOTTO 3: piena proprietà quota 1/1 di terreni ubicati nel Comune di Pignola (PZ) località Belvedere sn, riportati al catasto terreni del medesimo comune al foglio 26 particelle 2528 e 2529, di estensione rispettivamente pari a 1192mq e 242mq, confinanti con terreni foglio 26 particelle 2460, foglio 28 1213 e viabilità pubblica;

Non fa parte dei lotti oggetto di vendita la particella 1181 del foglio 28 in quanto non riportata nella nota di trascrizione del pignoramento.

QUESITO n. 2

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.



In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

RISPOSTA QUESITO N.2

LOTTO 1

- Il lotto è formato dalla piena proprietà quota 1/1 di un fabbricato in corso di costruzione ubicato nel Comune di Pignola (PZ) località Belvedere sn, riportato al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 28 particella 983, confinante con terreno foglio 28 particella 1219, altro fabbricato identificato alla particella 984 foglio 28 e viabilità pubblica. Le strutture sono realizzate con pilastri e travi in calcestruzzo gettate in opera, pareti perimetrali in parte costituite da mattoni forati con spessore totale pari a 30cm. L'accesso al fabbricato avviene tramite viabilità locale; non sono ancora state realizzate le pareti perimetrali previste (come da progetto, allegato) al livello zero, mentre sono presenti quelle ai piani superiori. L'edificio si sviluppa su tre livelli più il sottotetto non abitabile, con il livello zero che presenta un lato contro terra ed altezza totale pari a 8,44m. Non sono stati realizzati i muri di divisione interni, il solaio del livello zero (realizzato solo lo strato di pietrisco per sottofondo), gli impianti e l'intonaco e l'isolamento delle pareti perimetrali. La copertura è del tipo in legno ed è presente.
- Al momento del sopralluogo era presente al livello zero un automobile, non oggetto della procedura di esecuzione immobiliare, di proprietà di soggetto terzo che si è dichiarato disponibile a liberare l'immobile.
- In seguito al sopralluogo effettuato è possibile classificare lo stato di conservazione degli elementi costituenti l'immobile come mediocre.
- Non risultano **dotazioni condominiali**.
- In riferimento al possesso dell'**attestato di prestazione energetica**, l'immobile in oggetto risulta privo di attestato di prestazione energetica; tuttavia, in riferimento alla tipologia di fabbricato, nello stato di rustico,



trova applicazione il D.L. n. 63/2010, per il quale sono esclusi dall'applicazione delle norme del suddetto Decreto e, pertanto, esentati dall'obbligo di dotarsi di attestato di prestazione energetica, tra gli altri, "i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento: - agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio; - agli immobili venduti "al rustico", cioè **privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici**;" . Nessun costo verrà pertanto considerato per la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

- Si riporta di seguito documentazione fotografica dei luoghi.







- Si riporta di seguito estratto della planimetria dello stato reale dei luoghi del livello superiore.

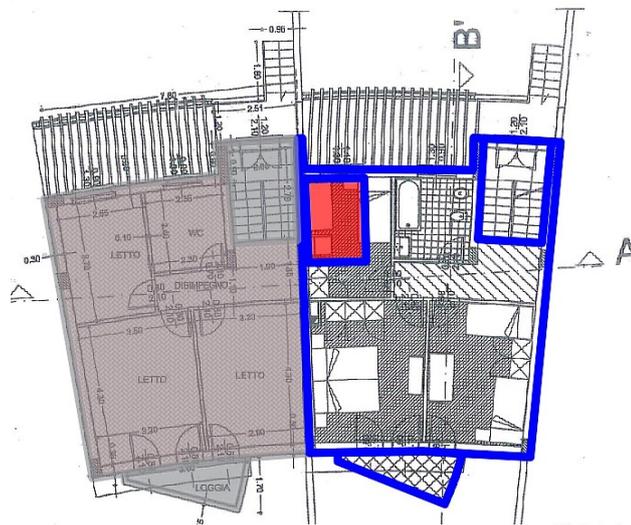


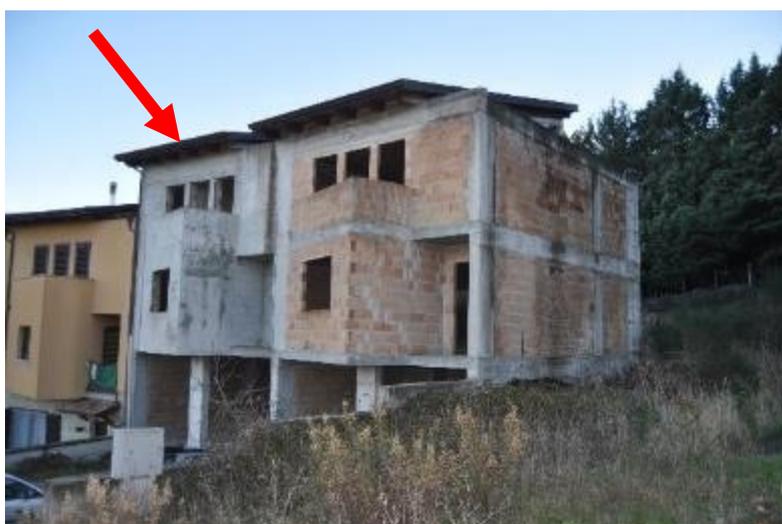
Figura 7 - Indicazione del foro nel solaio

LOTTO 2

- Il lotto è formato dalla piena proprietà quota 1/1 di un fabbricato in corso di costruzione ubicato nel Comune di Pignola (PZ) località Belvedere sn, riportato al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 28 particella 984, confinante con terreno foglio 28 particella 1219, altro fabbricato identificato alla particella 983 foglio 28 e viabilità pubblica. Le strutture sono realizzate con pilastri e travi in calcestruzzo gettate in opera, pareti perimetrali in parte costituite da mattoni forati con spessore totale pari a 30cm. L'accesso al fabbricato avviene tramite viabilità locale; non sono ancora state realizzate le pareti perimetrali previste (come da progetto, allegato) al livello zero, mentre sono presenti quelle ai piani superiori. L'edificio si sviluppa su tre livelli più il sottotetto non abitabile, con il livello zero che presenta un lato contro terra ed altezza totale pari a 8,44m. Sono presenti i muri di divisione interni, mentre non sono stati realizzati il solaio del livello zero (completato solo lo strato di pietrisco per sottofondo) e gli impianti; l'intonaco e l'isolamento delle pareti perimetrali sono realizzati ma non completi. La copertura è del tipo in legno ed è presente.



- In seguito al sopralluogo effettuato è possibile classificare lo stato di conservazione degli elementi costituenti l'immobile come mediocre.
- Non risultano **dotazioni condominiali**.
- In riferimento al possesso dell'**attestato di prestazione energetica**, l'immobile in oggetto risulta privo di attestato di prestazione energetica; tuttavia, in riferimento alla tipologia di fabbricato, nello stato di rustico, trova applicazione il D.L. n. 63/2010, per il quale sono esclusi dall'applicazione delle norme del suddetto Decreto e, pertanto, esentati dall'obbligo di dotarsi di attestato di prestazione energetica, tra gli altri, "*fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento: - agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio; - agli immobili venduti "al rustico", cioè **privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici**;*". Nessun costo verrà pertanto considerato per la redazione dell'attestato di prestazione energetica.
- Si riporta di seguito documentazione fotografica dei luoghi.







- Si riporta di seguito estratto della planimetria dello stato reale dei luoghi del livello superiore.

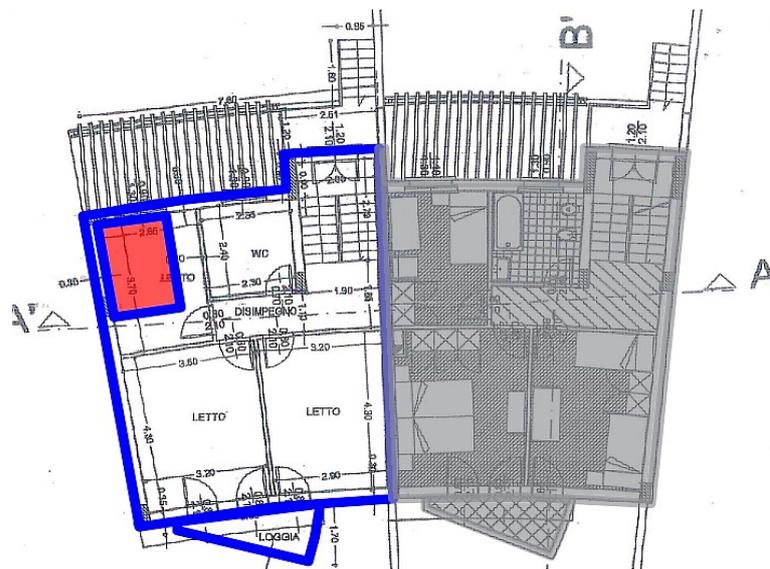


Figura 8 - Indicazione del foro nel solaio

LOTTO 3

- Il lotto è formato dalla piena proprietà quota 1/1 di due terreni ubicati nel Comune di Pignola (PZ) località Belvedere sn, riportati al catasto terreni del medesimo comune al foglio 26 particelle 2528 e 2529, di estensione rispettivamente pari a 1192mq e 242mq, confinanti con terreni foglio 26 particelle 2460, foglio 28 1213 e viabilità pubblica.

L'accesso ai terreni avviene tramite viabilità rurale priva di pavimentazione in conglomerato bituminoso nell'ultimo tratto.



Sulla particella 2528 del foglio 26 è presente un manufatto seminterrato in cemento armato di forma rettangolare con perimetro pari a circa 29mt, non presente nelle mappe catastali e del quale non si è rilevata la presenza di alcun titolo edilizio. Trattasi di un'opera impiantistica.

- Trattandosi di terreno non sono previste **dotazioni condominiali**.
- Si riporta di seguito documentazione fotografica dei luoghi.





QUESITO n. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);



- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
 - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
 - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

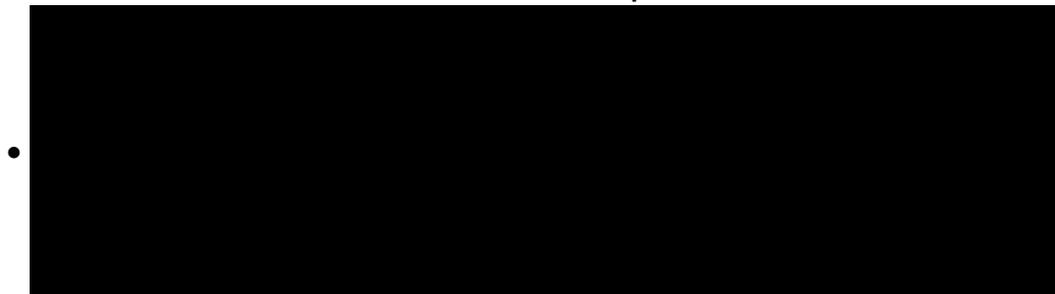
RISPOSTA QUESITO N.3

LOTTO 1

- Si è proceduto ad acquisire l'estratto catastale storico per il bene oggetto di procedimento.
- Si allega alla presente:
 - visura catastale storica acquisita in data 24/09/2018 al numero di protocollo T303542 tramite il canale web dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali.
- Si elencano di seguito tutti i passaggi catastali intervenuti, precisando che **sussiste esatta corrispondenza formale tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali**:

CATASTO FABBRICATI FOGLIO 28 PARTICELLA 983

- Dal 24/07/2007 COSTITUZIONE n°2356.1/2007 protocollo n.PZ0323184 in atti dal



6074.1/2012), intestato a [REDACTED]
 proprietà 1/1, categoria "in fase di costruzione", Piano S1-T-1, lotto 35;

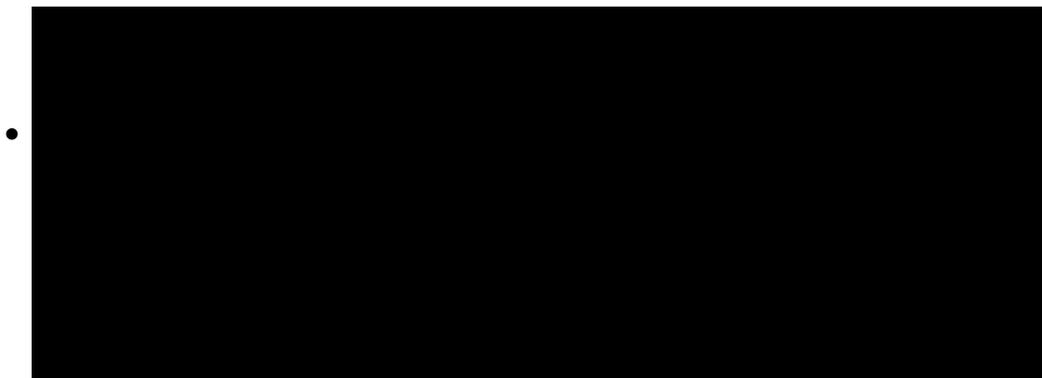
- **La particella 983 Catasto Fabbricati ha avuto origine sulle particelle di terreno registrate al Catasto Terreni individuate al foglio 28 part.IIe 541-542-544-546-559-560.**
- **Non sono state riscontrate variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali**, richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e **intervenute in un momento successivo** rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

LOTTO 2

- Si è proceduto ad acquisire l'estratto catastale storico per il bene oggetto di procedimento.
- Si allega alla presente:
 - visura catastale storica acquisita in data 24/09/2018 al numero di protocollo T303933 tramite il canale web dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali.
- Si elencano di seguito tutti i passaggi catastali intervenuti, precisando che **sussiste esatta corrispondenza formale tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali:**

CATASTO FABBRICATI FOGLIO 28 PARTICELLA 984

- Dal 24/07/2007 COSTITUZIONE n°2356.1/2007 protocollo n.PZ0323184 in atti dal



- **La particella 983 Catasto Fabbricati ha avuto origine sulle particelle di terreno registrate al Catasto Terreni individuate al foglio 28 part.IIe 541-542-544-546-559-560.**
- **Non sono state riscontrate variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali**, richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e **intervenute in un momento successivo** rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.



LOTTO 3

- Si è proceduto ad acquisire l'estratto catastale storico per il bene oggetto di procedimento.
- **La situazione reale dei luoghi non corrisponde alla situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in riferimento alla presenza di un'opera seminterrata di tipo impiantistico;**



- Si allega alla presente:
 - visure catastali storiche acquisite in data 24/09/2018 ai numeri di protocollo T305196 e T155135 tramite il canale web dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali.
- Si elencano di seguito tutti i passaggi catastali intervenuti, precisando che **sussiste esatta corrispondenza formale tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali:**

CATASTO TERRENI FOGLIO 26 PARTICELLA 2528

- Impianto meccanografico del 03/12/1970 registrato al Catasto Terreni al foglio 26 particella 339, classe "seminativo 3" estensione 1434mq;
- Dal 04/04/1974, con Atto Pubblico in atti dal 26/06/1981 n.13977, registrato al Catasto Terreni al foglio 26 particella 339, classe "seminativo 3" estensione 1434mq;
- Dal in atti dal 24/07/2007, intestato [REDACTED] con proprietà 1/1, categoria "in fase [REDACTED]"



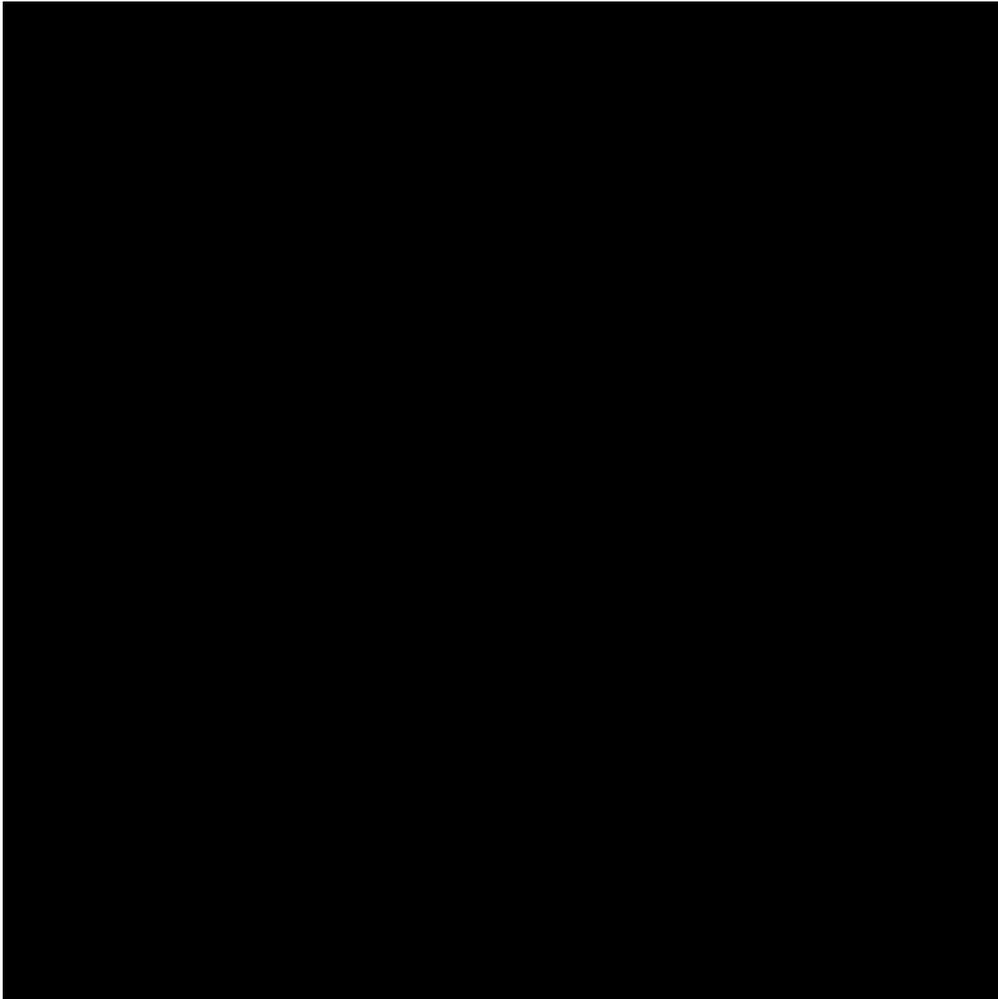
- Dal 04/03/2013 Frazionamento protocollo n. PZ0035910 in atti dal 04/03/2013 Registrazione: presentato il 04/03/2013 (n. 35910.1/2013), proprietà 1/1, intestato a [REDACTED] Nella variazione è stata soppressa la particella 339 ed è stata variata la particella 2528.

INTESTATARI:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

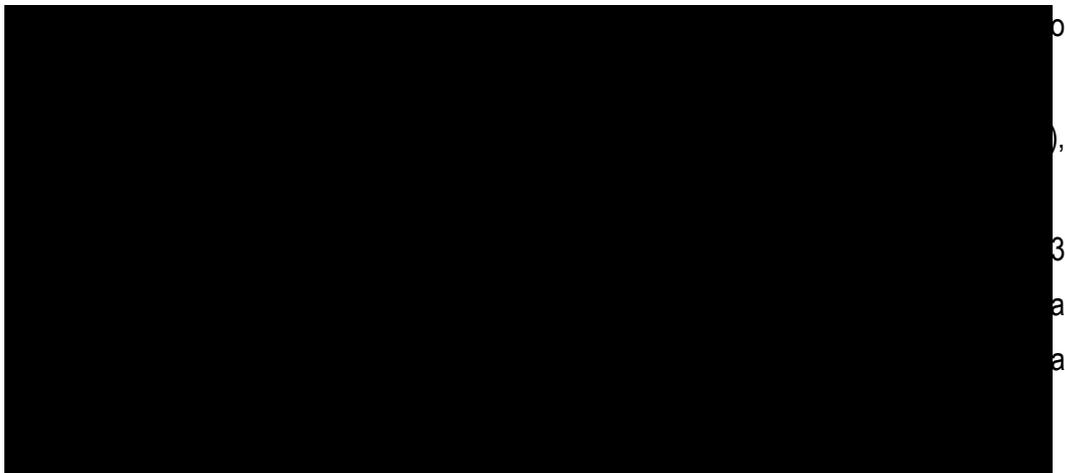




- 
-
-

CATASTO TERRENI FOGLIO 26 PARTICELLA 2529

- Impianto meccanografico del 03/12/1970 registrato al Catasto Terreni al foglio 26 particella 339, classe “seminativo 3” estensione 1434mq;



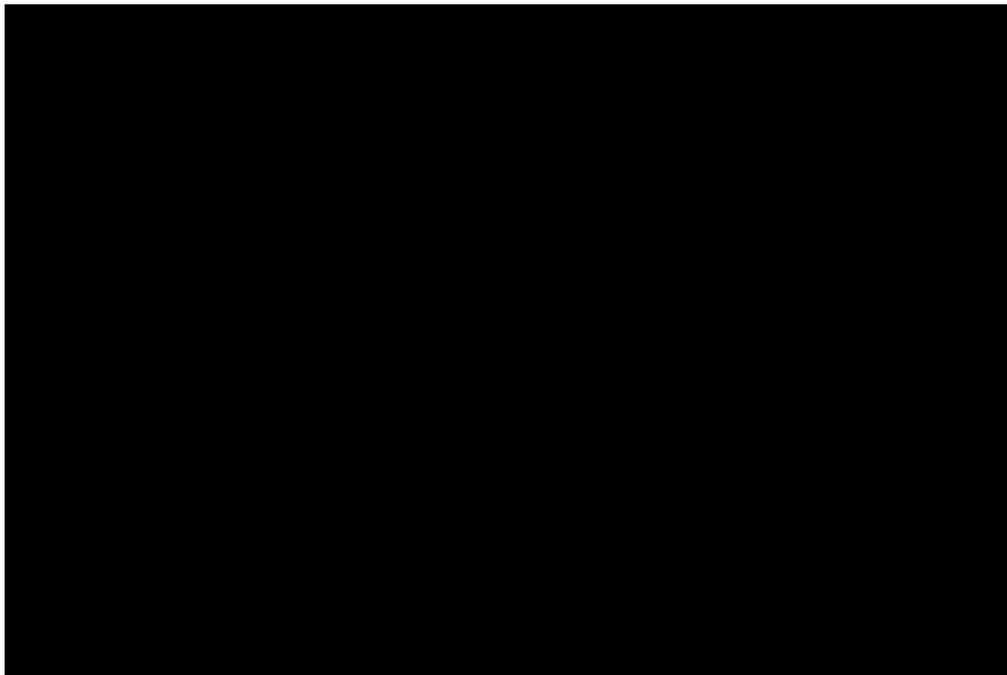


INTESTATARI:

• [Redacted]



PROPRIETARIO PER 1/4 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI fino al



- **Non sono state riscontrate variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali**, richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e **intervenute in un momento successivo** rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

QUESITO n. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento (o terreno)** ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex artt.* _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.



RISPOSTA QUESITO N.4**LOTTO 1**

- Piena proprietà quota 1/1 di un fabbricato in corso di costruzione ubicato nel Comune di Pignola (PZ) località Belvedere sn, riportato al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 28 particella 983, confinante con terreno foglio 28 particella 1219, altro fabbricato identificato alla particella 984 foglio 28 e viabilità pubblica. Vi è Permesso di costruire n°92/2006 del 05/12/2006, e lo stato di fatto dei luoghi è conforme a quello autorizzato in ordine alle opere realizzate, ad eccezione di un foro nel solaio di I piano non presente negli elaborati di progetto.

PREZZO BASE euro 133.697,70.

LOTTO 2

- Piena proprietà quota 1/1 di un fabbricato in corso di costruzione ubicato nel Comune di Pignola (PZ) località Belvedere sn, riportato al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 28 particella 984, confinante con terreno foglio 28 particella 1219, altro fabbricato identificato alla particella 983 foglio 28 e viabilità pubblica; Vi è Permesso di costruire n°92/2006 del 05/12/2006 e lo stato di fatto dei luoghi è conforme a quello autorizzato in ordine alle opere realizzate, ad eccezione di un foro nel solaio di I piano non presente negli elaborati di progetto.

PREZZO BASE euro 151.214,40.

LOTTO 3

- Piena proprietà quota 1/1 di terreni ubicati nel Comune di Pignola (PZ) località Belvedere sn, riportati al catasto terreni del medesimo comune al foglio 26 particelle 2528 e 2529, di estensione rispettivamente pari a 1192mq e 242mq, confinanti con terreni foglio 26 particelle 2460, foglio 28 1213 e viabilità pubblica. Ricadono in *Area 29 – P.T.P. con prevalenza di elementi di interesse percettivo di valore elevato, P.1. Carta delle trasformabilità nonché - AREA A.0.3. – pendici aperte come indicato nella TAV. P.1.1 – Componenti ambientali.* Nel R.U. ricadono in Ambito Extra-Urbano-Regimi Ordinari – *Aree di territorio che potranno essere ulteriormente impegnate da edificazioni.* La situazione reale dei luoghi non corrisponde alla situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in riferimento alla presenza di un'opera seminterrata di tipo impiantistico.

PREZZO BASE euro 29,60.



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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:**1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi



e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) **Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.**

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) **Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà.**

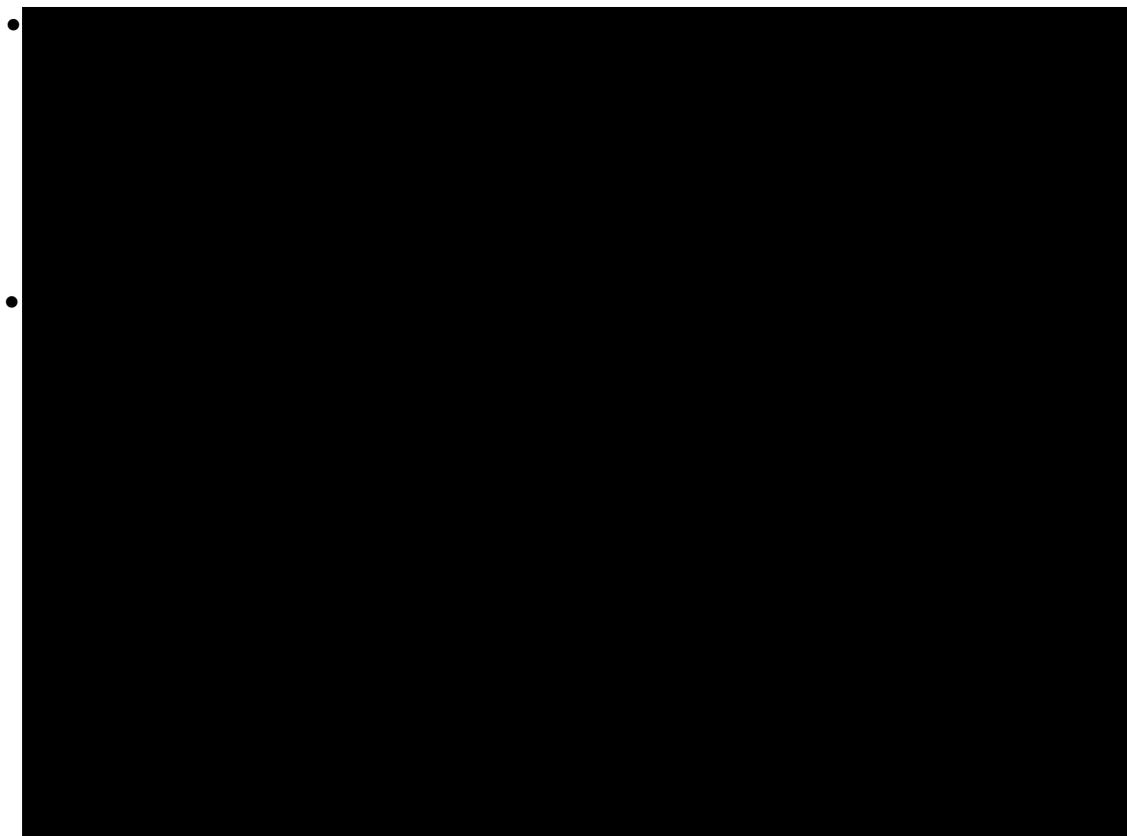
L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

RISPOSTA QUESITO N.5

- Si riportano di seguito gli estremi degli atti di compravendita e dei passaggi di proprietà:



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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: “7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹.”*

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del

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



detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).
- A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:
- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
 - chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
- i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.



In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi.**

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

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica.**

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

RISPOSTA QUESITO N.6

LOTTO 1

- Il bene oggetto di pignoramento ubicato in C.da Belvedere s.n. del Comune di Pignola, come risulta dalla documentazione in atti, è stato realizzato con Permesso di costruire n°92/2006 del 05/12/2006, relativo a: *“lavori di realizzazione di una villa monofamiliare a schiera tipologia S5-Lotti n.35-36, in località “Villafranca” – Residence Belvedere, del Comune di Pignola, distinto in catasto al foglio n.28 particelle n.541, 542, 544, 546, 559, 560.”*
- Dal rilievo dello stato di fatto, in riferimento alle opere presenti al momento del sopralluogo, si osserva che **lo stato reale dei luoghi non corrisponde allo stato autorizzato relativamente alla presenza di un foro nel solaio** non indicato nei grafici di progetto allegati al Permesso di costruire n°92/2006 del 05/12/2006. Ai sensi dell'Art. 37 - *Accertamento di conformità del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.i.*,
 1. ***In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.***
 2. ***Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.***



- Le spese tecniche previste per la presentazione della pratica urbanistica di SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art.37 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.i. e per la presentazione della pratica strutturale presso gli uffici regionali sono stimate in € 800,00 per pratica urbanistica e € 2.000,00 per progetto strutturale e presentazione pratica strutturale.
- Di seguito si riportano due immagini del foro presente nel solaio.



LOTTO 2

- Il bene oggetto di pignoramento ubicato in C.da Belvedere s.n. del Comune di Pignola, come risulta dalla documentazione in atti, è stato realizzato con Permesso di costruire n°92/2006 del 05/12/2006, relativo a: *“lavori di realizzazione di una villa monofamiliare a schiera tipologia S5-Lotti n.35-36, in località “Villafranca” – Residence Belvedere, del Comune di Pignola, distinto in catasto al foglio n.28 particelle n.541, 542, 544, 546, 559, 560.”*
- Dal rilievo dello stato di fatto, in riferimento alle opere presenti al momento del sopralluogo, si osserva che **lo stato reale dei luoghi non corrisponde allo stato autorizzato relativamente alla presenza di un foro nel solaio** non indicato nei grafici di progetto allegati al Permesso di costruire n°92/2006 del 05/12/2006.

Ai sensi dell'Art. 37 - Accertamento di conformità del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.i.,

3. ***In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.***
4. *Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in*



QUESITO N. 7**Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

RISPOSTA QUESITO N.7

- A seguito dell'incarico ricevuto il sottoscritto in qualità di CTU ha dato inizio alle operazioni peritali, acquisendo quanto necessario al fine di poter verificare la rispondenza dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento. Sulla base dei documenti acquisiti (visure, estratti mappa, titoli edilizi), congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Antonio Casulli, in data 11/12/2018 si è proceduto al sopralluogo presso il terreno oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, al fine di raccogliere una idonea documentazione fotografica dei luoghi e di effettuare le misurazioni necessarie a rilevare lo stato di fatto esistente; a tal proposito; si allega alla presente relativo verbale di sopralluogo (allegato 3).
- Come emerso durante il sopralluogo, i fabbricati in corso di costruzione ed i terreni risultano ad oggi nella disponibilità dell'esecutata.

QUESITO n. 8**Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.





In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

RISPOSTA QUESITO N.8

- Di seguito si specificano vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:



- a) Non vi è presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa nonché la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.
- b) Non vi è la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- c) Non vi è nessun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) Sul bene non gravano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) Non esiste alcun regolamento condominiale, essendo gli immobili ancora in fase di costruzione;
- f) Esistono atti impositivi di servitù sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari trascrizione del 15 aprile 2013 nn. 6949 5063 r.g./r.p..

SEZIONE A: non vi sono oneri e vincoli a carico dell'acquirente

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

➤ A tal proposito si osserva che:

- a) Non vi sono iscrizioni ipotecarie e pignoramenti e altri trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelli indicati nella certificazione notarile in atti;
- b) **Difformità URBANISTICO-EDILIZIE:**
 - LOTTO 1: presenza di un foro nel solaio di I piano; a tal proposito è stato detratto, per la determinazione del prezzo di vendita finale, l'importo di € 2.800,00, come da osservazioni riportate alla risposta del quesito 6.
 - LOTTO 2: presenza di un foro nel solaio di I piano; a tal proposito è stato detratto, per la determinazione del prezzo di vendita finale, l'importo di € 2.800,00, come da osservazioni riportate alla risposta del quesito 6.
 - LOTTO 3: presenza di un di un'opera seminterrata, i cui costi per la demolizione sono stati computati in € 1.340,01.
- c) **Difformità CATASTALI:**
 - LOTTO 3: Presenza di un'opera seminterrata sul terreno individuato al foglio 26 particelle 2528. Nessun costo è stato previsto per la regolarizzazione catastale de quo in quanto sono stati già detratti gli importi per la demolizione dell'opera.

➤ **TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI IPOTECARIE A CARICO DELL'ESECUTATO**

- 

immobiliare n°1



•

immobili siti in Pignola (FZ)

QUESITO n. 9**Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

RISPOSTA QUESITO N.9**LOTTO 1**

- Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

LOTTO 2

- Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

LOTTO 3

- Il bene pignorato, come risulta dall'allegato 6 "Certificazione usi civici" rilasciata dalla Regione Basilicata – Dipartimento Politiche Agricole e Forestali – Ufficio sostegno alle imprese agricole, alle infrastrutture rurali e allo sviluppo della proprietà, in data 14 febbraio 2019 al numero di protocollo 26604, non è possibile attestare l'esatta natura giuridica dei terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare in quanto *"per il Comune di Pignola non è mai stata compiuta operazione di accertamento, verifica e sistemazione demaniale né è mai stato emesso Decreto dichiarativo da parte del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Basilicata"*.

QUESITO n. 10**Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per



usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

RISPOSTA QUESITO N.10

LOTTO 1

- Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

LOTTO 2

- Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

LOTTO 3

- Per il bene pignorato, come risulta dall'allegato 06 "Certificazione usi civici" rilasciata dalla *Regione Basilicata – Dipartimento Politiche Agricole e Forestali – Ufficio sostegno alle imprese agricole, alle infrastrutture rurali e allo sviluppo della proprietà*, in data 14 febbraio 2019 al numero di protocollo 26604, non è possibile attestare l'esatta natura giuridica dei terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare in quanto "*per il Comune di Pignola non è mai stata compiuta operazione di accertamento, verifica e sistemazione demaniale né è mai stato emesso Decreto dichiarativo da parte del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Basilicata*".

QUESITO n. 11

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

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



RISPOSTA QUESITO N.11**LOTTO 1**

- Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione non vi sono spese di gestione degli immobili.

LOTTO 2

- Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione non vi sono spese di gestione degli immobili.

LOTTO 3

- Trattandosi di terreni non vi sono spese di gestione.

QUESITO n. 12**Procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici”*

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI “IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC.”



Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

RISPOSTA QUESITO N.12

- La determinazione del valore di mercato è stata eseguita nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015. La metodologia di stima applicata prevede anche la comparazione dell'immobile oggetto di stima ad altri immobili simili per ubicazione e tipologia, di cui sono noti i prezzi unitari di mercato.
- La determinazione della superficie commerciale è stata fatta tenendo conto di quanto stabilito nelle Norme UNI 10750, pertanto considerando i seguenti coefficienti:
 - 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali;
 - 25% dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
 - 35% dei patii e porticati;



- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

LOTTO 1

Superficie coperta commerciale residenziale = superficie coperta commerciale * coefficiente di ponderazione 100% =
 = 189,66 * 100% = **189,66 mq**

Balconi = superficie * coefficiente di ponderazione 35% =
 = 5,64 * 35% = **1,97 mq**

Giardini = superficie * coefficiente di ponderazione 10% = 245,61 * 10% = **24,56 mq**

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = (189,66 + 1,97 + 24,56) mq = **216,19 mq**

LOTTO 2

Superficie coperta commerciale residenziale = superficie coperta commerciale * coefficiente di ponderazione 100% =
 = 189,66 * 100% = **189,66 mq**

Balconi = superficie * coefficiente di ponderazione 35% =
 = 5,64 * 35% = **1,97 mq**

Giardini = superficie * coefficiente di ponderazione 10% = 218,96 * 10% = **21,89 mq**

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = (189,66 + 1,97 + 21,89) mq = **213,52 mq**

LOTTO 3

Superficie terreni = (1.192 + 242) mq = **1.434,00 mq**

- I parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del prezzo a base d'asta sono stati:
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Regione Basilicata riferiti al II semestre 2017; è stata effettuata una ricerca su immobili con i seguenti riferimenti:
 Comune: PIGNOLA



Fascia/zona: Periferica/VIA A. MORO - VIA VALLE DI AOSTA - LARGO ACERENZA
- C.DA VILLAFRANCA - C.DA PESCHIERA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.:2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Il valore di mercato, come risulta dall'allegato 8, varia tra **940 €/mq** e **1100 €/mq**.

- Valori agricoli medi per ettaro, desumibili dalla tabella redatta dalla *Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione* pubblicata sulla piattaforma online della Regione Basilicata, di cui si riporta stralcio nell'immagine seguente (allegato 8).

Il valore così determinato è pari a:

REGIONE BASILICATA - Provincia di POTENZA -													
COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI													
Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in €. (euro) - ANNO 2017 - (valevoli per anno 2018)													
TIPO DI COLTURA	REGIONI AGRARIE												
	MONTAGNA DI AVIGLIANO E MURO LUCCANO	MONTAGNA DI POTENZA	MONTAGNA DEL MELANDRO	ALTO BASENTO	ALTO AGRI	MONTAGNA DEL MEDITERRANEO	ALTO BINNI	VERSANTE SETTENTRIONALE DEL POLLINO	MONTAGNA LITORANEA DI MARATEA	COLLINE DEL VULturno	COLLINE DI VENOSA	COLLINE DELL'ALTO BRADANO	COLLINE DEL MEDIO SINI
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Seminativo	8.657	9.551	7.565	6.283	7.805	5.198	5.676	5.169	6.204	12.651	12.400	11.520	6.482
Seminativo arboreo	7.410	10.777	8.570	5.974	8.238	8.377	6.404	5.969	7.215	14.260	13.334	13.111	7.060
Seminativo irriguo	12.581	13.571	12.915	9.905	22.087	11.160	11.823	10.955	15.495	22.008	24.100	20.805	18.372
Seminativo arboreo irriguo	12.754		13.065	12.202	22.183	12.227	12.355	12.495	15.582				18.435

- Alla luce delle considerazioni espresse, ed in particolare in riferimento allo stato di "rustico" degli immobili, si ritiene che il **prezzo unitario** da applicare per la vendita delle superfici residenziali sia pari a:
 - LOTTO 1: **700 €/mq**
 - LOTTO 2: **800 €/mq**
 - LOTTO 3: **9.551,00 €/Ha**
- Il valore di mercato del bene è stato calcolato come prodotto tra il valore del prezzo unitario trovato e la superficie commerciale totale:
 - LOTTO 1 = 700 €/mq * 216,19 mq = **€ 151.333,00**
 - LOTTO 2 = 800 €/mq * 213,52 mq = **€ 170.816,00**
 - LOTTO 3 = 9.551,00 €/Ha * (1.434/10.000) Ha = **€ 1.369,61**
- A questi importi sono stati detratti i costi in risposta al quesito 6, relativi alla regolarizzazione dei fori nei solai per i lotti 1 e 2 e alla demolizione dell'opera per il lotto 3, ottenendo:
 - LOTTO 1 = **€ 151.333,00 - 2.800,00 = € 148.533,00**

- LOTTO 2 = € 170.816,00 - 2.800,00 = € 168.016,00

- LOTTO 3 = € 1.369,61 - € 1.340,01 = € 29,60

- Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato di un immobile, si ritiene che per la procedura in oggetto sia opportuno applicare una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato individuato per i **lotti 1 e 2**, ottenendo pertanto:

- **LOTTO 1 = € 148.533,00 – 10% = € 133.697,70 (prezzo base)**

- **LOTTO 2 = € 168.016,00 – 10% = € 151.214,40 (prezzo base)**

QUESITO n. 13

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

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

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

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

RISPOSTA QUESITO N.13

LOTTO 1

- L'immobile è stato pignorato in piena proprietà all'esecutato.

LOTTO 2

- L'immobile è stato pignorato in piena proprietà all'esecutato.

LOTTO 3

- L'immobile è stato pignorato in piena proprietà all'esecutato.

QUESITO n. 14

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.



L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

RISPOSTA QUESITO N.14

- A tal proposito si è provveduto ad acquisire certificato della Camera di Commercio con numero di protocollo

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Potenza, 08/05/2019

Il C.T.U.

Ing. Giorgio Maria Restaino



**ELENCO ALLEGATI**

- 1. Nomina esperto stimatore e accettazione incarico esperto stimatore**
- 2. Visure storiche e mappe catastali**
- 3. Verbale di sopralluogo**
- 4. Sovrapposizione ortofoto - mappe catastali**
- 5. Documentazione fotografica**
- 6. Certificazione usi civici**
- 7. Certificato storico camerale della società**
- 8. Quotazione immobiliare**
- 9. Visura ipotecaria**
- 10. Certificato di destinazione urbanistica**
- 11. Concessioni edilizie**
- 12. Parcella professionale**



Ing. Giorgio M. Restaino

Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>

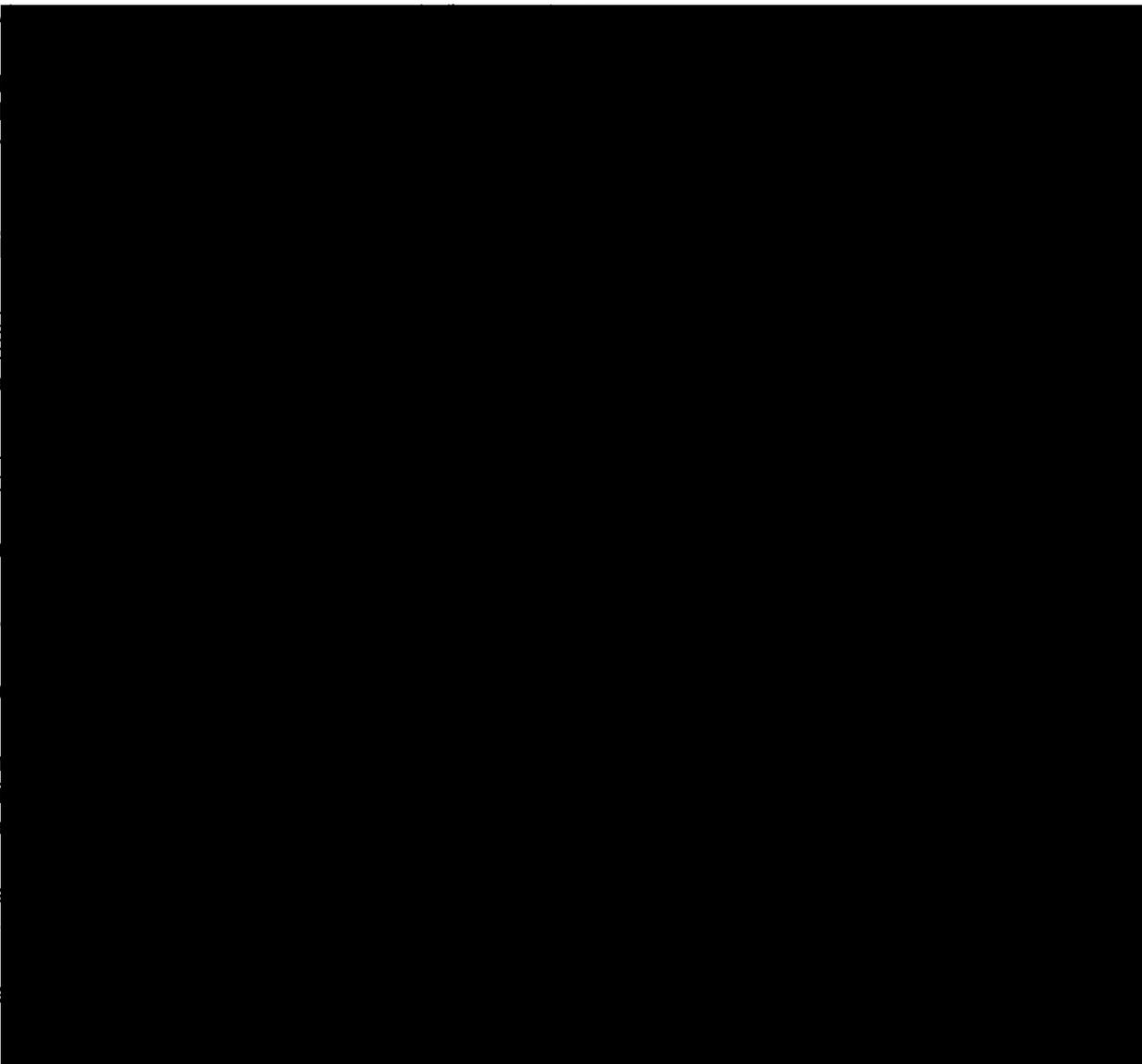
Inv
A:
Og
All
Fir

R

Il g
BE
"p
Qu
att
Id

D

Th
"g
"p
As
sp
Me



2-2017 -

to the



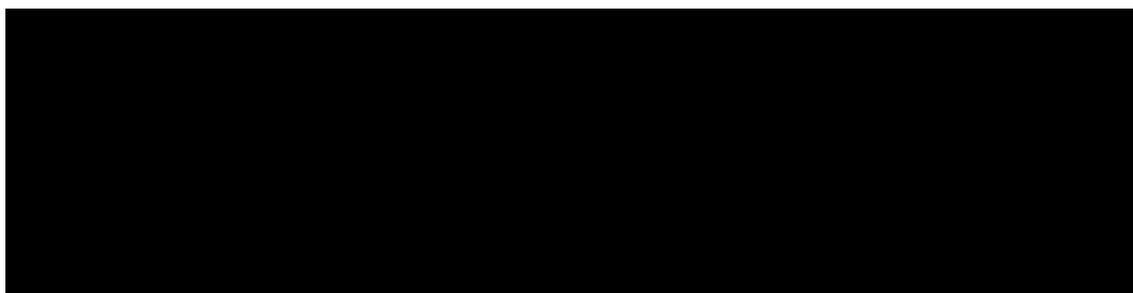
TRIBUNALE DI POTENZA

Sezione Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.12/2017 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Daniela Di Gennaro

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO DA



Allegato 2: Visure e mappe catastali



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2018

Dati della richiesta	Comune di PIGNOLA (Codice: G663)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 28 Particella: 541

Numero di mappa soppresso dal 13/07/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	28	541		-	SOPPRESSO	00 00				Tabella di variazione del 13/07/2007 protocollo n. PZ0314254 in atti dal 13/07/2007 (n. 314254.1/2007)
Notifica						Partita	0			
Annotazioni						unita alle particelle:560				

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 540 - foglio 28 particella 561 - foglio 28 particella 544 - foglio 28 particella 560 - foglio 28 particella 542 - foglio 28 particella 546 - foglio 28 particella 559 - foglio 28 particella 543 - foglio 28 particella 545 - foglio 28 particella 558 - foglio 28 particella 568 - foglio 28 particella 569 - foglio 28 particella 550 - foglio 28 particella 557 - foglio 28 particella 566

Situazione dell'Immobile dal 28/10/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	28	541		-	SEMINATIVO 3	00 75		Euro 0,07 L. 143	Euro 0,07 L. 128	FRAZIONAMENTO del 28/10/1994 in atti dal 29/10/1994 (n. 5552.6/1994)
Notifica						Partita	6576			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 331

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 536 - foglio 28 particella 537 - foglio 28 particella 538 - foglio 28 particella 539 - foglio 28 particella 540 - foglio 28 particella 542 - foglio 28 particella 543 - foglio 28 particella 544

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2018

Situazione degli intestati dal 10/08/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI	CODICE FISCALE	DIRETTE ONERI REALI
1			
DATI			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 18/12/1970

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.		Reddito Dominicale Agrario
1	28	331		-	SEMINATIVO 3	11 08		L. 2.105 L. 1.884	FRAZIONAMENTO del 18/12/1970 in atti dal 03/12/1973 (n. 19373)
Notifica				Partita	697				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 165 - foglio 28 particella 330 - foglio 28 particella 332

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

Situazione degli intestati dal 16/09/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI	CODICE FISCALE	DIRETTE ONERI REALI
1			
DATI			

Situazi

N.

1

DATI D

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2018

Situazione degli intestati dal 18/12/1970

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			Usufruttuario parziale fino al 18/12/1970
			Comproprietario fino al 18/12/1970
			Comproprietario fino al 18/12/1970
			Comproprietario fino al 18/12/1970
			Comproprietario fino al 18/12/1970
			Comproprietario fino al 18/12/1970

... (n. 19373)

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz	Reddito	
						ha	are ca			Dominicale	Agrario
1	28	165		-	SEMINATIVO 3	14	62		L. 2.778	L. 2.485	Impianto meccanografico del 03/12/1970

Notifica Partita 697

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

Situazione degli intestati dal 18/12/1970

										DIRITTI E ONERI REALI
										fino al 22/04/1977
										Decreto: POTENZA n: 76 del 07/01/1971 (n.
										DIRITTI E ONERI REALI
										Usufruttuario parziale fino al 18/12/1970
										Comproprietario fino al 18/12/1970
										Comproprietario fino al 18/12/1970
										Comproprietario fino al 18/12/1970
										Comproprietario fino al 18/12/1970
										Comproprietario fino al 18/12/1970

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2018

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2018

Dati della richiesta	Comune di PIGNOLA (Codice: G663)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 28 Particella: 542

Numero di mappa soppresso dal 13/07/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	28	542		-	SOPPRESSO	00 00				Tabella di variazione del 13/07/2007 protocollo n. PZ0314254 in atti dal 13/07/2007 (n. 314254.1/2007)
Notifica						Partita	0			
Annotazioni						unita alle particelle:559				

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 540 - foglio 28 particella 561 - foglio 28 particella 541 - foglio 28 particella 544 - foglio 28 particella 560 - foglio 28 particella 546 - foglio 28 particella 559 - foglio 28 particella 543 - foglio 28 particella 545 - foglio 28 particella 558 - foglio 28 particella 568 - foglio 28 particella 569 - foglio 28 particella 550 - foglio 28 particella 557 - foglio 28 particella 566

Situazione dell'Immobile dal 28/10/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	28	542		-	SEMINATIVO 3	01 02		Euro 0,10 L. 194	Euro 0,09 L. 173	FRAZIONAMENTO del 28/10/1994 in atti dal 29/10/1994 (n. 5552.6/1994)
Notifica						Partita	6576			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 331

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 536 - foglio 28 particella 537 - foglio 28 particella 538 - foglio 28 particella 539 - foglio 28 particella 540 - foglio 28 particella 541 - foglio 28 particella 543 - foglio 28 particella 544

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2018

Situazione degli intestati dal 10/08/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			eta` per 1/1 fino al 13/07/2007
DATI DE			MONNE BEATRICE Sede: POTENZA

Situazio

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			per 1000/1000 fino al 10/08/2005
DATI DE			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 18/12/1970

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.		Reddito	
1	28	331		-	SEMINATIVO 3	11 08		Dominicale L. 2.105	Agrario L. 1.884	FRAZIONAMENTO del 18/12/1970 in atti dal 03/12/1973 (n. 19373)
Notifica					Partita	697				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 165 - foglio 28 particella 330 - foglio 28 particella 332

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

Situazione degli intestati dal 16/09/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DE			

Situazio

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DE			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2018

Situazione degli intestati dal 18/12/1970

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 18/12/1970
2			no al 18/12/1970
3			no al 18/12/1970
4			no al 18/12/1970
5			no al 18/12/1970
6			no al 18/12/1970
DATI DERIVANTI DA			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Reddito		
						ha	are ca	Dominicale	Agrario	
1	28	165		-	SEMINATIVO 3	14	62	L. 2.778	L. 2.485	Impianto meccanografico del 03/12/1970
Notifica						Partita	697			

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

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	/1977
DATI DERIVANTI DA	
ISTROMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/1970 in atti dal 03/12/1975 Rogante: FERRI Sede: OFFICIO LOCANDI Registrazione: CR Sede: POTENZA n: 76 del 07/01/1971 (n. 19373	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			usufruttuario parziale fino al 18/12/1970
2			Comproprietario fino al 18/12/1970
3			Comproprietario fino al 18/12/1970
4			Comproprietario fino al 18/12/1970
5			Comproprietario fino al 18/12/1970
6			Comproprietario fino al 18/12/1970
DATI DERIVANTI DA			Impianto meccanografico del 03/12/1970

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2018

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Data: 24/09/2018 - Ora: 17.58.18 Segue

Visura n.: T301957 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2018

Dati della richiesta	Comune di PIGNOLA (Codice: G663)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 28 Particella: 544

Numero di mappa soppresso dal 13/07/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	28	544		-	SOPPRESSO	00 00				Tabella di variazione del 13/07/2007 protocollo n. PZ0314254 in atti dal 13/07/2007 (n. 314254.1/2007)
Notifica						Partita	0			
Annotazioni						unita alle particelle:560				

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 540 - foglio 28 particella 561 - foglio 28 particella 541 - foglio 28 particella 560 - foglio 28 particella 542 - foglio 28 particella 546 - foglio 28 particella 559 - foglio 28 particella 543 - foglio 28 particella 545 - foglio 28 particella 558 - foglio 28 particella 568 - foglio 28 particella 569 - foglio 28 particella 550 - foglio 28 particella 557 - foglio 28 particella 566

Situazione dell'Immobile dal 28/10/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	28	544		-	SEMINATIVO 3	00 02		Euro 0,01 L. 4	Euro 0,01 L. 3	FRAZIONAMENTO del 28/10/1994 in atti dal 29/10/1994 (n. 5552.6/1994)
Notifica						Partita	6576			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 331

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 536 - foglio 28 particella 537 - foglio 28 particella 538 - foglio 28 particella 539 - foglio 28 particella 540 - foglio 28 particella 541 - foglio 28 particella 542 - foglio 28 particella 543

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2018

Situazione degli intestati dal 10/08/2005

N.		RI REALI
1		no al 13/07/2007
DATI		TRICE Sede: POTENZA

Situazione

N.		RI REALI
1		0 fino al 10/08/2005
DATI		

Situazione

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	28	331		-	SEMINATIVO 3	11 08		L. 2.105	L. 1.884	FRAZIONAMENTO del 18/12/1970 in atti dal 03/12/1973 (n. 19373)
Notifica						Partita	697			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 165 - foglio 28 particella 330 - foglio 28 particella 332

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

Situazione degli intestati dal 16/09/1988

N.		ONERI REALI
1		8/10/1994
DATI DE		ZA Registrazione: UR Sede:

Situazione

N.		ONERI REALI
1		6/09/1988
DATI DE		NZA n: 76 del 07/01/1971 (n.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2018

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2018

Dati della richiesta	Comune di PIGNOLA (Codice: G663)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 28 Particella: 546

Numero di mappa soppresso dal 13/07/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	28	546		-	SOPPRESSO	00 00				Tabella di variazione del 13/07/2007 protocollo n. PZ0314254 in atti dal 13/07/2007 (n. 314254.1/2007)
Notifica						Partita	0			
Annotazioni						unita alle particelle:559				

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 540 - foglio 28 particella 561 - foglio 28 particella 541 - foglio 28 particella 544 - foglio 28 particella 560 - foglio 28 particella 542 - foglio 28 particella 559 - foglio 28 particella 543 - foglio 28 particella 545 - foglio 28 particella 558 - foglio 28 particella 568 - foglio 28 particella 569 - foglio 28 particella 550 - foglio 28 particella 557 - foglio 28 particella 566

Situazione dell'Immobile dal 28/10/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	28	546		-	SEMINATIVO 3	00 18		Euro 0,02 L. 34	Euro 0,02 L. 31	FRAZIONAMENTO del 28/10/1994 in atti dal 29/10/1994 (n. 5552.10/1994)
Notifica						Partita	4495			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 332

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 545

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2018

Situazione degli intestati dal 20/06/2006

N.
1
DATI D

Situazione degli intestati dal 20/06/2006

N.
1
DATI D

Situazione degli intestati dal 20/06/2006

N.
1
DATI D

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 18/12/1970

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	28	332		-	SEMINATIVO 3	01	42		L. 270	L. 241	FRAZIONAMENTO del 18/12/1970 in atti dal 03/12/1973 (n. 19373)
Notifica				Partita		697					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 165 - foglio 28 particella 330 - foglio 28 particella 331

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

Situazione degli intestati dal 13/05/1976

N.
1
DATI D

ONERI REALI
28/10/1994
ANO Registrazione: UR Sede:

Visura storica per immobile

Data: 24/09/2018 - Ora: 17.59.23 Segue

Visura n.: T302428 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2018

Situazione degli intestati dal 18/12/1970

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	5/1976
DATI DERIVANTI DA	[REDACTED]	[REDACTED]	ZA n: 76 del 07/01/1971 (n.
Situazione			
N.	[REDACTED]	[REDACTED]	NERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 18/12/1970
2	[REDACTED]	[REDACTED]	o al 18/12/1970
3	[REDACTED]	[REDACTED]	o al 18/12/1970
4	[REDACTED]	[REDACTED]	o al 18/12/1970
5	[REDACTED]	[REDACTED]	o al 18/12/1970
6	[REDACTED]	[REDACTED]	o al 18/12/1970
DATI DERIVANTI DA	[REDACTED]	[REDACTED]	o al 18/12/1970

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito	
1	28	165		-	SEMINATIVO 3	ha are ca 14 62		Dominicale L. 2.778	Agrario L. 2.485	Impianto meccanografico del 03/12/1970
Notifica				Partita	697					

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

Situazione degli intestati dal 18/12/1970

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	04/1977
DATI DERIVANTI DA	[REDACTED]	[REDACTED]	ZA n: 76 del 07/01/1971 (n.
Situazione			
N.	[REDACTED]	[REDACTED]	NERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	e fino al 18/12/1970
2	[REDACTED]	[REDACTED]	ino al 18/12/1970
3	[REDACTED]	[REDACTED]	ino al 18/12/1970
4	[REDACTED]	[REDACTED]	ino al 18/12/1970

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2018

5	[REDACTED]	comproprietario fino al 18/12/1970
6	[REDACTED]	comproprietario fino al 18/12/1970
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 03/12/1970		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2018

Dati della richiesta	Comune di PIGNOLA (Codice: G663)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 28 Particella: 559

Numero di mappa soppresso dal 13/07/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	28	559		-	SOPPRESSO	00 00				Tipo mappale del 13/07/2007 protocollo n. PZ0314254 in atti dal 13/07/2007 (n. 314254.1/2007)
Notifica						Partita	0			

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 984

Situazione dell'Immobile dal 13/07/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	28	559		-	VIGNETO 3	03 60		Euro 0,93	Euro 0,74	Tabella di variazione del 13/07/2007 protocollo n. PZ0314254 in atti dal 13/07/2007 (n. 314254.1/2007)
Notifica						Partita				
Annotazioni						comprende le particelle:542,546				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 540 - foglio 28 particella 541 - foglio 28 particella 544 - foglio 28 particella 542 - foglio 28 particella 546 - foglio 28 particella 543 - foglio 28 particella 545 - foglio 28 particella 558 - foglio 28 particella 568 - foglio 28 particella 550 - foglio 28 particella 557

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 561 - foglio 28 particella 560 - foglio 28 particella 569 - foglio 28 particella 566

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2018

Situazione dell'Immobile dal 28/10/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	28	559		-	VIGNETO 3	02 40		Euro 0,62 L. 1.200	Euro 0,50 L. 960	FRAZIONAMENTO del 28/10/1994 in atti dal 29/10/1994 (n. 5552.7/1994)
Notifica						Partita	6576			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 336

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 555 - foglio 28 particella 556 - foglio 28 particella 557 - foglio 28 particella 558 - foglio 28 particella 560 - foglio 28 particella 561 - foglio 28 particella 562

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

Situazione degli intestati dal 10/08/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
1	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	28	336		-	VIGNETO 3	15 56		L. 7.780	L. 6.224	FRAZIONAMENTO del 18/12/1970 in atti dal 03/12/1973 (n. 19373)
Notifica						Partita	697			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 18/12/1970

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
1	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	28	336		-	VIGNETO 3	15 56		L. 7.780	L. 6.224	FRAZIONAMENTO del 18/12/1970 in atti dal 03/12/1973 (n. 19373)
Notifica						Partita	697			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 169 - foglio 28 particella 333 - foglio 28 particella 334 - foglio 28 particella 335 - foglio 28 particella 337

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2018

Situazione degli intestati dal 16/09/1988

N.
1
DATI D

Situazi

N.
1
DATI D

Situazi

N.
1
2
3
4
5
6
DATI D

Situazi

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	28	169		-	VIGNETO 3	72 03		L. 36.015	L. 28.812	Impianto meccanografico del 03/12/1970
Notifica						Partita	697			

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

Situazione degli intestati dal 18/12/1970

N.
1
DATI D

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2018

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTE ONERI REALI
1	[REDACTED]		
2			
3			
4			
5			
6			
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] impianto meccanografico del 03/12/1970			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/09/2018

Dati della richiesta	Comune di PIGNOLA (Codice: G663)
	Provincia di POTENZA
Catasto Terreni	Foglio: 28 Particella: 560

Numero di mappa soppresso

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	28	560		-	SOPPRESSO	00 00					Tipo mappale del 13/07/2007 protocollo n. PZ0314254 in atti dal 13/07/2007 (n. 314254.1/2007)
Notifica						Partita	0				

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
- foglio 28 particella 983

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2018

Dati della richiesta	Comune di PIGNOLA (Codice: G663)
Catasto Fabbricati	Provincia di POTENZA
	Foglio: 28 Particella: 983

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/1
---	------------	------------------------

Unità

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		28	983				in corso di costruz.					COSTITUZIONE del 24/07/2007 protocollo n. PZ0323184 in atti dal 24/07/2007 COSTITUZIONE (n. 2356.1/2007)
Indirizzo		LOCALITA` BELVEDERE n. SN piano: S1-T-1 lotto: 35;										

Situazione degli intestati dal 22/09/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTE ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI D	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Situazi

N.	[REDACTED]
1	[REDACTED]
DATI D	[REDACTED]

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/09/2018

Dati della richiesta	Comune di PIGNOLA (Codice: G663)
	Provincia di POTENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 28 Particella: 984

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		28	984				in corso di costruz.					COSTITUZIONE del 24/07/2007 protocollo n. PZ0323184 in atti dal 24/07/2007 COSTITUZIONE (n. 2356.1/2007)

Indirizzo LOCALITA' BELVEDERE n. SN piano: S1-T-1 lotto: 36;

INTES

N.

1

DATI D

Unità

Visura

* Cod

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2018

Dati della richiesta	Comune di PIGNOLA (Codice: G663)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 26 Particella: 2528

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/1
---	------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 04/03/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz		Reddito	
						ha	are ca			Dominicale	Agrario
1	26	2528		-	SEMINATIVO 3	11	92		Euro 1,17	Euro 1,05	FRAZIONAMENTO del 04/03/2013 protocollo n. PZ0035910 in atti dal 04/03/2013 presentato il 04/03/2013 (n. 35910.1/2013)
Notifica				Partita							
Riserve				1 Atti passaggi intermedi non esistenti							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 26 particella 339

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 26 particella 2529

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

Situazione degli intestati dal 04/03/2013

N.	[REDACTED]
1	[REDACTED]
DATI D	[REDACTED]

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2018

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 04/04/1974

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	26	339		-	SEMINATIVO 3	14 34		Euro 1,41 L. 2.725	Euro 1,26 L. 2.438	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/04/1974 in atti dal 26/06/1981 (n. 13977)
Notifica					Partita		8349			
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti								

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	26	339		-	SEMINATIVO 3	14 34		L. 2.725	L. 2.438	Impianto meccanografico del 03/12/1970
Notifica					Partita		1752			

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

Situazione	[REDACTED]									
N.										
1										
DATI IDENTIFICATIVI										
Situazione	[REDACTED]									
N.										
1										
DATI IDENTIFICATIVI										NZA
Situazione	[REDACTED]									
N.										
1										
DATI IDENTIFICATIVI										7

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2018

Situazione degli intestati dal 22/11/1990

N.		
1		
2		EI
DATE		707
Situazione		
N.		
1		
DATE		e:
Situazione		
N.		
1		E
2		
3		E
DATE		
Situazione		
N.		
1		
DATE		
Situazione		
N.		
1		
DATE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2019

Dati della richiesta	Comune di PIGNOLA (Codice: G663)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 26 Particella: 2529

INTESTAZIONE

1 B

Situazione dell'Immobile dal 04/03/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	26	2529		-	SEMINATIVO 3	02	42		Euro 0,24	Euro 0,21	FRAZIONAMENTO del 04/03/2013 protocollo n. PZ0035910 in atti dal 04/03/2013 presentato il 04/03/2013 (n. 35910.1/2013)
Notifica				Partita							
Riserve				1 Atti passaggi intermedi non esistenti							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 26 particella 339

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 26 particella 2528

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

Situazione degli intestati dal 04/03/2013

N.

1 B

DATI DEL

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2019

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 04/04/1974

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	26	339		-	SEMINATIVO 3	14 34		Euro 1,41 L. 2.725	Euro 1,26 L. 2.438	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/04/1974 in atti dal 26/06/1981 (n. 13977)
Notifica					Partita	8349				
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti								

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	26	339		-	SEMINATIVO 3	14 34		L. 2.725	L. 2.438	Impianto meccanografico del 03/12/1970
Notifica					Partita	1752				

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

Situ

N

1

DAT

Situ

N

1

DAT

Situ

N

1

DAT

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2019

Situazione degli intestati dal 22/11/1990

N.	
1	
2	
DATI DE	
Situazio	
N.	
1	
DATI DE	
Situazio	
N.	
1	
2	
3	
DATI DE	
Situazio	
N.	
1	
DATI DE	
Situazio	
N.	
1	
DATI DE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Mappa

- ### Legenda
- Parco Naturale
 - Parco Nazionale
 - Riserva Regionale
 - Riserva Naturale
- rete_natura_2000:euap
- Zone di Protezione Speciale
- rete_natura_2000:zps
- Zona Speciale di Conservazione
- rete_natura_2000:zsc
- P_SIC scala > 1:32000
 - P_SIC scala < 1:32000
- rete_natura_2000:p_sic_2019
- Limiti comunali
- confini:limiti_comunali_istat_2011
- toponimi
- Fabbricati
 - Terreni
 - Particelle
- rdsi:Catastali_2012

La presente stampa non riveste carattere probatorio ai fini legali, ha uno scopo puramente divulgativo e non assume in nessun caso carattere di ufficialità. La Regione Basilicata, inoltre, declina ogni responsabilità riguardo alla precisione metrica dei dati pubblicati e del loro eventuale utilizzo.



Mappa

- ### Legenda
- Legenda
-  Parco Naturale
 -  Parco Nazionale
 -  Riserva Regionale
 -  Riserva Naturale
- rete_natura_2000:euap
-  Zone di Protezione Speciale
- rete_natura_2000:zps
-  Zona Speciale di Conservazione
- rete_natura_2000:zsc
-  P_SIC scala > 1:32000
 -  P_SIC scala < 1:32000
- rete_natura_2000:p_sic_2019
-  Limiti comunali
- confini:limiti_comunali_istat_2011
- toponimi
-  Fabbricati
 -  Terreni
 -  Particelle
- rdsi:Catastali_2012

Firmato Da: RESTAINO GIORGIO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 547fd1e357207934624774202c69f

La presente stampa non riveste carattere probatorio ai fini legali, ha uno scopo puramente divulgativo e non assume in nessun caso carattere di ufficialità. La Regione Basilicata, inoltre, declina ogni responsabilità riguardo alla precisione metrica dei dati pubblicati e del loro eventuale utilizzo.

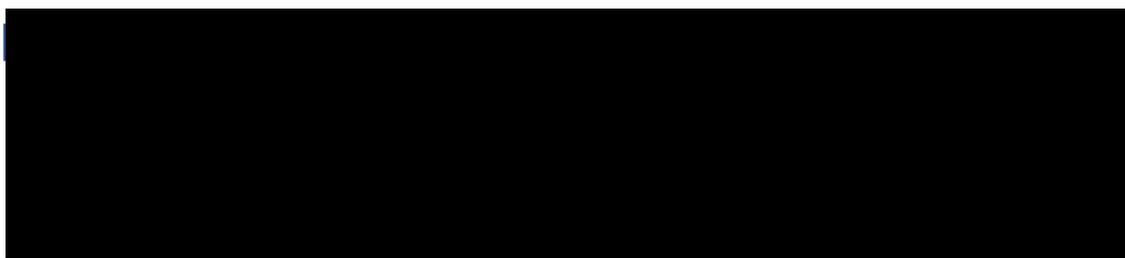
TRIBUNALE DI POTENZA

Sezione Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.12/2017 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Daniela Di Gennaro

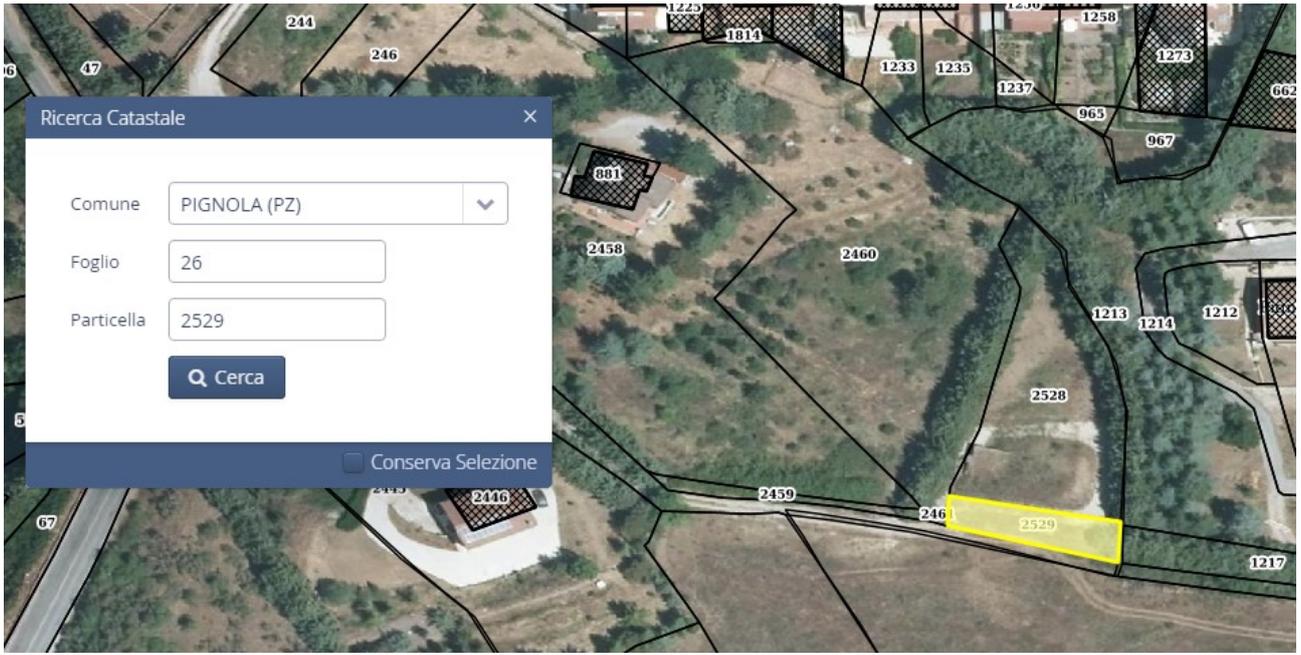
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO DA



Allegato 4: Sovrapposizione ortofoto-catastale







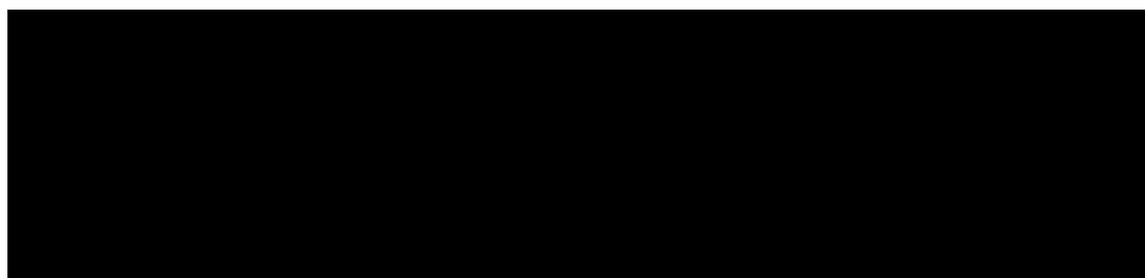
TRIBUNALE DI POTENZA

Sezione Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.12/2017 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Daniela Di Gennaro

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO DA



Allegato 5: Documentazione fotografica



LOTTO 1







LOTTO 2





LOTTO 3

